

เฝ้าคุก



สาชล สดชลาลินธุ์

ที่ปรึกษา สมาคมวิศวกรรมปรับอากาศแห่งประเทศไทย
กรรมการ และ เลขานุการ มูลนิธิพัฒนาผู้ประกอบการไทย
E-mail : sachols@truemail.co.th Tel. 081-6413161

1. บทนำ

ในการประชุมประจำเดือนของคณะกรรมการสมาคมวิศวกรรมปรับอากาศตอนต้นปีนี้ ผู้เขียนซึ่งอยู่ในที่ประชุมครั้งนั้นด้วย ได้กล่าวในที่ประชุมว่า หากไม่เห็นผู้เขียนในการประชุมคราวต่อไป แสดงว่าผู้เขียนได้ติดอยู่ในคุกแล้ว กรรมการทุกท่านต่างประหลาดใจว่าผู้เขียนไปกระทำความผิดอะไรหรือ ถึงต้องเสี่ยงต่อการติดคุก

ผู้เขียนเชื่อว่าพวกเราทุกคน คงไม่ยอมมีเรื่องมีราวจนถึงกับต้องขึ้นโรงขึ้นศาล แต่วิถีชีวิตของผู้เขียน เผอิญมีเรื่องไปเกี่ยวข้องกับอาคารชุด หรือ คอนโด เนื่องจากไปซื้อห้องที่คอนโดแห่งหนึ่ง แล้วจับพลัดจับผลูได้รับการเลือกตั้งให้เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนั้น มีเรื่องที่ต้องฟ้องร้องมากมาย ทั้งเป็นผู้ฟ้อง(โจทก์) และ ผู้ถูกฟ้อง(จำเลย) ในคดีต่างๆนับเป็นสิบกว่าคดี ทั้งคดีแพ่ง และ คดีอาญาซึ่งถ้าแพ้ก็ต้องติดคุก ขึ้นโรงขึ้นศาลเป็นว่าเล่น มีหมายศาลมาติดที่บ้านอย่างสม่ำเสมอ จนเป็นที่ประหลาดใจของเพื่อนบ้านว่ามันเกิดอะไรขึ้น ผู้เขียนเชื่อว่าผู้เขียนเป็นผู้ที่มี

ประสบการณ์สูงมากคนหนึ่งในเรื่องขึ้นโรงขึ้นศาล จากการขึ้นศาลครั้งแรกซึ่งประหม่อมามาก จนเป็นเรื่องปกติเมื่อขึ้นบ่อยๆเข้า

บทความนี้ ผู้เขียนอยากจะเล่าประสบการณ์ในสองคดีที่เกี่ยวข้องกัน เป็นทั้งคดีแพ่ง และ คดีอาญา ที่สู้กันถึงศาลสูงสุดคือศาลฎีกา ถ้าผู้เขียนแพ้ในคดีอาญาในศาลฎีกาก็ต้องติดคุกตลอดชีวิต ส่วนศาลจะเมตตาอย่างไร ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่ง

การที่ผู้เขียนยังมีโอกาสมาเขียนบทความนี้ แสดงว่าแค่เฝ้าคุก ยังไม่ถึงกับต้องติดคุก

การที่ทั้งฝ่ายโจทก์และจำเลย ต่างต่อสู้กันถึงศาลฎีกานั้น เพราะทั้งสองฝ่ายต่างก็ต้องการคำตัดสินของศาลฎีกาไปใช้เป็นบรรทัดฐานในการบริหารคอนโดต่อไปในอนาคต และ เพื่อให้เป็นตัวอย่างสำหรับคอนโดอื่นๆด้วย คดีของผู้เขียน ภายหลังจากการตัดสินของศาลฎีกาแล้ว ได้มีการนำมารวบรวมและวิจารณ์กัน ทั้งในหน้าหนังสือพิมพ์ และ ในหลายบทความที่เกี่ยวกับการบริหารคอนโด

2. การบริหารอาคารชุด

อาคารชุดต้องมีการจดทะเบียนกับสำนักงานที่ดินให้เป็นนิติบุคคล ที่เรียกว่านิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดใดๆ จะถูกเรียกว่า "นิติบุคคลอาคารชุด...(ตามด้วยชื่อที่จดทะเบียนไว้)" เช่น นิติบุคคลอาคารชุดทิวสน เป็นต้น การบริหารอาคารชุดก็เหมือนกับการบริหารบริษัท เจ้าของห้องชุดแต่ละคนก็เหมือนกับเป็นผู้ถือหุ้น นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการ และ ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และ ให้มีอำนาจกระทำใดๆเพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว เจ้าของห้องจะเลือกตั้งกรรมการชุดหนึ่งซึ่งอย่างน้อยต้องมี 3 คน และ สูงสุดไม่เกิน 9 คน แล้ว เลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด 1 คน ซึ่งทำหน้าที่เสมือนหนึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการบริษัท มีอำนาจการดำเนินนิติกรรมใดๆแทนนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้เขียนได้รับการเลือกตั้งให้เป็นทั้งกรรมการ และ เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด บริหารอาคารชุดร่วมกับกรรมการที่ได้รับการเลือกตั้งอีก 8 คน

