

บทที่ 3

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลของกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง รวมทั้งอำนาจและหน้าที่ของกรรมการหมู่บ้านจัดสรร ในกฎหมายต่างประเทศ เปรียบเทียบกับประเทศไทย

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 เป็นกฎหมายเกี่ยวกับการควบคุมธุรกิจการจัดสรรที่ดิน ซึ่งใช้บังคับแทนที่ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ที่ใช้บังคับมาเป็นเวลานาน โดยผู้มีหน้าที่เกี่ยวข้องได้ประมวลข้อบกพร่องของการใช้บังคับประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ที่ยังมีหลักการและรายละเอียดไม่เหมาะสมหลายประการ อาทิ มาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรให้ได้สิทธิในที่ดินที่ทำสัญญาจะซื้อขาย การกำหนด มาตรการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ นอกจากนี้ได้กระจายอำนาจในการ อนุญาตและการควบคุมดูแลการจัดสรรที่ดินไปสู่คณะกรรมการระดับจังหวัด เพื่อให้เกิดความ คล่องตัวในการดำเนินธุรกิจการจัดสรรที่ดิน พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้บัญญัติ เรื่องนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นครั้งแรก โดยบัญญัติไว้เกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การกำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย อำนาจและหน้าที่คณะกรรมการจัดการของนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค รวมถึงการพ้นจากความ รับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดิน และเป็นการแก้ไขปัญหาชุมชนใน โครงการจัดสรรที่ดินภายหลังที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรร ที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งมีผลกระทบต่อประชาชนที่จำเป็นต้องซื้อที่อยู่อาศัยทุกคน นอกจากนี้ยังส่งผล ไปถึงการเติบโตของเมือง ผังเมืองรวม การกระจายตัวของเมืองที่จะต้องจัดการให้เป็นระเบียบ ป้องกันการเกิดปัญหาสถานะแวดล้อมที่เป็นพิษต่างๆ ภาครัฐจึงได้เห็นถึงความสำคัญของการออก กฎหมาย เพื่อใช้ในการควบคุมดูแลธุรกิจจัดสรรที่ดินของเอกชน เพื่อเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรและผู้อาศัยภายในโครงการหมู่บ้านจัดสรร อย่างไรก็ตามการจัดระเบียบหมู่บ้านจัดสรร รัฐ ไม่สามารถอำนวยความสะดวกได้อย่างเต็มที่ในอันที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการ สาธารณะต่างๆ ซึ่งรัฐมีหน้าที่ต้องกระทำ และมีอยู่มาจนได้ทุกอย่าง และสอดคล้องกับ ความต้องการของชุมชนในแต่ละหมู่บ้าน ได้มีการนำเอาแนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ได้มีการนำเอาแนวคิดในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมาดำเนินการ ซึ่งจะสามารถสนองความต้องการของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และผู้อาศัยให้ได้ผลอย่างเต็มที่ เพื่อกระจายความเจริญขึ้นพื้นฐานไปสู่หมู่บ้านจัดสรรต่างๆ โดยกำหนดให้คนในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรสามารถดำเนินกิจการได้ด้วยตนเอง เพราะคนในชุมชนหมู่บ้านจัดสรรย่อมทราบได้ดีว่า ท้องถิ่นของตนต้องการกิจการใดบ้าง ทั้งนี้ โดยมีราชการบริหารส่วนกลางเข้ามาทำหน้าที่ดูแลการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรอีกชั้นหนึ่ง ในการศึกษาครั้งนี้ ผู้ศึกษาจึงได้ประมวลข้อมูลกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดินตลอดจนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรทั้งในและต่างประเทศเพื่อเปรียบเทียบหาข้อดีและข้อด้อยเพื่อนำมาปรับปรุงแก้ไข ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

การจัดตั้งองค์กรดูแลบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรในต่างประเทศ

การจัดตั้งองค์กรบ้านจัดสรรที่ทำหน้าที่ดูแลบริหารงานหมู่บ้านจัดสรรในต่างประเทศ ในที่นี้ได้ทำการศึกษาประเทศอังกฤษและประเทศสหรัฐอเมริกา ตามลำดับ ดังนี้

1. การจัดตั้งองค์กรดูแลบ้านจัดสรรในประเทศอังกฤษ

ในประเทศอังกฤษและเวลส์มีแบบการเป็นเจ้าของที่ดินอยู่ 2 แบบ คือ แบบที่ 1 การเป็นเจ้าของที่ดินอย่างสมบูรณ์ในลักษณะของกรรมสิทธิ์ เรียกว่า freehold แบบที่ 2 เป็นการได้มาซึ่งสิทธิเหนือพื้นดิน ถือว่าเป็นเจ้าของที่ดินในช่วงระยะเวลาชั่วคราวระยะหนึ่ง ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับเงื่อนไขตามสัญญาเช่า เรียกว่า leasehold ประเทศอังกฤษประสบปัญหาเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของที่พักอาศัยในอสังหาริมทรัพย์ที่อาศัยอยู่ร่วมกันนานแล้วเช่นเดียวกับประเทศอื่นๆ และในปี พ.ศ.2545 ได้มีการออกกฎหมายเกี่ยวกับการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งมีผลบังคับใช้เมื่อ 27 กันยายน พ.ศ.2547 การเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางนั้น ไม่ถือว่าเป็นแบบใหม่ของการเป็นเจ้าของที่ดิน แต่ถือเป็นรูปแบบใหม่ของการเป็นเจ้าของทรัพย์สินแบบที่ 1 คือ แบบกรรมสิทธิ์ โดยรูปแบบการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง นำความเป็นเจ้าของแบบกรรมสิทธิ์ในที่พักอาศัยของโครงการมารวมกับการเป็นสมาชิกในองค์กรหรือนิติบุคคล ที่เรียกว่า สมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นองค์กรที่เหมือนเป็นตัวแทนของเจ้าของที่พักอาศัยจะเป็นเจ้าของ และรับผิดชอบในการควบคุมดูแลที่พักอาศัย และบริหารจัดการพื้นที่ส่วนกลางในโครงการ

1.1 ลักษณะและโครงสร้างของการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

การเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ประกอบด้วย

- หน่วยที่พักอาศัย อย่างน้อย 2 หน่วยซึ่งอาจจะแยกกันหรือจะติดกันก็ได้ หรืออยู่ในตึกเดียวกันก็ได้ ทรัพย์สินแต่ละหน่วยในโครงการที่มีระบบการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง จะเรียกว่า “หน่วย” ซึ่งอาจจะเป็นแฟลต หรือบ้าน ร้านค้า หรือโรงงานขนาดเล็กก็ได้ และหนึ่ง

หน่วยอาจจะประกอบด้วยแฟลตและที่จอดรถซึ่งไม่ได้ยึดติดกับแฟลต หรือร้านค้า บวกกับโรงเก็บของ และแต่ละหน่วยอาจถูกแบ่งโดยทางแนวตั้งเช่นบ้านแบบทาวน์เฮาส์ หรือแบ่งตามแนวนอนเช่น รูปแบบแฟลต หรืออาจจะแยกจากกันแบบบ้านจัดสรรทั่วไป หรือเป็นโรงงานขนาดเล็กแยกเป็นโรงๆ ไป

เจ้าของทรัพย์สินจะเรียกว่า เจ้าของหน่วย ซึ่งตามมาตรา 12 ได้ให้บทนิยามของคำว่า เจ้าของหน่วยที่พักอาศัย ว่าให้ความหมายรวมถึงผู้ซื้อหน่วยที่พักอาศัยที่ยังไม่ได้ไปโอนจดทะเบียนด้วย เพราะถือว่าเป็นผู้มีสิทธิ ในการจดทะเบียนทรัพย์สินให้เป็นส่วนหนึ่งของระบบการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง

- พื้นที่ส่วนกลาง หมายความว่า ทุกๆ ส่วนของพื้นที่ในโครงการ การเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางที่ไม่ได้กำหนดไว้ในข้อกำหนดชุมชน เจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเป็นเอกสารที่ระบุแดนสิทธิของแต่ละหน่วยที่พักอาศัย เช่น ผังนํ้าตก ทางเดินร่วม บันได ลิฟต์ สวน หรือถนนในพื้นที่โครงการ เป็นต้น แต่อย่างไรก็ตาม แม้จะเป็นพื้นที่ส่วนกลาง แต่ไม่ใช่ว่าเจ้าของหน่วยที่พักอาศัยทุกคนจะมีสิทธิใช้สอยได้อย่างเต็มที่ เช่น กรณีระเบียงที่โดยสภาพมีเพียงห้องเดียว หรือสองห้องเท่านั้นที่จะผ่านเข้าไปได้ ก็แต่เฉพาะเจ้าของห้องบริเวณนั้นเท่านั้นที่มีสิทธิใช้สอยได้

1.2 การจดทะเบียนการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง

โครงการที่ต้องการจดทะเบียน เป็นระบบการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง มีขั้นตอนการจดทะเบียนดังต่อไปนี้

- เริ่มต้นจะต้องนำที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์ มายื่นขอต่ออธิบดีกรมที่ดินทะเบียนเป็นทรัพย์สินหรือเป็นที่ดินในโครงการ การเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางก่อน โดยบุคคลที่มีอำนาจยื่นจดทะเบียนต้องเป็นผู้มีชื่อในทะเบียนว่าเป็นกรรมสิทธิ์ หรือเป็นผู้มีสิทธิที่จะขอจดทะเบียนได้ และไม่มีส่วนใดส่วนหนึ่งของที่ดินได้จดทะเบียนเป็นที่ดินในโครงการ การเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางอยู่ก่อนแล้ว เพื่อให้มั่นใจว่าผู้ยื่นขอจดทะเบียนเป็นผู้มีอำนาจขอจดทะเบียนจริง และไม่ต้องการให้มีการจดทะเบียนซ้ำซ้อน

- เมื่อจดทะเบียนที่ดินเป็นทรัพย์สินในโครงการ เป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว ต้องมีการจัดตั้งองค์กรหรือนิติบุคคลขึ้น เรียกว่า สมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง ในรูปของบริษัทเอกชนประเภทจำกัดโดยคำรับรอง ได้แบ่งออกเป็น 2 ประเภท คือ 1. บริษัทจำกัด โดยหุ้น (Company Limited by Shares) ซึ่งผู้ถือหุ้นรับผิดชอบไม่เกินจำนวนค่าหุ้นของตน 2. บริษัทจำกัดโดยคำรับรอง (Company Limited by Guarantee) ซึ่งผู้ถือหุ้นหรือสมาชิกรับผิดตามจำนวนที่สัญญาไว้จะจ่ายเมื่อเลิกกิจการ ส่วนใหญ่เป็นบริษัทเกี่ยวกับการส่งเสริมวิชาชีพ การค้า หรือกิจการของสมาคมหรือสโมสร ซึ่งสมาชิกจ่ายค่าบำรุงเป็นประจำปี เป็นบริษัทซึ่งมีรายจ่ายตามปกติ ไม่มีการ

ลงทุนเป็นการเสี่ยงภัยแต่อย่างใด สมาชิกจะจำกัดเฉพาะเจ้าของหน่วยทุกคนในโครงการเท่านั้น และการจัดตั้งองค์กรหรือนิติบุคคลดังกล่าว ให้จดทะเบียนจัดตั้งกับสำนักงานทะเบียนบริษัทโดยมีหนังสือบริคณห์สนธิ วัตถุประสงค์ และข้อบังคับตามมาตราที่ได้ประกาศกำหนดไว้

- ต้องมีการจัดทำข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง วางระเบียบการดำเนินงานต่างๆ ในโครงการ การเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง และต้องทำรูปแบบเอกสารให้อยู่ในรูปแบบมาตรฐานตามมาตรา 31 ด้วย ซึ่งในมาตรา 31 ได้กำหนดรูปแบบและเนื้อหาของข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

1. ต้องกำหนดข้อกำหนดต่างๆ ให้กับทั้งสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางและเจ้าของหน่วยที่พักอาศัย
2. เอกสารนี้ต้องอยู่ในรูปแบบที่กำหนด
3. กำหนดสิทธิและหน้าที่ของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง และเจ้าของหน่วยที่พักอาศัย และกระบวนการและอำนาจในการตัดสินใจในกิจการที่เกี่ยวข้องกับโครงการของการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง
4. สิทธิหน้าที่ต่างๆ ที่กำหนดไว้ในเอกสารนี้ต้องไม่ขัดกับบทบัญญัติในส่วนที่ 1 ของพระราชบัญญัตินี้ และไม่ขัดกับหลักเกณฑ์ต่างๆ ตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางด้วย
5. แสดงตัวอย่างหน้าที่ที่อาจจะวางเป็นข้อกำหนดได้
6. เมื่อหน้าทีนั้น หมายถึง หน้าที่ต้องจ่ายเงินไม่ว่าจะระบุไว้ใน (5) หรือไม่ก็ตาม ย่อมครอบคลุมไปถึงหน้าที่ต้องจ่ายดอกเบี้ยด้วยหากมีการชำระเงินล่าช้า
7. สิทธิบางอย่างที่เกี่ยวข้องเนื่องกับที่ดินสามารถกำหนดไว้ในเอกสารนี้ได้โดยไม่ต้องมีการกระทำอันใด เช่น ไม่ต้องดำเนินการจดทะเบียน
8. กำหนดไว้ล่วงหน้าว่าหากมีเงื่อนไขอนาคตใดเกิดขึ้น ให้การเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางนี้เสียสิทธิบางอย่างไปไม่ได้
9. ข้อกำหนดที่ทำไว้เป็นลายลักษณ์อักษรในข้อกำหนดนี้หากขัดกับมาตรา 32 (เป็นเรื่องให้อำนาจในการวางข้อกำหนดต่างๆ เพื่อระบุไว้ในตัวข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง) หรือขัดกับมาตราหนึ่งมาตราใดในส่วนที่ 1 ของพระราชบัญญัตินี้ หรือขัดกับการจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางให้ข้อกำหนดนั้นไม่มีผลบังคับ

นอกจากนี้ การวางข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางจะต้องกำหนดถึงวิธีการในการแก้ไขเปลี่ยนแปลงเอกสารดังกล่าว และต้องนำข้อกำหนดที่แก้ไขเปลี่ยนแปลงแล้วไปจดทะเบียนกับกรมที่ดิน โดยยื่นข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องพร้อมคำรับรองของผู้ยื่นขอจดทะเบียนว่าการ

เปลี่ยนแปลงแก้ไขนี้ไม่ขัดต่อบทบัญญัติในส่วนที่ 1 และหากการเปลี่ยนแปลงแก้ไขมีผลกระทบต่อขอบเขตสิทธิของเจ้าของหน่วยที่พัก หรือพื้นที่ส่วนกลาง ก็ต้องยื่นหลักฐานว่าได้รับความยินยอมจากเจ้าของหน่วยที่พักที่เกี่ยวข้องด้วยแล้ว

- เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้ง สมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางแล้ว เจ้าของโครงการหรือผู้ลงทุนในโครงการที่ต้องการเปลี่ยนสภาพโครงการจากการให้เช่า เป็นโครงการการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง เช่น เปลี่ยนจากแฟลตให้เช่าเป็นแฟลตที่มีสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องนำสมาคมดังกล่าวรวมทั้งพื้นที่ส่วนกลางและส่วนที่เกี่ยวข้องอื่นๆ นั้นไปจดทะเบียนกับกรมที่ดิน โดยต้องแสดงหลักฐานต่างๆ ประกอบ ได้แก่ หนังสือบริคณห์สนธิ ข้อบังคับ และข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งเอกสารเหล่านี้เป็นกฎระเบียบของแต่ละโครงการของการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ระบุรายละเอียดในการใช้พื้นที่และสิ่งปลูกสร้าง รวมถึงบทบาทภาระหน้าที่ของเจ้าของหน่วยและสมาคม ซึ่งทั้งหมดจะจดทะเบียนไว้กับกรมที่ดิน

นอกจากนี้ โครงการการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางสามารถจัดตั้งได้ทั้งเพื่อที่พักอาศัยและเพื่อการพาณิชย์ หรือทั้งสองอย่างและอาจจะมีที่ดินมากกว่า 1 ฝั่งภายใต้โครงการการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางเดียวกัน เช่น ตั้งอยู่คนละฝั่งถนนแต่มีการเกี่ยวข้องสัมพันธ์กัน อีกทั้งไม่ว่าจะเป็นกรณีโครงการใหม่ยังไม่มีผู้พักอาศัย หรือเป็นกรณีปรับปรุงโครงการเดิมที่มีผู้พักอาศัยแล้ว สามารถจดทะเบียนโครงการการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางได้

ที่ดินที่ไม่อาจนำมาจดทะเบียนโครงการ การเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางได้ตามมาตรา 4 ประกอบกับตาราง 2 ระบุที่ดินที่ไม่อาจนำมาจดทะเบียนโครงการการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางได้มี 3 กลุ่ม คือ

กลุ่มที่ 1 โครงการพัฒนาที่ทำในระดับเหนือพื้นดิน แต่ที่พื้นที่ต่ำลงไปมีโครงสร้างไม่ได้อยู่ในการยื่นขอจดทะเบียนเป็นโครงการการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางได้ด้วย เช่น สร้างแฟลตเหนือร้านค้าขึ้นไปอีก อย่างนี้ร้านค้าก็คงอยู่ภายใต้สัญญาเช่าต่อไป ซึ่งเท่ากับว่าพื้นดินและร้านค้าอาจมาจดทะเบียนเป็นโครงการ การเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้

กลุ่มที่ 2 พื้นที่ทางการเกษตร

กลุ่มที่ 3 ที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันบางอย่างในอนาคต

1.3 ผลของการจดทะเบียน การเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

ผลของการจดทะเบียนขึ้นอยู่กับลักษณะของโครงการว่าเป็นโครงการใหม่ที่ยังไม่มีผู้พักอาศัย หรือเป็นโครงการเดิมที่มีการปรับปรุงและมีหรือไม่มีผู้พักอาศัย

1.3.1 การจดทะเบียนกรณียังไม่มีผู้พักอาศัย

โดยปกติในการจดทะเบียนโครงการ การเป็นเจ้าของของรวมทรัพย์สินส่วนกลางได้ ผู้มีสิทธิที่จะขอจดทะเบียนต้องนำที่ดินที่มีกรรมสิทธิ์มายื่นขอจดทะเบียนเป็นที่ดินต้องยื่นเอกสาร คำชี้แจงรายละเอียดของเจ้าของหน่วยที่พักอาศัย แต่เนื่องจากกรณีนี้เป็นกรณีที่ยังไม่มีผู้พักอาศัย หรือยังไม่มีผู้พักอาศัยหรือยังไม่มีผู้ซื้อหน่วยที่พักอาศัย จึงไม่ได้ยื่นเอกสารดังกล่าวในขณะที่จดทะเบียน ในกรณีนี้ผู้ยื่นคำขอยังคงสามารถจดทะเบียนได้ในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ได้ทั้งหมด และตัวข้อกำหนดชุมชนเจ้าของจำต้องมีการยื่นคำขอจดทะเบียนอีก และถือเป็นการทำให้ข้อกำหนดชุมชนเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางมีผลบังคับขึ้นด้วย

แต่อย่างไรก็ตาม ระยะเวลาระหว่างดำเนินการจดทะเบียนไปจนถึงการจดทะเบียนเสร็จสมบูรณ์เมื่อมีผู้ซื้อชุดแรกนั้น แม้ข้อกำหนดชุมชนเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางจะยังไม่มีผลบังคับ แต่กฎหมายก็ให้อำนาจแก่ผู้ยื่นขอจดทะเบียนสามารถกระทำการบางอย่างได้

1.3.2 การจดทะเบียนกรณีที่มีผู้พักอาศัยแล้ว

เมื่อปรากฏข้อเท็จจริง ตามเอกสารที่ผู้ขอจดทะเบียนได้ยื่นครบถ้วนและมีคนเข้าพักอาศัยแล้ว จะผูกพันนายทะเบียนต้องจดทะเบียนให้เป็นโครงการการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางทันที และข้อกำหนดชุมชนเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางก็มีผลใช้บังคับทันที

1.4 สมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง

- ประเภทของบริษัทที่ได้มีการจัดตั้งเป็นสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สิน

ได้ระบุให้สมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางจัดตั้งเป็นในรูปแบบบริษัทจำกัด โดยคำรับรองและวัตถุประสงค์ของบริษัทจะต้องระบุไว้เพื่อทำหน้าที่อย่างเหมาะสมในฐานะเป็นสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง และในโครงการการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางมีทุนชำระแล้วจากสมาชิกต้องไม่ต่ำกว่า 1 ปอนด์

- ขั้นตอนการจัดตั้งสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง

จากที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ในการดำเนินการจดทะเบียนที่ดินโครงการ การเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางจะเห็นได้ว่ากฎหมายบังคับให้มีการจัดตั้งสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางในรูปแบบของบริษัทขึ้นด้วย โดยต้องยื่นจดทะเบียนจัดตั้งต่อสำนักงานทะเบียนบริษัท และนำหนังสือบริคณห์สนธิ วัตถุประสงค์และข้อบังคับตามมาตรฐาน Lord Chancellor ได้ประกาศกำหนด พร้อมกับหลักฐานการจดทะเบียนสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง นำไปประกอบการจดทะเบียนโครงการการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางที่กรมที่ดิน

- ผลของการจดทะเบียน จัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

เมื่อสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ได้ทำการจัดตั้งขึ้นในรูปบริษัทตาม The Company Act 1985 สมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง จึงมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย เป็นเจ้าของทรัพย์สินส่วนกลาง รับผิดชอบและบริหารจัดการทรัพย์สิน โดยมีคณะกรรมการเป็น ผู้ดำเนินการแทน และสมาชิกของสมาคมจำกัดเฉพาะเจ้าของหน่วยทุกคนในโครงการเท่านั้น และ เมื่อจดทะเบียนจัดตั้งแล้ว สมาคม และสมาชิกต้องปฏิบัติตามกฎหมาย หนังสือรับรอง หนังสือ บริคณฑ์สนธิ และข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

สิทธิและอำนาจหน้าที่ของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

1. ต้องทำการบริหารให้เป็นไปในทางที่เป็นประโยชน์แก่เจ้าของที่พักอาศัย หรือผู้พักอาศัย
2. มีสิทธิที่จะจัดการบังคับเอากับเจ้าของหน่วยที่พัก หรือผู้อาศัยที่ฝ่าฝืนไม่ปฏิบัติตาม หน้าที่ของตน
3. มีสิทธิที่จะเลือกไม่ใช้วิธีการบังคับแต่หันไปใช้วิธีการอื่นในการแก้ไขข้อขัดแย้ง แทนการฟ้องร้องคดีต่อศาล เช่น การไกล่เกลี่ย
4. มีสิทธิทำการโอนผลประโยชน์พื้นที่ส่วนกลาง เช่น การขายบางส่วนของพื้นที่ ส่วนกลางออกไป หรือก่อให้เกิดสิทธิเหนือพื้นที่ส่วนกลางก็ได้ เช่น สิทธิในการใช้ทาง สิทธิในการ ผ่านที่ดินไปยังที่ดินของผู้อื่นหรือการระจำยอม เป็นต้น
5. มีสิทธิในการเข้าตรวจสอบพื้นที่ ของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง
6. มีหน้าที่เก็บค่าใช้จ่ายเพื่อดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง

สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

1. มีหน้าที่ต้องปฏิบัติตามข้อกำหนดการจัดตั้ง หนังสือรับรอง หนังสือบริคณฑ์สนธิ และข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง
2. สมาชิกทุกคนมีสิทธิออกเสียงเกี่ยวกับการตัดสินใจ แก้ปัญหาเรื่องใดเรื่องหนึ่งของ สมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้เป็นไปตามเงื่อนไขของข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องใน หนังสือบริคณฑ์สนธิ หรือหนังสือรับรอง หรือเอกสารรับรอง หรือเอกสารของ โครงการการเป็น เจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางตามมาตรา 36
3. เจ้าของหน่วยที่พัก หรือเจ้าของยูนิต สามารถทำการโอนหน่วยที่พักอาศัยของตน ให้กับผู้อื่นได้ แม้จะมีข้อกำหนดห้าม โอนหรือจำกัดสิทธิการ โอนไว้ในข้อกำหนดชุมชนเจ้าของ ร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง แต่ผู้รับ โอนจะต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ที่ผู้โอนมีอยู่ ทั้งนี้ผู้โอนยังคง ยังต้องรับผิดชอบในผลของการกระทำก่อนการโอนนั้น

