

นิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร

นิพนธ์ ลักขณาอภิศร



เมื่อ เราอยู่ระหว่างตัดสินใจจะซื้อบ้านสักหลัง ราคาเป็นตัวแปรหลักในการพิจารณาเลือกซื้อ ราคาบ้านที่เราเห็นนั้น นอกจากต้นทุนที่ดิน และตัวบ้านที่เจ้าของบ้านครอบครองโดยตรงแล้ว ยังประกอบไปด้วยต้นทุนทางสาธารณูปโภคภายในโครงการอีกด้วย เรียกเป็นภาษาทางการว่าทรัพย์สินส่วนกลางที่ถือว่าเราครอบครองร่วมด้วย ฉะนั้น เมื่อเราจะเสียเงินซื้อบ้านสัก 1 หลัง เราไม่ได้เสียเงินซื้อแค่บ้าน และที่ดิน แต่เราเสียเงินซื้อทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดภายในโครงการด้วย จึงน่าเป็นเรื่องที่เป็นประโยชน์หากจะทำความเข้าใจเบื้องต้นเกี่ยวกับการบริหารทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหลายเหล่านี้

หมู่บ้านจัดสรรสมัยนี้มีทรัพย์สินต่างๆ ภายในโครงการที่เป็นทรัพย์สินส่วนกลางอยู่หลากหลาย ไม่ว่าจะเป็นถนน ทางเท้าภายในหมู่บ้าน สวน ต้นไม้ส่วนกลาง สนามเด็กเล่น อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ ฟิตเนส ฯลฯ ในระหว่างที่ผู้จัดสรรที่ดินกำลังดำเนินการเปิดขายบ้านผู้จัดสรรจะเป็นผู้ดูแลส่วนกลางเหล่านี้ทั้งหมดให้อยู่ในสภาพเหมาะสม แต่เมื่อผู้จัดสรรได้ดำเนินการพัฒนาโครงการจนแล้วเสร็จ หน้าที่ทั้งหลายเหล่านี้จะโอนมาเป็นของลูกบ้านภายในโครงการ ลูกบ้านจะจัดตั้งตัวแทนของพวกเขาขึ้นมาเพื่อบริหารจัดการดูแลกิจกรรมต่างๆ ที่กระทบต่อคุณภาพชีวิตส่วนรวมของสมาชิกทุกคนภายในโครงการ เราเรียกกลุ่มบุคคลนี้ว่า **"นิติบุคคล"** โดยเรียกให้เฉพาะเจาะจงสำหรับหมู่บ้านแนวราบว่า นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และสำหรับหมู่บ้านแนวตั้ง (คอนโดฯ) ว่า นิติบุคคลอาคารชุด

นิติบุคคล ความหมายตามพจนานุกรมหมายถึง กลุ่มบุคคล

องค์กร หรือทรัพย์สินที่จัดสรรไว้เป็นกองทุนเพื่อดำเนินกิจการอันใดอันหนึ่งซึ่งกฎหมายบัญญัติให้เป็นบุคคลอีกประเภทหนึ่งที่มีใช้บุคคลธรรมดา นิติบุคคลจะมีขึ้นได้ก็แต่ ด้วยอาศัยอำนาจแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่น นิติบุคคลย่อมมีสิทธิ และหน้าที่ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์หรือกฎหมายอื่น ภายในขอบแห่งอำนาจหน้าที่หรือวัตถุประสงค์ที่ได้บัญญัติหรือกำหนดไว้ในกฎหมาย ข้อบังคับหรือตราสารจัดตั้ง นอกจากนี้ นิติบุคคล

ย่อมมีสิทธิ และหน้าที่เช่นเดียวกับบุคคลธรรมดา เว้นแต่สิทธิ และหน้าที่ซึ่งโดยสภาพจะพึงมีพึงเป็น ได้เฉพาะแก่บุคคลธรรมดาเท่านั้น เช่น กระทรวง ทบวง กรม องค์กร บริหารส่วนจังหวัด เทศบาล องค์การบริหารส่วนตำบล กรุงเทพมหานคร เมืองพัทยา บริษัทจำกัด สมาคม มูลนิธิ