ในการบริหารอาคารชุด จะมีค่าใช้จ่ายต่างๆมากมาย เช่น เงินเดือนพนักงานประจำ ค่าเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย เจ้าหน้าที่รักษาความสะอาดอาคาร ค่าน้ำ ค่าไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ รวมทั้งค่าบำรุงรักษาอาคาร เครื่องจักร และ อุปกรณ์ต่างๆในอาคารชุด

ค่าใช้จ่ายเหล่านี้จะเรียกเก็บจากเจ้าของห้องทุกคนตามอัตราส่วนเนื้อที่ของห้องชุดแต่ละห้อง กับเนื้อที่ห้องชุดทั้งหมดในอาคารชุด ห้องไหนมีเนื้อที่มาก ก็ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลางมาก

3. ปัญหาในการบริหารอาคารชุด

ปัญหาในการบริหารอาคารชุดส่วนใหญ่เกิดจาก

3.1 เจ้าของโครงการ เข้ามาบริหารอาคารชุดในระยะที่ห้องชุดยังขายได้ไม่หมด มีห้องที่ตัวเองยังเป็นเจ้าของอยู่ ทำให้มีจำนวนเสียงอยู่ในมือมาก สามารถควบคุมเสียงส่วน

ใหญ่ได้ ใช้คน หรือ บริษัทของตัวเองเข้ามาบริหาร แล้วใช้จ่ายเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางจนหมด หรือ เกือบหมด แล้วโยนการบริหารให้กับเจ้าของห้องเพื่อบริหารต่อ โดยเงินที่จะใช้จ่ายในการบริหารหลังจากนั้นเกือบจะไม่มี เหลือเลย

3.2 ผู้บริหารอาคารชุดไม่โปร่งใส มีการโกงกินกันเองในหมู่กรรมการด้วยกัน

3.3 เจ้าของห้องจำนวนหนึ่ง ไม่ยอมชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง หรือ ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นระยะเวลาอันยาวนาน เงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่เก็บได้ จึงไม่เพียงพอต่อการให้บริการแก่เจ้าของห้องได้ ทำให้อาคารชุดอยู่ในสภาพเสื่อมโทรม

อาคารชุดที่ผู้เขียนเข้าไปบริหารในขณะที่ได้รับเลือกตั้งเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีปัญหาทั้งข้อ 3.1 และ ข้อ 3.3 กรรมการชุดเดิมซึ่งเป็นคนของเจ้าของโครงการไม่สนใจบริหารต่อแล้ว เพราะเหลือเงินเพื่อใช้ในการบริหารเพียงพอสำหรับค่าใช้จ่ายเพียงหนึ่งเดือนเท่านั้น

4. การแก้ปัญหา

เพื่อการแก้ปัญหาดังกล่าวข้างต้น คณะกรรมการบริหารจึงได้ประชุมกัน เพื่อพิจารณาในเรื่องดังต่อไปนี้ รวมทั้งนำเรื่องนี้เข้าสู่ที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของห้องเพื่อขอมติให้ดำเนินการดังต่อไปนี้

4.1 กันผนัง และ ติดประตูกระจก ผู้ที่จะผ่านประตูกระจกไปขึ้นลิฟท์ได้ จะต้องมีบัตรผ่าน (Key-card) และการแจก Key-card จะแจกเฉพาะแก่เจ้าของห้องที่ไม่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น

4.2 ดำเนินการฟ้องร้องกับเจ้าของห้องที่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เพื่อบังคับให้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง การดำเนินการโดยอาศัยมติของที่ประชุมใหญ่ข้างต้นทำให้นิติบุคคลอาคารชุดสามารถเก็บเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางเพิ่มขึ้น แต่ก็เริ่มจุดเริ่มต้นของปัญหาที่ทำให้ผู้เขียนถูกฟ้องร้องทั้งคดีแพ่งและคดีอาญา

5. ปัญหาที่ตามมา

ได้มีเจ้าของห้องที่เป็นพรรคพวกของเจ้าของโครงการที่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลาง โดยไม่ได้มีการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเลยตั้งแต่เริ่มต้นโครงการ เป็นเงินเกือบหนึ่งล้านบาท แล้วไม่ได้รับ Key-card เพื่อเข้าห้อง ได้นำเจ้าหน้าที่มาบังคับพนักงานของคอนโดให้มอบ Key-card ให้ แต่พนักงานได้รับคำสั่ง ให้มอบ Key-card แก่เจ้าของห้องที่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลาง เจ้าหน้าที่ตำรวจไม่สามารถดำเนินการอะไรได้ จึงแนะนำให้เจ้าของห้องไปฟ้องร้องเอาเอง

เจ้าของห้องที่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางหลายห้องได้ฟ้องบุคคลดังต่อไปนี้เป็นจำเลย ทั้งคดีแพ่ง และ คดีอาญา