4. เจ้าของหน่วยที่พักอาศัย อาจนำทรัพย์สินในครอบครองของตนเองออกให้เช่าได้ หากในข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางกำหนดให้กระทำได้ แต่อาจมีข้อจำกัดในการทำสัญญาเช่า เช่น ระยะเวลาเอาออกให้เช่าต่อหนึ่งครั้งไม่เกิน 7 ปี และระเบียบข้อบังคับต่างๆ ในเอกสารดังกล่าวจะมีผลบังคับต่อผู้เช่าด้วย และผู้เช่าอาจจะมีภาระต้องจ่ายเงินแทนเจ้าของผู้ให้เช่าแก่สมาคมในบางกรณี

5. เจ้าของหน่วยที่พัก มีสิทธิที่จะยื่นคำร้องขอต่อศาลภายในกำหนดเวลา 3 เดือนนับแต่ได้เข้าเป็นเจ้าของที่พัก เพื่อให้ศาลมีคำสั่งว่าเอกสารจัดตั้งสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง และข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางที่เกี่ยวกับสมาคมนั้น ไม่ชอบด้วยพระราชบัญญัตินี้ หรือระเบียบที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ และเมื่อศาลสั่งว่าเอกสารดังกล่าวนี้ไม่ชอบ ศาลก็อาจจะวางมาตรการอื่นๆ ตามไปด้วยก็ได้ ซึ่งรวมถึงอาจจะสั่งให้เจ้าหน้าที่ของสมาคมทำการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อแก้ไขเอกสารดังกล่าวให้ถูกต้อง หรือสั่งให้จ่ายค่าชดเชยหรือถึงที่สุด อาจจะสั่งให้ที่ดินนั้นสิ้นสภาพโครงการ การเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางเลยก็ได้

6. สมาชิกมีหน้าที่ต้องจ่ายค่าใช้จ่ายส่วนกลาง รวมถึงดอกเบี้ยกรณีชำระล่าช้าด้วยการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลาง

การเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางแบ่งออกได้เป็น 2 กรณี คือ กรณีการเรียกเก็บเงินรายปี เพื่อเป็นงบดำเนินการของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งกรรมการของสมาคมต้องกำหนดประมาณการรายรับประจำปีที่จะต้องเรียกเก็บจากเจ้าของหน่วย เพื่อมาเป็นค่าใช้จ่ายของสมาคม และอีกกรณีหนึ่ง คือ กรณีการเรียกเก็บเงินจากเจ้าของหน่วยนอกเหนือจากการประมาณรายปี ซึ่งกรรมการของสมาคมจะทำประมาณการเป็นระยะๆ

ส่วนการประเมินค่าใช้จ่ายที่จะเรียกเก็บ จากเจ้าของหน่วยที่พักอาศัยในแต่ละหน่วยนั้น จะคำนวณตามสัดส่วนเปอร์เซ็นต์ที่ต้องรับผิดชอบ ซึ่งอาจกำหนดให้หน่วยที่พักใด มีสัดส่วนการจ่ายเงินที่ร้อยละ 0 ก็ได้ เช่น กรณีที่สมาคมเป็นเจ้าของหน่วยที่พักอาศัยอยู่จึงไม่จำเป็นต้องประเมินให้ตัวเองต้องจ่ายเงินอีก ทั้งนี้การประเมินค่าใช้จ่ายดังกล่าวต้องได้มีการแจ้งแก่เจ้าของหน่วยที่พักให้ทราบถึงการประเมินดังกล่าวก่อน

นอกจากนี้ การวางระเบียบของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางในข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางนั้น จะต้องกำหนดหลักเกณฑ์เรื่องการตั้งและดูแลเงินกองทุนที่ใช้สำหรับการซ่อมแซมและดูแลรักษาลิขิตต่างๆ ในโครงการทั้งที่เป็นพื้นที่ส่วนกลาง หรือพื้นที่พักอาศัย หรือทั้งสองอย่างก็ตาม และต้องมีการกำหนดสัดส่วนเงินค่าบำรุงที่จะเรียกเก็บมาจากเจ้าของหน่วยที่พักอาศัยในแต่ละหน่วยเว้นแต่บางหน่วยที่เป็นพิเศษอาจจะกำหนดสัดส่วนไว้ที่ร้อยละ 0 ก็ได้และเงินจากกองทุนนั้นจะนำไปชำระหนี้ใดที่นอกเหนือจากหนี้ตามคำพิพากษาที่เกี่ยวข้องกับ

กิจการตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดชุมชนเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางไม่ได้ ดังนั้น ถ้าหนี้ค่าซ่อมหลังคาเป็นกิจการที่อนุญาตไว้ให้จ่ายเงินจากกองทุนได้ หากเจ้าหนี้ค่าซ่อมหลังคาขณะคดีก็สามารถจ่ายเงินออกไปจากกองทุนได้ แต่หากเป็นหนี้ที่อยู่นอกเหนือกิจการที่ยอมให้จ่ายจากกองทุนได้ แม้ว่าจะเป็นหนี้ตามคำพิพากษาแล้วก็จ่ายไม่ได้ เว้นแต่จะไปขอรับชำระหนี้หากมีการล้มละลาย

การบริหารงานของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

สมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องดำเนินการบริหารงาน ดังนี้

1. กรรมการของสมาคมต้องใช้อำนาจที่มีในการอนุญาต หรือช่วยเหลือเท่าที่จะทำได้ ในเรื่องของการใช้สิทธิของเจ้าของหน่วยหรือผู้เช่าหน่วยแต่ละคน และการใช้สอยโดยปกติสุข ซึ่งกรรมสิทธิ์ในหน่วยที่พักของเจ้าของหน่วยที่พักหรือผู้เช่าหน่วยที่พักแต่ละราย

2. กรรมการของสมาคมจะต้องใช้สิทธิอำนาจ หรือกระบวนการต่างๆ ในการที่จะเรียกเก็บเงินหรือค่าเสียหายต่างๆ เพื่อประโยชน์ในการป้องกัน เยียวยา หรือแก้ไขความผิดพลาดที่เกิดแต่เจ้าของหน่วยหรือผู้เช่าหน่วย ในการจะปฏิบัติตามเงื่อนไขหรือหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในเอกสารของโครงการการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง หรือบทบัญญัติตามพระราชบัญญัตินี้

3. ในกรณีเรื่องความผิดพลาดอันเกิดจากเจ้าของหน่วยที่พัก หรือหน่วยที่พักกรรมการของสมาคมไม่จำเป็นต้องดำเนินการอย่างไร หากเชื่อโดยสมควรว่าการไม่ดำเนินการเป็นสิ่งที่ดีกว่าในการสร้างความสัมพันธ์ และความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกันระหว่างเจ้าของหน่วยทุกคน และจะไม่สร้างความเสียหาย หรือเสียเปรียบให้เจ้าของหน่วยคนอื่นจนเกินไป และต้องคำนึงถึงการเอากระบวนการอนุญาต โทศุลาการ หรือใกล้เคียงประนีประนอมมาใช้ด้วยแทนการฟ้องคดีเมื่อใดก็ตามที่เห็นควร

4. สมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง ต้องจัดให้สมาชิกทุกคนได้รับโอกาสให้ออกเสียงลงมติในการตัดสินใจแก้ปัญหาเรื่องใดเรื่องหนึ่งของสมาคม โดยเป็นไปตามเงื่อนไขของข้อกำหนดที่เกี่ยวข้องในหนังสือบริคณห์สนธิ หนังสือรับรอง หรือเอกสารของโครงการการเป็นเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

การเลิกสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง

การเลิกสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลาง มี 3 กรณี คือ

1. การเลิกกันด้วยความสมัครใจ

การเลิกกันด้วยความสมัครใจของสมาคมเจ้าของร่วมทรัพย์สินส่วนกลางอาจเกิดขึ้นได้ เช่น กรณีเห็นร่วมกันว่าตึกที่อยู่รวมกันนั้นเก่ามากและจะต้องกระทำการทุบทิ้ง หรือมีผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ รายใหม่มาทำการเสนอซื้อที่ดิน โดยให้ราคาที่น่าพอใจ โดยแยกเป็นกรณีสิ้นสุดเนื่องมาจากการลงมติเอกฉันท์กับกรณีมติเสียงส่วนใหญ่

การเลิกของสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง จะมีผลต่อเมื่อได้มีการทำการประกาศเลิกกิจการโดยกรรมการของสมาคมในรูปแบบที่กำหนด และเอกสารแสดงการเลิกกิจการ และจำหน่ายทรัพย์สินนั้นได้ผ่านความเห็นชอบสมาชิกไม่น้อยกว่าร้อยละ 80

กรณีการเลิกกิจการ โดยการลงมติเอกฉันท์ เมื่อผู้ชำระบัญชีของสมาคมได้รับมติของสมาชิกร้อยเปอร์เซ็นต์แล้ว จะต้องยื่นขอเลิกกิจการภายใน 6 เดือน หากไม่ยื่นภายในกำหนดเจ้าของที่พัก หรือบุคคลอื่นที่กำหนดเอาไว้อาจเป็นผู้ยื่นแทนได้

กรณีการเลิกกิจการ โดยมติเสียงส่วนใหญ่ เมื่อได้รับเสียงร้อยละ 80 ขึ้นไปให้ผู้ชำระบัญชียื่นรายละเอียดต่อศาลเพื่อพิจารณา เงื่อนไขในเอกสารเกี่ยวกับการเลิกกิจการต่างๆ โดยต้องยื่นภายในกำหนดเวลาที่ระบุในระเบียบที่ออกตามพระราชบัญญัตินี้ นับแต่วันที่ได้รับมติและต้องดำเนินการยื่นขอเลิกกิจการภายใน 3 เดือน นับแต่ศาลมีคำสั่งอนุญาต หากไม่ทันตามกำหนดเจ้าของที่พักหรือบุคคลที่กำหนดไว้อาจเป็นผู้ยื่นแทนได้

2. การเลิกกิจการ โดยคำสั่งศาล

การเลิกกิจการ โดยคำสั่งศาล อันเนื่องมาจากเจ้าหนี้ของสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางร้องขอต่อศาลให้สมาคมเลิกกัน แต่เนื่องจากสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางต้องยังคงอยู่ เพื่อประโยชน์ของโครงการการเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางต่อไป มาตรา 51 จึงให้อำนาจศาลจัดตั้งสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางช่วง เป็นสมาคมใหม่แทนสมาคมที่จะเลิกกันได้ และเพื่อให้สมาชิกของสมาคมเดิมที่ได้ชำระหนี้คงค้างให้กับเจ้าหนี้หมดแล้ว ได้เข้ามาเป็นสมาชิกของสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางที่เกิดขึ้นใหม่ต่อไป

เมื่อศาลมีคำสั่งตามคำร้องให้สมาคมเลิกกัน และให้ตั้งสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางช่วงขึ้น สมาคมใหม่นี้จะอยู่ในฐานะจดทะเบียนเป็นเจ้าของพื้นที่ส่วนกลาง และสมาคมเดิมก็สิ้นสิทธิในฐานะเจ้าของไปในเวลาเดียวกัน หน้าที่ความรับผิดชอบต่างๆ ของสมาคมที่เลิกกันให้โอนไปยังสมาคมที่ตั้งขึ้นใหม่ นับแต่มีคำสั่งให้เลิกกัน

3. การสิ้นสุดของสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง กรณีอื่น

1. เมื่อศาลมีคำสั่งให้ที่ดินผืนนั้นสิ้นสุดโครงการ การเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางเนื่องจากไม่ควรได้รับการจดทะเบียนมาแต่แรก หรือเอกสารการจัดตั้ง และเอกสารอื่นไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลก็มีอำนาจสั่งให้สมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางเลิกกันได้

2. ในกรณีที่ดินสิ้นสุดโครงการ การเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลาง เนื่องจากการเวนคืนที่พิกอาศัยหรือพื้นที่ส่วนกลางหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของที่พักหรือพื้นที่ดังกล่าว เว้นแต่จะพิสูจน์ให้นายทะเบียนที่ดินพอใจว่าผู้เวนคืนประสงค์ให้ที่ดินนั้นเป็นที่ดินในโครงการ การเป็นเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางต่อไป

2. นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของประเทศสหรัฐอเมริกา

ประเทศสหรัฐอเมริกา มีองค์กรหรือนิติบุคคลที่สร้างขึ้นเพื่อมาดูแลชุมชนส่วนบุคคล สุขอนามัยความมั่นคงปลอดภัย ความเป็นอยู่ที่ดีของชุมชนและสมาชิกในชุมชน ปกป้องดูแลทรัพย์สินทั้งที่เป็นส่วนบุคคลและส่วนกลางหรือส่วนรวม เพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัย เรียกว่า สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย (Homeowners Association: HOA) ซึ่งมีลักษณะคล้ายคลึงกับสมาคมเจ้าของรวมทรัพย์สินส่วนกลางของประเทศอังกฤษ โดยปกติสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะเป็นเจ้าของดูแลพื้นที่ส่วนกลาง หรือส่วนรวมเพื่อประโยชน์ของเจ้าของที่พักอาศัย และเงื่อนไขหนึ่งของสมาคม คือ เจ้าของที่พักอาศัยนั้นต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยอัตโนมัติไม่ว่าจะเป็นบ้านหลังเดียวหรือบ้านหลายหลัง หรือจะเป็นทาวน์เฮาส์ หรือที่พักอาศัยอย่างอื่น จุดประสงค์เบื้องต้นของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ก็เพื่อปกป้องและดูแลทรัพย์สินส่วนบุคคลและส่วนกลาง และวางระเบียบต่างๆ เช่น ระเบียบเกี่ยวกับสัตว์เลี้ยง ที่จอดรถ การจราจร เป็นต้น นอกจากนี้ สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย อาจมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลรักษาและซ่อมแซมส่วนต่างๆ ของชุมชน เช่น ถนน หลังคา และพื้นที่สันทนาการต่างๆ

กฎหมายที่ใช้บังคับกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ในแต่ละรัฐจะแตกต่างกันตามความเหมาะสมในแต่ละรัฐ แต่หลักเกณฑ์ส่วนใหญ่จะมีความคล้ายคลึงกัน ส่วนที่แตกต่างกันก็เพื่อความยืดหยุ่นในการใช้บังคับเพื่อความเหมาะสมแต่ละท้องถิ่น เช่น ในมลรัฐนิวยอร์ก สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายเกี่ยวกับบริษัท จัดตั้งขึ้นโดยไม่หวังผลกำไรของมลรัฐนิวยอร์ก (The Not for Profit corporation Law: NPCL)

ส่วนมลรัฐฟลอริดา มีกฎหมายควบคุมดูแลสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยเฉพาะ คือ มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในปี 2547 และมีผลบังคับใช้ตั้งแต่ 1 ตุลาคม พ.ศ.2547 มีรายละเอียด ดังนี้

2.1 ความหมายของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย มาตรา 720.301 ได้ให้คำนิยามความหมายของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย หมายถึง บริษัทตามกฎหมายของรัฐฟลอริดาที่มีหน้าที่รับผิดชอบในการบริหารชุมชน หรือชุมชนย่อยที่สิทธิในการออกเสียงลงคะแนนในบริษัทเป็นของเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง หรือตัวแทนหรือทั้งสองอย่าง และการเป็นสมาชิกรับเป็นเงื่อนไขบังคับของการจะเข้าเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง และบริษัทนี้มีอำนาจที่จะประเมินเรียกเก็บค่าธรรมเนียมซึ่งหากไม่ชำระอาจจะกลายเป็นภาระหนี้ติดไปกับที่ดินแต่ละแปลง แต่คำว่า “สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย” ไม่รวมถึงเขตพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ หรือ โครงการอื่นทำนองเดียวกันที่ได้สิทธิทางภาระภาษีที่เกิดขึ้นตามกฎหมาย

2.2 วัตถุประสงค์ ขอบเขต และการบังคับใช้ จุดประสงค์ของกฎหมายฉบับนี้ เพื่อใช้กับกิจการที่เป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไรตามกฎหมายว่าด้วยบริษัทที่บริหารชุมชนที่พัก

อาศัยในรัฐนี้ และเพื่อจะวางหลักการบริหารจัดการสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย อีกทั้งเพื่อจะปกป้องสิทธิของสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยโดยไม่ทำให้ความสามารถในการทำหน้าที่ของสมาคมเสียไป

กฎหมายฉบับนี้ไม่ใช่บังคับ

1. โครงการ หรือชุมชนที่ประกอบด้วยทรัพย์สินที่มีจุดประสงค์ในเบื้องต้น เป็นการทำพาณิชย์ การอุตสาหกรรม หรือเพื่อใช้ในกิจการอื่นที่ไม่ใช่เพื่อการพักอาศัย หรือ

2. แปลงที่ดินที่ทำเพื่อการพาณิชย์หรือการอุตสาหกรรมที่อยู่ในชุมชนที่มีพื้นที่พักอาศัยและอาคารที่ใช้เพื่อการพาณิชย์หรืออุตสาหกรรม

สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ที่ตั้งขึ้นทำหน้าที่บริการดูแลชุมชนเพื่อการพักอาศัยในรัฐนี้ อยู่ภายใต้บังคับของกฎหมาย ว่าด้วยบริษัทที่ไม่หวังผลกำไร

2.3 การจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จากคำนิยามของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยในมาตรา 720.301 ประกอบกับวัตถุประสงค์การบังคับใช้ในมาตรา 730.302 ของ FS720 จะเห็นได้ว่าสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยจะอยู่ในรูปของบริษัทที่จัดตั้งขึ้นตามกฎหมายเกี่ยวกับบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไร ในตอนแรกเจ้าของโครงการจะเป็นผู้ก่อตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย และเจ้าของโครงการจะเป็นผู้วางวัตถุประสงค์ ระเบียบข้อบังคับในเบื้องต้น ควบคุมและบริหารงานสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยแล้วต่อมาค่อยถ่ายอำนาจการควบคุมให้เจ้าของที่พักอาศัยในปีต่อๆ มาแต่อย่างไรก็ตาม แม้เจ้าของโครงการจะเป็นผู้ก่อตั้งและควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยก็ตาม สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยเป็นองค์กรอิสระที่แยกต่างหากจากกิจการของเจ้าของโครงการ แต่เจ้าของโครงการก็มีหน้าที่ ต้องปกป้องการลงทุนของสมาชิก และดูแลองค์กรหรือสมาคมไปตามหลักธุรกิจและเป็นธรรม นับแต่เวลาที่ปิดขายกับผู้ซื้อได้ เจ้าของโครงการก็มีหน้าที่ต้องทำตามระเบียบข้อบังคับของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย และตามเงื่อนไขในเอกสารแสดงสิทธิไว้

สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยต้องจดทะเบียนจัดตั้งบริษัทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในสำนักงานท้องถิ่นที่ ที่ดินตั้งอยู่และสมาคมหนึ่งอาจบริหารชุมชนได้มากกว่า 1 แห่งก็ได้

นอกจากนี้ แม้ว่าในเบื้องต้นเจ้าของโครงการจะเป็นผู้วางระเบียบข้อบังคับของสมาคมแต่ในเอกสารจัดตั้งสมาคม รวมทั้งเอกสารอื่นๆ ด้วย ได้แก่ Declaration หมายถึง เอกสารลายลักษณ์อักษรที่มีลักษณะเดียวกับ Covenants Running with the Land ที่ระบุว่าที่ดินนั้นๆ จะมีชุมชนที่อยู่ภายใต้การกำกับดูแลโดยสมาคม โดยที่เจ้าของที่ดินหรือตัวแทนจะต้องเป็นสมาชิกของสมาคมดังกล่าว

Covenants Running with the Land เป็นสิทธิเหนือพื้นดินโดยไม่ได้มีความเป็นเจ้าของประเภทหนึ่งที่อยู่ในการถือครองที่ดิน กั้นระหว่างเจ้าของที่ดินที่ติดกันว่าจะทำอย่างไร

หนึ่งอย่างใด หรืองดเว้นกระทำการสิ่งหนึ่งสิ่งใดที่เกี่ยวข้องกับที่ดินนั้น ตัวอย่างเช่น สัญญาว่าจะสร้างรั้ว หรือสัญญาว่าจะไม่พัฒนาที่ดินเพื่อการพาณิชย์) หนังสือรับรอง ข้อบังคับ หรือเอกสารอื่นๆ ของสมาคมที่มีผลผูกพันสมาชิกของสมาคม ห้ามมิให้กำหนดข้อความซึ่งมีผลดังต่อไปนี้

2.4 ผลของการจดทะเบียนจัดตั้งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยฐานะและผู้มีอำนาจกระทำการแทน เมื่อสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย จดทะเบียนเป็นบริษัทประเภทไม่หวังผลกำไร ซึ่งอยู่ภายใต้บังคับของกฎหมายแล้ว โดยมีกรรมการเป็นผู้บริหารงานหรือมีอำนาจกระทำการแทนสมาคม

กรรมการของสมาคมได้รับคัดเลือกจากสมาชิกของสมาคม กรรมการและเจ้าหน้าที่ของสมาคมมีหน้าที่ตามวิชาชีพ ต่อสมาชิกที่สมาคมให้บริการอยู่

การเลือกตั้งกรรมการ

กระบวนการในการเลือกตั้งกรรมการ ต้องดำเนินการให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในเอกสารจัดตั้งสมาคม สมาชิกทุกคนของสมาคม มีสิทธิเข้าเป็นคณะกรรมการของสมาคมและสามารถเสนอตัวเองเป็นผู้สมัครเป็นกรรมการในการประชุมเลือกตั้งกรรมการได้ เว้นแต่เอกสารจัดตั้งจะระบุไว้เป็นอย่างอื่น คณะกรรมการจะได้รับเลือกตั้งจากการออกเสียงลงคะแนนของผู้มีสิทธิออกเสียงแต่ละกลุ่ม ข้อขัดแย้งอันเกิดจากการเลือกตั้งระหว่างสมาชิกกับสมาคมให้เข้าสู่ระบบการอนุญาโตตุลาการที่กำหนดไว้โดยแผนการขายที่ดิน คอนโดมิเนียม และบ้านที่เคลื่อนที่ได้ของกรมควบคุมธุรกิจ และวิชาชีพ กระบวนพิจารณาในชั้นอนุญาโตตุลาการให้เป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา 718.1255

การประชุมคณะกรรมการ

การประชุมของคณะกรรมการของสมาคม ต้องกระทำครบองค์ประชุมและต้องเปิดให้สมาชิกทุกคนเข้าฟังได้เว้นแต่เป็นการประชุมของคณะกรรมการในเรื่องที่เกี่ยวกับคดีที่กำลังจะฟ้อง หรือคดีที่กำลังอยู่ในศาลกับทนายความโดยที่เนื้อหาของการประชุมนั้นได้รับความคุ้มครองและอยู่ภายใต้เอกสิทธิ์ระหว่างทนายความกับลูกความ และนอกจากสมาชิกมีสิทธิเข้าร่วมประชุมคณะกรรมการทุกครั้งแล้ว ยังสามารถแสดงความคิดเห็นได้ในเรื่องที่อยู่ในวาระการประชุมในฐานะผู้มีสิทธิออกเสียงในระยะเวลาอย่างน้อย 3 นาที และต้องมีการแจ้งการประชุมคณะกรรมการให้แก่เจ้าของที่ดินและสมาชิกทราบ และหากไม่ได้กำหนดไว้จะต้องดำเนินการ ดังนี้

