

## 7. ข้อพิพาททางกฎหมาย

7.1 บริษัทมีข้อพิพาททางกฎหมายที่อยู่ในระหว่างการพิจารณาคดี ดังนี้

เมื่อวันที่ 9 มกราคม 2547 คู่กรณีได้ยื่นฟ้องนางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย และบริษัท ปริณสิริ (2000) จำกัด ต่อศาลจังหวัดมโนบุรี ในคดีดำที่ 202/2547 คดีอาญาในความผิดฐานฉ้อโกงเจ้าหนี้ ปัจจุบันคดีอยู่ระหว่างชั้นไต่สวนมูลฟ้องของศาลจังหวัดมโนบุรี

### ข้อเท็จจริงที่เป็นสาระสำคัญในคดี

วันที่ 4 กรกฎาคม 2544 คู่กรณีได้ทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดิน โฉนดเลขที่ 1083 และ 1084 อำเภอบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ปัจจุบันคือโครงการปริณสิริ นวลจันทร์) กับเจ้าของที่ดิน ซึ่งในการทำสัญญาจะซื้อจะขายฉบับดังกล่าว นั้น คู่กรณีมีเงื่อนไขให้เจ้าของที่ดินยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ทำไว้กับผู้ซื้อที่ดินรายแรกให้เสร็จสิ้นภายใน 90 วัน หากไม่ดำเนินการ คู่กรณีซึ่งเป็นผู้จะซื้อภายหลังมีสิทธิบอกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ได้ทำไว้กับเจ้าของที่ดินได้

ในระหว่างนั้น ผู้จะซื้อที่ดินรายแรกได้ติดต่อกับเจ้าของที่ดินเพื่อขอขยายเวลาการชำระเงินตามสัญญา โดยขอชำระภายในเดือนสิงหาคม 2544 และต่อมาในวันที่ 7 สิงหาคม 2544 ผู้จะซื้อรายแรกได้ขอแก้ไขสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินกับเจ้าของที่ดิน โดยขอแบ่งที่ดินส่วนหนึ่งตามสัญญาจะซื้อจะขายเพื่อขายให้แก่นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย ซึ่งเจ้าของที่ดินตกลงยินยอม ผู้จะซื้อรายแรกจึงได้ร่วมกับนางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย เข้าทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินแปลงดังกล่าวกับเจ้าของที่ดินและได้วางเงินมัดจำจำนวน 25 ล้านบาทในวันทำสัญญา และต่อมาก็ได้ชำระเงินครบถ้วนตามสัญญา แต่เมื่อถึงกำหนดโอนเจ้าของที่ดินไม่ได้ดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้ นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย จึงฟ้องคดีต่อศาลแพ่ง ต่อมาทั้งสองฝ่ายได้ตกลงทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลได้มีคำพิพากษาตามยอมให้เจ้าของที่ดินจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้แก่นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย **คดีถึงที่สุด** เมื่อวันที่ 3 เมษายน 2545 หลังจากนั้นนางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย ได้นำคำพิพากษาศาลแพ่งในคดีดังกล่าวไปดำเนินการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2545