- (1) นิติบุคคลอาคารชุด - จำเลยที่ 1
- (2) ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด(ผู้เขียนเอง) - จำเลยที่ 2
- (3) ประธานกรรมการ - จำเลยที่ 3
- (4) ผู้จัดการสำนักงาน - จำเลยที่ 4

โดยใน **คดีแพ่ง** จำเลยทั้ง 4 ถูกฟ้องในข้อหา **"ละเมิด"** โดยได้นำกุญแจไปปิดกั้นประตูทางเข้าอาคารชุดที่หน้าลิฟท์ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย ไม่สามารถจัดให้ผู้เช่าไปใช้ประโยชน์ในห้องชุดทั้งหมด 5 ห้องได้ ต้องขาดรายได้ไปในอัตราเดือนละ 100,000 บาท (ตัวเลขสมมุติ) จึงขอให้จำเลยทั้ง 4 ร่วมกันส่งมอบกุญแจและอุปกรณ์เปิดเข้าสู่ห้องชุดของโจทก์ และให้จำเลยชำระค่าเสียหายเดือนละ 100,000 บาท จนกว่าจะส่งมอบกุญแจและอุปกรณ์เปิดประตูทางเข้าอาคารชุดแก่โจทก์

ส่วนใน **คดีอาญา** จำเลยทั้ง 4 ถูกฟ้องในข้อหา **"รบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยปกติสุข เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายขาดประโยชน์จากการใช้ห้องชุดซึ่งอาจได้ค่าเช่าได้เดือนละ 100,000 บาท"**

ในกรณีของคดีอาญา ผู้เขียนต้องจ่ายเงินจำนวนหลักแสน เป็นหลักประกันในการประกันตัวออกมาสู่คดี

ทั้งคดีแพ่ง และ คดีอาญา ได้มีการต่อสู้กันถึง 3 ศาล ตั้งแต่ศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์ จนถึง ศาลฎีกา ใช้เวลาต่อสู้กว่า 10 ปี

6. ผลการตัดสินในคดีแพ่ง

ศาลชั้นต้น (จำเลยแพ้) : จำเลยเบิกความว่า คณะกรรมการของนิติบุคคลอาคารชุด มีมติให้ติดตั้งประตูนิรภัยเพื่อป้องกันการโจรกรรม และมีมติไว้ว่าจะมอบกุญแจเปิดปิดประตูให้แก่เจ้าของห้องที่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเท่านั้น โจทก์เป็นเจ้าของห้องชุดจำนวน 5 ห้อง

แต่ไม่เคยชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเลย คงค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางอยู่ประมาณหนึ่งล้านบาท จำเลยจึงไม่มอบกุญแจเปิดปิดประตูอัตโนมัติให้แก่ผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ทำให้โจทก์ไม่สามารถเข้าไปในห้องชุดได้ จำเลยทั้ง 4 อ้างว่าได้กระทำไปตามมติของคณะกรรมการ ศาลได้พิจารณาแล้วเห็นว่า มติดังกล่าวมีลักษณะไปในทางขัดขวางการใช้ทรัพย์สินของเจ้าของห้องชุดอันเป็นการรบกวนสิทธิของผู้อื่น ถือว่าเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย การปฏิบัติตามมติดังกล่าวหาทำให้ผู้ปฏิบัติหลุดพ้นจากความรับผิดชอบแต่อย่างใดหากมีความเสียหายเกิดขึ้น เมื่อคดีปรากฏตามพยานโจทก์เป็นที่รับฟังได้ว่า โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์อาคารชุดต้องการเข้าครอบครองใช้สอยทำประโยชน์ในห้องชุด แต่ไม่สามารถกระทำได้นี้เนื่องจากการกระทำของจำเลยทั้ง 4 จึงฟังได้ว่าการกระทำของจำเลยเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์

อย่างไรก็ดี ในส่วนของจำเลยที่ 2 ที่ 3 และ ที่ 4 นั้น ปรากฏว่าได้กระทำการไปในฐานะผู้แทนของจำเลยที่ 1 ก็คงมีแต่จำเลยที่ 1 เท่านั้นที่ต้องรับผิดชอบเป็นการส่วนตัว จำเลยที่ 2 ที่ 3 และ ที่ 4 หารต้องร่วมรับผิดชอบในการทำละเมิดของจำเลยที่ 1 แต่อย่างใด

สำหรับความเสียหายที่โจทก์เรียกร้องให้ชำระ 100,000 บาทต่อเดือนนั้น ศาลได้พิพากษาให้ชำระเพียง 10,000 บาทต่อเดือนเท่านั้น

จะเห็นว่า ถึงแม้จำเลยจะแพ้ในคดีนี้ แต่ศาลเพียงให้จำเลยที่ 1 หรือ นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ชำระค่าเสียหายจากการละเมิดเพียงผู้เดียว จำเลยที่ 2 (ตัวผมเอง) รวมทั้งจำเลยที่ 3 และ ที่ 4 ไม่ต้องรับผิดชอบ เพราะกระทำไปในฐานะที่เป็นผู้แทนของจำเลยที่ 1