1. การแจ้งการประชุมคณะกรรมการ ต้องคิดประกาศไว้ในที่ที่เห็นได้ง่ายในชุมชนล่วงหน้าอย่างน้อยก่อนประชุม 48 ชั่วโมงเว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน หรืออาจจะใช้วิธีการส่งไปรษณีย์หรือส่งให้สมาชิกแต่ละคนอย่างน้อย 7 วัน ก่อนถึงวันประชุมแทนเว้นแต่ในกรณีเร่งด่วนสำหรับชุมชนที่มีบ้านพักมากกว่า 100 หลัง อาจจะกำหนดวิธีการอื่นแทนการติดประกาศหรือส่ง

ไปรษณีย์ก็ได้ เช่น การตีพิมพ์หนังสือแจ้งประชุม ตารางการประชุมคณะกรรมการ หรือใช้วิธีติดประกาศในที่เห็นง่ายพร้อมกับการออกอากาศแจ้งข่าว ในเคเบิลทีวีที่เป็นเหมือนโทรทัศน์ชุมชน อย่างไรก็ตาม สมาชิกรจะต้องได้ให้ความยินยอมเป็นหนังสือในการรับการแจ้งการประชุมทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์อื่นด้วย

2. การประเมินการเรียกเก็บค่าธรรมเนียม จะไม่สามารถกระทำได้ในการประชุมคณะกรรมการเว้นแต่หนังสือแจ้งการประชุมจะได้ระบุไว้ว่าจะมีการประชุมเรื่องนี้ด้วย หนังสือแจ้งกฎเกณฑ์การใช้ที่ดินจะต้องส่งทางไปรษณีย์นำส่ง หรือส่งทางอิเล็กทรอนิกส์ไปยังสมาชิกและเจ้าของที่ดิน และติดประกาศในที่เห็นได้ง่ายที่ทรัพย์สิน หรือออกอากาศแจ้งทางเคเบิลภายในหมู่บ้านไม่ต่ำกว่า 14 วัน ก่อนมีการประชุม

3. ในการประชุมคณะกรรมการ กรรมการไม่สามารถให้ผู้อื่นออกเสียงลงคะแนนหรือด้วยการลงคะแนนลับได้ เว้นแต่การประชุมลับนั้นอาจใช้ในการเลือกตั้งเจ้าหน้าที่ และกรณีนี้ยังใช้บังคับกับการประชุมของอนุกรรมการหรือที่ประชุมอื่นทำนองเดียวกัน

การถอดถอนกรรมการ

คณะกรรมการคนใดคนหนึ่งหรือหลายคนอาจจะถูกถอน หรือให้ออกจากตำแหน่งได้โดยมีเหตุหรือไม่มีเหตุด้วยคะแนนเสียงส่วนใหญ่ของสมาชิกผู้มีสิทธิออกเสียงที่เอกสารจัดตั้งต่างๆ เช่น ข้อตกลงเป็นหนังสือเกี่ยวกับที่ดิน หนังสือรับรองหรือข้อบังคับ ระบุให้เฉพาะกลุ่มของสมาชิกมีสิทธิออกเสียงในการถอดถอนกรรมการที่เลือกขึ้นมา การถอดถอนกรรมการมี 2 วิธีด้วยกัน คือ

วิธีที่ 1 คือ กรรมการบอร์ดอาจถูกถอดถอนออกโดยความตกลงเป็นหนังสือหรือหน่วยบัตรลงคะแนนโดยไม่ต้องมีการประชุมสมาชิก ความตกลงเป็นหนังสือหรือบัตรลงคะแนนหรือสำเนาเอกสารดังกล่าวจะต้องระบุตัวกรรมการให้ได้มากที่สุด ที่จะมาแทนที่กรรมการที่ถูกถอดถอนออกไป และจะต้องส่งให้สมาคมด้วยไปรษณีย์ลงทะเบียน หรือส่งด้วยตัวเองตามที่กำหนดในหมวดที่ 48 และกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งของรัฐฟลอริดา

กรณีหากไม่ต้องการถอดถอนกรรมการนั้นแล้ว สามารถถอนคืนความตกลงหรือบัตรลงคะแนนที่ให้ออกถอนนั้นได้ การถอนคืนความตกลง หรือบัตรลงคะแนนที่ให้ออกถอนจะต้องทำเป็นหนังสือ และต้องส่งถึงสมาคมก่อนจะได้รับความตกลงหรือบัตรลงคะแนนให้ออกถอนการถอนคืนจึงจะมีผลบังคับ

วิธีที่ 2 หากเอกสารจัดตั้งต่างๆ ระบุไว้ สมาชิกอาจจะถอดถอนกรรมการคนเดียวหรือหลายคนให้ออกจากตำแหน่งโดยวิธีการออกเสียงลงมติในที่ประชุมได้ ซึ่งหากกำหนดไว้เช่นนั้นการประชุมวาระพิเศษของสมาชิก เพื่อพิจารณาเรื่องการถอดถอนสามารถทำได้โดยอาศัย

คะแนนเสียง 10% ของเสียงทั้งหมด โดยมีการออกหนังสือแจ้งประชุมตามปกติและต้องระบุไว้ในจุดประสงค์ของการประชุมด้วย การแจ้งประชุมทางสื่ออิเล็กทรอนิกส์ไม่อาจนำมาใช้ในกรณีนี้ได้ไม่ว่าจะทั้งหมดหรือบางส่วน

เมื่อคณะกรรมการได้ข้อตกลงเป็นหนังสือ หรือบัตรลงคะแนนให้ถอดถอน หรือเมื่อมีมติให้ถอดถอนกรรมการจากการประชุมของสมาชิก หากคณะกรรมการไม่สามารถแจ้งและจัดประชุมได้ภายใน 5 วันทำการหลังจากได้รับเอกสารแสดงความจำนงให้มีการถอดถอน หรือนับจากเสร็จจากการประชุมสมาชิกเพื่อลงมติถอดถอน ให้ถือว่าการถอดถอนมีผลสมบูรณ์ และกรรมการที่ถูกถอดถอนนั้นต้องคืนบันทึกลงและทรัพย์สินต่างๆ ที่เป็นของสมาคมแก่คณะกรรมการโดยทันที

ในการประชุมคณะกรรมการ หากคณะกรรมการรับรองความเห็น หรือให้ความเห็นชอบในการถอดถอน การถอดถอนนั้นจะมีผลทันที และกรรมการจะต้องคืนบันทึกลงหรือทรัพย์สินต่างๆ ของสมาคมที่อยู่ในความครอบครองของตนแก่คณะกรรมการภายใน 5 วันทำการ

หากคณะกรรมการตัดสินใจไม่รับรองความตกลงเป็นหนังสือ หรือบัตรลงคะแนน ที่ให้มีการถอดถอนกรรมการ หรือไม่รับรองการถอดถอนโดยการลงมติในที่ประชุมคณะกรรมการ จะต้องยื่นเรื่องต่อกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ภายใน 5 วันทำการหลังจากการประชุมเพื่อให้เริ่มกระบวนการอนุญาตไต่สวนการ และให้ฝ่ายสมาชิกที่ทำเรื่องถอดถอน ไม่ว่าวิธีการใดเป็นคู่ความฝ่ายหนึ่ง ตามกระบวนการอนุญาตไต่สวนการหากอนุญาตไต่สวนการรับรองการถอดถอนกรรมการถอดถอนนั้นมีผลเมื่อได้ส่งคำวินิจฉัยสุดท้าย ไปยังสมาคมกรรมการที่ถูกถอดถอนก็มีหน้าที่ส่งคืนเอกสารทรัพย์สินต่างๆ คืนแก่สมาคมภายใน 5 วันทำการหลังจากวันถอดถอนเริ่มมีผลบังคับ

กรมหรือแผนกควบคุมธุรกิจและวิชาชีพที่เข้ามามีส่วนในกระบวนการพิจารณาโดยอนุญาตไต่สวนการเห็นว่าความตกลงหรือบัตรลงคะแนนที่มีความเห็นให้ถอดถอนในครั้งแรกนั้น ไม่ได้มีข้อบกพร่องอะไรอาจจะนำมาใช้ในการถอดถอนในครั้งถัดมาได้ อย่างไรก็ตามความตกลงเป็นหนังสือหรือบัตรลงคะแนนเช่นว่านั้นจะมีอายุไม่เกิน 120 วันหลังจากได้มีการลงนามโดยสมาชิก

หากกรรมการที่ถูกออกจากตำแหน่งไม่ยอมออก หรือคืนเอกสารทรัพย์สินต่างๆ ดังที่กล่าวมา ศาลเซอร์กิตในเคาน์ตีนั้นที่สำนักงานใหญ่ของสมาคมตั้งอยู่ในเขต อาจจะออกคำสั่งตามที่สมาคมร้องขอสั่งให้กรรมการนั้นออกเสียจากตำแหน่งและคืนบันทึกลงและทรัพย์สินต่างๆ

หากเกิดตำแหน่งว่างขึ้นในคณะกรรมการจากเหตุถอดถอน และจำนวนกรรมการน้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการออกจากตำแหน่ง สามารถทดแทนตำแหน่งว่างด้วยการลงมติด้วยเสียงส่วนใหญ่ของกรรมการที่เหลืออยู่ (เลือกกรรมการใหม่มาแทน) หากตำแหน่งว่างเกิดขึ้น

จากเหตุผลถดถอย และมากกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนกรรมการต้องออกจากตำแหน่ง สามารถเลือกกรรมการทดแทนได้ด้วยการลงมติเลือกของสมาชิกที่ลงมติให้ถดถอย หากเป็นการถดถอยกันในที่ประชุมก็ให้เลือกตัวแทนจากสมาชิกในที่ประชุม หากการถดถอยกระทำโดยการส่งเอกสารก็อาจจะลงมติเลือกกรรมการมาแทนได้ด้วยวิธีการเดียวกัน

1. สมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

จากบทนิยามของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ในมาตรา 720.301 จะเห็นได้ว่าการเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เป็นเงื่อนไขบังคับของการเป็นเจ้าของที่ดินแต่ละแปลง ฉะนั้นเมื่อผู้ซื้อซื้อที่ดิน กฎหมายบังคับให้ผู้ซื้อต้องเป็นสมาชิกของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยด้วย และเมื่อเป็นสมาชิกก็มีสิทธิในการออกเสียงในการบริหารชุมชนของตน สมาชิกแต่ละคนรวมทั้งบริวารผู้พักอาศัยต่างๆ และสมาคมแต่ละแห่งอยู่ภายใต้บังคับและต้องปฏิบัติตามบทบัญญัติในหมวดนี้ตามเอกสารจัดตั้ง รวมทั้งกฎระเบียบของสมาคม

แต่อย่างไรก็ดี ก่อนที่ผู้ซื้อจะตกลงซื้อที่พักอาศัยและต้องรับเงื่อนไขการเป็นสมาชิกของสมาคม ผู้ซื้อต้องได้รับสรุปข้อมูลโดยเปิดเผยก่อนเข้าทำสัญญาซื้อขาย สรุปข้อมูลที่เปิดเผยนี้จะต้องระบุถึงการต้องถูกผูกพันในการเป็นสมาชิกของสมาคม ข้อจำกัดสิทธิในการใช้และการเข้าอยู่ในโครงการนี้ ภาระหน้าที่ในการจ่ายค่าธรรมเนียมเรียกเก็บให้กับสมาคมและค่าธรรมเนียมพิเศษให้แก่หน่วยงานท้องถิ่น หากไม่จ่ายค่าธรรมเนียมพิเศษและค่าธรรมเนียมประเมินเรียกเก็บอาจมีผลทำให้เกิดสิทธิเรียกร้องตกติดไปกับทรัพย์สินได้ และอาจมีภาระหน้าที่จ่ายค่าเช่าหรือค่าใช้ที่ดินสำหรับพื้นที่สันทนการที่ใช้ร่วมกัน เป็นต้น

ข้อมูลที่ต้องเปิดเผยนี้เจ้าของโครงการมีหน้าที่ทำ หรือโดยเจ้าของที่พัก ซึ่งไม่ใช่เจ้าของโครงการเป็นผู้ขาย ซึ่งสัญญาหรือข้อตกลงสำหรับการขายจะต้องอ้างถึงหรือต้องรวมเข้าไว้ซึ่งสรุปการเปิดเผยข้อมูล และต้องใช้ภาษาที่ชัดเจน และต้องมีข้อความว่าผู้ที่กำลังซื้อจะไม่ทำสัญญาด้วยจนกว่าจะได้รับทราบและอ่านสรุปการเปิดเผยข้อมูลก่อน

หากสรุปข้อมูลที่ต้องเปิดเผยนี้ไม่ได้แจ้งแก่ผู้กำลังจะซื้อก่อนลงมือทำสัญญาซื้อขาย สัญญาซื้อขายถือเป็นโมฆะผู้ซื้อสามารถอ้างความเป็นโมฆะของสัญญาได้โดยการที่ผู้ซื้อส่งหนังสือแจ้งไปยังผู้ขายหรือตัวแทนผู้ขาย ยกเลิกสัญญาภายใน 3 วันนับแต่วันที่ได้รับสรุปข้อมูลที่เปิดเผยหรือก่อนจะตกลงทำสัญญา แล้วแต่ว่าวันไหนจะถึงก่อนซึ่งผู้ซื้อไม่สามารถสละสิทธิในการอ้างความเป็นโมฆะไว้ล่วงหน้าได้แต่สิทธิของผู้ซื้อในการอ้างความเป็นโมฆะของสัญญานี้สิ้นสุดลงเมื่อตกลงทำสัญญา

2. สิทธิและหน้าที่ของสมาชิกสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

2.1 สมาชิกแต่ละคนและบริวารผู้พักอาศัยต่างๆ อยู่ภายใต้บังคับและต้องปฏิบัติตามกฎหมายรัฐฟลอริดาในหมวดนี้ตามเอกสารจัดตั้ง และกฎระเบียบข้อบังคับของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย (มาตรา 720.305)

2.2 สมาชิกทุกคน มีสิทธิเข้าฟังการประชุมของคณะกรรมการสมาคมได้ เว้นแต่การประชุมของคณะกรรมการในเรื่องที่เกี่ยวกับคดีที่กำลังจะฟ้องหรือคดีที่ค้างอยู่ในศาลกับทนายความ โดยที่เนื้อหาของการประชุมนั้นได้รับความคุ้มครอง และอยู่ภายใต้เอกสิทธิ์ระหว่างทนายความกับลูกความ

2.3 สมาชิกมีสิทธิเข้าร่วมในการประชุมคณะกรรมการทุกครั้ง และสามารถแสดงความคิดเห็นในเรื่องที่อยู่ในวาระการประชุม ในฐานะผู้มีสิทธิออกเสียงในระยะเวลาอย่างน้อย 3 นาที ซึ่งในการประชุมคณะกรรมการข้อบังคับต้องกำหนดให้มีการแจ้งการประชุมคณะกรรมการให้แก่เจ้าของที่ดินและสมาชิกทราบ และหากไม่ได้กำหนดไว้การประชุมต้องติดประกาศไว้ในที่ที่เห็นได้ง่ายในชุมชนอย่างน้อยล่วงหน้าก่อนประชุม 48 ชั่วโมง เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน หรืออาจจะใช้วิธีการส่งไปรษณีย์หรือส่งให้สมาชิกแต่ละคนอย่างน้อย 7 วันก่อนถึงวันประชุมแทน เว้นแต่ในกรณีเร่งด่วน

2.4 สมาชิกและเจ้าของที่พักมีสิทธิในการเข้าร่วมประชุมใหญ่สมาชิกทุกครั้ง และมีสิทธิแสดงความคิดเห็นในที่ประชุมในประเด็นที่เปิดให้มีการอภิปราย หรือบรรจุอยู่ในวาระการประชุม ไม่ว่าข้อกำหนดในเอกสารจัดตั้งสมาคมจะเป็นอย่างไร หรือระเบียบที่คณะกรรมการหรือที่ประชุมสมาชิกตั้งขึ้นจะเป็นอย่างไร สมาชิกและเจ้าของที่พักมีสิทธิที่จะแสดงความคิดเห็นอย่างน้อย 3 นาทีในเรื่องต่างๆ หากสมาชิกหรือเจ้าของที่พักได้ยื่นคำขอเป็นหนังสือไว้ล่วงหน้าก่อนการประชุม สมาคมสามารถวางระเบียบเป็นลายลักษณ์อักษรเกี่ยวกับจำนวนครั้ง ระยะเวลา และเงื่อนไขอื่นๆ ในการแสดงความคิดเห็นของสมาชิกและเจ้าของที่พักได้ ซึ่งระเบียบเหล่านั้นต้องสอดคล้องกับหลักการดังกล่าว

2.5 สมาชิก มีสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนด้วยตนเองหรือโดยตัวแทนเว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในมาตรา 720.305(8) หรือในเอกสารจัดตั้งสมาคม และการมอบอำนาจให้ลงคะแนนมีผลใช้ได้สำหรับการประชุมนัดที่ระบุไว้เท่านั้น เนื่องจากการประชุมอาจจะเลื่อนและมีการประชุมครั้งใหม่ได้ตลอดเวลา หากแบบฟอร์มหนังสือมอบอำนาจระบุไว้ชัดเจน ผู้ได้รับมอบอำนาจจะแต่งตั้งเป็นหนังสือให้บุคคลอื่นทำหน้าที่แทนตนได้

2.6 สมาชิกทุกคนของสมาคม มีสิทธิเข้าร่วมเป็นคณะกรรมการสมาคม และสามารถเสนอตัวเองเป็นผู้สมัครเป็นกรรมการในการประชุมเลือกตั้งกรรมการได้ เว้นแต่เอกสารจัดตั้งระบุไว้เป็นอย่างอื่น

2.7 สมาชิกมีหน้าที่จ่ายค่าใช้จ่าย และค่าธรรมเนียมที่สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยประเมิน และค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษทั้งนี้ตามมาตรา 720.308 และ 720.401

2.8 หากสมาชิกฝ่าฝืนต่อข้อบังคับของสมาคมสมาชิกมีหน้าที่ต้องชำระค่าปรับหรืออาจถูกระงับสิทธิบางอย่างตามมาตรา 720.305(2)

2.9 หากสมาชิกคนใด ไม่จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วันอาจถูกระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนได้ตามมาตรา 720.305(3) สมาชิกมีสิทธิจะดำเนินคดีต่างๆ ที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตาม หรือเพื่อจะไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายที่อยู่ในหมวดนี้ หรือตามเอกสารจัดตั้งและกฎระเบียบของสมาคมได้ โดยสมาชิกสามารถดำเนินคดีได้กับ

(ก) สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

(ข) สมาชิกคนหนึ่ง

(ค) กรรมการหรือเจ้าหน้าที่ของสมาคมซึ่งโดยจงใจและโดยรู้อยู่แล้วแต่ไม่ยอมปฏิบัติตามบทบัญญัติเหล่านี้ และ

(ง) ผู้เช่า แยกผู้มาพักอยู่อาศัยในที่ดินนั้นหรือใช้พื้นที่ส่วนกลางคู่ความที่ชนะคดีในการฟ้องร้องคดี จะได้รับเงินค่าทนายและค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามความเหมาะสมและไม่ตัดสิทธิการได้รับชดใช้ค่าเสียหายอื่นๆ

3. อำนาจและหน้าที่ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

อำนาจหน้าที่ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยให้เป็นไปตามที่กำหนดไว้ในหมวดนี้ เว้นแต่กำหนดอำนาจหน้าที่เอาไว้เป็นอย่างอื่น โดยขัดแย้งตามความในหมวดนี้และตามที่กำหนดไว้ในเอกสารจัดตั้ง และกฎระเบียบข้อบังคับของสมาคม ซึ่งสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยมีอำนาจและหน้าที่ ดังนี้

3.1 ปกป้องดูแลทรัพย์สินทั้งที่ส่วนบุคคลและส่วนกลางเพื่อประโยชน์ของสมาชิก

3.2 วางข้อกำหนด กฎระเบียบ ข้อบังคับ ในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง เครื่องจักรกล ไฟฟ้า สิ่งอำนวยความสะดวกอื่นๆ ที่สมาชิกใช้ร่วมกัน นอกจากนี้ หลังจากอำนาจควบคุมสมาคมเปลี่ยนจากเจ้าของโครงการไปสู่มือของสมาชิกแล้ว สมาคมนั้นอาจวางข้อกำหนดคงไว้ ตกลงหรืออุทธรณ์ หรือได้สวนในนามของตนเองแทนหมู่สมาชิกได้ในเรื่องที่เป็นประโยชน์แก่ส่วนรวมของสมาชิก เช่น เรื่องพื้นที่ส่วนกลาง หลังคาหรือ โครงสร้างอาคาร หรือการปรับปรุงอื่นๆ ที่เป็นความรับผิดชอบของสมาคม เครื่องจักรกล ไฟฟ้า ท่อประปาต่างๆ ที่เป็นความรับผิดชอบ เป็นตัวแทน

ของเจ้าของโครงการในเรื่องอำนวยความสะดวกเหล่านั้น สมาคมสามารถดำเนินการทั้งในทางปกป้องสิทธิ และเรียกร้องสิทธิของตน

3.3 เรียกเก็บค่าใช้จ่าย หรือค่าธรรมเนียมที่สมาคมประเมิน และค่าธรรมเนียมพิเศษ

3.4 มีอำนาจระงับไว้ก่อนซึ่งสิทธิของสมาชิกหรือบริวารอื่นๆ จะใช้พื้นที่ส่วนกลาง หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และอาจจะกำหนดค่าปรับไม่เกิน 100 เหรียญต่อการฝ่าฝืนคำสั่ง ห้ามใช้เพื่อเรียกเก็บจากสมาชิกหรือบริวารอื่นๆ แต่กรณีไม่ใช้บังคับการสั่งงดใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราวหรือสั่งปรับกับสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่นๆ ที่กำหนดแล้ว ทั้งนี้เมื่อเอกสารจัดตั้งกำหนดใช้ให้กระทำได้

3.5 หากเอกสารจัดตั้งสมาคมระบุไว้ สมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วันแล้วได้

3.6 สมาคมต้องเก็บรักษาสิ่งต่างๆ เหล่านี้เมื่อสามารถกระทำได้ซึ่งถือเป็นเอกสารทางราชการหลักๆ ได้แก่

(ก) เอกสารเกี่ยวกับการขออนุญาตแบบการก่อสร้างหรือแปลน โครงการต่างๆ โดยเฉพาะที่เกี่ยวข้องกับพื้นที่ส่วนกลางที่สมาคมจะต้องรับผิดชอบ

(ข) สำเนาข้อบังคับรวมทั้งที่แก้ไขของสมาคม

(ค) สำเนานหนังสือรับรองรวมทั้งที่แก้ไขของสมาคม

(ง) สำเนาเอกสารแสดงภาระผูกพันที่ดินที่ติดกับที่ดินซึ่งเป็นเหมือนเอกสารแสดงว่าที่ดินนี้ตกอยู่ในเงื่อนไขอย่างไรบ้าง ซึ่งเจ้าของบ้านแต่ละรายจะได้รับทราบถึงอาณาเขตสิทธิหรือแทนกรรมสิทธิ์ต่างๆ

(จ) สำเนากฎระเบียบต่างๆ ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

3.7 สมาคมจะต้องจัดทำงบประมาณ ประจำปี งบประมาณดังกล่าวจะต้องประมาณการรายได้และรายจ่ายสำหรับปีถัดไป และประมาณการขาดทุนหรือกำไรเมื่อถึงสิ้นปีปัจจุบัน งบประมาณจะต้องแยกแสดงค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการที่จัดเก็บเป็นรายได้จากการสนทนากการไว้ต่างหากไม่ว่าทรัพย์สินส่วนนั้นจะมีสมาคมหรือเจ้าของโครงการ หรือบุคคลอื่นเป็นเจ้าของก็ตาม สมาคมจะต้องแจกสำเนารายงานงบประมาณประจำปีแก่สมาชิกทุกคน หรือแจ้งเป็นหนังสือว่าให้ขอรับได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย สำเนารายงานงบประมาณนี้ต้องแจกแก่สมาชิกภายในระยะเวลาที่กำหนด (มาตรา 720.303(6))