วันที่ 25 ตุลาคม 2544 คู่กรณีได้ยื่นฟ้องเจ้าของที่ดินต่อศาลแพ่ง ขอให้ศาลบังคับให้เจ้าของที่ดินปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายฉบับลงวันที่ 4 กรกฎาคม 2544 ซึ่งในการพิจารณาของศาล ข้อเท็จจริงปรากฏว่าเจ้าของที่ดินไม่ได้บอกเลิกสัญญากับผู้จะซื้อรายแรก ขณะที่คู่กรณีซึ่งเป็นผู้จะซื้อภายหลังก็มีได้ชำระเงินส่วนที่เหลือให้กับเจ้าของที่ดิน และมีได้ดำเนินการใดๆ และไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาข้ออื่นๆ ศาลแพ่งจึงได้พิพากษายกฟ้องคดีดังกล่าวในวันที่ 18 เมษายน 2546 ตามคดีหมายเลขแดงที่ 1794/2546 โดยมีเหตุผลซึ่งเป็นสาระสำคัญว่าคู่กรณีมีอาชีพประกอบธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ มีที่ปรึกษากฎหมายเป็นผู้ร่างและจัดเตรียมสัญญาไว้ การทำสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่มีมูลค่า 300 ล้านบาทย่อมต้องใช้ความละเอียดรอบคอบในการพิจารณา การที่คู่กรณีทราบอยู่แล้วว่าที่ดินที่จะซื้อขายมีบุคคลอื่นทำสัญญาจะซื้อจะขายอยู่ก่อนแล้ว แต่ยอมเสี่ยงเข้าทำสัญญากับเจ้าของที่ดินโดยหวังว่าจะมีการยกเลิกสัญญาจะซื้อจะขายที่ได้ทำไว้ก่อนตน เพื่อให้สัญญาของตนมีผลใช้บังคับ สาระสำคัญของสัญญาระหว่างคู่กรณีกับเจ้าของที่ดินจึงอยู่ที่การรอให้สัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินกับผู้จะซื้อรายแรกสิ้นสุดผูกพันเสียก่อน ดังนั้นสัญญาของคู่กรณีกับเจ้าของที่ดินจึงยังไม่เกิดผล เนื่องจากมีเงื่อนไขบังคับก่อนและเมื่อเงื่อนไขบังคับก่อนไม่สำเร็จ การกระทำของคู่กรณีจึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต เจ้าของที่ดินจึงไม่ผิดสัญญา ศาลจึงพิพากษาให้เจ้าของที่ดินคืนเงินมัดจำพร้อมดอกเบี้ยร้อยละ 7.5 ต่อปี คืนให้กับคู่กรณี (รายละเอียดปรากฏตามคำพิพากษาของศาลหน้า 21-23) ซึ่งเจ้าของที่ดินก็ได้นำเงินมัดจำไปวางต่อศาลเพื่อชำระหนี้แล้ว แต่คู่กรณียังไม่ได้ไปขอรับชำระจากศาลแต่อย่างใด

นอกจากนี้ในวันที่ 11 กรกฎาคม 2545 ภายหลังจากที่คู่กรณีทราบเรื่องการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินตามคำพิพากษาระหว่างเจ้าของที่ดินกับนางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย และผู้จะซื้อรายแรก ในที่ดินแปลงดังกล่าว คู่กรณี

จึงฟ้องเจ้าของที่ดิน นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย และบุคคลอื่นต่อศาลแพ่ง ขอเพิกถอนการจดทะเบียนโอนที่ดินแปลงดังกล่าว และได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราว (ห้ามจำหน่ายจ่ายโอน) ระหว่างการพิจารณา เพื่อยุติการจำหน่ายจ่ายโอนที่ดิน ซึ่งศาลได้มีคำสั่งยกคำร้องดังกล่าวเมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2547 ขณะนี้คดีอยู่ในระหว่างการพิจารณาของศาลชั้นต้น

ต่อมาวันที่ 9 มกราคม 2547 คู่กรณีจึงได้ฟ้องคดีอาญาดังกล่าวข้างต้น

#### ความเห็นของที่ปรึกษากฎหมาย

บริษัทได้ว่าจ้างทนายความและบริษัทที่ปรึกษากฎหมายและภาษีอากร ไพรัชวอเตอร์เฮ้าส์คูเปอร์ส จำกัด ให้ร่วมกันแก้ต่างในคดีอาญา ซึ่งทั้งสองฝ่ายได้ให้ความเห็นในการต่อสู้คดีดังกล่าวในประเด็นดังต่อไปนี้