ศาลอุทธรณ์ (จำเลยชนะ) : ศาลอุทธรณ์ได้มีการวินิจฉัยว่าการกระทำของจำเลยทั้ง 4 ละเมิดต่อโจทก์ตามคำฟ้องหรือไม่ โดยนำพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาใช้บังคับแก่คู่กรณี (ในขณะที่ศาลอุทธรณ์ตัดสินคดีนี้ พระราชบัญญัติอาคารชุดปี 2522-2551 ซึ่งเป็นฉบับที่มีการปรับปรุงแก้ไข ยังไม่ได้ออกบังคับใช้) ตามเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ โดยที่ในปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และ ระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้ สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้นเพื่อให้ผู้ที่อยู่ในอาคารชุดเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และ สามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้น สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสม เพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออยู่อาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น ซึ่งมีบทบัญญัติจำกัดสิทธิเจ้าของร่วมในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล อันได้แก่ ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางอันได้แก่ ส่วนของอาคารชุดที่ไม่มีห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และ ที่ดินหรือทรัพย์สินที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม และมาตรา 18 วรรคสองบัญญัติว่า "เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและ ที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกันตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุด ทั้งนี้

ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ" ดังนั้น โจทก์ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งเป็นเจ้าของร่วมจึงถูกจำกัดสิทธิในการใช้ห้องชุดตามบทบัญญัติดังกล่าว ทั้งต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบของจำเลยที่ 1 ซึ่งกำหนดขึ้นตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า จำเลยที่ 1 ดำเนินการติดตั้งประตูนิรภัยในอาคารชุด และ กำหนดระเบียบการใช้บัตรผ่านประตูนิรภัยขึ้น ตามมติของเจ้าของร่วม อันเป็นการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ในการจัดระเบียบของจำเลยที่ 1 ทั้งได้แจ้งให้เจ้าของร่วมทราบแล้วว่าจำเลยที่ 1 จะไม่มอบบัตรผ่านประตูนิรภัยให้แก่ผู้ที่ยื่นชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ซึ่งในขณะนั้นโจทก์ได้ค้างชำระ

ค่าใช้จ่ายส่วนกลางติดต่อกันหลายปีเป็นเงินจำนวนมาก อันเป็นเหตุให้โจทก์ถูกจำเลยที่ 1 กดให้บริการสาธารณูปโภคทุกอย่างภายในห้องชุด และ จำเลยที่ 1 ได้ฟ้องเรียกเงินดังกล่าวในเวลาต่อมา แสดงให้เห็นว่า เหตุที่โจทก์ไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ห้องชุดได้ เป็นเพราะโจทก์ไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่จำเลยที่ 1 ซึ่งโจทก์มีหน้าที่ต้องชำระ และโจทก์ไม่ปฏิบัติตามระเบียบข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ว่าด้วยการชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางและการใช้บัตรผ่านประตูนิรภัย ซึ่งกำหนดขึ้นตามมติของเจ้าของร่วม ฉะนั้น การที่จำเลยทั้ง 4 ทำประตูนิรภัยปิดกั้นทางเข้าอาคารบริเวณด้านหน้าลิฟท์และบันไดของอาคารชุด และ ไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตูนิรภัยดังกล่าวให้แก่โจทก์ จึงเป็นการปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วมและตามระเบียบข้อบังคับของจำเลยที่ 1 โดยสุจริตเพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ มิใช่กระทำต่อโจทก์โดยผิดกฎหมายจึงไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ ที่ศาลชั้นต้นพิพากษามานั้น ศาลอุทธรณ์ไม่เห็นด้วย

จะเห็นว่า ในขณะที่ศาลชั้นต้นใช้กฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นตัวจับในการตัดสิน แต่ศาลอุทธรณ์ใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดเป็นตัวจับ

ศาลฎีกา (จำเลยแพ้อีก) : ศาลฎีกามีประเด็นที่ต้องวินิจฉัยว่าจำเลยที่ 2 ที่ 3 และ ที่ 4 ต้องร่วมผิดกับจำเลยที่ 1 ต่อโจทก์ด้วยหรือไม่ ศาลฎีกาเห็นว่าคดีนี้ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยที่ 1 ส่งมอบกุญแจและอุปกรณ์เปิดเข้าห้องชุดทั้ง 5 ห้องแก่โจทก์ ให้จำเลยที่ 1 ชำระค่าเสียหายเดือนละ 10,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไป จนกว่าจำเลยที่ 1 จะมอบกุญแจและอุปกรณ์เปิดเข้าห้องชุดแก่โจทก์ให้ยกฟ้องโจทก์ในส่วนของจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 โจทก์มิได้อุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น เพียงแต่ยื่นแก้อุทธรณ์ของจำเลยที่ 1 ที่อุทธรณ์เท่านั้น คดีโจทก์สำหรับจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 จึงยุติไปแล้วตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น

ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่าการกระทำของจำเลยที่ 1 ที่ดำเนินการติดตั้งประตูนิรภัยในอาคารชุดบริเวณด้านหน้าลิฟท์และบันไดอาคาร แต่ไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตูนิรภัยให้แก่โจทก์เนื่องจากโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นการกระทำละเมิดหรือไม่