3.8 สมาคมจะต้องจัดทำรายงานทางการเงินประจำปีให้แล้วเสร็จภายใน 60 วันนับแต่สิ้นปีงบประมาณประจำปี และต้องแจกสำเนารายงานดังกล่าวแก่สมาชิกภายในระยะที่กำหนด หรือแจ้งเป็นหนังสือแก่สมาชิกว่าให้ขอรับสำเนาดังกล่าวได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้จ่าย

3.9 สมาคมมีอำนาจดำเนินคดีต่างๆที่กล่าวหาว่าไม่ปฏิบัติตาม หรือเพื่อที่จะได้ไม่ต้องปฏิบัติตามกฎหมายในหมวดนี้ ตามเอกสารจัดตั้งและตามกฎระเบียบของสมาคม โดยอาจดำเนินคดีกับสมาชิก หรือกรรมการ เจ้าหน้าที่ของสมาคม ซึ่งโดยจงใจและโดยรู้อยู่แล้วแต่ไม่ยอมปฏิบัติตามบทบัญญัติกฎหมาย หรือดำเนินคดีกับผู้เช่า แยกผู้มาพัก ทั้งผู้อาศัยในที่ดินนั้น หรือใช้พื้นที่ส่วนกลาง คู่ความที่ชนะคดีในการฟ้องร้องคดีจะได้รับเงินค่าทนายและค่าใช้จ่ายต่างๆ ตามความเหมาะสม และไม่ตัดสิทธิและการได้รับชดเชยที่จะมีอื่นๆ ซึ่งสมาคมสามารถดำเนินการทั้งในทางปกป้องสิทธิและเรียกร้องสิทธิของตน แต่ก่อนจะดำเนินคดีกับผู้อื่นที่มีทุนทรัพย์มากกว่า 100,000 เหรียญ สมาคมจะต้องได้รับมติเห็นชอบจากเสียงส่วนใหญ่ในที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกที่ครบองค์ประชุมเสียก่อน แต่ไม่ได้จำกัดอำนาจตามกฎหมาย หรือสิทธิตามคอมมอนลอว์ของสมาชิกหรือกลุ่มสมาชิกกลุ่มใดกลุ่มหนึ่งที่จะฟ้องร้องดำเนินคดีเอง โดยไม่ผ่านสมาคม และสมาชิคนั้นไม่สามารถจะกระทำการแทนสมาคมได้ เพียงเพราะเหตุเป็นสมาชิกสมาคมอาจมีสมาชิกแบ่งเป็นหลายกลุ่ม และอาจออกไปรับรองสมาชิกได้ สมาคมที่มีจำนวนสมาชิกที่เป็นเจ้าของที่ดินน้อยกว่าหรือเท่ากับ 15 คน อาจจะถูกแล้งบังคับให้เจ้าของปฏิบัติให้เป็นไปตามข้อกำหนดต่างๆ ที่ระบุไว้ในโฉนดที่ทำขึ้นก่อนจะทำการซื้อที่ดิน

4. การประเมิน และเก็บค่าใช้จ่ายหรือค่าธรรมเนียมส่วนกลาง

สำหรับโครงการที่ก่อตั้งขึ้นหลัง 1 ตุลาคม ค.ศ.1995 เอกสารจัดตั้งจะต้องระบุหลักเกณฑ์ค่าใช้จ่ายว่าจะแบ่งส่วนการจ่ายอย่างไร และระบุถึงสัดส่วนที่สมาชิกจะต้องจ่ายในส่วนของตน การประเมินและการเก็บค่าใช้จ่ายส่วนกลางแบ่งออกเป็น 2 กรณีเช่นเดียวกับกฎหมาย Commonhold and Leasehold Reform Act 2002 ของประเทศอังกฤษ คือ กรณีการประเมินและเก็บค่าใช้จ่ายรายปี และกรณีการประเมินค่าใช้จ่ายในกรณีพิเศษ ซึ่งจะต้องคิดตามสัดส่วนที่สมาชิกแต่ละคนจะต้องจ่ายตามที่ระบุไว้ในเอกสารจัดตั้ง ซึ่งสัดส่วนที่ต้องจ่ายนี้อาจจะแตกต่างกันไปในประเภทของที่พักขึ้นอยู่กับว่าโครงการพัฒนาไปถึงระดับไหนแล้ว รวมทั้งการที่สมาชิกแต่ละคนได้รับบริการในระดับใด หรือปัจจัยอื่นๆ ขณะที่เจ้าของโครงการยังมีอำนาจควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย เจ้าของโครงการอาจจะได้รับยกเว้นไม่ต้องจ่ายในส่วนของตนในค่าดำเนินการต่างๆ และค่าใช้จ่ายที่ประเมินเรียกเก็บอื่นที่คิดตามจำนวนที่พักที่ถืออยู่ในช่วงระยะเวลาหนึ่งตามที่เอกสารจัดตั้งระบุไว้ และจ่ายเพียงค่าใช้จ่ายในการดำเนินการส่วนที่เกินจากค่าใช้จ่ายที่ประเมินเรียกเก็บจากสมาชิกอื่นรวมกับรายได้อื่นๆ ของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยแล้ว แต่กรณีนี้ไม่ใช้กับสมาคมในโครงการที่อยู่อาศัยของรัฐที่ตั้งขึ้นตามกฎหมาย ณ วันที่กฎหมายนี้มีผลบังคับแล้ว

กรณีสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่นๆ ที่ถึงกำหนดแล้วสมาคมอาจสั่งดื้อใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราวหรือสั่งปรับได้ ทั้งนี้เมื่อเอกสารจัดตั้งกำหนดไว้ให้กระทำได้

นอกจากนี้สมาคมอาจจะสั่งให้มีการระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมนรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า 90 วัน แล้วได้ หากเอกสารจัดตั้งสมาคมระบุไว้

5. การบริหารงานของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

การบริหารงานของสมาคมที่อยู่อาศัยมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. การประชุม

(ก) การประชุมประจำปี

สมาคมต้องจัดให้มีการประชุมสมาชิกประจำปี เพื่อพิจารณาเรื่องสำคัญที่เกี่ยวข้องต่างๆ ณ เวลา วันที่ และสถานที่ที่ระบุไว้ หรือกำหนดไว้ในข้อบังคับการเลือกตั้งกรรมการ หากจะต้องมี ต้องจัดพร้อมกัน หรือเกี่ยวเนื่องกันกับการประชุมประจำปี หรือเว้นแต่ตามที่กำหนดในเอกสารจัดตั้ง

(ข) การประชุมวาระพิเศษ

การประชุมวาระพิเศษให้จัดขึ้น เมื่อคณะกรรมการเรียกประชุมหรือเมื่อมีการเรียกประชุมโดยสมาชิกอย่างน้อย 10% ของจำนวนสมาชิกทั้งหมดที่มีสิทธิออกเสียงซึ่งเอกสารจัดตั้งกำหนดไว้ และกิจการที่จะทำในการประชุมวาระพิเศษจำกัดไว้เพียงตามวัตถุประสงค์ที่ระบุไว้ในหนังสือเชิญประชุมเท่านั้น

(ค) องค์กรประชุม

สิทธิในการออกเสียงลงคะแนน ที่จะครบเป็นองค์สมาชิกได้ คือ ไม่ต่ำกว่าร้อยละ 30 ของสิทธิในการออกเสียงทั้งหมด เว้นแต่กฎหมายของรัฐฟลอริดาในหมวดนี้หรือหนังสือรับรองหรือข้อบังคับของสมาคมจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่น การตัดสินใจดำเนินการใดๆ ที่ต้องอาศัยการลงมติจะต้องประกอบไปด้วย อย่างน้อยเสียงส่วนใหญ่ของสิทธิในการลงคะแนนที่มาประชุม ไม่ว่าจะด้วยตัวเองหรือผู้ออกเสียงแทนกับการประชุมที่ครบองค์ประชุม

กรณีที่ไม่ได้กล่าวไว้ในเอกสารจัดตั้ง การเปลี่ยนแปลงแก้ไขเอกสารต่างๆ นั้นของสมาคม สามารถกระทำได้โดยอาศัยเสียงสองในสามของสิทธิในการออกเสียงเว้นแต่จะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในเอกสารจัดตั้ง หรือตามกฎหมาย

การเปลี่ยนแปลง แก้ไขสัดส่วนของสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนที่สัมพันธ์กับจำนวนแปลงที่ดิน ที่เปลี่ยนแปลงอย่างมาก หรือเปลี่ยนไปในทางกลับกันกับของเดิมหรือการเพิ่มสัดส่วนหรือร้อยละที่ดินหนึ่งแปลงจะต้องมีส่วนในการช่วยจ่ายค่าใช้จ่ายของสมาคมนั้นไม่อาจกระทำได้ เว้นแต่ในเอกสารจัดตั้งเดิมได้บันทึก หรืออนุญาตไว้ตามหมวดนี้ หรือหมวดที่ 617 ของ Florida Statutes หรือเว้นแต่เจ้าของที่ดินแปลงนั้นที่จดทะเบียนไว้ และผู้ที่มีสิทธิเรียกร้องติดอยู่กับ

ที่คนแปลงนั้นที่จดทะเบียนไว้ทั้งหมดได้ทำการเข้าร่วมในการเปลี่ยนแปลงแก้ไขด้วย นอกจากนี้ การเปลี่ยนแปลงองค์ประชุมไม่ถือเป็นการเปลี่ยนแปลงสิทธิในการออกเสียงลงคะแนน

(ง) หนังสือเชิญประชุม

ถ้าข้อบังคับของสมาคมไม่ได้ระบุไว้ สมาคมจะต้องส่งหนังสือเชิญประชุมแก่ เจ้าของที่พักและสมาชิกทุกคนแจ้งการประชุมใหญ่สมาชิก ซึ่งสามารถส่งทางจดหมาย ส่งให้กับมือ หรือโดยส่งทางอิเล็กทรอนิกส์อย่างน้อย 14 ก่อนวันประชุมโดยเนื้อหาในหนังสือเชิญประชุม ประจำปี ไม่จำเป็นต้องระบุรายละเอียดวัตถุประสงค์ของการเรียกประชุมส่วนหนังสือเชิญประชุม วาระพิเศษ ต้องระบุรายละเอียดวัตถุประสงค์ของการเรียกประชุม เว้นแต่กฎหมายหรือเอกสาร จัดตั้งจะระบุเป็นอย่างอื่น

2. การทำสัญญาจัดหาผลิตภัณฑ์และบริการ

สัญญาใดที่ทำขึ้นเพื่อการซื้อ เช่น เช่าวัสดุหรืออุปกรณ์ เพื่อใช้ในกิจการตาม วัตถุประสงค์ของสมาคมตามหมวดนี้หรือเอกสารจัดตั้ง และสัญญาทั้งหลายเพื่อการจัดตั้ง ต้องทำ เป็นลายลักษณ์อักษร และหากสัญญาซื้อ เช่น เช่าวัสดุอุปกรณ์ หรือสัญญาจัดจ้าง มีมูลค่าเกินกว่า 10% ของงบประมาณรายปีทั้งหมดของสมาคมรวมทั้งทุนสำรองด้วย สมาคมจะต้องจัดให้มีการ ประชุมแข่งขันกันในการจัดซื้อวัสดุอุปกรณ์ หรือจัดจ้างนั้นๆ แต่ไม่ได้บังคับว่าสมาคมจะต้องเลือก แต่ผู้ประมูลที่ให้ราคาต่ำสุดเท่านั้น

สัญญาที่ทำกับผู้จัดการของสมาคม หากทำโดยการประมูลแข่งขันอาจจะทำขึ้น โดย กำหนดอายุสัญญาได้ถึงไม่เกิน 3 ปี สมาคมใดที่เอกสารจัดตั้งต่างๆ มีข้อกำหนดเรื่องประมูลแข่งขัน เพื่อจัดจ้าง อาจจะดำเนินการตามข้อกำหนดนั้นแทนการปฏิบัติตามบทบัญญัตินี้ได้หากข้อกำหนด เหล่านั้นไม่ได้กำหนดเงื่อนไขที่ต่ำกว่าเงื่อนไขต่างๆ ตามมาตรานี้

แต่อย่างไรก็ตาม ในกรณีดังต่อไปนี้ไม่อยู่ในบังคับที่ต้องจัดการประมูล

1. สัญญาที่ได้ลงมือปฏิบัติไปแล้วก่อน 1 ตุลาคม ค.ศ.2004 หรือที่ได้มีการต่ออายุ สัญญาก่อนหน้านั้นไม่อยู่ในบังคับว่าต้องมีการประมูลแข่งขันตามมาตรานี้

2. หากสัญญาได้ทำขึ้นหลังจากมีการประมูลเรียบร้อยแล้วการต่อสัญญานั้นไม่อยู่ใน บังคับต้องมีการประมูลอีก หากสัญญานั้นมีข้อสัญญาที่ให้สิทธิคณะกรรมการยกเลิกสัญญาได้โดยมี หนังสือแจ้งล่วงหน้า 30 วัน

3. วัสดุอุปกรณ์ หรือบริการที่จัดหาให้แก่สมาคม โดยสัญญาที่ทำกับหน่วยงานที่เป็น องค์การปกครองส่วนท้องถิ่นไม่อยู่ในบังคับต้องประมูลแข่งขัน

4. ในภาวะเร่งด่วนสมาคมดำเนินการจัดหาผลิตภัณฑ์ หรือจัดจ้างสิ่งที่เป็นได้

5. หากหน่วยธุรกิจที่สมาคมประสงค์จะเข้าทำสัญญาด้วย เป็นเพียงแห่งเดียวที่จะ จัดหาหรือจัดจ้างได้ภายในเขตพื้นที่ที่ตั้งนิติบุคคลนั้น

6. กรณีสัญญาจ้างลูกจ้างของสมาคมและสัญญาจ้างทนายความ นักบัญชี สถาปนิก ผู้จัดการสมาคม วิศวกร และนักภูมิสถาปัตย์ ต่างไม่อยู่ในบังคับของบทบัญญัติในมาตรานี้

6. การเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุมสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย

เนื่องจากวัตถุประสงค์ของการจัดตั้งสมาคม ผู้ถือครองที่อยู่อาศัยขึ้น เพื่อดูแลชุมชน ปกป้อง และดูแลทรัพย์สินทั้งส่วนบุคคลและส่วนกลาง และด้วยแนวคิดที่รัฐต้องการกระจายอำนาจ ให้แก่ท้องถิ่นปกครองตนเอง โดยผู้ที่อยู่อาศัยนั่นเอง ซึ่งจะทำให้การบริหารเป็นไปตามความต้องการของคนในชุมชน อันเป็นการสนับสนุนหลักประชาธิปไตย และเป็นการช่วยเหลือภาระหน้าที่ ของรัฐในการดูแลประชาชน ซึ่งจากที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้น ในตอนแรกเจ้าของโครงการเป็นผู้ ก่อตั้งวางระเบียบข้อบังคับต่างๆ และควบคุมบริหารสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ดังนั้น จึงต้องมี การเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุมให้แก่สมาชิกที่ไม่ใช่เจ้าของโครงการ ซึ่งหลักเกณฑ์การเปลี่ยนถ่าย อำนาจควบคุมมีดังนี้

1. ภายใน 3 เดือน หลังจากที่หน่วยที่พักในทุกๆ เฟส รวบรวมร้อยละ 90 ที่จะอยู่ในการ ดูแลของสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยได้โอนให้สมาชิกแล้ว หรือจำนวนร้อยละอื่นของที่พักที่มีการ โอนให้สมาชิกแล้ว หรือวันใดวันหนึ่ง หรือเหตุการณ์ใดเหตุการณ์หนึ่งเกิดขึ้นตามที่ระบุไว้ใน เอกสารจัดตั้งเพื่อให้เป็นไปตามเงื่อนไขของหน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องกับการจ้างที่พัก มีสิทธิ จะเลือกกรรมการในจำนวนอย่างน้อยพอที่จะเป็นเสียงข้างมากในคณะกรรมการของสมาคมได้ ทั้งนี้ สมาชิกอื่นที่ไม่ใช่เจ้าของโครงการซึ่งไม่รวมถึงผู้รับเหมา คู่สัญญา หรือบุคคลอื่นที่ชื่อที่พัก โดยมีจุดประสงค์เพื่อปรับปรุงเพื่อขายต่อ

2. เจ้าของโครงการมีสิทธิเลือกกรรมการอย่างน้อย 1 คนในคณะกรรมการของสมาคม ผู้ถือครองที่อยู่อาศัย トラบใดที่เจ้าของโครงการยังมีหน่วยที่พักในครอบครองเพื่อจะขายตามปกติ ธุรกิจอย่างน้อยจำนวนร้อยละ 5 ของจำนวนหน่วยที่พักทั้งหมดในทุกๆ เฟส หลังจากเจ้าของ โครงการได้ถ่ายอำนาจควบคุมสมาคมแล้ว เจ้าของโครงการสามารถใช้สิทธิในการออกเสียง ลงคะแนนในเรื่องต่างๆ ได้ ตามสิทธิการออกเสียงลงคะแนนที่พิจารณาจากจำนวนหน่วยที่พักที่ ครอบครองอยู่ เช่นเดียวกับสมาชิกอื่นๆ เว้นแต่ในเรื่องการกลับเข้ามาควบคุมสมาคมหรือการ เลือกตั้งกรรมการจำนวนเสียงข้างมากในคณะกรรมการของสมาคม

3. เมื่อถึงกำหนดเวลา ที่สมาชิกมีสิทธิจะเลือกตั้งกรรมการ เสียงข้างมากใน คณะกรรมการของสมาคมเจ้าของโครงการ โดยค่าใช้จ่ายของตนเอง ส่งมอบเอกสาร และทรัพย์สิน ต่างๆ ต่อไปนี้ให้คณะกรรมการภายในไม่เกิน 90 วัน

- 3.1 เอกสารสิทธิของพื้นที่ส่วนกลางทั้งหมดที่จะเป็นของสมาคม
 - 3.2 ต้นฉบับเอกสารแสดงรายละเอียดสิทธิและข้อจำกัดที่ออกโดยสมาคม
 - 3.3 สำเนารับรองถูกต้องของหนังสือรับรองของสมาคม
 - 3.4 สำเนาข้อบังคับ
 - 3.5 สมุดบันทึกการประชุม รวมทั้งบันทึกการประชุมอื่นๆ ด้วย
 - 3.6 สมุดและบันทึกต่างๆ ของสมาคม
 - 3.7 นโยบาย กฎ และระเบียบต่างๆ หากมีที่บังคับใช้
 - 3.8 หนังสือลาออกของกรรมการที่จะต้องออก เนื่องจากกรณีที่เจ้าของโครงการจะต้องเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุมสมาคม
 - 3.9 รายงานทางการเงินของสมาคม นับแต่วันจัดตั้งจนถึงวันที่มีการเปลี่ยนถ่ายอำนาจควบคุม
 - 3.10 รายงานเงินทุนของสมาคมและเอกสารควบคุม
 - 3.11 ทรัพย์สินทุกอย่างของสมาคม
 - 3.12 สำเนาสัญญาทุกฉบับที่อาจยังมีผลบังคับผูกพันสมาคมอยู่
 - 3.13 บัญชีรายชื่อบุคคล ที่อยู่และหมายเลข โทรศัพท์ที่เป็นคู่สัญญา คู่สัญญาต่อเนื่อง หรืออื่นๆ ที่กำลังมีสัญญากับสมาคม
 - 3.14 ธรรมเนียมประกันภัยทุกฉบับที่ยังอยู่ในอายุกรมธรรม์
 - 3.15 ใบอนุญาตต่างๆ ที่หน่วยงานของรัฐออกให้แก่สมาคม
 - 3.16 สัญญาประกันต่างๆ ที่ยังมีผลบังคับอยู่
 - 3.17 บัญชีรายชื่อเจ้าของบ้านที่เป็นปัจจุบันรวมทั้งที่อยู่ หมายเลข โทรศัพท์และเลขที่ของโครงการ
 - 3.18 สัญญาจ้างแรงงานและบริการต่างๆ ที่ยังมีผลบังคับ
 - 3.19 สัญญาอื่นๆ ที่มีผลบังคับอยู่ที่สมาคมเป็นคู่สัญญาอยู่ แต่อย่างไรก็ตาม กรณีนี้ไม่ใช่กับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยตั้งขึ้นแล้วในวันที่กฎหมายนี้มีผลบังคับ หรือสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยที่ตั้งขึ้นตามโครงการที่พักอาศัยโดยการออกกฎหมายของรัฐบาล
7. มาตรการลงโทษในกรณีที่สมาชิกทำการฝ่าฝืนข้อบังคับ
- กรณีที่สมาชิกทำการฝ่าฝืนกฎหมายนี้ เอกสารจัดตั้งหรือระเบียบ ข้อบังคับของสมาคม หากเอกสารจัดตั้งระบุให้อำนาจไว้ สมาคมอาจจะระงับไว้ก่อนในระยะเวลาที่เหมาะสมซึ่งสิทธิของสมาชิกหรือบริวารอื่นๆ ในการจะใช้พื้นที่ส่วนกลางหรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ และ

อาจจะกำหนดค่าปรับที่เหมาะสมที่ไม่เกิน 100 เหรียญต่อการฝ่าฝืน เพื่อเรียกเก็บจากสมาชิกหรือ
 บริวารอื่นๆ ค่าปรับที่กำหนดนั้นอาจจะคำนวณตามจำนวนวันที่ยังฝ่าฝืนต่อเนื่องไปเรื่อยๆ ทั้งนี้ต้อง
 ได้มีการแจ้งให้ทราบ 1 ครั้งและให้โอกาสในการชี้แจงด้วย ค่าปรับนั้นรวมแล้วจะต้องไม่เกิน 1,000
 เหรียญ เว้นแต่เอกสารจัดตั้งสมาคมจะอนุญาตไว้ให้ปรับจำนวนรวมเกินกว่านั้นได้ ค่าปรับไม่
 สามารถกลายเป็นสิทธิเรียกร้องตกติดไปกับทรัพย์สินได้ ในการฟ้องร้องเรียกค่าปรับ คู่ความที่ชนะ
 คดีมีสิทธิจะได้รับค่าทนายและค่าใช้จ่ายที่เหมาะสมจากคู่ความที่แพ้คดีตามที่ศาลจะสั่งให้ชดเชย

การจะปรับหรือห้ามใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราว จะต้องมีการแจ้งล่วงหน้าก่อนอย่างน้อย
 น้อย 14 วัน ไปยังบุคคลผู้จะต้องถูกปรับหรือถูกสั่งให้งดใช้พื้นที่ส่วนกลางพร้อมทั้งเปิดโอกาสให้มี
 การไต่สวนโดยคณะอนุกรรมการที่ประกอบด้วยอนุกรรมการอย่างน้อย 3 คน ซึ่งตั้งขึ้นจาก
 กรรมการของสมาคม โดยไม่เป็นเจ้าหน้าที่ กรรมการหรือลูกจ้างของสมาคม หรือเป็นคู่สมรส บิดา
 มารดา บุตร พี่น้องของเจ้าหน้าที่ กรรมการ หรือลูกจ้างนั้น หากคณะกรรมกรมมีมติโดยเสียงข้าง
 มาก ไม่เห็นด้วยกับการให้ปรับหรืองดใช้พื้นที่ส่วนกลาง ก็ไม่อาจปรับหรือสั่งห้ามบุคคลนั้นใช้
 พื้นที่ส่วนกลางได้

แต่อย่างไรก็ตาม การระงับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลางชั่วคราวไม่กระทบสิทธิของ
 เจ้าของบ้านหรือผู้พักอาศัยที่จะใช้เส้นทางเดินรถ หรือทางเดินในการเข้าหรือออกจากตัวบ้าน
 รวมถึงสิทธิในการจอดรถหรืออื่นๆ ด้วย