เมื่อมาเป็นนิติบุคคลหมู่บ้าน ผมขอสรุปความหมายแบบบ้านๆ ว่า เป็นกลุ่มบุคคลซึ่งมีหน้าที่บริหารดูแลจัดการทรัพย์สินภายในหมู่บ้านที่ได้รับโอนจากผู้จัดสรรที่ดิน เช่น การบริหารงานรักษาความปลอดภัยภายในโครงการ ความสะอาด เรียบร้อย พร้อมใช้งานของทรัพย์สินส่วนกลางต่างๆ รวมถึงการบริหารควบคุมภาวะเรียบร้อยภายในหมู่บ้านเพื่อให้สามารถอยู่อาศัยร่วมกันของลูกบ้านมีความปลอดภัย สะดวกสบายตามความต้องการโดยรวมของลูกบ้านภายในโครงการ การบริหารงานของลูกบ้านทุกคนจะกระทำผ่านตัวแทนของพวกเขา จากการคัดเลือกโดยการจัดประชุม และลงคะแนนเลือกตัวแทนลูกบ้านที่เสนอตัวอาสาเข้ามาทำหน้าที่บริหาร เราเรียกตัวแทนลูกบ้านนี้ว่าคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้าน ประกอบไปด้วยประธาน นิติฯ รองประธานนิติฯ และสมาชิกคณะกรรมการนิติฯ ซึ่งจะมีวาระในการทำงาน 2 ปี แล้วจึงทำการคัดเลือกใหม่ หน้าที่หลักของสมาชิกนิติบุคคลฯ คือต้องชำระค่าใช้จ่ายตามภาวะเรียบร้อยที่กำหนด และกระทำตามภาวะเรียบร้อยตามมติในที่ประชุมหมู่บ้าน ตามที่ทางคณะกรรมการนิติฯ บริหารไว้

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติฯหมู่บ้านจัดสรร





นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะถูกจัดตั้งขึ้นโดยผู้จัดสรรที่ดินเป็นเจ้าภาพในการดำเนินการเพราะผู้จัดสรรที่ดินเขาก็อยากจะพ้นภาระการดูแลพื้นที่ส่วนกลางตรงนี้เหมือนกัน แต่ต้องมีเงื่อนไขหลัก 2 ประการคือ

1) ต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไปแล้วไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย แสดงว่าจะนับจากจำนวนแปลงที่ขายได้ว่าทางโครงการขายได้ 50% ขึ้นไปของจำนวนแปลงทั้งหมดไปแล้วหรือยัง