ศาลฎีกาพิจารณาแล้วเห็นว่า ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ให้ความหมายของคำว่า "ทรัพย์สินส่วนบุคคล" หมายความว่าห้องชุด และ หมายความว่ารวมถึงสิ่งปลูกสร้าง หรือ ที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละราย และ ให้ความหมายของคำว่า "ทรัพย์สินส่วนกลาง" หมายความว่า ส่วนของอาคารชุดที่ไม่ใช่ห้องชุดที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และ ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มีไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม ดังนี้ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้เป็นยุติแล้วว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารชุดพิพาทจำนวน 5 ห้อง ซึ่งถือเป็นทรัพย์สินส่วนบุคคลตามความหมายแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 4 ข้างต้น โจทก์ในฐานะเจ้าของทรัพย์สินมีสิทธิใช้สอยและจำหน่ายทรัพย์สินของตนได้ซึ่งดอกผลแห่งทรัพย์สินนั้น กับทั้งมีสิทธิติดตามและเอาคืนซึ่งทรัพย์สินของตนจากบุคคล ผู้ไม่มีสิทธิจะยึดถือ และ มีสิทธิขัดขวางมิให้ผู้อื่นสอดแทรกเกี่ยวข้องกับทรัพย์สินนั้นโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ตามนัยแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา 1336 แม้จะได้ความจำเลยที่ 1 เป็นนิติบุคคลที่มีหน้าที่รับผิดชอบจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดพิพาทและการออกระเบียบข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ในอันที่จะจัดการและดำเนินการเพื่อความปลอดภัยดูแลกิจการต่างๆ อันเป็นประโยชน์ต่อเจ้าของร่วมเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ของอาคารชุดตามข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ก็ตาม แต่เห็นว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรคสอง บัญญัติไว้ชัดแจ้งว่า "นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และ ให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้" จากบทบัญญัติดังกล่าว จำเลยที่ 1 จึงมีสิทธิเพียงจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และมีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามมติของเจ้าของร่วมเท่านั้น และ หากมีอำนาจกระทำการใดเป็นการรบกวนสิทธิหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลของเจ้าของร่วม แม้จะได้ความว่าโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่อจำเลยที่ 1 แต่ จำเลยที่ 1 ขอบที่จะไปว่ากล่าวเป็นอีกคดีต่างหาก หากให้ออกระเบียบเพื่อบังคับโจทก์ให้ต้องปฏิบัติตามระเบียบที่จำเลยที่ 1 กำหนดโดยหลีกเลี่ยงการที่จะฟ้องร้องบังคับคดีตามกฎหมายไม่ การออกระเบียบข้อบังคับที่จะไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตูนิรภัยให้แก่โจทก์ซึ่งค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันทำให้โจทก์เสื่อมเสียสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินส่วนบุคคล จึงเป็นการรบกวนสิทธิและทำให้เสื่อมความสะดวกแห่งสิทธิของโจทก์ในฐานะเจ้าของร่วมในอันที่จะเข้าไปใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคล กรณีถือว่าเป็นการจงใจทำละเมิดต่อโจทก์ จำเลยที่ 1 จึงต้องรับผิดชอบค่าเสียหายแก่โจทก์ในผลแห่งละเมิดที่ตนทำขึ้น

สรุปแล้ว การที่เจ้าของร่วมไม่ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถกีดขวางการใช้สอยห้องส่วนบุคคลของเขาได้ แต่ต้องไปฟ้องร้องค่าเสียหายในอีกคดีต่างหาก ศาลได้พิพากษาโดยยึดถือกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นบรรทัดฐาน

ส่วนเรื่องการชดเชยค่าเสียหาย ศาลไม่เชื่อว่าเจ้าของห้องจะหาผลประโยชน์จากการให้ผู้อื่นเช่าห้องในอัตราเดือนละ 10,000 ตามที่ศาลอุทธรณ์ได้พิพากษาไว้ คงให้จำเลยที่ 1 (นิติบุคคลอาคารชุด) เท่านั้น จ่ายค่าเสียหายเดือนละเพียง 3,000 บาท ส่วนจำเลยที่ 2 ถึงที่ 4 ไม่ต้องรับผิดชอบ