อีกทั้งการระงับสิทธิในการใช้พื้นที่ส่วนกลาง และค่าปรับนี้ไม่ใช่กับสมาชิกที่ไม่ได้
 จ่ายค่าธรรมเนียมหรือค่าบริการอื่นๆ ที่ถึงกำหนดแล้ว แต่อย่างไรก็ดี สมาคมอาจจะสั่งให้มีการ
 ระงับสิทธิในการออกเสียงลงคะแนนของสมาชิกที่ไม่ได้จ่ายค่าธรรมเนียมรายปีที่ค้างชำระเกินกว่า
 90 วันแล้วได้

8. การระงับข้อพิพาท

ในกฎหมายของรัฐฟลอริดา ได้นำกระบวนการระงับข้อพิพาทโดยวิธีไกล่เกลี่ยและ
 อนุญาโตตุลาการมาใช้บังคับกับข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งที่เกิดขึ้นกับสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย
 อาจแบ่งได้ 2 กรณี คือ

กรณีที่ 1 กรณีข้อโต้แย้งเรื่องการถอดถอนกรรมการและข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการ
 เลือกลงตั้งกรรมการระหว่างสมาชิกกับสมาคม กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้ดำเนินการใน
 กรณีข้อโต้แย้งดังกล่าว โดยกระบวนการอนุญาโตตุลาการภาคบังคับ และไม่สามารถดำเนินการโดย
 การไกล่เกลี่ยได้ ข้อโต้แย้งเหล่านี้ต้องใช้กระบวนการอนุญาโตตุลาการที่ดำเนินการ โดยกรม
 ควบคุมธุรกิจและวิชาชีพเท่านั้น เมื่อถึงตอนสิ้นสุดกระบวนการพิจารณากรมควบคุมธุรกิจและ
 วิชาชีพจะเป็นผู้สั่งให้คู่ความรับผิดชอบเบื้องต้น ผู้ร้องจะต้องออกเงินค่ายื่นคำร้องอย่างน้อย 200

เหรียญแก่กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ค่าธรรมเนียมที่ออกไปนี้สามารถได้รับคืนในกระบวนการอนุญาโตตุลาการได้ และคู่ความที่ชนะคดีในกระบวนการอนุญาโตตุลาการสามารถได้รับคืนเงินค่าใช้จ่ายที่สมควร และค่าทนายความในจำนวนที่อนุญาโตตุลาการเห็นเหมาะสม กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้วางข้อกำหนดที่เพื่อให้เป็นไปตามจุดประสงค์ของมาตรานี้

กรณีที่ 2 ข้อขัดแย้งระหว่างสมาคมกับเจ้าของที่พักเกี่ยวกับการใช้สอยหรือการเปลี่ยนแปลงที่เกิดขึ้นกับที่พักหรือพื้นที่ส่วนกลาง หรือข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการบังคับตามข้อตกลงเกี่ยวกับที่ดิน (Covenant) อื่นๆ ข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงเอกสารจัดตั้ง ข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการประชุมของคณะกรรมการและอนุกรรมการที่คณะกรรมการตั้งขึ้น การประชุมของสมาชิกที่ไม่ร่วมเรื่องการเลือกตั้ง และข้อโต้แย้งเกี่ยวกับการขอลูกเอกสารเป็นทางการต่างๆ ของสมาคมเหล่านี้ให้ยื่นกับกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ เพื่อเข้าสู่กระบวนการไกล่เกลี่ยภาคบังคับก่อนจะฟ้องคดีต่อศาลกระบวนการพิจารณาในการไกล่เกลี่ยต้องดำเนินการให้สอดคล้องกับกระบวนการพิจารณาความแพ่งของมลรัฐฟลอริดาที่เกี่ยวข้อง และกระบวนการพิจารณานี้ถือเป็นพิเศษและเป็นความลับ เช่นเดียวกับกระบวนการพิจารณาไกล่เกลี่ยที่ศาลตั้ง เมื่อคณะกรรมการครบองค์ประชุมเข้าร่วมในการไกล่เกลี่ย การไกล่เกลี่ยนี้ไม่ถือเป็นการประชุมคณะกรรมการตามมาตรา 720.303 กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้ดำเนินการ โดยอาศัยผู้ไกล่เกลี่ยของกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพเป็นผู้ดำเนินกระบวนการพิจารณาไกล่เกลี่ย หรือส่งไปให้ผู้ไกล่เกลี่ยภายนอกที่ได้รับการรับรองจากกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ คู่ความจะต้องร่วมกันออกค่าใช้จ่ายในการไกล่เกลี่ยเท่าๆ กัน รวมทั้งค่าธรรมเนียมที่กำหนดโดยผู้ไกล่เกลี่ย ถ้าหากมี เว้นแต่คู่ความจะตกลงเป็นอย่างอื่น ถ้าหากใช้ผู้ไกล่เกลี่ยของกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ให้กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพกำหนดค่าธรรมเนียมที่จำเป็นต่อค่าใช้จ่ายในการไกล่เกลี่ย รวมทั้งเงินค่าพยาบาลและผลประโยชน์อื่นๆ ของผู้ไกล่เกลี่ย และค่าใช้จ่ายในการเดินทางที่เกิดขึ้น ผู้ร้องซึ่งเป็นผู้ยื่นเรื่องขอให้มีการไกล่เกลี่ยเป็นผู้ออกค่าธรรมเนียมในการยื่นขอให้ไกล่เกลี่ยไปก่อนจำนวน 200 เหรียญ ซึ่งจะนำไปใช้สำหรับค่าใช้จ่ายในการไกล่เกลี่ย เมื่อไกล่เกลี่ยสิ้นสุด กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะคิดค่าธรรมเนียมที่มีเพิ่มเติมจากการที่กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพได้จ่ายไปในการดำเนินการไกล่เกลี่ยกับคู่ความเพื่อให้จ่ายในอัตราส่วนเท่าๆ กัน เว้นแต่คู่ความจะตกลงเป็นอย่างอื่น

หากการไกล่เกลี่ยในกรณีที่ 2 ไม่สำเร็จในการแก้ปัญหาทุกเรื่องระหว่างคู่ความ คู่ความสามารถจะยื่นฟ้องต่อศาลที่มีเขตอำนาจในประเด็นที่ไกล่เกลี่ยไม่สำเร็จได้ หรือจะเลือกที่จะเข้าสู่กระบวนการอนุญาโตตุลาการทั้งที่มีผลผูกพันและไม่ผูกพันได้ โดยจะดำเนินการอนุญาโตตุลาการที่แต่งตั้งขึ้นโดยกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพหรืออนุญาโตตุลาการอิสระอื่นๆ ที่รับรองโดยกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพก็ได้ หากคู่ความทุกฝ่ายไม่เห็นด้วยกับการใช้กระบวนการ

อนุญาตตุลาการที่ดำเนินการต่อมาจากการไต่ถามที่ไม่สำเร็จ คู่ความฝ่ายใดฝ่ายหนึ่งอาจจะนำคดีไปสู่ศาล คำสั่งสุดท้ายที่เกิดจากอนุญาตตุลาการภาคไม่บังคับถือเป็นที่สุดและบังคับได้ในศาล หากไม่มีคำร้องขอพิจารณาคดีใหม่ยื่นต่อศาลที่มีเขตอำนาจภายใน 30 วัน นับจากคำสั่งของอนุญาตตุลาการมีผลบังคับ

กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเป็นผู้พัฒนาหลักสูตรการอบรม สำหรับผู้ไต่ถามและผู้ไกล่เกลี่ย และอนุญาตตุลาการอิสระเพื่อเพิ่มความเชี่ยวชาญ และประสบการณ์ในด้านการบริหารงานองค์กร หรือสมาคมของชุมชน ผู้ไกล่เกลี่ยและอนุญาตตุลาการจะได้รับการรับรองต่อเมื่อได้เข้าร่วมการอบรมอย่างน้อย 20 ชั่วโมง หรือต่อเมื่อผู้ไกล่เกลี่ยหรืออนุญาตตุลาการคนนั้นได้เคยไต่ถามหรือเป็นอนุญาตตุลาการในคดีเกี่ยวข้องกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนมาไม่น้อยกว่า 10 คดีภายใน 5 ปี ก่อนยื่นสมัครกับกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพหรือต่อเมื่อเคยไต่ถามหรือเป็นอนุญาตตุลาการมาไม่น้อยกว่า 10 คดี ในคดีประเภทใดก็ได้ภายใน 5 ปี ที่ผ่านมาก่อนยื่นสมัครรวมกับจบการอบรมหลักสูตรอบรม 20 ชั่วโมงเกี่ยวกับข้อพิพาทที่เกี่ยวกับสมาคม นอกจากนี้ในการจะได้รับการรับรองจากกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ ผู้ไกล่เกลี่ยจะต้องได้รับการรับรองจากสภาทนายความด้วย กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพอาจเป็นผู้ดำเนินการจัดฝึกอบรมเช่นว่านั้นเอง หรือจ้างบุคคลภายนอกทำการฝึกอบรมให้ก็ได้ ค่าใช้จ่ายในการดำเนินการจัดฝึกอบรมจะใช้จ่ายจากเงินค่าธรรมเนียม ในการยื่นขอให้เข้าสู่กระบวนการอนุญาตตุลาการที่เกี่ยวกับข้อพิพาทเกี่ยวกับการถอดถอนหรือเลือกตั้งกรรมการ และจากค่าธรรมเนียมในการยื่นขอให้มีการไต่ถามตามที่กล่าวมาในข้างต้นและจากค่าฝึกอบรมที่เรียกเก็บ

กรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะพัฒนาหลักสูตรให้ความรู้แก่เจ้าของที่พัก สมาคม คณะกรรมการและผู้จัดการ เพื่อเพิ่มความเข้าใจและให้ความรู้เกี่ยวกับการบริหารงานสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยตามกฎหมายนี้ และให้เข้าใจในการใช้เทคนิคต่างๆ ของ ADR เพื่อระงับข้อพิพาทระหว่างเจ้าของที่พากับสมาคม หรือระหว่างเจ้าของที่พากับตัวเอง โครงการให้ความรู้นี้รวมถึงการปรับปรุงแผ่นพับและเอกสารแนะนำอื่นๆ การจัดห้องอบรมโดยเจ้าหน้าที่ของกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพ หรือผู้รับจ้างจัดอบรมขึ้นอยู่กับกรมควบคุมธุรกิจและวิชาชีพจะเห็นสมควร รวมทั้งการสร้างและดูแลเว็บไซต์ที่มีเอกสารแนะนำอยู่ค่าใช้จ่ายโครงการให้ความรู้ในเบื้องต้น จ่ายโดยเงินและค่าธรรมเนียมที่มาจากกรณียุติการขอใช้กระบวนการอนุญาตตุลาการ ในข้อขัดแย้งเกี่ยวกับการถอดถอนหรือการเลือกตั้งกรรมการ และการยื่นขอใช้วิธีการไต่ถามในข้อขัดแย้งอื่นที่กล่าวไว้ข้างต้น

9. สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชน

โดยปกติคำว่า สมาคมของชุมชน หมายถึง สมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัย ของผู้อยู่อาศัย ที่เงื่อนไขหนึ่งของการเป็นเจ้าของที่อยู่อาศัยนั้นต้องเป็นสมาชิกในสมาคมผู้ถือครองที่อยู่อาศัยด้วย ไม่ว่าจะเป็นบ้านหรือบ้านเคลื่อนที่หลังเดียว หรือหลายหลัง หรือจะเป็นทาวน์เฮาส์ วิลล่า คอนโดมิเนียม สหกรณ์เคหสถาน หรือพักอาศัยอย่างอื่นก็ตาม ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการพัฒนาที่อยู่อาศัย และได้รับมอบหมายให้เรียกเก็บค่าธรรมเนียมซึ่งอาจจะกลายเป็นสิทธิยึดเหนี่ยวเหนือที่ดินหรือที่อยู่อาศัยนั้นได้

สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนเป็นองค์กรระดับประเทศที่ทำงานเพื่อการพัฒนาองค์กรหรือสมาคมของชุมชนมากกว่า 30 ปี สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนเป็นผู้นำในการให้ความรู้และให้ความสนับสนุนต่างๆ ให้แก่เจ้าของบ้านที่อาสาทำงานในองค์กรหรือสมาคมของชุมชนและมีอาชีพต่างๆ สมาชิกของสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนประกอบด้วยผู้นำในองค์กรหรือสมาคมของชุมชนที่อาสาทำงาน ผู้จัดการมืออาชีพ บริษัทรับบริหารสมาคมตลอดจนผู้ประกอบการวิชาชีพและบริษัทอื่นๆ ที่ให้บริการต่างๆ แก่สมาคม สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนได้รวบรวมผู้เชี่ยวชาญมาไว้ เพื่อให้ข้อมูลล่าสุดเกี่ยวกับการบริหารจัดการและควบคุมองค์กรหรือสมาคมของชุมชน ให้บริการแก่สมาชิกด้วยหนังสือ จัดงานสัมมนา และทำเวิร์คช็อปงานวิจัย การศึกษาต่อเนื่องและอบรมเป็นระยะๆ รวมทั้งนิตยสาร Common Ground และจดหมายข่าวที่ให้ข้อมูลด้านการบริหารองค์กรหรือสมาคมของชุมชน และกฎหมายที่เกี่ยวข้อง สถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนยังทำงานด้านให้ความเห็นแก่แนวนโยบายในการร่างกฎหมาย และระเบียบต่างๆ ที่สนับสนุนการบริหารจัดการที่ดี และประสิทธิภาพของสมาคม และทำหน้าที่เป็นตัวแทนรักษาประโยชน์ของสมาชิกในการเสนอความเห็นต่างๆ ต่อสภาองเกรส ต่อหน่วยงานของสหรัฐ และหน่วยงานกำหนดนโยบายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องกับเรื่อง เช่น ภาษีการประกันการฟื้นฟูกฎหมายล้มละลายที่เกี่ยวข้องกับที่พักอาศัยและการจัดที่พักอาศัยที่เป็นธรรม นอกจากนี้ คณะทำงานด้านกฎหมายของสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชน ก็เป็นตัวแทนของสมาชิกสถาบันดูแลเกี่ยวกับองค์กรหรือสมาคมของชุมชนในการเสนอความเห็นต่อองค์กร หรือหน่วยงานที่เกี่ยวข้องกับการร่างกฎหมายในเรื่อง เช่น การประเมินเรียกเก็บค่าธรรมเนียม การยึดทรัพย์ และการชำระคูปองจากการก่อสร้าง

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

เนื่องจากปัญหาของการดูแลบำรุงสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ เช่น ปัญหาที่เจ้าของโครงการจัดสรรที่ดินละทิ้งโครงการ หรือเจ้าของโครงการจัดสรรที่ดินอุทิศทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคให้แก่รัฐ แต่รัฐไม่มีงบประมาณเพียงพอที่จะดูแลรักษาได้ เป็นต้น จึงก่อให้เกิดสภาพที่อยู่อาศัยชำรุดเสื่อมโทรม ไม่มีการดูแลบำรุงรักษา พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงได้บัญญัติเกี่ยวกับเรื่องการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในหมวด 4 ซึ่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินได้ให้คำนิยามคำว่า บริการสาธารณะ หมายความว่า การให้บริการหรือสิ่งอำนวยความสะดวกในโครงการจัดสรรที่ดินที่กำหนดไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23(4) จากหลักของกฎหมายดังกล่าว จะเห็นได้ว่าบริการสาธารณะแตกต่างจากสาธารณูปโภคกล่าวคือ บริการสาธารณะกฎหมายไม่บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดินเองที่จะจัดให้มีบริการสาธารณะอย่างไรบ้าง เพื่อเป็นการอำนวยความสะดวกแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เช่น บริการรักษาความปลอดภัย บริการรับส่งจากหมู่บ้านเข้าไปในเมืองที่จอดเรือยอร์ช เป็นต้น เมื่อตกลงใจกำหนดสิ่งใดให้เป็นบริการสาธารณะในการจัดสรรที่ดินก็มีภาระหน้าที่ตามกฎหมายที่จะต้องจัดให้มีบริการสาธารณะดังกล่าว

อนึ่ง กฎหมายไม่สามารถให้คำจำกัดความของคำว่า บริการสาธารณะ ได้ครอบคลุมชัดเจนในตัว เพราะถ้ากำหนดความหมายของบริการสาธารณะลงไปตายตัวแล้วก็จะไม่ยืดหยุ่นเพียงพอที่จะนำไปใช้สำหรับการจัดสรรที่ดินทั่วประเทศได้อย่างเหมาะสม เนื่องจากการจัดสรรที่ดินแบ่งออกได้หลายประเภท ตามลักษณะ ตามสภาพท้องถิ่น ทุนทรัพย์และความต้องการของผู้ซื้อ ฯลฯ ดังนั้น จึงให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้กำหนดเองว่าจะจัดให้มีบริการสาธารณะอะไรบ้าง โดยระบุไว้ในโครงการที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดินตามมาตรา 23(4) ซึ่งจะมีผลต่อเนื่องไปว่าจะต้องจัดให้มีและบำรุงรักษาบริการสาธารณะเหล่านั้น

ส่วน สาธารณูปโภค นั้น พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มิได้ให้คำจำกัดความไว้ แต่จากมาตรา 43 พอจะเห็นได้ว่า สาธารณูปโภค หมายถึง สิ่งที่ยังโครงการต้องจัดให้มีตามมาตรา 23 (4) เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ท่อระบายน้ำ ระบบบำบัดน้ำเสีย เป็นต้น ซึ่งสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัด ให้ถือว่าเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงตามกฎหมาย ทั้งนี้โดยไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนว่าเป็นภาระจำยอม กล่าวคือถือว่าเป็นภาระจำยอมโดยปริยายตามบทบัญญัติของกฎหมาย เมื่อตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงแล้ว ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงย่อมมีสิทธิจะใช้สาธารณูปโภคต่างๆ ดังกล่าวได้

ตลอดไป และมาตรา 43 ได้กำหนดให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ นอกจากนี้ผู้จัดสรรที่ดินยังมีภาระหน้าที่ต้องจัดหาธนาคาร หรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพ หรือจังหวัดว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะทำการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปจนกว่าจะพ้นภาระหน้าที่ตามมาตรา 44 และให้นำบทบัญญัติมาตรา 24 มาใช้บังคับโดยอนุโลม คือ ถ้าผู้จัดสรรไม่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคต่อไปให้อยู่ในสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น ผู้ค้ำประกัน คือ ธนาคารหรือสถาบันการเงินก็ยินดีจะต้องรับผิดชอบแทน มิฉะนั้น ประธานคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือจังหวัด มีหน้าที่ต้องฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายจากผู้ค้ำประกัน และว่าจ้างให้บุคคลอื่นมาบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเหล่านั้นต่อไป ตามมาตรา 24 การที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้เพื่อเป็นหลักประกันว่าจะต้องมีผู้รับผิดชอบดูแลรักษาสาธารณูปโภคให้อยู่ในสภาพที่ดีต่อไป

แต่อย่างไรก็ตาม แม้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จะได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีหน้าที่ในการดูแลสาธารณูปโภค แต่หากจะให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้มีหน้าที่ดูแลบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตลอดไปโดยไม่สิ้นสุดย่อมเป็นการฝืนธรรมชาติ และไม่เป็นธรรม ดังนั้น กฎหมายจึงได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินพ้นจากหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 43 ได้โดยเมื่อได้มีการดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตาม มาตรา 23 (5) แล้ว ตามลำดับดังต่อไปนี้

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ภายใเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน

2. ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการ ให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด เพื่อเป็นการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

3. ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณะประโยชน์ การดำเนินการตาม (1) และ (2) ให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ทั้งนี้ โดยต้องกำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งด้วย

นับได้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ถูกบัญญัติขึ้นเป็นครั้งแรกในพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 45-53 และมาตรา 70 โดยได้บัญญัติถึงการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การบริหารจัดการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร อำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงจัดการสาธารณูปโภค กำหนดบทลงโทษแก่ผู้ที่ไม่ชำระค่าบำรุงรักษาและ

จัดการสาธารณูปโภคการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมเกี่ยวกับการโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นอกจากนี้ยังมีกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง เช่น กฎกระทรวงว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นและการขออนุมัติดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545 ระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องการกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครว่าด้วยการกำหนดอัตราค่าปรับกรณีชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้าเวลาที่กำหนด พ.ศ. 2546 เป็นต้น

นอกจากนี้ โครงการจัดสรรที่ดินที่มีอยู่เดิมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ก่อนการใช้บังคับพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 สามารถนำหลักเกณฑ์เกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามกฎหมายฉบับนี้ไปใช้บังคับได้ตามบทเฉพาะกาล มาตรา 70 กล่าวคือ การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และการจัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การจัดเก็บค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และบทบังคับเกี่ยวกับผู้ฝ่าฝืนไม่ยอมชำระค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค เพื่อให้การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของหมู่บ้านจัดสรรที่มีอยู่เดิมสามารถดำเนินการได้อย่างมีประสิทธิภาพ โดยมีความมุ่งหมายว่าสามารถแก้ไขปัญหาโครงการจัดสรรที่ดินที่ผู้ประกอบการละทิ้งหลบหนีไป หรือสิ้นสุดโครงการไปนานแล้วทำให้สาธารณูปโภคชำรุดทรุดโทรมอันเป็นปัญหาเรื้อรังมานานแล้ว สามารถเริ่มต้นจัดตั้งองค์กรขึ้นมาบูรณะและดูแลรักษาสาธารณูปโภคได้เช่นเดียวกับการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายนี้ โดยไม่จำเป็นต้องสิ้นเปลืองงบประมาณที่ทางราชการจะต้องเข้าไปดำเนินการให้แต่อย่างใด เพื่อพิจารณาในด้านผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 หน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคสิ้นสุดลง เมื่อมีการอุทธรณ์ทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่องค์การบริหารส่วนท้องถิ่นแห่งท้องที่ สาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาวะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าว ให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น โดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาวะจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้

อุทิศทรัพย์สินดังกล่าว ให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาลสุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต โดยไม่จำเป็นต้องได้รับความยินยอมจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เมื่อใช้บังคับกฎหมายฉบับนี้แล้ว การฟื้นฟูการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้จัดสรรที่ดินจะต้องดำเนินการตามขั้นตอนที่กำหนดไว้ในมาตรา 44

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

จากบทบัญญัติ ตามมาตรา 44(1) จะเห็นได้ว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นก็ได้เพื่อรับโอนทรัพย์สินอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา ซึ่งการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้บัญญัติไว้ในมาตรา 45 ดังนี้ คือ

การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการมีมติให้จัดตั้ง และแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา พร้อมด้วยข้อบังคับที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงซึ่งอย่างน้อยต้องมีรายการดังต่อไปนี้

1. ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. วัตถุประสงค์
3. ที่ตั้งสำนักงาน
4. ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการ การเลือกตั้ง วาระการดำรงตำแหน่ง การพ้นจากตำแหน่ง และการประชุมของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร
5. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงานการบัญชีและการเงิน
6. ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
7. ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่

การขอจดทะเบียนจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

จากหลักกฎหมายดังกล่าวจะเห็นได้ว่า การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นจัดตั้งขึ้นโดยมติเสียงข้างมากของผู้ซื้อที่ดิน เป็นการตั้งนิติบุคคลลักษณะเฉพาะขึ้นตามกฎหมายนี้ โดยกำหนดให้ยื่นคำขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ซึ่งจะยื่นคำขอจดทะเบียนควบคู่กับการดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อไป ส่วนหลักเกณฑ์การจัดตั้งและการบริหารให้ดำเนินการตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวง

1. ขั้นตอนการจัดตั้ง

ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลแบ่งออกเป็นขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลในโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286

ในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีกลุ่มบุคคลที่เกี่ยวข้อง คือ ผู้จัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และพนักงานเจ้าหน้าที่กรมที่ดิน ดังนั้นขั้นตอนในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จึงพิจารณาตามบุคคลที่เกี่ยวข้องดังนี้

