

7. ข้อพิพาททางกฎหมาย

ณ วันที่ 30 กันยายน บริษัทฯ และ/หรือบริษัทย่อยมีข้อพิพาททางกฎหมาย ซึ่งเป็นคดีหรือข้อพิพาทที่ยังไม่สิ้นสุด โดย (ก) เป็นคดีที่อาจมีผลกระทบต่อด้านลบต่อสินทรัพย์ของบริษัทฯ หรือบริษัทย่อย โดยที่มีจำนวนสูงกว่าร้อยละ 5 ของส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทฯ หรือ (ข) เป็นคดีที่มีผลกระทบต่อการดำเนินธุรกิจของบริษัทฯ อย่างมีนัยสำคัญ หรือ (ค) เป็นคดีที่มีได้เกิดจากการประกอบธุรกิจโดยปกติ ดังนี้

1. คดีของศาลจังหวัดสมุทรปราการ ระหว่าง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อนันดา สपोर्टไลฟ์ เป็นโจทก์ ฟ้องบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด เป็นจำเลยที่ 1 บริษัท บ้านนิราวนา จำกัด เป็นจำเลยที่ 2 บริษัท บลูเด็ค จำกัด เป็นจำเลยที่ 3 และนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร วินด์มิลล์ เป็นจำเลยที่ 4 โดยโจทก์ฟ้องจำเลยฐานละเมิด และเรียกร้องค่าเสียหาย คดีมีทุนทรัพย์ 33,307,400 บาท เนื่องจากจำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 2 ได้ร่วมกันกระทำละเมิดผิดสัญญาต่อผู้ซื้อที่ดินและบ้านจัดสรรซึ่งเป็นโครงการของจำเลยที่ 1 โดยได้ทุบกำแพงรั้วโครงการและสร้างสะพานข้ามคลอง ทำให้โครงการดังกล่าวมีทางเข้าออกเพิ่มขึ้นแตกต่างจากคำโฆษณาและคำรับรองที่ให้ไว้กับลูกค้าของโครงการ นอกจากนี้ จำเลยที่ 1 และจำเลยที่ 3 ได้ยกที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ร่วมกันให้กับสาธารณะประโยชน์โดยไม่มีค่าตอบแทน ซึ่งทำให้บุคคลภายนอกโครงการสามารถเข้าใช้ถนนในโครงการได้อย่างอิสระ ส่วนจำเลยที่ 4 ได้ทำการเก็บเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการไปโดยไม่ได้รับความยินยอมจากโจทก์ ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย โจทก์จึงเรียกร้องให้จำเลยทั้ง 4 ร่วมกันชำระค่าเสียหายอันเนื่องจากการกระทำผิดสัญญาและกระทำละเมิด รวมทั้งให้ร่วมกันรื้อถอนสะพานข้ามคลองและปรับพื้นที่ภูมิทัศน์ของโครงการดังกล่าว ปัจจุบันคดีอยู่ในระหว่างการนัดสืบพยานคู่กรณีที่เกี่ยวข้องในศาลชั้นต้นในระหว่างเดือนกุมภาพันธ์ 2556 ถึงเดือนเมษายน 2556

อย่างไรก็ตาม จำเลยที่ 1 ได้เคยถูกลูกบ้านในโครงการของจำเลยที่ 1 จำนวน 2 รายฟ้องเป็นจำเลยในคดีที่ศาลจังหวัดสมุทรปราการ โดยคดีมีทุนทรัพย์ รายละเอียดจำนวน 20,000,000 บาท ซึ่งเป็นคดีที่มีมูลคดีคล้ายคลึงกัน โดยในคดีดังกล่าวโจทก์จำเลยสามารถตกลงกันได้ในชั้นฎีกา โดยจำเลยยอมชำระเงินให้แก่โจทก์ทั้งสองคน คนละ 2,200,000 บาท รวมทั้งทำการรื้อถอนสะพานข้ามคลอง ก่อสร้างกำแพงรั้วและจัดทำสวนหย่อมให้กลับคืนสภาพเดิม และให้โจทก์ทั้งสองกับสมาชิกในครอบครัวเป็นสมาชิกใช้สระว่ายน้ำฟรีตลอดชีพ โดยคู่ความได้ทำสัญญาประนีประนอมยอมความที่ศาลชั้นต้นแล้วเมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2554 และศาลฎีกามีคำพิพากษาตามยอมแล้วเมื่อวันที่ 28 กันยายน 2554