7. ผลการตัดสินในคดีอาญา

ศาลชั้นต้น (ยกฟ้อง) : โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุด 5 ห้องในอาคารชุด จำเลยทั้ง 4 ร่วมกันปิดกันประตุนำลิฟท์อาคารชุดไม่ให้โจทก์เข้าไปใช้ประโยชน์ดังกล่าว อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยปรกติสุข มีปัญหาต้องวินิจฉัยว่าจำเลยทั้ง 4 กระทำความผิดตามฟ้องหรือไม่ เห็นว่า **กรณีต้องนำพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาประกอบการวินิจฉัย** ทั้งนี้ ตามเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติฉบับนี้ว่า โดยที่ในปัจจุบันปัญหาในด้านที่อยู่อาศัยภายในเมืองได้เพิ่มทวีมากขึ้น และ **ระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชน ซึ่งต้องอาศัยในอาคารเดียวกันโดยร่วมกันมีกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารนั้นแยกจากกันเป็นสัดส่วนได้** สมควรวางระบบกรรมสิทธิ์ห้องชุดขึ้น เพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารเดียวกันสามารถถือกรรมสิทธิ์ห้องชุดในอาคารส่วนที่เป็นของตนแยกจากกันเป็นสัดส่วน และสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้ นอกจากนั้น สมควรวางมาตรการควบคุมการจัดตั้งอาคารชุดให้เหมาะสมเพื่อเป็นหลักประกันให้แก่ผู้ที่จะมาซื้อห้องชุดเพื่ออาศัย จึงจำเป็นต้องตราพระราชบัญญัตินี้ขึ้น ซึ่งมีบทบัญญัติจำกัดสิทธิเจ้าของร่วมในการใช้ทรัพย์สินส่วนบุคคลอันได้แก่ ห้องชุด และหมายความรวมถึงสิ่งปลูกสร้างหรือที่ดินที่จัดไว้ให้เป็นของเจ้าของห้องชุดแต่ละรายและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลาง อันได้แก่ ส่วนของของอาคารชุดที่มีใช้ห้องชุด ที่ดินที่ตั้งอาคารชุด และ ที่ดินหรือทรัพย์สินอื่นที่มี

ไว้เพื่อใช้หรือเพื่อประโยชน์ร่วมกันสำหรับเจ้าของร่วม โดยเฉพาะในมาตรา 13 วรรค 3 บัญญัติว่า "เจ้าของห้องชุดจะกระทำการใดๆต่อทรัพย์สินส่วนบุคคลของตนอันอาจจะเป็นการกระทบกระเทือนต่อโครงสร้าง ความมั่นคง การป้องกันความเสียหายต่อตัวอาคารหรือการอื่นตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับมิได้" มาตรา 17 บัญญัติว่า "การจัดการและการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ และ ตามข้อบังคับ" และ มาตรา 18 วรรค 2 บัญญัติว่า "เจ้าของร่วมต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวม และ ที่เกิดจากเครื่องมือ เครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุด ทั้งนี้ ตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ" ดังนั้น โจทก์ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดซึ่งเป็นเจ้าของร่วมจึงถูกจำกัดสิทธิในการใช้ห้องชุดตามบทบัญญัติดังกล่าว ทั้งจะต้องปฏิบัติตามข้อบังคับและระเบียบของจำเลยที่ 1 ซึ่งกำหนดขึ้นตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่าจำเลยที่ 1 ได้ดำเนินการติดตั้งประตุนิรภัยในอาคารชุดที่เกิดเหตุ และ กำหนดระเบียบการใช้บัตรผ่านประตุนิรภัยขึ้นตามมติของเจ้าของร่วม อันเป็นการจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดซึ่งเป็นวัตถุประสงค์ในการจดทะเบียนนิติบุคคลจำเลยที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มาตรา 33 วรรค 2 ทั้งได้แจ้งให้เจ้าร่วมทราบแล้วว่าจำเลยที่ 1 จะไม่จ่ายบัตรผ่านประตุนิรภัยให้แก่ผู้ที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลาง และปรากฏว่าในขณะที่เกิดเหตุโจทก์ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางแก่จำเลยที่ 1 ติดต่อกันหลายปีและเป็นเงินจำนวนมาก โจทก์จึงไม่สิทธิได้รับบัตรผ่านประตุนิรภัยตามระเบียบดังกล่าว ฉะนั้น การที่จำเลยทั้ง 4 ทำประตุนิรภัยปิดกันทางเข้าอาคารชุดบริเวณด้านหน้าลิฟท์และบันได โดยไม่ส่งมอบบัตรผ่านประตุนิรภัยดังกล่าวให้แก่โจทก์ จึงเป็นการปฏิบัติตามมติของเจ้าของร่วมและตามระเบียบข้อบังคับของจำเลยที่ 1 ภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษ โดยสุจริตเพื่อให้ผู้ที่อยู่อาศัยใน

อาคารชุดที่เกิดเหตุสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารร่วมกันได้

การกระทำของจำเลยทั้ง 4 จึงไม่เป็นความผิดฐานบุกรุกตามฟ้อง

จะเห็นได้ว่าศาลอาญาได้พิจารณาแล้วเห็นว่าระบบกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ไม่อาจสนองความต้องการของประชาชนได้ และได้นำ พระราชบัญญัติอาคารชุด ซึ่งเป็นกฎหมายพิเศษมาใช้แทน

ศาลอุทธรณ์(ยกฟ้อง) : ศาลอุทธรณ์พิพากษาว่าที่ศาลชั้นต้นพิพากษามานั้น ศาลอุทธรณ์เห็นฟ้องด้วย อุทธรณ์ของโจทก์ฟังไม่ขึ้น