ผู้จัดสรรที่ดิน

ผู้จัดสรรที่ดินใดมีความประสงค์ จะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23(5) และมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการแล้ว ให้ดำเนินการดังนี้ (ยวดี ศิริ และสุรเชษฐ์ มนต์แก้ว, 2547, หน้า 45)

ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลฯ ข้อ 5.11

1. จัดทำบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ (ถ้ามี) ตามแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตซึ่งประกอบด้วยรายละเอียด ดังนี้

1.1 หนังสือแสดงสิทธิในที่ดินและเอกสารอื่นที่เกี่ยวข้อง

1.2 จำนวนเงินค่าบำรุง รักษาสาธารณูปโภคผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าเงินที่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (ร้อยละเจ็ดของประมาณการค่าจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการ) ตามราคาค่าก่อสร้างกลางของทางราชการในขณะทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งไม่รวมค่าจัดทำระบบไฟฟ้าและประปา

1.3 ระบุบริการสาธารณะใดบ้างที่ประสงค์จะโอนให้

2. แจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายทราบ พร้อมบัญชีทรัพย์สินตาม (1) เพื่อดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการและดูแลบำรุงรักษา โดยกำหนดระยะเวลาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต้องจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและรับโอนทรัพย์สินตามบัญชีให้แล้วเสร็จ ซึ่งต้องไม่น้อยกว่า 180 วันนับแต่วันที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสุดท้ายได้รับแจ้งดังกล่าว ให้ทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังภูมิลำเนาของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

3. การแจ้งตาม (2) ให้ผู้จัดสรรที่ดินทำเป็นหนังสือส่งทางไปรษณีย์ลงทะเบียนไปยังผู้มีอำนาจของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และประกาศในหนังสือพิมพ์ซึ่งแพร่หลายในท้องถิ่นนั้นไม่น้อยกว่า 3 วัน

4. ปิดประกาศสำเนาหนังสือแจ้งผู้ซื้อที่ดินบัญชีทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ในที่เปิดเผย ณ บริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรรไว้ตามกำหนดระยะเวลาที่ระบุในหนังสือแจ้ง โดยการปิดประกาศดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่า 5 คนลงลายมือชื่อเป็นพยาน ทั้งนี้ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินในวันที่ผู้จัดสรรที่ดินได้ดำเนินการดังกล่าวทั้ง 3 ประการ คือ ส่งหนังสือทางไปรษณีย์ลงทะเบียนประกาศในหนังสือพิมพ์ และปิดประกาศครบถ้วนแล้ว

5. อำนาจความสะดวกในด้านเอกสารบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสถานที่ประชุมตามสมควรแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในการดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

เมื่อได้รับหนังสือแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายขึ้นเพื่อรับโอนสาธารณูปโภคไปจัดการดูแล และบำรุงรักษาจะต้องดำเนินการดังนี้ ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคล ข้อ 6,7

1. จัดให้มีการประชุมผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เพื่อมีมติจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและแต่งตั้งตัวแทนยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมด้วยข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มติดังกล่าวต้องมีผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังและโครงการที่รับอนุญาตลงคะแนนเสียงให้จัดตั้ง และในการลงคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม)

2. จัดทำข้อบังคับ ที่มีรายการตามที่กำหนดในกฎกระทรวงว่าด้วยการจัดตั้ง การควบ การยกเลิก และการบริหารของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีมติให้ความเห็นชอบในที่ประชุม ซึ่งข้อบังคับอย่างน้อยต้องมีรายการดังนี้

2.1 ชื่อนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2.2 วัตถุประสงค์

2.3 ที่ตั้งสำนักงาน

2.4 ข้อกำหนดเกี่ยวกับจำนวนกรรมการการเลือกตั้งวาระการดำรงตำแหน่ง การเริ่มดำรงตำแหน่งกรรมการหมู่บ้านจัดสรรซึ่งต้องประชุมอย่างน้อยปีละ 2 ครั้ง

2.5 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการดำเนินงานการบัญชีและการเงิน

- 2.6 ข้อกำหนดเกี่ยวกับสิทธิและหน้าที่ของสมาชิก
- 2.7 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการประชุมใหญ่
- 2.8 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ
- 2.9 ข้อกำหนดเกี่ยวกับการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. จัดทำรายงานการประชุมครั้งที่มีการประชุม
4. ตัวแทนผู้ได้รับแต่งตั้งตามมาตรา 45 ยื่นคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมด้วยเอกสารหลักฐาน ดังนี้
 - 4.1 รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบข้อบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน
 - 4.2 สำเนาข้อบังคับ
 - 4.3 หลักฐานการรับแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรและระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรดำเนินการ ตามมาตรา 44(1)
 - 4.4 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต พร้อมสำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินที่เกี่ยวข้อง
5. เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร สามารถดำเนินการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้แล้วให้ดำเนินการดังนี้
 - 5.1 แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบ พร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมด ต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในหนังสือแจ้งและผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียน โอนทรัพย์สิน และส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาฯ ตามบัญชีทรัพย์สินดังกล่าวให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายขึ้นแล้ว
 - 5.2 ให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกราย (ผู้ที่เห็นชอบและไม่เห็นชอบ) ให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกรณีที่ดินจัดสรรแปลงย่อย ยังไม่มีผู้ใดซื้อหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร (มาตรา 47)

5.3 ให้แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

พนักงานเจ้าหน้าที่ ดำเนินการดังนี้

1. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พร้อมเอกสารหลักฐานตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ 2 แล้วให้พิจารณาความถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของเอกสารและรายการต่อไป

1.1 คำขอและเอกสารหลักฐาน

1.2 สำเนาข้อบังคับ

1.3 วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

2. ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาแล้วเห็นว่าคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ส่งไม่รับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3. ในกรณีที่เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการดังกล่าวไม่ถูกต้อง ให้แจ้งผู้ขอแก้ไขเพิ่มเติมให้ถูกต้องภายในเวลาที่กำหนดซึ่งต้องไม่น้อยกว่าสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้ง เมื่อผู้ขอได้ดำเนินการแก้ไขเพิ่มเติมแล้ว ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาดำเนินการตามกฎหมายกระทรวงฯ ข้อ 7 ต่อไป

4. เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาพิจารณาคำขอแล้วเห็นว่าเอกสารและรายการตามข้อ 4 ถูกต้องครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ที่กฎหมายกำหนดให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินจังหวัด หรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สำนักงานเขตหรือที่ว่าการอำเภอ หรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่สำนักงานหรือที่ทำการองค์การปกครองส่วนท้องถิ่น ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรนั้นตั้งอยู่ และบริเวณที่ทำการจัดสรรแห่งละหนึ่งฉบับ มีกำหนด 30 วัน

5. เมื่อครบกำหนดระยะเวลาและไม่มีผู้คัดค้านให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา ส่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยบันทึกสาระสำคัญลงในทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และบันทึกการจดทะเบียนในข้อบังคับด้วยแล้วออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ให้แก่ผู้ที่ยื่นคำขอหนึ่งฉบับ และเก็บคู่ฉบับไว้ ณ สำนักงานที่ดินจังหวัดหรือสำนักงานที่ดินจังหวัดสาขาหนึ่งฉบับ

ทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสาม ให้เป็นไปตามแบบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร แสดงหนังสือสำคัญการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามวรรคสาม ไว้ในที่เปิดเผยเห็นได้ง่าย ณ สำนักงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

6. ในกรณีมีผู้คัดค้านภายในกำหนดเวลา โดยอ้างเหตุว่า การขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมิได้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ และวิธีการที่กฎหมายกำหนด ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาตรวจสอบข้อเท็จจริง และสรุปเรื่องให้คณะกรรมการพิจารณาโดยเร็ว เมื่อคณะกรรมการพิจารณาเห็นเป็นประการใดให้แจ้งผู้คัดค้านและเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาทราบภายใน 15 วัน

6.1 คณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านเป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมายให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินสาขายกเลิกคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นเสีย

6.2 หากคณะกรรมการพิจารณาแล้วเห็นว่า การคัดค้านไม่เป็นเหตุทำให้การจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรไม่ชอบด้วยกฎหมาย ให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดหรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขา สั่งรับจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการตามข้อ 5 เช่นเดียวกับกรณีที่ไม่มีผู้คัดค้าน

2. ขั้นตอนการจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น

เมื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดินให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น เพื่อรับ โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ระบุไว้ในบัญชีทรัพย์สินฯ จัดการดูแลและบำรุงรักษา และผู้ซื้อที่ดินจัดสรรประสงค์จะจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่น จะต้องดำเนินการดังนี้

1. จัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นตามหลักเกณฑ์ วิธีการและเงื่อนไขกำหนดในกฎหมายอื่นที่เกี่ยวข้อง และต้องมีวัตถุประสงค์เพื่อรับ โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตไปจัดการดูแลและบำรุงรักษา ทั้งนี้ นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นนั้นจะต้องมีสมาชิก ผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนซึ่งเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเท่านั้น และในการลงคะแนนเสียงให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแต่ละแปลงมีเสียงเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียง และหากได้แบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการได้รับอนุญาตออกไปอีก ให้ถือว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงคงเหลือและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแปลงที่แยกออกไป มีเสียงรวมกันเท่ากับหนึ่งคะแนนเสียงเช่นเดียวกับเจ้าของรวม

2. เมื่อสามารถจัดตั้งนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้วให้นิติบุคคลดังกล่าวดำเนินการให้สมาชิกหรือผู้ถือหุ้นหรือผู้เป็นหุ้นส่วนเป็นผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายตามแผนผังโครงการ

3. แจ้งให้ผู้จัดสรรที่ดินทราบพร้อมกำหนดวันจดทะเบียนโอนทรัพย์สินส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สิน ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวทั้งหมดต้องให้แล้วเสร็จภายในระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนดในระเบียบฯ ข้อ 5(4)

ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จดทะเบียนโอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบตามบัญชีทรัพย์สินฯ ให้แก่นิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว

การจัดตั้งนิติบุคคลขึ้น เพื่อทำหน้าที่จัดการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่มีอยู่ตามกฎหมายเดิม สามารถทำได้กรณีเดียว คือการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ไม่สามารถเลือกใช้วิธีการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นได้ และสามารถดำเนินการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ต่อเมื่อผู้จัดสรรที่ดิน หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค ไม่ทำหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ส่วนวิธีการในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนใบอนุญาต หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคสามารถยื่นขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้เองโดยดำเนินการ ดังนี้

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่าครึ่งหนึ่งของจำนวนที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินยื่นคำขอจัดตั้งต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินที่ทำการจัดสรรตั้งอยู่

2. หลักฐานที่ใช้ประกอบการยื่นคำขอ ได้แก่

2.1 รายงานการประชุมของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจำนวนไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย ตามแผนผังโครงการที่มีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเห็นชอบบังคับและแต่งตั้งตัวแทนในการยื่นคำขอจดทะเบียน

2.2 สำเนาข้อบังคับ

2.3 บัญชีที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค สำเนาหนังสือแสดงสิทธิในที่ดิน

3. การพิจารณาจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.1 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรถูกต้องครบถ้วนตามกฎหมายของคำขอ และเอกสารหลักฐาน สำเนา ข้อบังคับ และวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

3.2 เมื่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาได้รับคำขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้ปิดประกาศคำขอไว้ในที่เปิดเผย ณ สำนักงานที่ดินเขตหรือที่ว่าการอำเภอหรือกิ่งอำเภอ ที่ทำการแขวงหรือที่ทำการกำนันแห่งท้องที่ ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่และบริเวณที่ดินที่ทำการจัดสรร มีกำหนด 30 วัน และแจ้งเป็นหนังสือให้ผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาต อนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคทราบตามที่อยู่ที่ได้ให้ไว้กับพนักงานเจ้าหน้าที่

3.3 กรณีผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัด จะต้องพิจารณาว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคหรือไม่ หากพิจารณาได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินไม่ได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็ให้นำมาตรา 43 วรรคสองมาใช้บังคับโดยอนุโลม โดยให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้น แต่หากพิจารณาได้ว่าผู้จัดสรรที่ดินได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคก็จะสั่งยกเลิกคำร้องขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นผู้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้นต่อไป โดยต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และเข้าสู่ระบบปกติในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามหมวด 4 การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

3.4 ถ้าผู้จัดสรรที่ดินไม่คัดค้านหรือไม่ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามที่คณะกรรมการมีมติให้เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาสั่งให้จดทะเบียนจัดตั้ง นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

จะเห็นได้ว่าการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ของโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 มีกระบวนการที่แตกต่างจากการขอจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามปกติ เพราะจะเปิดโอกาสให้ผู้จัดสรรที่ดินคัดค้านการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

แผนแสดงขั้นตอนในการจดทะเบียนนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 โดยการอนุโลมนั้น มีดังนี้ (สุรเชษฐ์ มนต์แก้ว, 2547, หน้า 19-20)

แผนแสดงขั้นตอนและช่วงเวลาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเป็นเวลา 3 ขั้นตอน

1. ระยะเวลาก่อสร้างสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะตามมาตรา 23 (4) เฉลี่ยประมาณ 1-3 ปี

2. ระยะเวลาบำรุงรักษาของผู้จัดสรรตาม มาตรา 23(5) อย่างน้อย 1 ปี นับแต่สร้างสาธารณูปโภคแล้วเสร็จทั้งโครงการ

3. ช่วงเวลาหาลูกค้าต้องมีผู้ซื้อ ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อย (มาตรา 45) หนึ่ง สามารถโฆษณาขายและแบ่งแยกแปลงย่อยก่อนออกใบอนุญาตจัดสรรได้ แต่ข้อความในโฆษณาจะต้องตรงกับหลักฐานและรายละเอียดที่กำหนดไว้ในคำขออนุญาต

รอกการตัดสินใจสองฝ่าย

1. ฝ่ายผู้จัดสรรที่ดินประสงค์ จะพินหน้าที่บำรุงรักษา ภายหลังกบกำหนดเวลาที่ ต้องรับผิดชอบ

2. ฝ่ายผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงจำหน่ายมีมติให้จัดตั้งหรือไม่ ขึ้นอยู่กับการตัดสินใจของผู้ที่จัดสรรที่ดินก่อน แล้วผู้ซื้อส่วนใหญ่เห็นด้วย แต่ถ้าเป็นการจัดสรร ตามประกาศคณะปฏิวัติ 286 การจัดตั้งจะต้องเริ่มต้นจากผู้ซื้อที่ดินตาม มาตรา 70 วรรค 4 ถ้าผู้ จัดสรรหรือบุคคลตามวรรค 7 ไม่คัดค้าน นิติบุคคลจึงจะเกิดขึ้นได้

ช่วงเวลาการจัดตั้ง

ผู้ซื้อต้องจัดตั้งภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด (ไม่น้อยกว่า 180 วัน นับแต่วันที่ผู้ซื้อรายสุดท้ายได้รับแจ้ง) ซึ่งอาจแบ่งการดำเนินการเป็น 3 ขั้นตอนหลัก ดังนี้

1. การเตรียมการ

- ผู้จัดสรรที่ดิน

1. จัดทำบัญชีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแบบ

2. แจ้งผู้ซื้อให้จัดตั้งตามวิธี 3 ประการในข้อ 5(3) และรับโอนทรัพย์สินตาม

บัญชี ภายในเวลาที่กำหนด

3. อำนวยความสะดวกในด้านสถานที่ประชุม และบัญชีรายชื่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

- ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร

1. ประชุมผู้ซื้อไม่น้อยกว่ากึ่งหนึ่งของแปลงย่อย เพื่อมีมติจัดตั้งและตั้งตัวแทน ขึ้นคำขอจดทะเบียน (คะแนนเสียงผู้ซื้อตามจำนวนแปลงย่อยไม่ใช่จำนวนคนซื้อ)

2. จัดทำข้อบังคับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยความเห็นชอบของผู้ซื้อ เช่นเดียวกับมติให้จัดตั้ง กฎกระทรวงฯ ข้อ 2(1)

2. การขอจดทะเบียนจัดตั้ง

1. ตัวแทนผู้ซื้อยื่นคำขอ จสก. 6 ต่อเจ้าพนักงานที่ดินพร้อมหลักฐาน 4 รายการ ตามกฎกระทรวงฯ ข้อ 2

2. ปิดประกาศคำขอ 30 วัน ในที่เปิดเผย 5 แห่ง ถ้ามีคัดค้านให้เสนอกรรมการ พิจารณาว่าจะทำให้การจัดตั้งไม่ชอบหรือไม่

3. เจ้าพนักงานที่ดินส่งจดทะเบียนใน จสก. 11 และออก จสก. 10

3. การรับโอนทรัพย์สิน

นิติบุคคลแจ้งผลจัดตั้งให้ผู้จัดสรรทราบพร้อมนัดวันจดทะเบียน โอนที่ดิน สาธารณูปโภค บริการสาธารณะ และรับมอบเงินบำรุงรักษา

อนึ่งเงินค่าใช้จ่ายให้คณะกรรมการหมู่บ้านเป็นผู้กำหนดอัตรารายเดือน โดยความเห็นชอบของที่ประชุมใหญ่สมาชิก ก่อนเรียกเก็บเดือนแรก จะต้องแจ้งให้สมาชิกทราบล่วงหน้า ไม่น้อยกว่า 30 วันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่มีมติเห็นชอบและระบุ

ค่าปรับ ไม่เกินอัตราที่คณะกรรมการกำหนดหรือเห็นชอบ หรือมาตรการบังคับกรณีชำระล่าช้ารวมทั้งแจ้งให้ทราบว่าหนี้ดังกล่าวเป็นหนี้บุริมสิทธิ ในมูลรักษาอสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ

การจดทะเบียนโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ

การจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับการ โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลตามมาตรา 44(1) ให้ได้รับการยกเว้นค่าธรรมเนียมและภาษีอากร

เงินที่นิติบุคคลตามมาตรา 44(1) ได้รับจากผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อนำไปใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค ให้ได้รับยกเว้นภาษีอากร

การยกเว้นภาษีอากรตามวรรคหนึ่งและวรรคสองให้ตราเป็นพระราชกฤษฎีกาตามประมวลรัษฎากร โดยจะกำหนดหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขด้วยก็ได้ พระราชกฤษฎีกาออกตามความในประมวลรัษฎากรว่าด้วยการยกเว้นรัษฎากร ฉบับที่ 378 พ.ศ.2544

มาตรา 3 ให้ยกเว้นภาษีเงินได้ตามส่วน 2 และส่วน 3 หมวด 3 ภาษีมูลค่าเพิ่ม ตามหมวด 4 ภาษีธุรกิจเฉพาะตามหมวด 5 และอากรแสตมป์ตามหมวด 6 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากรให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินสำหรับรายได้ รายรับ และการกระทำตราสารอันเนื่องมาจากผู้จัดสรรที่ดินได้จดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมโอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้นตาม

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดี กรมสรรพากรประกาศกำหนด

มาตรา 4 ให้ยกเว้นภาษีมูลค่าเพิ่มตามหมวด 4 ในลักษณะ 2 แห่งประมวลรัษฎากร ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งขึ้น สำหรับมูลค่าของฐานภาษีอันเนื่องมาจากการให้บริการในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลนั้นตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ทั้งนี้ ตามหลักเกณฑ์ วิธีการ และเงื่อนไขที่อธิบดีกรมสรรพากรประกาศกำหนด

นอกจากนี้ กรมที่ดินได้ออกหนังสือที่ ถึงผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด เรื่องการจดทะเบียน โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และ/หรือบริการสาธารณะ โดยวางแผนปฏิบัติเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ในการจดทะเบียนสิทธิ และนิติกรรมถือปฏิบัติให้เป็นไปในแนวทางเดียวกัน ซึ่งสามารถสรุปขั้นตอนการ โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะมาเป็นของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามระเบียบปฏิบัติทางราชการ มีดังนี้ (นคร มุขศรี, 2546, หน้า 86)

ลำดับแรก นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรโดยประธานคณะกรรมการที่ได้รับแต่งตั้งจากที่ประชุมใหญ่ แจ้งวันเวลารับ โอนทรัพย์สินและรับเงินที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนหนึ่ง ตามมาตรา 44 วรรคท้าย จากผู้จัดสรรที่ดินสำหรับรายการทรัพย์สินที่รับมอบประกอบด้วย ที่ดินในส่วนที่เป็นที่ตั้งของถนนทั้งหมด ส่วนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบส่วนหนึ่งนั้น ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจ่ายให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามประกาศของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ในจำนวนอัตราร้อยละเจ็ดของมูลค่าก่อสร้างสาธารณูปโภคทั้งโครงการ

ลำดับที่สอง แจ้งการรับโอนทรัพย์สินต่อกรมสรรพากรเพื่อประโยชน์ทางด้านการยกเว้นค่าธรรมเนียม และภาษีโดยผู้จัดสรรที่ดินจะต้องเป็นผู้ดำเนินการตามประกาศของอธิบดีที่กำหนดไว้ คือให้ผู้จัดสรรที่ดินแจ้งการ โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามแผนผังโครงการต่ออธิบดีกรมสรรพากร โดยผ่านพนักงานเจ้าหน้าที่ผู้รับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม ในขณะที่จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ใช้แบบการแจ้ง โอนทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของกรมสรรพากร

ลำดับที่สาม จดทะเบียนโอนสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้กับนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ณ สำนักงานเขตที่ดินที่โครงการนั้นตั้งอยู่

ลำดับที่สี่ ภายหลังจากจดทะเบียนนิติกรรมการ โอนลำดับที่สามเสร็จเรียบร้อยแล้ว สุดท้ายนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องส่งสำเนารายการทรัพย์สินต่อกรมสรรพากรอีกครั้ง ซึ่ง

เป็นไปตามระเบียบปฏิบัติในประกาศฉบับเดียวกัน คือ ให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรที่ตั้งขึ้น
แจ้งการรับ โอนทรัพย์สินตามขั้นตอนที่สอง และการเป็นผู้ให้บริการในการบำรุงรักษาและการ
จัดการสาธารณูปโภคแก่สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้น ตามพระราชบัญญัติการจัดสรร
ที่ดิน พ.ศ.2543 ต่ออธิบดีกรมสรรพากร

ในขณะที่ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องระบุระยะเวลาที่
จะดูแลสาธารณูปโภคเป็นเวลากี่ปี ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งปี ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน
กลาง เรื่อง การกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พ.ศ.2545 การยื่นคำขออนุญาต
ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค
ตามมาตรา 23(5) ไว้ไม่น้อยกว่าหนึ่งปีนับแต่วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ นับแต่
วันที่จัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จ ในช่วงเวลาดังกล่าวผู้จัดสรรที่ดินไม่สามารถร้อง
ขอให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ และจะต้องดูแลสาธารณูปโภคจนครบ
ตามที่ได้แสดงความจำนงไว้ เมื่อครบกำหนดแล้วผู้จัดสรรที่ดินต้องแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมตัว
กันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรขึ้น ทั้งนี้โครงการจัดสรรที่ดินนั้นๆ ต้องมียอดขายไม่น้อยกว่า
50% ด้วย หากมียอดขายไม่ถึงก็ไม่สามารถแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ได้ และผู้จัดสรรที่ดินต้องดูแลสาธารณูปโภคต่อไป

เมื่อจดทะเบียน โอนทรัพย์สินที่เป็นงานด้านสาธารณูปโภคให้แก่นิติบุคคลตาม
พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่การบำรุงรักษา
สาธารณูปโภคที่ได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เมื่อได้จด
ทะเบียน โอนทรัพย์สินและส่งมอบจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินต้อง
รับผิดชอบ ตามบัญชีในข้อ 5(1) ให้แก่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นแล้ว
ระเบียบว่าด้วยการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นๆ ข้อ 12

ผลของการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

1. ฐานะและผู้มีอำนาจกระทำการแทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 ได้บัญญัติว่า ให้นิติบุคคล
หมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วมีฐานะเป็นนิติบุคคล ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการ
หมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามกฎหมาย และข้อบังคับของนิติ
บุคคลหมู่บ้านจัดสรร ภายใต้การควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิก

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอัน
เกี่ยวกับบุคคลภายนอก

จากบทบัญญัติมาตราดังกล่าว จะเห็นได้ว่านิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมายมาตรานี้ เพื่อเป็นการรองรับฐานะทางกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรให้สามารถทำนิติกรรมสัญญา เป็นโจทก์ฟ้องคดีหรือเป็นจำเลย ได้และกำหนดให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร เป็นผู้ดำเนินกิจการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ทั้งนี้

1. ภายใต้อำนาจ
2. ภายใต้อำนาจของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
3. ภายใต้อำนาจควบคุมดูแลของที่ประชุมใหญ่ ของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรร

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการอันเกี่ยวกับบุคคลภายนอก หมายความว่านอกจากคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรจะเป็นผู้มีอำนาจดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ซึ่งเป็นเรื่องภายในหมู่บ้านด้วยตนเองแล้วยังเป็นผู้แทนของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรในกิจการที่เกี่ยวกับบุคคลภายนอก เช่น การทำนิติกรรมสัญญา ซื้อสิ่งของต่างๆ การว่าจ้าง การฟ้องร้องเรียกค่าเสียหายหรือเรียกหนี้สินจากบุคคลภายนอกในนามของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรที่เกี่ยวกับทรัพย์สินสาธาณูปโภค ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลางของหมู่บ้านจัดสรร การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร (อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส, 2546, หน้า 43)

คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร มาจากการเลือกตั้งของสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรรและมีจำนวนเท่าใด มีวาระการดำรงตำแหน่งนานเท่าใด ต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในข้อกำหนดการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่ระบุไว้ในมาตรา 45(4)

การได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านนั้น สามารถแบ่งวิธีการได้มาของคณะกรรมการเป็น 2 วิธี คือ

1. วิธีการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจากการเลือกตั้ง ซึ่งพบว่ามีทั้งทางตรงและทางอ้อมรวมทั้งสิ้น 4 แบบ

แบบที่ 1 การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการเลือกตั้งแบบระบุจำนวนและตำแหน่งรูปแบบนี้ไม่พบในหมู่บ้านขนาดใหญ่ และเป็นรูปแบบที่ค่อนข้างนำมาใช้ลำบาก เนื่องจากผู้สมัครเป็นคณะกรรมการมีไม่ครบจำนวนและไม่ครบทุกตำแหน่ง

แบบที่ 2 การได้มาซึ่งคณะกรรมการโดยการเลือกตั้งแบบระบุจำนวนแต่ไม่ระบุตำแหน่งรูปแบบนี้จะพบในหมู่บ้านทุกขนาดและทุกระดับราคา เป็นรูปแบบที่ความยืดหยุ่นค่อนข้างมาก เนื่องจากลูกบ้านจะเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านโดยตรง ตามจำนวนที่หมู่บ้านกำหนดและเมื่อได้คณะกรรมการครบจำนวนที่กำหนดไว้คณะกรรมการดังกล่าวจะไปทำการตัดสินใจในคณะว่าบุคคลใดจะดำรงตำแหน่ง

แบบที่ 3 การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการเลือกตั้งแบบเลือกตัวแทนพื้นที่ให้เป็น กรรมการในพื้นที่นั้นๆ และกรรมการที่ได้มาเหล่านี้จะตัดสินใจ เลือกประธานหมู่บ้าน และ คณะกรรมการในตำแหน่งอื่น รูปแบบนี้พบในหมู่บ้านที่มีขนาดใหญ่และพบในหมู่บ้านที่มีระยะ ก่อสร้างมากกว่า 1 ระยะ/เทศ โดยรูปแบบนี้ไม่พบในหมู่บ้านขนาดเล็ก

แบบที่ 4 การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการเลือกตั้งแบบเลือกประธานหมู่บ้าน 1 ตำแหน่ง แล้วประธานหมู่บ้านที่ได้จะทำการเลือกคณะกรรมการหมู่บ้านแทนลูกบ้าน รูปแบบนี้ พบว่านำมาใช้น้อยมาก แม้ว่ารูปแบบนี้มีความยืดหยุ่นมากที่สุด แต่เนื่องจากการที่ลูกบ้านเลือก ประธานเพียงคนเดียวให้มาตัดสินใจเลือกคณะกรรมการคนอื่นแทนคน ลูกบ้านไม่ใช่ผู้เลือกเองและ อาจได้คนที่ลูกบ้านไม่ต้องการ รูปแบบนี้ให้ความสำคัญกับความน่าเชื่อถือของประธานหมู่บ้าน โดยไม่พบในหมู่บ้านขนาดใหญ่ เนื่องจากคณะกรรมการหมู่บ้านขนาดใหญ่ต้องรับผิดชอบต่อ ลูกบ้านเป็นจำนวนมาก

2. วิธีการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้านจากการแต่งตั้ง การแต่งตั้งบุคคล หรือกลุ่ม คนให้เป็นคณะกรรมการพบว่ามี 2 แบบ

แบบที่ 1 การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการแต่งตั้งจากลูกบ้าน

แบบที่ 2 การได้มาซึ่งคณะกรรมการ โดยการแต่งตั้งตนเองและแต่งตั้งคณะ รูปแบบ โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้าน (อัญชลิกา เรื่องกิตติวิลาส, 2546, หน้า 75-76)

รูปแบบ โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านที่การศึกษาพบว่ามีความหลากหลายซึ่งสามารถ แบ่งได้เป็น 2 รูปแบบ คือ

1. โครงสร้างแบบคณะกรรมการหมู่บ้าน ตามระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยกรรมการ ชุมชน 2534

เมื่อมีการประกาศระเบียบกรุงเทพมหานคร ว่าด้วยคณะกรรมการชุมชน ปี พ.ศ.2534 ให้หมู่บ้านที่ต้องการการดูแลจากเขต ทำเรื่องขอจดทะเบียนเป็นชุมชน โดยปฏิบัติตามระเบียบ กรุงเทพมหานคร ที่มีการระบุเกณฑ์ของการได้มาซึ่งคณะกรรมการหมู่บ้าน พร้อมให้สิทธิต่างๆ แก่ หมู่บ้านที่จดทะเบียนชุมชน เช่น การดูแลรักษาสาธารณูปโภค สาธารณูปการ ในหมู่บ้าน หรือ อำนวยความสะดวกในการติดต่อประสานงานกับหน่วยราชการต่างๆ แต่ภาพลักษณ์ ความเป็น ชุมชนมีส่วนทำให้บางหมู่บ้านไม่ต้องจดทะเบียนชุมชน โดยเฉพาะหมู่บ้านที่มีระดับราคาปานกลาง ก่อนข้างสูง แต่อย่างไรก็ดี หมู่บ้านเหล่านี้ เห็นถึงประโยชน์ในการปฏิบัติตามเกณฑ์ของระเบียบ กรุงเทพมหานคร เพื่อเป็นเกณฑ์การคัดสรรคณะกรรมการหมู่บ้าน จึงได้นำระเบียบมาประยุกต์ใช้ โดยไม่ได้จดทะเบียนเป็นชุมชน

โครงสร้างแบบคณะกรรมการหมู่บ้านตามระเบียบกรุงเทพฯ ว่าด้วยกรรมการชุมชน พ.ศ.2534 จะถูกกำหนดตำแหน่ง ให้มีระเบียบขอจัดตั้งคณะกรรมการชุมชนหมู่บ้าน ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านและกรรมการหมู่บ้าน ได้รับการเลือกตั้งจากลูกบ้านซึ่งมีฐานะเป็นองค์การที่กำหนดนโยบายและการบริหารจัดการดูแลชุมชนหมู่บ้าน ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านมีฐานะเสมอภาคกับกรรมการหมู่บ้านทุกคน ตำแหน่งหน้าที่ต่างๆ จะขึ้นอยู่กับความถนัดของกรรมการแต่ละคนและสอดคล้องกับตำแหน่งที่กำหนดไว้ และตำแหน่งอื่นๆ ที่สามารถเพิ่มได้ตามเห็นสมควรแต่คณะกรรมการหมู่บ้านมีได้ไม่เกิน 25 คนต่อ 1 ชุม คณะกรรมการบริหารหมู่บ้านจะไม่มีเงินเดือนให้แต่จะได้เงินบำรุงบริหารงานหมู่บ้านจากเขตท้องที่ เดือนละ 2,000 บาท และงบประมาณที่ถูกกำหนดโดยหน่วยงานราชการ เช่น หมู่บ้านเคหะธานี เป็นต้น

2. โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้าน ที่ไม่เป็นไปตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยกรรมการชุมชน ปี พ.ศ.2534

โครงสร้างคณะกรรมการหมู่บ้านแบบนี้ เป็นแบบที่มีการใช้กันอย่างมาก ประธานคณะกรรมการหมู่บ้านและคณะกรรมการหมู่บ้าน ได้รับการเลือกตั้งจากลูกบ้านซึ่งมีฐานะเป็นองค์การที่กำหนดแนวทางการบริหารจัดการดูแลหมู่บ้าน มีความรับผิดชอบร่วมกันต่อหมู่บ้านที่ดูแล จำนวนคณะกรรมการหมู่บ้านขึ้นอยู่กับขนาดของหมู่บ้าน ตำแหน่งหน้าที่ต่างๆ จะขึ้นอยู่กับความถนัดของกรรมการแต่ละคน คณะกรรมการหมู่บ้านจะไม่มีเงินเดือนให้ทุกคนเสียสละมาช่วยกันทำงานเมื่อมีการจัดกิจกรรมต่างๆ ภายในหมู่บ้าน

สิทธิในการเลือกตั้งของลูกบ้าน

ผู้มีสิทธิในการลงคะแนนเลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

หมู่บ้านจัดสรรที่ส่วนใหญ่ จะมีการกำหนดสิทธิผู้มีสิทธิลงคะแนนเลือกตั้งที่มีลักษณะคล้ายคลึงกัน ดังนี้

1. สิทธิแบบ 1 บ้าน 1 เสียง เจ้าบ้านที่ครอบครองหน่วยที่อยู่อาศัยหน่วยมีสิทธิในการออกเสียงเลือกตั้ง 1 เสียง

2. สิทธิแบบ 1 คน 1 เสียง สิทธิแบบ 1 คน 1 เสียง ตามระเบียบกรุงเทพมหานครว่าด้วยคณะกรรมการชุมชน ปี พ.ศ.2534 กำหนดคุณสมบัติผู้มีสิทธิเลือกตั้ง ดังนี้

2.1 สัญชาติไทย

2.2 มีชื่อเสียงอยู่ในทะเบียนบ้านชุมชนติดต่อกัน ถึงวันสมัครเลือกตั้งไม่น้อยกว่า

90 วัน

2.3 อายุ 20 ปีบริบูรณ์ในวันที่ 1 มกราคม ของปีที่มีการเลือกตั้ง

การแบ่งพื้นที่เลือกตั้งคณะกรรมการหมู่บ้าน

การแบ่งเขตพื้นที่การได้มาของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรมี 2 รูปแบบ คือ

รูปแบบที่ 1

แบบพื้นที่รวมทั้งหมู่บ้าน: ไม่มีการแบ่งออกเป็นโซน/ชอย ให้ถือเป็นสิทธิเดียวกัน ทั้งหมู่บ้านในการเลือกตั้งแล้วให้ผู้มีสิทธิเลือกตั้งมาลงคะแนนเลือกประธานคณะกรรมการหมู่บ้าน รองประธานกรรมการฝ่ายต่างๆ ในที่ประชุมรวมทั้งหมดเป็นคณะกรรมการหมู่บ้าน เช่น หมู่บ้าน พนาสนธิ์ การ์เดนที่โฮม รูปแบบนี้เป็นรูปแบบที่มีการนำมาใช้มากในห้องสมุด

รูปแบบที่ 2

แบบแบ่งพื้นที่: เป็นรูปแบบที่มีการแบ่งพื้นที่ในการใช้สิทธิการแบ่งเป็นพื้นที่ ต่างๆ อันประกอบด้วยชอยต่างๆ Block ต่างๆ ระยะก่อสร้าง เป็นต้น แล้วให้ผู้มีสิทธิเลือกตั้งในแต่ละพื้นที่เลือกตั้งตัวแทนพื้นที่ และให้ตัวแทนพื้นที่ทั้งหมดเป็นคณะกรรมการแล้วมาประกอบเป็น คณะกรรมการหมู่บ้าน เช่น หมู่บ้านธารารมย์บางกะปิ จะเลือกตั้งตัวแทนกรรมการแต่ละ Phasing/ โครงการ

จำนวนของคณะกรรมการ

พบว่า การมีจำนวนคณะกรรมการจะแตกต่างกันไปอยู่กับความเหมาะสมและ ตำแหน่งหน้าที่ในการบริหารดูแลของหมู่บ้านแต่ละโครงการ ซึ่งหมู่บ้านขนาดเล็กและหมู่บ้าน ขนาดกลางส่วนใหญ่มีจำนวนคณะกรรมการไม่เกิน 20 คนใน 1 ชุด หมู่บ้านขนาดใหญ่มักจะมี จำนวนคณะกรรมการตั้งแต่ 11 คนขึ้นไป

วาระในการทำงานของคณะกรรมการหมู่บ้าน

การกำหนดอายุการทำงานขึ้นอยู่กับข้อกำหนด หรือข้อตกลงของคณะกรรมการ กับลูกบ้านของแต่ละหมู่บ้านวาระการทำงานของคณะกรรมการในแต่ละชุดส่วนใหญ่มีวาระ 2 ปี รองลงมา มีวาระ 1 ปี

บทบาทและหน้าที่ของ “คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร”

1. เป็นผู้แทน โดยชอบตามกฎหมายของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
2. ออกกฎระเบียบ ข้อปฏิบัติในการใช้สาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ โดย ความเห็นชอบของที่ประชุมใหญ่สมาชิก
3. มอบหมาย หรือมอบอำนาจให้บุคคลอื่นกระทำการแทนคณะกรรมการหมู่บ้าน จัดสรรเพื่อประโยชน์ต่อส่วนรวม
4. อนุมัติค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการบริหารงานนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

5. มีอำนาจลงนามจัดทำนิติกรรมและสัญญาต่างๆ ภายใต้ความเห็นชอบของที่ประชุมคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรร

6. ดำเนินการแก้ไขข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง และประนีประนอมยอมความเรื่องการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะของสมาชิกและเรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

7. วินิจฉัยข้อพิพาท ข้อโต้แย้ง และปัญหาที่เกิดขึ้นระหว่างนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับบุคคลภายนอก

8. เรียกประชุมใหญ่สมาชิก

9. ตรวจสอบการรับมอบงานของผู้รับมอบหมายจากคณะกรรมการหมู่บ้าน ตลอดจนวางแผนนโยบายการปฏิบัติงานให้กันผู้บริหารนิติบุคคล หมู่บ้านจัดสรร

10. เรื่องอื่นๆ ที่เกี่ยวข้องภายใต้ข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 และกฎหมายอื่นๆ ที่เกี่ยวข้อง

2. สมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อมีการจดทะเบียนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 46 แล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยผลของกฎหมายบังคับไว้ แม้ว่าในขณะที่จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรายใดจะเป็นฝ่ายข้างน้อยที่ไม่ได้ให้ความเห็นชอบในการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรก็ตาม อีกทั้งสมาชิกผู้ใดไม่พอใจในการปฏิบัติหน้าที่หรือการดำเนินการของคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรก็ไม่สามารถลาออกจากการเป็นสมาชิกหรือปฏิเสธ ไม่ชำระค่าธรรมเนียมต่างๆ ทรายที่ยังเป็นเจ้าของที่ดินจัดสรรนั้นอยู่ ซึ่งเป็นการบังคับโดยทางอ้อมให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องเข้าร่วมประชุมใหญ่ เพื่อคัดเลือกผู้บริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และกำกับดูแลการดำเนินงานของคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร การที่กฎหมายบังคับไว้เช่นนี้เนื่องจากต้องการให้เจ้าของที่ดินแปลงย่อยในที่ดินจัดสรรทุกแปลงมีส่วนร่วมในการบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และร่วมรับภาระในการออกค่าใช้จ่ายเพื่อบำรุงรักษาสาธารณูปโภคเพื่อความสามัคคีในระหว่างหมู่คณะ

สำหรับในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อหรือมี แต่ต่อมาได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน มาตรา 47 วรรคสอง ได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรด้วยซึ่งสำหรับคะแนนเสียงของผู้จัดสรรที่ดิน ในฐานะสมาชิกมีเพียงคะแนนเดียว หรือมีจำนวนเท่ากับแปลงที่ดิน ขึ้นอยู่กับข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 45(7)

ดังนั้น จึงสรุปได้ว่าสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ได้แก่

1. ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิก
2. ผู้จัดสรรที่ดินในกรณีที่มีที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่ได้ขายหรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน

3. อำนาจและหน้าที่ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตั้งขึ้นตามพระราชบัญญัติฉบับนี้ โดยมีความมุ่งหมายเพื่อดูแลรักษาผลประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะเพื่อการบำรุงรักษาและการใช้ทรัพย์สินซึ่งเป็นสาธารณูปโภค นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร นอกจากจะมีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในข้อบังคับขณะยื่นคำร้องขอจดทะเบียนต่อเจ้าพนักงานที่ดิน ตามที่ระบุไว้ในมาตรา 45 แล้ว นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรยังมีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย คือมาตรา 48 ดังนี้

1. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการใช้สาธารณูปโภค เช่น กำหนดเวลาเกี่ยวกับการใช้อาคารสโมสร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ระเบียบการนำบุคคลภายนอกเข้ามาใช้ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคดังกล่าว

2. กำหนดระเบียบเกี่ยวกับการอยู่อาศัย และการจราจรภายในที่ดินจัดสรร เช่น ห้ามมิให้ส่งเสียงดัง ห้ามมิให้ปล่อยสุนัขออกมาถ่ายตามถนนในหมู่บ้าน หรือหน้าบ้านของผู้อื่นควบคุมระบบการจราจร เช่น ให้รถวิ่งทางเดียว กำหนดทางเข้า ทางออกของถนนในหมู่บ้าน จัดให้มีบัตรหรือสติ๊กเกอร์สำหรับติดรถยนต์ที่จะผ่านเข้าออกในหมู่บ้าน กำหนดอัตราความเร็วของรถที่จะวิ่งในหมู่บ้าน ห้ามส่งเสียงดังหรือเปิดวิทยุ หรือโทรทัศน์ดังออกมานอกบ้านของแต่ละหลัง

3. เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคในส่วนที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีหน้าที่บำรุงรักษาจากสมาชิก การเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาในการจัดการสาธารณูปโภคในหมู่บ้านนั้นต้องเป็นไปตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49 ด้วยค่าใช้จ่ายดังกล่าวจะเริ่มเก็บตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49 วรรคสี่

4. ยื่นคำร้องขอทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกเกี่ยวกับกรณีที่กระทบสิทธิหรือประโยชน์ของสมาชิกจำนวนตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะต้องทำหน้าที่เป็นตัวแทนของสมาชิกในหมู่บ้านจัดสรร ที่ได้รับความเดือดร้อน เนื่องจากถูกระทบสิทธิหรือประโยชน์ของตนตั้งแต่ 10 รายขึ้นไป โดยให้ทำหน้าที่เป็นผู้ยื่นคำร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์ฟ้องแทนสมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรเหล่านั้น เป็นข้อกำหนดที่กฎหมายบัญญัติขึ้นเป็นพิเศษ โดยผู้ที่ได้รับความเดือดร้อนนั้นไม่ต้องมอบอำนาจให้ไปร้องทุกข์หรือเป็นโจทก์

5. จัดให้มีบริการสาธารณะเพื่อสวัสดิการของสมาชิกหรือจัดสรรเงินหรือทรัพย์สินเพื่อสาธารณะประโยชน์การจัดให้มีบริการสาธารณะ เช่น จัดให้มีห้องสมุดหรือมีหรือมีหนังสือพิมพ์รายวันหรือรายปักษ์ไว้ที่สโมสร จัดให้มีบริการเรื่องสุขภาพ

6. ดำเนินการอื่นใดไปตามกระทรวง ระเบียบของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน หรือข้อบังคับของคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร หรือจังหวัดที่ออกโดยอาศัยตามพระราชบัญญัตินี้

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะดำเนินการตาม (1) หรือ (2) หรือ (5) ได้ต่อเมื่อได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกหมู่บ้านจัดสรรแล้ว

4. ค่าใช้จ่ายการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคค่าใช้บริการ และค่าบำรุงรักษาสาธารณะ

1. ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค

เนื่องจากการบำรุงและการจัดการสาธารณูปโภคที่อยู่ในหมู่บ้านจัดสรรจำเป็นต้องใช้เงินหรือมีค่าใช้จ่าย เช่น การจ้างคนทำสวนหรือทำความสะอาดท่อระบายน้ำ หรือถนนในหมู่บ้าน กฎหมายจึงกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงต้องจ่ายเงินค่าบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค โดยให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกเก็บจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 49 ได้กำหนดไว้ ดังนี้

มาตรา 49 ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคให้จัดเก็บเป็นรายเดือนจากที่ดินแปลงย่อยในโครงการจัดสรรที่ดินทุกแปลง ทั้งนี้ อาจกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือขนาดพื้นที่ได้ตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินจัดสรรที่ดินซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อ

การกำหนดและการแก้ไขอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคจะต้องได้รับความเห็นชอบจากมติที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกมาตรา 44(1) หรือคณะกรรมการตามมาตรา 44(2)

ให้เริ่มเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภคเมื่อเริ่มจัดตั้งนิติบุคคลตามมาตรา 44(1) หรือเมื่อได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44(2) โดยให้นิติบุคคลตามมาตรา 44(1) หรือผู้ซึ่งดำเนินการเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามที่ได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการตามมาตรา 44(2) ที่มีหน้าที่ในการบำรุงรักษาการจัดการสาธารณูปโภค มีอำนาจในการจัดเก็บ

หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชีให้เป็นไปตามระเบียบที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด

จากมาตรา 49 ของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 จึงสามารถสรุปหลักเกณฑ์ การจัดการเก็บค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคมีดังนี้

1. เจ้าของที่ดินจัดสรรทุกแปลงจะต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค กล่าวคือ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรที่ตนซื้อ และให้ผู้จัดสรรที่ดินออกค่าใช้จ่ายสำหรับที่ดินแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ซื้อในฐานะสมาชิกทั่วไป นอกเหนือจากจำนวนเงินค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งที่เป็นเงินก้อน ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินต้องรับผิดชอบเพื่อการบริหารเบื้องต้นให้แก่หมู่บ้าน เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 44 วรรค 2 เว้นแต่กรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินโอนสาธารณูปโภคให้เป็นสาธารณะประโยชน์ หรือกรณีผู้ได้รับอนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ทั้งนี้ ไม่ต้องรับผิดชอบจำนวนเงินค่าบำรุงสาธารณูปโภคส่วนหนึ่งในมาตรา 44 วรรค 2 เพราะประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ไม่ได้กำหนดให้ทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคไว้ ผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่ได้เตรียมเงินดังกล่าวไว้สำหรับให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นทั้งนี้ตามหนังสือของกรมที่ดิน มท 0517.2/ว 7569

2. การกำหนดให้เรียกเก็บเงินค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสามารถกำหนดค่าใช้จ่ายในอัตราที่แตกต่างกันได้ตามประเภทการใช้ประโยชน์ที่ดิน หรือขนาดที่ดินเพื่อความเหมาะสมแก่ภาระในการเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษา และเป็นธรรมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ดินทุกราย เช่น ที่ดินจัดสรรที่นำไปใช้ประกอบธุรกิจที่มีภาระในการใช้สาธารณูปโภคมากกว่าบ้านเรือนอยู่อาศัยควรเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในอัตราที่สูงกว่า หรือที่ดินขนาดใหญ่ที่สร้างบ้านขนาดใหญ่มีคนอยู่มาก ย่อมจะมีภาระในเรื่องการทิ้งน้ำเสียมากกว่าบ้านเรือนขนาดเล็ก จึงควรที่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมากกว่า