ความเห็นของบริษัทฯ

การทำสัญญาประนีประนอมยอมความในคดีข้างต้นส่งผลให้มูลเหตุข้อพิพาทตามฟ้องในคดีในข้อนี้ระงับสิ้นไปเป็นส่วนใหญ่ และอยู่ระหว่างการไกล่เกลี่ยเพื่อประนีประนอมยอมความในศาลโดยมีแนวโน้มที่จะตกลงกันได้และสัญญาประนีประนอมยอมความอาจจะเป็นไปได้ในแนวทางเดียวกัน

2. คดีของศาลแพ่งซึ่งเป็นคดีผู้บริโภค ฟ้องวันที่ 20 กันยายน 2555 ระหว่าง นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีไอ คิว พญาไท กับเจ้าของห้องชุดในโครงการอาคารชุด ไอดีไอ คิว พญาไท อีก 39 ราย เป็นโจทก์ฟ้อง AD2 เป็นจำเลย ฐานผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุด เรียกร้องให้มีทรัพย์ส่วนกลางรวมถึงเรียกร้องค่าเสียหาย คดีมีทุนทรัพย์ 146,055,000 บาท โดยอ้างว่าจำเลยได้ประกาศโฆษณาเสนอขายโครงการอาคารชุด ไอดีไอ คิว ว่ามีพื้นที่จอดรถยนต์แบบซ้อนคันซึ่งเป็นทรัพย์ส่วนกลางรวมประมาณ 391 คัน ทั้งที่ในความเป็นจริง โครงการมีที่จอดรถยนต์เพียง 284 คัน และตามสภาพไม่สามารถจอดแบบซ้อนคันเนื่องจากการกีดขวางทางจราจร เป็นเหตุให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของห้องชุดได้รับความเสียหายโดยไม่มีที่จอดรถแบบไม่ประจำอันเป็นทรัพย์ส่วนกลางซึ่งมีจำนวนขาดไปทั้งสิ้น 107 คัน โจทก์จึงเรียกร้องให้จำเลยจัดหาที่จอดรถอันเป็นทรัพย์ส่วนกลางที่ขาดไปจำนวน 107 คัน ให้แก่

เจ้าของร่วมในอาคารชุด หากไม่สามารถดำเนินการได้ ให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์โดยคำนวณตามอัตราค่าเช่าที่จอดรถในอาคารข้างเคียง (คิดเป็นค่าเสียหายเท่ากับ 128,400,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5% ต่อปีนับแต่วันที่ 12 พฤศจิกายน 2553 ซึ่งเป็นวันจดทะเบียนข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดจนถึงวันฟ้องอีกจำนวน 17,655,000 บาท) รวมค่าเสียหายทั้งสิ้นจำนวน 146,055,000 บาท พร้อมทั้งดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของต้นเงินจำนวน 128,400,000,000 บาทนับจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระหนี้ให้แก่โจทก์เสร็จสิ้น ปัจจุบัน คดีอยู่ในระหว่างการไกล่เกลี่ยในศาลชั้นต้นโดยมีนัดไกล่เกลี่ยในวันที่ 12 ธันวาคม 2555 เวลา 10.00 น.