ศาลฎีกา : โดยปรกติแล้ว การพิจารณาคดี คดีแพ่งจะคอยให้คดีอาญาได้รับการตัดสินก่อน ถ้าคดีอาญาตัดสินว่าผิด ผลทางคดีแพ่งก็จะแนวโน้มผิดไปด้วย แต่ในคดีนี้ ยังไม่ทันที่ฎีกาในคดีอาญาจะมีการตัดสิน ศาลแพ่งกลับตัดสินในคดีฎีกาแพ่งก่อน และ ปรากฏว่านิติบุคคลอาคารชุดแพ้ในคดีฎีกาแพ่ง สร้างความวิตกกังวลให้กับผู้เขียนเป็นอย่างยิ่ง เพราะการตัดสินของศาลไม่น่าจะมีการขัดแย้งกัน เมื่อฎีกาแพ่งผิด ผู้เขียน รวมทั้งทนายของผู้เขียน ต่างก็วิตกกังวลว่า ฎีกาอาญาอาจจะต้องผิดด้วย การที่ผู้เขียนต้องคอยคำพิพากษาฎีกาสำหรับคดีอาญาหลายเดือน ภายหลังจากที่ศาลฎีกาพิพากษาในคดีแพ่งว่านิติบุคคลอาคารชุดผิดนั้น เป็นช่วงที่มีความวิตกกังวลมาก ได้ออกกับครอบครัว และทุกคนที่รู้จักให้เข้าใจว่า การที่ผู้เขียนอาจจะต้องติดคุกนั้น ไม่ได้เพราะไปประกอบอาชญากรรมที่ร้ายแรงอะไร หรือ ไปฉ้อโกงใคร แต่ ต้องติดคุกเพราะทำหน้าที่ปกป้องผลประโยชน์ของเจ้าของห้องชุดส่วนใหญ่ในอาคารชุด และ ทำไปตามหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่เจ้าของห้องส่วนใหญ่ได้เลือกเข้ามาบริหาร

ผลการพิพากษาของศาลฎีกาเป็นดังนี้ :

คดีนี้มีปัญหาที่ศาลฎีกาจะต้องวินิจฉัยว่า จำเลยทั้ง 4 กระทำผิดตามฟ้องหรือไม่

โจทก์ได้เบิกความตอบทนายของจำเลยทั้ง 4 ว่า ห้องชุดทั้ง 5 ห้องของโจทก์ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางจริง และต่อมาศาลแพ่งได้มีคำพิพากษาให้โจทก์ชำระเงิน 800,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยแก่จำเลยที่ 1 การที่โจทก์ไม่สามารถเข้าไปใช้ประโยชน์ในห้องชุดของโจทก์ได้ก็เป็นเพราะโจทก์ค้างชำระเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางอันเป็นเหตุให้จำเลยที่ 1 (นิติบุคคลอาคารชุด) ถึงที่ 2 (ตัวผู้เขียนเอง) จำต้องปฏิบัติตามระเบียบของที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมที่จะไม่จ่ายกุญแจประตูนิรภัยทางเข้าออกอาคารบริเวณหน้าลิฟท์ของอาคารชุดให้แก่ผู้ค้างชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางทุกคน ไม่เฉพาะแต่โจทก์ การกระทำของจำเลยทั้ง 4 จึงเป็นการกระทำโดยสุจริต เข้าใจว่ามีสิทธิที่จะกระทำได้เพื่อให้ความเป็นธรรมแก่เจ้าของร่วมรายอื่นและผู้ที่อยู่อาศัยในอาคารชุดที่เกิดเหตุ ที่ได้ชำระค่าใช้จ่ายส่วนกลางที่จะสามารถจัดระบบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาอาคารและความปลอดภัยร่วมกัน ส่วนการดำเนินการประชุม การลงมติ หรือ การออกระเบียบของที่ประชุมใหญ่ดังกล่าวจะเป็นการจำกัดสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินของโจทก์ดังที่โจทก์ฎีกานั้น ก็ต้องไปว่ากล่าวกันเป็นอีกคดีต่างหาก (จะเห็นว่าศาลฎีกาในคดีอาญา พยายามไม่ตัดสินคดีที่เป็นการขัดแย้งกับการตัดสินในคดีแพ่ง โดยกล่าวว่าถ้าโจทก์เสียหายก็ให้โจทก์เรียกค่าเสียหายในคดีแพ่ง ซึ่งโจทก์ก็ได้ดำเนินการไปแล้ว และได้รับค่าชดเชยไปแล้ว)

ที่ศาลชั้นต้น และ ศาลอุทธรณ์ พินิจพิจารณาร่วมกันว่า การกระทำของจำเลยทั้ง 4 ไม่เป็นความผิดฐานบุกรุกนั้นชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นฟ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น พินิจพิจารณายิน

จากคำพิพากษาข้างต้น จะเห็นว่าคำพิพากษาของศาลฎีกาในคดีอาญานั้น ไม่ได้มีการขัดแย้งกับคำพิพากษาศาลฎีกาในคดีแพ่ง ผู้พิพากษาฎีกาในคดีอาญาบอกว่า "ส่วนการดำเนินการประชุม การลงมติ หรือ การออกระเบียบของที่ประชุมใหญ่ดังกล่าวจะเป็นการจำกัดสิทธิในการใช้สอยทรัพย์สินของโจทก์ดังที่โจทก์ฎีกานั้น ก็ต้องไปว่ากล่าวกัน

