

10 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๔๕๓/๒๕๔๓

บริษัท อารี พัฒนาการ จำกัด โจทก์

นิติบุคคลอาคารชุดสายชลแมนชั่น จำกัด กับพวก จำเลย

แพ่ง ละเมิด (มาตรา ๔๒๐)

พ.ร.บ. อาคารชุดฯ (มาตรา ๔,๓๓)

คำพิพากษา

พ.ร.บ.

อาคารชุดฯ

ต้องการให้เจ้าของกรรมสิทธิ์ในห้องชุดอันเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลสามารถใช้สิทธิในห้องชุดได้ตามสิทธิของตน

แต่ทรัพย์สินส่วนกลางถือว่าเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมระหว่างเจ้าของห้องชุดซึ่งมีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกัน

ทั้งกฎหมายและข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดล้วนกำหนดให้เป็นหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดจำเลยที่

๑

ต้องดูแลทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดเมื่อสาเหตุที่น้ำท่วมห้องชุดของ โจทก์ เพราะน้ำฝนเอ่อล้นจากท่อรับน้ำภายในอาคารชุดเนื่องจากท่อรวมรับน้ำอุดตัน ซึ่งจำเลยที่ ๑

มีหน้าที่ดูแลให้ท่อระบายน้ำดังกล่าวได้ระบายน้ำได้ตลอดเวลา

แม้โจทก์มิได้นำสืบว่าเหตุใดท่อน้ำจึงอุดตันนั้นไม่อาจตรวจพบได้โดยง่าย

ก็ถือได้ว่าเป็นการกระทำละเมิดของจำเลยที่ ๑ แล้ว เพราะจำเลยที่

๑

ได้เก็บเงินค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

แล้วว่าจ้างบริษัทเอกชนที่มีอาชีพในการบริหารอาคารชุดมาทำหน้าที่แทน

เมื่อบริษัทดังกล่าวละเว้นหน้าที่โดยประมาทเลินเล่อปล่อยให้ท่อระบายน้ำอุดตันจนน้ำท่วมห้องชุดของ โจทก์เช่นนี้ย่อมเป็นการกระทำละเมิด โจทก์