ความเห็นของบริษัทฯ

AD 2 ในฐานะจำเลย กำลังอยู่ระหว่างการตรวจสอบข้อเท็จจริงและเอกสารหลักฐานเพื่อจัดทำคำให้การต่อสู้คดี ซึ่งข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานเบื้องต้นมีข้อต่อสู้ว่า AD 2 ไม่ได้กระทำผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในเรื่องของจำนวนที่จอดรถ ฝ่ายโจทก์ไม่ได้รับความเสียหายในการใช้ที่จอดรถตามสัญญา และ จำนวนค่าเสียหายที่ฝ่ายโจทก์เรียกตามฟ้องนั้นเป็นค่าเสียหายที่เลื่อนลอย เป็นจำนวนที่สูงเกินไปจากสภาพของข้อพิพาท โจทก์จึงไม่อาจเรียกค่าเสียหายดังกล่าวกับจำเลยได้

3. คดีของศาลแพ่งซึ่งเป็นคดีผู้บริโภค ฟ้องเมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2555 ระหว่าง นายไพฑูรย์ ศรีสุวรรณภาพ กับพวกรวม 2 ราย เป็นโจทก์ ฟ้อง AD2 เป็นจำเลยที่ 1 และนิติบุคคลอาคารชุด ไอดีไอ คิว พญาไท เป็นจำเลยที่ 2 และมีผู้ร้องสอดอีกจำนวน 25 ราย ฐานผิดสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดในโครงการอาคารชุด ไอดีไอ คิว พญาไท เรียกร้องให้มีทรัพย์สินส่วนกลางรวมถึงเรียกร้องค่าเสียหาย คดีมีทุนทรัพย์ 22,932,000 บาท โดยโจทก์ฟ้องให้จำเลยทั้งสองแก้ไขปัญหาที่จอดรถในโครงการให้มีการใช้พื้นที่อย่างเป็นธรรม และยกเลิกการจัดที่จอดรถแบบประจำที่เนื่องจากการดำเนินการดังกล่าวเป็นการขัดกับข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดที่กำหนดให้พื้นที่จอดรถยนต์ทั้งหมดเป็นที่จอดรถแบบไม่ประจำที่ และขัดต่อกฎหมาย รวมถึงสภาพความเป็นจริงเนื่องจากพื้นที่จอดรถไม่เพียงพอกับอัตราส่วนของผู้เข้าพักอาศัยในอาคารชุด ในขณะที่ผู้ร้องสอดได้ขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้ร้องสอดมีที่จอดรถแบบประจำที่ตามที่กำหนดในสัญญา และขอให้จำเลยดำเนินการจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุดเกี่ยวกับการใช้ที่จอดรถให้เป็นไปตามสัญญา โดยหากศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาไม่ให้มีที่จอดรถแบบประจำที่ จะขอให้ศาลมีคำสั่งหรือคำพิพากษาให้ AD2 จัดหาที่จอดรถแบบประจำให้ผู้ร้องสอด หรือให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ร้องสอดเป็นเงินรวม 22,932,000 บาท ปัจจุบัน คดีนี้อยู่ระหว่างการนัดสืบพยานคู่กรณีที่เกี่ยวข้องในศาลชั้นต้นในระหว่างเดือนพฤศจิกายน 2555 ถึงเดือนกุมภาพันธ์ 2556

ความเห็นของบริษัทฯ

AD2 ในฐานะจำเลยที่ 1 ได้ให้การต่อสู้คดีว่า โจทก์ทั้งสอง รวมถึงผู้ร้องสอดทั้ง 25 ราย ไม่มีอำนาจฟ้องเนื่องจากไม่ได้เป็นตัวแทนเจ้าของห้องชุดรายอื่นๆที่จะฟ้องขอให้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงการใช้พื้นที่จอดรถอันเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุด ไอดีไอ คิว พญาไท ได้ จำเลยที่ 1 ไม่ได้ผิดสัญญาหรือกระทำละเมิดแต่อย่างใด จำเลยที่ 1 ได้กระทำตามสัญญาจะซื้อจะขายห้องชุดครบถ้วนถูกต้องแล้ว นอกจากนี้ผู้ร้องสอดยังไม่มีสิทธิเรียกให้จำเลยที่ 1 จัดหาที่จอดรถแบบประจำหรือชำระค่าเสียหายเนื่องจากฝ่ายจำเลยได้จัดให้ผู้ร้องสอดมีที่จอดรถแบบประจำตามสัญญาจะซื้อจะขายแล้วและผู้ร้องสอดก็ได้ใช้สิทธิในการจอดรถแบบประจำมาโดยตลอด ผู้ร้องสอดจึงไม่ได้รับความเสียหายแต่อย่างใดทั้งสิ้น ขอบที่ศาลจะยกฟ้องของโจทก์ทั้งสองและผู้ร้องสอดทั้ง 25 ราย