เป็นอีกคดีต่างหาก" โจทก์ก็ได้ฟ้องเป็นคดีแพ่งไปแล้ว และศาลแพ่งก็พิพากษาให้นิติบุคคลอาคารชุดแพ้ไปแล้ว

ผลแห่งการพิพากษาคดีนี้ ทั้งทางคดีแพ่ง และ คดีอาญา ทำให้การบริหารคอนโดในอนาคต มีความยุ่งยากมากขึ้น เพราะถ้าเจ้าของห้องค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลาง แล้วนิติบุคคลไปกีดขวางการใช้สอยห้องของเขา ก็จะแพ้ในคดีแพ่ง เจ้าของห้องนั้นสามารถเรียกค่าเสียหายได้ ผู้บริหารอาคารชุดคงไม่อยากจะเสี่ยงที่จะต้องจ่ายค่าเสียหาย ซึ่งจะเป็นจำนวนเท่าไรก็ไม่รู้ ถึงแม้ว่าการกระทำนั้น ผู้บริหารไม่มีความผิดในคดีอาญา ดังนั้น ถ้าเจ้าของห้องค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลาง ก็ต้องยอมให้เขาใช้ห้องไป แล้วไปฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายส่วนกลางจากเขาในคดีแพ่ง

8. บทสรุป

ในช่วงเวลาที่ผู้เขียนเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดการบริหารอาคารชุดเป็นไปด้วยความยุ่งยากลำบาก เพราะพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 มีจุดอ่อนมากมาย จนในปี 2551 จึงมีการปรับปรุงพระราชบัญญัติฉบับนี้ให้ทันสมัยยิ่งขึ้น มีการอุดช่องโหว่ต่างๆ มีบทลงโทษสำหรับเจ้าของโครงการ และ มีเบี้ยปรับสำหรับที่ค้างค่าใช้จ่ายส่วนกลางเป็นต้น

สำหรับการดำเนินคดีดังกล่าวข้างต้นจนถึงชั้นศาลฎีกานั้น ในกรณีของคดีแพ่ง ศาลฎีกาได้ยึดกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นหลักในการตัดสิน เพราะเป็นคดีแพ่ง นอกจากนี้ กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ยังเป็นกฎหมายแม่ส่วนพระราชบัญญัติอาคารชุดนั้น เป็นเพียงกฎหมายลูกอย่างไรก็ตาม ทั้งศาลชั้นต้น และ ศาลฎีกาต่างให้เพียงจำเลยที่ 1 คือ นิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้รับผิดชอบเรื่องความเสียหายที่เกิดจากการแพ้คดี แต่เพียงผู้เดียว ส่วนจำเลยที่ 2 ถึง 4 ไม่ต้องรับผิดชอบ ส่วนค่าเสียหายที่โจทก์เรียกเป็นเงิน 100,000 บาทต่อเดือนนั้น ศาลฎีกาให้โจทก์ได้รับชำระเพียงเดือนละ 3,000 บาทเท่านั้น

สำหรับคดีอาญานั้น ทั้งศาลชั้นต้น ศาลอุทธรณ์ และศาลฎีกา ต่างใช้พระราชบัญญัติอาคารชุดเป็นเกณฑ์ในการตัดสิน และ จำเลยทั้ง 4 ก็ได้รับการยกฟ้องมาโดยตลอด

ทุกวันนี้ ผู้เขียนยังคงเป็นที่ปรึกษาให้กับคณะกรรมการที่บริหารอาคารชุดนี้อยู่ ถึงแม้ว่าผู้เขียนจะได้ขายห้องของผู้เขียนไปแล้วหลายปี กรรมการที่บริหารอาคารชุดนี้ในปัจจุบัน ส่วนใหญ่ก็เป็นกรรมการที่เคยร่วมบริหารกับผู้เขียนในสมัยที่ผู้เขียนเป็นผู้จัดการอาคารชุด มีส่วนสนับสนุนให้ผู้เขียนให้บริหารอาคารชุดนี้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ ดังนั้นผู้เขียนมีความรู้สึกที่ผู้เขียนควรมีส่วนช่วยเหลือคณะกรรมการชุดนี้ที่เคยสนับสนุนผู้เขียนและเคยร่วมหัวจมท้ายกันมาเป็นระยะอันยาวนานในอดีต โดยยอมรับเป็นที่ปรึกษาให้จนถึงปัจจุบันนี้

การได้เป็นเจ้าของห้องชุด และ มีโอกาสเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ทำให้ผู้เขียนได้มีประสบการณ์ทั้งด้านการบริหารอาคารชุด และ ประสบการณ์ในการขึ้นโรงขึ้นศาลจนถึงระดับศาลฎีกา นับเป็นประสบการณ์ที่หายากยิ่ง