



ขโมยขึ้นบ้าน จะฟ้องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ชดเชยได้หรือไม่

พรเทพ ทวีกาญจน์
ทนายความ

การใช้ชีวิตของคนในสังคมเมืองเช่นปัจจุบันนี้ บ้านพักอาศัยถือเป็นสิ่งสำคัญเป็นอย่างมาก การที่จะเลือกบ้านพักอาศัยที่ดี นอกจากจะไปมาสะดวกแล้ว สิ่งสำคัญอีกอย่างหนึ่งคือความปลอดภัยของการอยู่อาศัยภายในหมู่บ้าน ดังนั้นหมู่บ้านที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกครบครัน มีการบริหารจัดการที่ดี ย่อมเป็นที่ต้องการของคนที่ต้องการอยู่อาศัย ทุกวันนี้เราจะใช้ชีวิตอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรกันไม่น้อย ด้วยความสะดวกของการได้บ้านที่สำเร็จรูปเหมาะกับการใช้ และรูปแบบที่สวยงาม และอยู่ในชุมชนที่มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้การพักอาศัยได้อย่างมีความสุข แต่บางครั้งเมื่อเกิดเหตุอันไม่พึงปรารถนา เช่น มีขโมยขึ้นบ้าน กวาดทรัพย์สินมีค่าของเราไป เมื่อเกิดเหตุการณ์เช่นนี้แล้ว สิ่งแรกที่เจ้าของบ้านจะนึกถึงคือ **ความรับผิดชอบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ควรจะต้องรับผิดชอบต่อค่าใช้จ่ายที่เกิดขึ้นให้แก่ตนหรือไม่เพียงใด** ด้วยเหตุที่ได้จ่ายค่าส่วนกลางให้กับหมู่บ้านไปทุกเดือน และเงินจำนวนนี้ก็เป็นส่วนหนึ่งที่นำไปว่าจ้างพนักงานรักษาความปลอดภัย

ปัญหาประการแรกที่ต้องนำมาพิจารณาในกรณีนี้คือ หน้าที่และความรับผิดชอบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีอย่างไรบ้าง และที่สำคัญคือมีหน้าที่ในการรับผิดชอบต่อรักษาความปลอดภัยในชีวิตทรัพย์สินของบุคคลที่อาศัยอยู่ในหมู่บ้านจัดสรรหรือไม่ หาก

พิจารณาดูตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แล้ว จะเห็นได้ว่า **วัตถุประสงค์ และภาระหน้าที่ที่สำคัญของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คือการดูแลจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภค ความเรียบร้อยของทรัพย์สินส่วนกลาง การจราจร หรือการจัดให้มีบริการสาธารณะหรือเพื่อสวัสดิการโดยรวม** แม้ว่าจะมีหน้าที่ในการรักษาความปลอดภัยอยู่ด้วย แต่เป็นหน้าที่ในการรักษาความปลอดภัย **ของทรัพย์สินที่เป็นของส่วนกลางของสมาชิกทุกคน** มากกว่าจะเป็นการรักษาความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนบุคคลของสมาชิกที่เป็นลูกบ้านแต่ละคน แม้ตามปกติหมู่บ้านที่มีการบริหารจัดการที่ดีส่วนใหญ่ จะมีระบบการรักษาความปลอดภัย โดยการว่าจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยให้ มีหน้าที่ดูแลตั้งแต่การตรวจสอบรถ และบุคคลเข้าออกในหมู่บ้าน ตระเวนตรวจตราทุกตรอกซอกซอยในหมู่บ้าน มีผู้ยามประจำจุดต่าง ๆ ซึ่งแน่นอนว่าค่าใช้จ่ายในการจ้างบริษัทรักษาความปลอดภัยดังกล่าว ก็มาจากค่าส่วนกลางที่สมาชิกเสียไป แต่วัตถุประสงค์ของการรักษาความปลอดภัยดังกล่าว ก็เพื่อความปลอดภัยโดยรวมของหมู่บ้าน และดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วยเหตุนี้เองทำให้เห็นได้ว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งรวมถึงบริษัทรักษาความปลอดภัยที่นิติบุคคลจ้างมามีหน้าที่โดยตรงเฉพาะการดูแลรักษาความปลอดภัย และความเรียบร้อยโดยรวม



ของหมู่บ้าน และสาธารณูปโภคภายในหมู่บ้าน แม้ว่าการดูแลนั้น อาจจะส่งผลถึงความปลอดภัยของบ้านของสมาชิกแต่ละคนไปด้วย ก็ไม่ได้ทำให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีหน้าที่ดูแลความปลอดภัยของทรัพย์สินส่วนบุคคลของสมาชิกแต่ละรายไปด้วย