2) ต้องดำเนินการก่อสร้างทรัพย์สินส่วนกลางครบถ้วนตามที่ไต่ยื่นขอจัดสรรเอาไว้แล้ว และผู้จัดสรรต้องดูแลสาธารณูปโภคทั้งหมดนี้เป็นเวลาอย่างน้อย 1 ปี ในทางกฎหมายเมื่อดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคตามที่ไต่ยื่นขอจัดสรรไว้แล้วเสร็จ ทางผู้จัดสรรจะต้องทำหนังสือแจ้งทางกรมที่ดินว่าดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคครบถ้วนแล้ว เพื่อให้ทางกรมที่ดินดำเนินการส่งคณะอนุกรรมการฯ มาตรวจสอบหน้างาน เมื่อตรวจสอบแล้วผู้จัดสรรดำเนินการถูกต้องครบถ้วน ก็จะออกบันทึกยืนยันว่าทางผู้จัดสรรได้ดำเนินการก่อสร้างสาธารณูปโภคตามที่ไต่ยื่นจัดสรรถูกต้องครบถ้วนแล้ว ผู้จัดสรรจะสามารถไต่ถอนหนังสือคำประกันการก่อสร้างสาธารณูปโภคที่ไต่ยื่นไว้เมื่อตอนขอจัดสรรไว้ (มูลค่าประมาณ 15% ของต้นทุนประเมินการก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ) และทางกรมที่ดินจะทำการประมาณการเงินกองทุนจัดตั้งนิติฯ ที่ทางผู้จัดสรรต้องมอบให้นิติฯ เมื่อจัดตั้ง (มูลค่าประมาณ 7% ของต้นทุนประเมินการก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ) เพื่อให้ทางผู้จัดสรรวางหนังสือคำประกันเอาไว้ เมื่อทำเรื่องไต่ถอนหนังสือคำประกัน 15% ออกไป จากนั้นทางผู้จัดสรรจะต้องดูแลสาธารณูปโภคนี้ไปอีกอย่างน้อย 1 ปี โดยนับจากวันที่ที่ระบุในบันทึกนี้ จึงจะดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดทำบัญชีแสดงทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดที่จะโอนให้นิติฯ และบัญชีแสดงเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบไว้ด้วย จากนั้นจึงแจ้งไปยังลูกบ้านทั้งหมดนัดประชุมเพื่อจัดตั้งนิติหมู่บ้านจัดสรร และจัดตั้งตัวแทนเพื่อ

รับมอบส่วนกลาง โดยต้องแจ้งล่วงหน้าอย่างน้อย 3 วัน กระบวนการจัดตั้งนิติฯ จะต้องดำเนินการให้จบภายใน 180 วัน เริ่มนับจากวันประกาศให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบเรื่องการประชุมจัดตั้งนิติฯ ในที่ประชุมจะมีการโหวตออกเสียงประสงค์ให้มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (หากเงื่อนไขที่ผู้จัดสรรดำเนินการครบถ้วนแล้วในการจัดตั้งนิติฯ แล้วลูกบ้านโหวตไม่ประสงค์จะจัดตั้งนิติฯ ผู้จัดสรรจะโอนทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดของโครงการเป็นสาธารณประโยชน์ เพื่อจะได้อยู่ดีการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเหล่านี้)

ทางผู้จัดสรรต้องจัดการรวบรวมรายงานการประชุมในการแสดงความประสงค์ในการจัดตั้งนิติฯ และเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้องทั้งหมดไปจดทะเบียนจัดตั้งนิติฯ หมู่บ้านที่กรมที่ดิน การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรถือว่าเสร็จสิ้นในทางกฎหมายเมื่อได้รับหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือที่เรียกว่าใบจสท.10 (มักใช้เวลาดำเนินการประมาณ 3 เดือนหลังจัดประชุม) เมื่อได้ใบจสท.10 แล้วทางผู้จัดสรรจะทำการจัดประชุมเพื่อจัดตั้งคณะกรรมการนิติบุคคลเพื่อมาบริหารนิติบุคคลแทนผู้จัดสรร กฎหมายกำหนด เรียกสั้นๆ ว่าจัดประชุมใหญ่ การประชุมนี้จะมีการโหวตคัดเลือกตัวแทนจากลูกบ้านเข้ามาทำหน้าที่บริหารนิติฯ โดยทางผู้จัดสรรจะไม่มีสิทธิ์ในการโหวต

เมื่อได้คณะกรรมการนิติฯ แล้วก็จะทำหน้าที่เป็นตัวแทนในการรับมอบสาธารณูปโภคทั้งหมดภายในโครงการ โดยผู้จัดสรรจะยุติการทำหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางเมื่อมีการโอนกรรมสิทธิ์ไปให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียบร้อยแล้ว

อ่าน ต่อฉบับหน้า

หากคุณมีคำถาม ปัญหา อยากเข้ามาร่วมแบ่งปันประสบการณ์เกี่ยวกับเรื่องงานก่อสร้าง หรือมีข้อเสนอแนะ ดิชม ผมยินดีรับฟังผ่านทางอีเมล kobdeksangban@yahoo.co.th ครับ