ใครคือมืออาชีพในการบริหารชุมชน

นายธนันทร์เอก หวานฉ่ำ ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท อินเตอร์ เรียลตี้แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย ได้กล่าวถึงกรณีปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นในอาคารชุดพักอาศัย นำเอาปัญหาจริงที่เกิดขึ้นกับเข้าของร่วมมาฝากให้ผู้ที่อยู่อาศัยในอาหารชุดได้ศึกษา เพราะมีปัญหาที่เกิดขึ้นจากฝนตกท่อน้ำส่วนกลางอุดตันน้ำระบายลงบ่อพักน้ำใต้ดินไม่ทันเกิดน้ำท่วมห้องเจ้าของร่วมผู้พักอาศัยในคอนโดหรูเกิดความเสียหายหลายแสนบาท คำถามที่เกิดขึ้นคือ ใครคือผู้ที่ต้องรับผิดชอบ คณะกรรมการ ผู้จัดการนิติบุคคลหรือผู้มีอาชีพบริหารทรัพย์สิน

เรื่องนี้เป็นเรื่องจริงที่เกิดขึ้นเมื่อยี่สิบกว่าปีก่อนโน้นแต่จนถึงทุกวันนี้มันก็ยังเกิดขึ้นอยู่ในคอนโดหรือบ้านจัดสรรอยู่ตลอดเวลาเพราะในความเป็นจริงปัญหาการก่อสร้าง ปัญหาบริหารจัดการคงไม่หมดจากโลกนี้ไปแน่นอนตราบใดที่ยังมีมนุษย์อยู่บนโลกนี้ มีคอนโดแห่งหนึ่งอยู่ในกรุงเทพมหานครฟ้องนิติบุคคลอาคารชุดและผู้ที่นิติบุคคลจ้างมาบริหารอาคารชุดให้ชดใช้ค่าเสียหาย เพราะเมื่อฝนตกลงมาโดยปกตกทุกคอนโดจะมีท่อเครนบริเวณระเบียงห้องชุดเพื่อระบายน้ำฝนหรือน้ำจากการซักล้างลงสู่ท่อพักชั้นใต้ดิน ปรากฏว่าห้องชุดดังกล่าวได้ตกแต่งไว้อย่างดีดูหรูหราแต่ยังไม่ได้เข้าอยู่อาศัย เมื่อเกิดเหตุจึงเข้ามาดูจึงรู้ว่าเกิดจากท่อเครนบริเวณระเบียงระบายน้ำไม่ทันทำให้น้ำไหลเอ่อล้นเข้าห้องทำให้เฟอร์นิเจอร์และทรัพย์สินที่อยู่ในห้องได้รับความเสียหาย

จากข้อเท็จจริงผู้บริหารทรัพย์สินได้ตรวจสอบโดยการเจาะผนังพบว่ามีเศษปูนอันเกิดจากการก่อสร้างหรือการตกแต่งต่อเติมของลูกค้าเอง เจ้าของร่วมตัดสินใจฟ้องนิติบุคคลอาคารชุดและและผู้บริหารให้รับผิดชอบ งานนี้สู้กันจึงขึ้นศาลฎีกาโดยข้อหาว่า จำเลยคือนิติบุคคลอาคารชุดกับผู้บริหารทรัพย์สินละเมิดประมาทเลินเล่อทำให้ตนเสียหาย

– ค่าความเสียหายในห้องชุด 500,000 บาท
– ค่าความเสียหายเข้าห้องพักไม่ได้ เดือนละ 50,000 บาท
– ดอกเบี้ยอีก 5-7 ต่อปี
รวมเบ็ดเสร็จ 1,100,000 บาท

งานนี้ศาลชั้นต้นตัดสินให้จำเลยชำระค่าเสียหายตามที่โจทย์ขอแต่ค่าเข้าพักภายในห้องไม่ได้ ให้เดือนละ 5,000 บาท และให้ยกฟ้องประธานคณะกรรมการ(จำเลยที่2) จำเลยที่ 1 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์แก้เป็นว่าให้ยกฟ้องจำเลยที่ 1 ด้วย นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ฟังแค่นี้ดูเหมือนจำเลย (ผู้บริหาร)จะรอดนะครับ อย่าเพิ่งดีใจ...ปรากฏว่าโจทย์คือเจ้าของร่วมฎีกาครับ ศาลฎีการพิพากษาโดยสรุปว่ากฎหมายอาคารชุดและข้อบังคับของอาคาร

ชุดกำหนดวัตถุประสงค์ไว้ชัดเจนว่านิติบุคคลมีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาซ่อมแซมทรัพย์สินดังกล่าวและนิติบุคคลก็ได้ว่าจ้างให้ผู้มีอาชีพบริหารทรัพย์สินเข้ามาดูแลบำรุงรักษา แต่ผู้บริหารทรัพย์สินละเว้นหน้าที่โดยประมาทเลินเล่อปล่อยให้ท่อเครนอุดตันจนน้ำท่วมห้อง จึงพิพากษาตามศาลชั้นต้นให้จำเลยที่ 1 (ผู้บริหารทรัพย์สิน)ชดใช้ค่าเสียหาย ส่วนประธานคณะกรรมการรอดตัวไปครับ

(นิทาน)เหตุการณ์เรื่องนี้สอนให้รู้ว่า ถ้าเราเรียกตัวเองว่าเป็นมืออาชีพเราต้องรอบครอบอย่างไรและถ้าเราเป็นผู้บริโภค(ลูกบ้าน/เจ้าของร่วม)ควรมีข้อมูลในการอยู่อาศัยอย่างไร ถ้าจำเลยที่ 1 ทดสอบการใช้งานทุกระบบทั้งหมดในอาคารก่อนรับมาจากผู้รับเหมาว่าสามารถใช้งานได้ตามปกติ และถ้าจำเลยที่ 1 ทดสอบระบบท่อเครนของห้องดังกล่าวหลังจากตกแต่งเสร็จก่อนคืนเงินค้ำประกัน จึงไม่มีการทิ้งเศษปูน เศษขยะลงไปอุดตันท่อเครนก็จะไม่ต้องเสียเงินเสียทองกันถึงขนาดนี้

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่
บริษัท พีอาร์บูม จำกัด คุณอภิญญา โทร. 081-438-7353 Email: prboomcompany@gmail.com