1. สัญญาจะซื้อขายระหว่างคู่กรณี ที่ได้ทำไว้กับเจ้าของที่ดินเป็นสัญญาต่างตอบแทนที่คู่สัญญาฝ่ายหนึ่งจะเรียกให้อีกฝ่ายหนึ่งปฏิบัติตามสัญญาได้ก็ต่อเมื่อตนได้ปฏิบัติตามสัญญาในส่วนของตนแล้ว ซึ่งในกรณีนี้เมื่อล่วงพ้นกำหนด 90 วันแล้ว และเจ้าของที่ดินก็ได้ยกเลิกสัญญาจะซื้อขายที่ดินกับผู้จะซื้อขายแรก คู่กรณีซึ่งมีหน้าที่ที่จะต้องแจ้งให้แก่เจ้าของที่ดินทราบว่า จะบอกเลิกสัญญาจะซื้อขายฉบับที่ตนทำไว้กับเจ้าของที่ดินหรือไม่ ก็มีได้แจ้งให้เจ้าของที่ดินทราบ นอกจากนี้คู่กรณีก็ได้ชำระเงินส่วนที่เหลือตามสัญญาจะซื้อขายให้แก่เจ้าของที่ดิน เมื่อคู่กรณีไม่ได้ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายในส่วนของตน เจ้าของที่ดินจึงยอมย้งไม่มีหน้าที่ที่จะต้องดำเนินการโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้แก่คู่กรณีแต่อย่างใด

2. ตามคำพิพากษาคดีแพ่งในคดีแดงที่ 1794/2546 เจ้าของที่ดินได้นำเงินมัดจำซึ่งศาลแพ่งสั่งให้คืนเงินมัดจำดังกล่าวให้แก่คู่กรณี (คดีหมายเลขแดงที่ 1794/2546) ไปวางต่อศาลเพื่อเป็นการชำระหนี้ตามคำพิพากษาแล้ว ดังนั้นการที่นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย ซื้อและรับโอนที่ดินจากเจ้าของที่ดิน จึงมิใช่การกระทำเพื่อมิให้คู่กรณีไม่ได้รับชำระหนี้ทั้งหมดหรือบางส่วนจากเจ้าของที่ดินแต่อย่างใด

3. เนื่องจากคู่กรณีไม่ได้ไปร้องทุกข์ตามที่กฎหมายกำหนดภายในระยะเวลา 3 เดือนนับจากวันที่มีการฟ้องคดีแพ่ง คือวันที่ 11 กรกฎาคม 2545 คดีความผิดฐานฉ้อโกงเจ้าหนี้ ตามที่คู่กรณีกล่าวหาจึงน่าจะขาดอายุความตามมาตรา 96 แห่งประมวลกฎหมายอาญา

#### ความเห็นของผู้บริหาร

ในคดีอาญาที่คู่กรณีดำเนินการฟ้องคดี นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย และบริษัท ปริณาสริ (2000) จำกัด เป็นคดีที่สืบเนื่องมาจากการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ 1083 และ 1084 อำเภอบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร (ปัจจุบันคือโครงการปริณาสริ นวลจันทร์) ซึ่งในการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินแปลงดังกล่าวนั้นเป็นการโอนกรรมสิทธิ์ตามคำพิพากษาและคำสั่งของศาลที่ถึงที่สุดแล้วให้โอนกรรมสิทธิ์ให้แก่นางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย นอกจากนี้ในคดีอื่นๆ ที่เป็นมูลเหตุที่คู่กรณีกล่าวอ้างนั้น ศาลได้มีคำพิพากษายกฟ้องคู่กรณีมาโดยตลอด และเมื่อพิจารณาจากประเด็นข้อต่อสู้ตามความเห็นของทนายความและที่ปรึกษากฎหมายแล้วเห็นว่าคดีอาญาดังกล่าวย่อมไม่น่าจะส่งผลกระทบอย่างมีนัยสำคัญ ในแง่ของความรับผิดชอบทางกฎหมายที่มีต่อบริษัท ปริณาสริ (2000) จำกัด และต่อการบริหารงานของนางสาวสิริลักษณ์ โกวิทจินดาชัย ซึ่งเป็นกรรมการผู้จัดการอยู่

ณ 30 มิถุนายน 2548 คดียังอยู่ระหว่างการพิจารณาของศาล