นอกจากนี้ AD2 ยังมีคดีที่เกี่ยวข้องกับโครงการอาคารชุด ไอดีโอ คิว พญาไท ที่บริษัทฯ ประสงค์ที่จะแจ้งให้ทราบดังนี้

1. คดีของศาลแพ่งซึ่งเป็นคดีผู้บริโภค ฟ้องเมื่อวันที่ 7 มิถุนายน 2555 ระหว่าง นิติบุคคลอาคารชุด ไอดีโอ คิว พญาไท เป็นโจทก์ฟ้อง AD2 เป็นจำเลย โดยฟ้องฐานละเมิด ขอให้เพิกถอนห้องชุดจำนวน 1 ห้องจากการเป็นห้องชุดเพื่อประกอบการค้า และเรียกค่าเสียหายจากการกระทำดังกล่าว คดีมีทุนทรัพย์ 480,000 บาท โดยโจทก์เข้ารับบริหารจัดการอาคารชุด ไอดีโอ คิว พญาไท และได้ตรวจสอบอาคารชุดดังกล่าวพบว่า มีจำนวนพื้นที่ห้องชุดพักอาศัย 476 ห้องชุด และห้องชุดเพื่อการค้า 2 ห้องชุด ซึ่งโจทก์พบว่าห้องชุดเพื่อการค้าจำนวน 1 ห้องชุดไม่เป็นไปตามที่กฎหมายกำหนด คือ ไม่มีทางเข้าออกแยกเป็นการเฉพาะไม่ให้อพยพความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วม โจทก์จึงร้องขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามใช้ห้องชุดดังกล่าวเพื่อประกอบการค้า และให้เพิกถอนห้องชุดดังกล่าวออกจากพื้นที่ห้องชุดเพื่อประกอบการค้าและให้ตกเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง รวมถึงให้ศาลใช้คำสั่งใหม่ทดแทนจากการละเมิดเป็นจำนวนเงิน 480,000 บาท ปัจจุบัน คดีนี้อยู่ระหว่างการวินิจฉัยของประธานศาลอุทธรณ์ว่าเป็นคดีผู้บริโภคหรือไม่ โดยมีนัดคำพิพากษาในวันที่ 27 พฤศจิกายน 2555 และศาลชั้นต้นนัดสืบพยานในวันที่ 25 ถึงวันที่ 28 ธันวาคม 2555

ความเห็นของบริษัท

จำเลยได้ให้การต่อสู้ว่า โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้เนื่องจาก โจทก์กระทำเกินขอบอำนาจและวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ห้องชุดพิพาทเลขที่ 138/478 เป็นพื้นที่ประกอบการค้าโดยชอบด้วยกฎหมาย เนื่องจากมีการจัดระบบเข้า – ออกเป็นการเฉพาะ ไม่ให้อพยพความเป็นอยู่โดยปกติสุขของเจ้าของร่วมรายอื่นๆตามที่กฎหมายกำหนดแล้ว ประกอบกับปัจจุบันจำเลยยังไม่ได้ใช้พื้นที่ห้องชุดพิพาทเพื่อประกอบการค้าใดๆ จึงไม่มีการกระทำใดที่จะเป็นการละเมิดต่อโจทก์และเจ้าของร่วมได้ ค่าเสียหายตามฟ้องเป็นค่าเสียหายที่โจทก์คิดขึ้นเองตามอำเภอใจ ซึ่งโจทก์จึงไม่ได้รับความเสียหายจริงและไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายดังกล่าวกับจำเลยได้