คำพิพากษาฎีกาที่ 1277/2562 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้บัญญัติให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดูแล และจัดการทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ โดยจัดการเกี่ยวกับสาธารณูปโภคส่วนรวม ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา ค่าบริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งดูแลรักษาความปลอดภัย ในสิ่งต่าง ๆ เกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง **ไม่รวมถึงทรัพย์สินส่วนบุคคลอันหมายถึงบ้านแต่ละหลังในหมู่บ้านนั้น** ส่วนการรักษาความปลอดภัยในหมู่บ้านจัดสรร เช่น การเข้าออกหมู่บ้านจัดสรร มีพนักงานรักษาความปลอดภัยดูแลความเรียบร้อย มีหน้าที่ตรวจตราดูแลบุคคลและรถยนต์เข้าออก ตรวจสอบสติ๊กเกอร์ที่ติดรถยนต์ การแลกบัตรเข้าออก หรือการตรวจสอบทรัพย์สินที่ขึ้นเข้าออกอย่างผิดปกติ รวมทั้งตรวจตราถนนหนทางในบริเวณหมู่บ้านจัดสรรว่ามีสิ่งแปลกปลอม หรือบุคคลภายนอกที่อาจเป็นมิชอบเข้ามารบกวนเพื่อประสงค์ร้ายในหมู่บ้านจัดสรร เพื่อรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นไปตามกฎระเบียบที่หมู่บ้านจัดสรรกำหนดไว้

ซึ่งเป็นมาตรการรักษาความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยในหมู่บ้านจัดสรร หากมีความหมายครอบคลุมไปถึงการรักษาความปลอดภัยแก่ทรัพย์สินส่วนบุคคล ซึ่งเป็นทรัพย์สินภายในบ้านของโจทก์ไม่ ทั้งไม่ปรากฏว่ามีสิ่งผิดปกติที่เกี่ยวกับความปลอดภัยเกิดขึ้น ต่อทรัพย์สินของนิติบุคคลถึงขนาดร้ายแรงแล้วไปกระทบทรัพย์สินส่วนตัวของโจทก์ โดยจำเลยที่ 1 หรือ

พนักงานรักษาความปลอดภัยของจำเลยที่ 2 ปล่อยปละละเลย เช่น บ้านของโจทก์ถูกทุบทำลายบานประตู หน้าต่าง อย่างสังเกตเห็นได้ชัดแล้ว ๆ ไม่เข้าไปตรวจตราดูแลหรือแจ้งแก่เจ้าของบ้าน หรือผู้เช่าของโจทก์ที่มีขนาดใหญ่ และชนใส่รถมาด้วยสังเกตได้โดยง่าย โดยที่พนักงานรักษาความปลอดภัยเห็นแล้วไม่ตรวจสอบ และไม่ทักท้วง ซึ่งผู้เช่าของโจทก์ที่มีขนาดเล็กโตมากนัก และสามารถนำมาใส่ท้ายรถยนต์ได้ หากรถยนต์มีสติ๊กเกอร์ของหมู่บ้านจัดสรรก็ไม่จำเป็นต้องตรวจสอบสิ่งของภายในรถยนต์ที่เข้าออก ดังนั้นรถยนต์ของคนร้ายจึงอาจเป็นรถที่ได้รับอนุญาตเข้าออกหมู่บ้านจัดสรรได้ พนักงานรักษาความปลอดภัยในหมู่บ้านจึงไม่เห็น และตรวจสอบได้ เมื่อไม่ปรากฏว่าทรัพย์สินของโจทก์ที่ถูกคนร้ายลักไปนั้น นำออกจากหมู่บ้านจัดสรร เป็นการประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของจำเลยทั้งสองแล้ว จำเลยทั้งสองจึงไม่ต้องรับผิดชอบ

บทสรุปสั่งทำ การใช้ชีวิตในหมู่บ้านจัดสรร แน่นอนว่าเราต้องการความปลอดภัย ที่อยู่ในชุมชนที่มีรั้วรอบขอบชิด มีสาธารณูปโภคที่สะดวกสบาย มีการบริหารจัดการที่ดีของทางนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แต่ขณะเดียวกันก็ต้องตระหนักถึงขอบเขตหน้าที่ และความรับผิดชอบของแต่ละคนด้วย ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรควรมีหน้าที่หลัก ๆ ในการดูแลทรัพย์สินส่วนกลาง และสาธารณูปโภคต่าง ๆ แต่ในส่วนที่เป็นทรัพย์สินของสมาชิกแต่ละรายในหมู่บ้าน ก็เป็นหน้าที่โดยตรงของแต่ละรายเองที่ต้องดูแลของตนเอง ในการที่จะหามาตรการป้องกันด้วยวิธีการใดจึงจะดูแลรักษาทรัพย์สินของตนเองได้ดีที่สุด