3. ในกรณีที่มีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือนิติบุคคลอื่นใดตามมาตรา 44(1) เพื่อรับผิดชอบในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค การกำหนด หรือการแก้ไขเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจะต้องกระทำโดยมติที่ประชุมใหญ่สมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือมติของที่ประชุมใหญ่ของสมาชิกนิติบุคคลประเภทอื่นตามมาตรา 44(1) แต่ถ้าการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคกระทำโดยวิธีการได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดมาตรา 42(2) การกำหนดหรือการแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงอัตราค่าใช้จ่ายต้องนำเสนอคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดเป็นผู้อนุมัติ

4. การเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรานี้ให้เริ่มเก็บได้ต่อเมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือนิติบุคคลประเภทอื่นมาตรา 44 (1) หรือได้รับอนุมัติวิธีการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากคณะกรรมการตามมาตรา 44 (2) ดังนั้น ในระยะเวลาเริ่มต้นของการจัดสรรที่ดิน ซึ่งเป็นช่วงระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินยังมีหน้าที่รับผิดชอบในการดูแลรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ประกอบกับมาตรา 43 ผู้จัดสรรที่ดินจะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยอาศัยอำนาจตามมาตรานี้ไม่ได้ และสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดิน โดยให้เป็นสาธารณประโยชน์ตามมาตรา 44 (3) ก็จะเรียกเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่ได้เช่นเดียวกัน

2. การชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคล่าช้า

ผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตามมาตรา 49 วรรคสอง ที่ชำระเงินดังกล่าวล่าช้ากว่าเวลาที่กำหนดจะต้องจ่ายค่าปรับสำหรับการจ่ายเงินล่าช้าตามอัตราที่คณะกรรมการกำหนด

ผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคติดต่อกันตั้งแต่ 3 เดือนขึ้นไป อาจถูกระงับการให้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภค และในกรณีที่ค้างชำระติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือนขึ้นไป พนักงานเจ้าหน้าที่มีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระให้ครบถ้วน ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

ให้ถือว่าหนี้ค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคเป็นหนี้บุริมสิทธิในมูลรักษาสังหาริมทรัพย์เหนือที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระ (มาตรา 50)

จากบัญญัติดังกล่าวสมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรซึ่งเป็นผู้มีหน้าที่ชำระเงินค่าบำรุงรักษา และการจัดการสาธารณูปโภคตามที่ระบุไว้ในมาตรา 49 วรรคสองถ้าชำระล่าช้าหรือไม่ชำระมีการกำหนดบทลงโทษไว้โดยมีขั้นตอนการลงโทษ ไว้เป็นลำดับ คือ

1. การชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคช้ากว่าที่กำหนดตั้งแต่ 1 เดือนยังไม่ถึง 3 เดือนจะต้องเสียค่าปรับตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดกำหนด

2. การชำระค่าบำรุงรักษาล่าช้าตั้งแต่ 3 เดือนแต่ไม่ถึง 6 เดือนอาจถูกระงับการให้บริการหรือใช้สิทธิในสาธารณูปโภคที่ดินได้รับประโยชน์นั้นไปซึ่งหมายความว่าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรอาจจะห้ามมิให้ใช้ทรัพย์สินที่เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้าน เช่น ห้ามใช้สระว่ายน้ำ ห้ามใช้สนามเทนนิส ไม่บริการเรื่องเก็บขยะให้และถ้าการบริการสาธารณูปโภคที่เป็นของหมู่บ้านจัดสรรให้ เช่น น้ำประปาหรือไฟฟ้าที่หมู่บ้านเป็นผู้จัดสรรให้ก็อาจจะถูกตัดได้

3. กรณีค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาติดต่อกันตั้งแต่ 6 เดือนเจ้าพนักงานที่ดินมีอำนาจระงับการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินจัดสรรของผู้ค้างชำระจนกว่าจะชำระครบถ้วน

การกำหนดค่าปรับที่ดี การระงับไม่ให้ใช้บริการหรือการใช้สิทธิในสาธารณูปโภคที่ดี การระงับจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินที่จัดสรรของผู้ที่ค้างชำระเงินค่าบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคดังกล่าวก็ดี ต้องเป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดกำหนดไว้ด้วย ได้กำหนดอัตราค่าปรับไว้ ดังนี้

1. ที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการอุตสาหกรรมและที่ดินที่ใช้เพื่อประกอบการพาณิชย์กรรมต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดตามนัยข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์ และวิธีการจัดเก็บค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภค และการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 แต่ต้องไม่เกินร้อยละ 15 ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

2. ที่ดินที่ใช้เพื่อเกษตรกรรม ที่ดินที่ใช้เพื่อที่อยู่อาศัย และที่ดินเปล่าต้องชำระค่าปรับในอัตราที่นิติบุคคลกำหนดตามนัย ข้อ 9 ของระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางว่าด้วยการกำหนดค่าใช้จ่าย หลักเกณฑ์และวิธีการจัดเก็บ ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคและการจัดทำบัญชี พ.ศ.2545 ร้อยละ 10 ของจำนวนเงินที่ค้างชำระ

3. ค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาและบริการสาธารณะ

มาตรา 53 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 บัญญัติว่าการให้มีและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะให้นำความในมาตรา 50 มาใช้บังคับโดยอนุโลม ทั้งนี้ให้เรียกเก็บค่าใช้บริการและค่าบำรุงรักษาบริการสาธารณะได้ตามอัตราที่คณะกรรมการให้ความเห็นชอบ

พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ได้แจ้งเรื่องการจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณะกับการจัดการและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคออกจากกัน เนื่องจากการให้บริการสาธารณะกฎหมายไม่ได้บังคับให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดให้มี แต่เป็นความสมัครใจของผู้จัดสรรที่ดิน การให้บริการสาธารณะกฎหมาย จึงได้กำหนดให้ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดให้มีการค้าประกันเหมือนกับสาธารณูปโภค ดังนั้นจึงไม่นำมาตรการในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมาใช้กับการบริการสาธารณะ ยกเว้นมาตรการลงโทษ แต่ผู้ที่ค้างชำระหรือไม่จ่ายค่าใช้จ่ายและค่าบำรุงรักษาสาธารณูปโภคมาใช้บังคับกับการบริการสาธารณะโดยอนุโลม

ดังนั้น ค่าใช้จ่ายที่สมาชิกของหมู่บ้านจัดสรรหรือผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะต้องจ่ายหรือชำระมี 2 ประเภท คือ

1. ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคต่างๆ ตามที่ได้ระบุไว้ในมาตรา 49

2. ค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาบริการสาธารณะตามมาตรา 53 ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายสำหรับบริการและการบำรุงรักษาบริการสาธารณะ เช่น ค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัยในหมู่บ้าน ค่าใช้จ่ายในการจ้างคนเก็บขยะ ค่าใช้จ่ายส่วนนี้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดเก็บให้ตามอัตราที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครหรือจังหวัดให้ความเห็นชอบ

การบริหารงาน การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตามกฎหมายว่าด้วยการจดทะเบียนจัดตั้ง การบริหาร การควบคุม และการยกเลิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร พ.ศ. 2545 ได้กำหนดหลักเกณฑ์ ดังนี้

การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

การบริหารนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีรายละเอียดดังต่อไปนี้

หลักเกณฑ์วิธีการเกี่ยวกับการประชุมใหญ่มีดังนี้

การประชุมใหญ่มี 2 ประเภท ได้แก่ ประชุมใหญ่สามัญ และประชุมใหญ่วิสามัญ

กล่าวคือ

1. ประชุมใหญ่สามัญ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญอย่างน้อยปีละ 1 ครั้ง

2. ประชุมใหญ่วิสามัญ

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจะเรียกประชุมใหญ่วิสามัญเมื่อใดก็ได้แล้วแต่จะเห็นสมควร โดยสมาชิกจำนวนไม่น้อยกว่า 1 ใน 5 ของจำนวนสมาชิกทั้งหมด หรือสมาชิกให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญก็ได้ ในหนังสือร้องขอนั้นต้องระบุว่าประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใดเมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอนั้น ต้องระบุประสงค์ให้เรียกประชุมเพื่อการใดเมื่อคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรได้รับหนังสือร้องขอให้เรียกประชุมใหญ่วิสามัญให้คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่วิสามัญโดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายใน 30 วันนับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอ ถ้าคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรไม่เรียกประชุมภายในระยะเวลาดังกล่าว สมาชิกผู้ร้องขอให้เรียกประชุม หรือสมาชิกอื่นจำนวนไม่น้อยกว่าที่กำหนดไว้ในข้อบังคับจะเรียกประชุมเองก็ได้

3. การเรียกประชุมใหญ่

ในการเรียกประชุมใหญ่ คณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องส่งหนังสือนัดประชุม และเอกสารที่เกี่ยวข้องไปยังสมาชิกทุกคนก่อนวันประชุมไม่น้อยกว่า 15 วัน หนังสือนัดประชุมดังกล่าวจะต้องระบุวัน เวลา สถานที่ และระเบียบวาระการประชุม

4. องค์ประชุม

การประชุมใหญ่ต้องมีสมาชิกมาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 3 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมดจึงจะเป็นองค์ประชุม เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดองค์ประชุมไว้เป็นอย่างอื่นในการประชุมใหญ่ครั้งใดถ้าไม่ได้องค์ประชุมตามที่กำหนดไว้ และการประชุมใหญ่นั้นได้เรียกตามคำร้องขอของสมาชิกก็ให้งดการประชุม แต่ถ้าเป็นการประชุมใหญ่ที่สมาชิกมิได้เป็นผู้ร้องขอ ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเรียกประชุมใหญ่อีกครั้ง โดยจัดให้มีการประชุมขึ้นภายใน 30 วัน นับแต่วันที่นัดประชุมใหญ่ครั้งแรก การประชุมครั้งหลังนี้ต้องมีสมาชิกมาประชุม ซึ่งมีเสียงลงคะแนนรวมกันไม่น้อยกว่า 1 ใน 10 ของจำนวนเสียงลงคะแนนทั้งหมด และจำนวนสมาชิกเข้าร่วมประชุมไม่น้อยกว่าสิบคน จึงจะเป็นองค์ประชุม

5. มติของที่ประชุมใหญ่

มติของที่ประชุมใหญ่ให้ถือเอาเสียงข้างมาก เว้นแต่ข้อบังคับจะกำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในการลงคะแนนเสียงให้สมาชิกคนหนึ่งมีเสียงเท่ากับอัตราส่วนค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและจัดการสาธารณูปโภค ถ้าสมาชิกคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของจำนวนคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงของผู้นั้นลงมาเหลือเท่ากับจำนวนคะแนนเสียงของสมาชิกอื่นรวมกัน ในกรณีที่คะแนนเสียงกัน ให้นับจำนวนสมาชิกที่ออกเสียงลงคะแนนเป็นเกณฑ์ในการลงคะแนนเสียง

6. การเพิกถอนมติ

ในการประชุมใหญ่ครั้งใด ถ้าได้มีการประชุมหรือการลงมติโดยไม่ปฏิบัติหรือฝ่าฝืนกฎหมายหรือข้อบังคับ สมาชิกอาจต้องขอให้ศาลเพิกถอนมติในการประชุมครั้งนั้นได้แต่ต้องร้องขอต่อศาลภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ที่ประชุมใหญ่ลงมติ

1. ข้อห้าม

ห้ามมิให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โอนที่ดินเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะทั้งหมด หรือบางส่วนให้เป็นสาธารณะประโยชน์หรือให้แก่การปกครองส่วนท้องถิ่นหรือบุคคลอื่น เว้นแต่ที่ประชุมใหญ่ของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหมู่บ้านจัดสรรจะมีมติให้ดำเนินการได้ และต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ

ในการพิจารณาของคณะกรรมการดังกล่าว ให้คำนึงถึงผลกระทบต่อการใช้ประโยชน์หรือการได้รับบริการของสมาชิคนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรประกอบด้วย และคณะกรรมการจะอนุญาต โดยกำหนดเงื่อนไขที่จำเป็นเพื่อผู้รับโอนที่ดินดังกล่าวต้องดำเนินการด้วยก็ได้

2. รายงานกิจการ งบดุล บัญชี

ให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรรายงานกิจการ งบดุล บัญชีรายรับรายจ่ายซึ่งผู้สอบบัญชีได้รับรองแล้วต่อคณะกรรมการภายในสามเดือน นับแต่วันสิ้นงวดการบัญชี และประกาศรายงาน

ดังกล่าวโดยเปิดเผยให้สมาชิกทราบในการนี้ให้คณะกรรมการแต่งตั้งอนุกรรมการเพื่อตรวจสอบกิจการ การบัญชี และการเงินของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามที่คณะกรรมการกำหนด

3. ข้อบกพร่อง

ในกรณีที่นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรมีข้อบกพร่องเกี่ยวกับการเงิน หรือการบัญชีตามรายงานของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือรายงานของคณะอนุกรรมการ ตามข้อ 2,3 หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรกระทำการไม่ถูกต้องในการปฏิบัติหน้าที่จนทำให้เกิดข้อบกพร่องเสียหาย หรือเสียหายประ โยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือสมาชิกให้คณะกรรมการแจ้งเป็นหนังสือให้นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องตามวิธีการที่คณะกรรมการกำหนด

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรต้องดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องแล้วเสร็จภายในสามสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งถ้าไม่แก้ไขภายในกำหนดเวลาดังกล่าวโดยไม่มีเหตุผลอันสมควร คณะกรรมการอาจมีคำสั่งดังต่อไปนี้

1. ให้ระงับการปฏิบัติบางส่วนที่เป็นเหตุให้เกิดข้อบกพร่อง เสียหายหรือเสียหายประ โยชน์ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร หรือสมาชิก
2. ให้หยุดดำเนินการชั่วคราวเพื่อปฏิบัติการแก้ไขข้อบกพร่องนั้นให้แล้วเสร็จตามวิธีการและภายในระยะเวลาที่คณะกรรมการ

นิติบุคคลอาคารชุดในประเทศไทยตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

และพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551

เมื่อเจ้าของที่ดินและอาคารชุด ได้รับการจดทะเบียนเป็นอาคารชุดแล้วหากจะทำการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดเป็นห้องแรก ไม่ว่าจะเป็ห้องเดียวหรือหลายห้อง (ซึ่งต้องไม่ใช่การโอนห้องชุดทั้งหมดในอาคารให้แก่บุคคลคนเดียว หรือหลายคนโดยถือกรรมสิทธิ์รวม ให้แก่ผู้ใดก็ตาม) ยื่นคำขอโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดนั้นพร้อมกับต้องยื่นคำขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ด้วยเหตุที่กฎหมายกำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดใน ห้องแรกนั้นก็เนื่องจากว่าเมื่อเริ่มมีการครอบครองกรรมสิทธิ์โดยผู้อื่นแล้ว ก็มักจะเริ่มมีปัญหา ยุ่งยากเกิดขึ้นตามมา เพราะว่าผู้เป็นเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องนั้น จะต้องมีการรวมทรัพย์ ส่วนกลางด้วย ซึ่งเฉพาะกรรมสิทธิ์ในทรัพย์ส่วนบุคคลนั้นก็คงจะไม่มีปัญหาเท่าใดนักเพราะต่าง คนต่างต้องจัดการดูแลทรัพย์สินของตนอยู่แล้ว แต่กรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์ส่วนกลาง ไม่ใช่ของใคร คนใดคนหนึ่ง แต่เป็นของเจ้าของห้องชุดในทุกๆ ห้องนั่นเอง จึงมีคำถามว่าใครจะเป็นผู้ดูแลจัดการ ทรัพย์ส่วนกลาง เพื่อให้เจ้าของร่วมทุกคนได้รับประโยชน์ที่ดีที่สุดในการใช้ทรัพย์สินส่วนกลางนั้น

ดังนั้นกฎหมายจึงต้องกำหนดให้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด พร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรกเพื่อเป็นผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้โดยมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นบุคคลธรรมดาหรือนิติบุคคลอื่นก็ได้เป็นผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางนั้นและผู้ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางที่ได้จดทะเบียนตามที่พระราชบัญญัติอาคารชุดนี้กำหนดมีชื่อเรียกว่า นิติบุคคลอาคารชุด

เมื่อได้ยื่นจดทะเบียนพร้อมหลักฐานครบถ้วนแล้ว และพนักงานเจ้าหน้าที่พิจารณาแล้วเห็นว่าถูกต้องครบถ้วน พนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะรับจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดนั้น และจะต้องประกาศการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในราชกิจจานุเบกษา และยังผลให้นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย โดยพนักงานเจ้าหน้าที่ก็จะออกหนังสือสำคัญการจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลอาคารชุดให้ผู้ยื่นคำขอไว้ 1 ฉบับ

หากพิจารณาแล้ว จะเห็นได้ว่า การจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด จะต้องจดทะเบียนไปพร้อมกับการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในครั้งแรก ดังนั้น ไม่ว่าจะเป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ข้อบังคับนิติบุคคลอาคารชุด และอำนาจในการกระทำการใดๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดย่อมมาจากการพิจารณาของเจ้าของอาคารชุดทั้งสิ้น กรณีเช่นนี้จึงอาจยังผลให้ผู้จัดการหรือข้อบังคับ หรืออำนาจหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุด มีแนวโน้มที่จะเป็นประโยชน์แก่เจ้าของอาคารชุดได้มากในระยะแรกเริ่มการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

วัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด

จากเหตุและผลรวมทั้งที่มาของนิติบุคคลอาคารชุดตามที่ได้กล่าวมาแล้ว จึงสามารถแยกวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดได้ 2 ลักษณะ คือ

1. วัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 บัญญัติว่า นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามมาตรา 31 ให้มีฐานะเป็นนิติบุคคล

นิติบุคคลอาคารชุดมีวัตถุประสงค์เพื่อจัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัตินี้

จะเห็นได้ว่าตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 มาตรา 33 ได้กำหนดไว้โดยชัดเจนว่า นิติบุคคลอาคารชุดที่ได้จดทะเบียนตามกฎหมายนี้มีวัตถุประสงค์เพื่อทำหน้าที่จัดการและดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง และให้มีอำนาจกระทำการใดๆ เพื่อประโยชน์ตามวัตถุประสงค์ดังกล่าว ทั้งนี้ตามมติของเจ้าของร่วมภายใต้บังคับแห่งพระราชบัญญัติอาคารชุดนี้

ดังนั้น อาศัยวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุด ตามที่กฎหมายกำหนดนั้น จึงอาจแยกหน้าที่ของนิติบุคคลอาคารชุดได้เป็น 3 หน้าที่หลัก คือ

1. หน้าที่จัดการในทรัพย์สินส่วนกลาง
2. หน้าที่ดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลาง
3. หน้าที่อื่นๆ เพื่อประโยชน์แต่ต้องเป็นไปตามมติของเจ้าของร่วมที่ถูกต้องตามพระราชบัญญัตินี้

2. วัตถุประสงค์ตามข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด

นอกเหนือจากวัตถุประสงค์ตามที่กฎหมายกำหนดดังกล่าวไว้ข้างต้นแล้ว กฎหมายยังเปิดช่องให้นิติบุคคลอาคารชุด กำหนดวัตถุประสงค์ในการดำเนินการใดๆ เพื่อประโยชน์ในการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางด้วย ซึ่งอาจเป็นไปตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรืออาจกำหนดไว้ในข้อบังคับที่ได้ยื่นขอจดทะเบียนไว้ในคราวที่ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดหรือที่แก้ไขเพิ่มเติม และได้จดทะเบียนข้อที่แก้ไขเพิ่มเติมต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ตามพระราชบัญญัติอาคารชุดแล้ว แต่ทั้งนี้วัตถุประสงค์ตามข้อบังคับนี้ย่อมต้องอยู่ภายใต้วัตถุประสงค์ที่กฎหมายกำหนด อนึ่ง สมควรที่จะกำหนดเรื่องการจัดการดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและอำนาจกระทำการต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุดไว้ให้เหมาะสมกับประเภทของอาคารชุดในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุด โดยไม่ให้ขัดต่อบทบัญญัติของกฎหมายอาคารชุด

องค์ประกอบและโครงสร้างของนิติบุคคลอาคารชุด

การดำเนินการของนิติบุคคลอาคารชุด มีองค์ประกอบและโครงสร้าง ซึ่งประกอบไปด้วยบุคคล อำนาจ และหน้าที่ ดังต่อไปนี้

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดที่ได้รับจดทะเบียนตามมาตรา 31 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แล้วก็มีฐานะเป็นนิติบุคคลตามกฎหมาย ตามมาตรา 33 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 ดังนั้น จึงต้องมีผู้แทนนิติบุคคลเช่นเดียวกับนิติบุคคลอื่น เช่น ห้างหุ้นส่วนจำกัด บริษัท ตามมาตรา 35 จึงกำหนดว่านิติบุคคลอาคารชุดต้องมีผู้จัดการหนึ่งคน เพื่อดำเนินการตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลแห่งนั้น โดยเฉพาะผู้จัดการดังกล่าวนี้ จะเป็นบุคคลธรรมดา หรือจะเป็นนิติบุคคลก็ได้ หมายความว่า อาจจะมีนิติบุคคลตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์เป็นผู้จัดการของนิติบุคคลอาคารชุดนั้นอีกชั้นหนึ่งก็ได้ ในกรณีเช่นนี้ก็ให้นิติบุคคลนั้นแต่งตั้งบุคคลธรรมดาคนหนึ่ง เป็นผู้ดำเนินการแทนนิติบุคคลนั้นในฐานะเป็นผู้จัดการของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนั้น (วิชัย ตันติกุลานันท์, 2551, หน้า 106)

อำนาจหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดแล้วผู้จัดการก็จะมีอำนาจหน้าที่ตามที่ระบุไว้ใน มาตรา 36 ซึ่งมีรายละเอียด ดังนี้

1. ปฏิบัติการให้เป็นไปตามวัตถุประสงค์ของนิติบุคคลอาคารชุดตามข้อบังคับ ตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมติคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

2. ในกรณีจำเป็นและเร่งด่วน ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องสั่งให้บุคคลใดบุคคลหนึ่งหรือลงมือกระทำการใดๆ เองเพื่อความปลอดภัยของอาคารชุด เช่นเดียวกับวิญญูชนจะพึงรักษาและจัดการทรัพย์สินของตนเอง

3. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการดูแลความปลอดภัยหรือความสงบเรียบร้อยภายในอาคารชุดนั้น

4. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้แทนของนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจเข้าทำสัญญาหรือฟ้องร้องดำเนินคดีหรือต่อสู้คดีกับบุคคลภายนอก รวมทั้งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งเป็นนิติบุคคลก็มีอำนาจแต่งตั้งให้บุคคลใดเป็นผู้ดำเนินกิจการแทนในฐานะผู้จัดการ และผู้จัดการของนิติบุคคลที่ทำหน้าที่เป็นนิติบุคคลอาคารชุดได้ด้วย

5. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการทำบัญชีรายรับ-รายจ่ายประจำเดือนทุกเดือน และต้องปิดประกาศให้เจ้าของร่วมทราบภายใน 15 วันนับแต่วันสิ้นเดือน โดยต้องปิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน ต่อเนื่องกันด้วย หากผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดละเว้นไม่ปฏิบัติตามข้อนี้ก็มีความผิดทางอาญาตามมาตรา 68 ซึ่งมีโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาท และปรับอีกไม่เกินวันละห้าร้อยบาท ตลอดเวลาที่ยังไม่ปฏิบัติตามให้ถูกต้อง

6. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องดำเนินการฟ้องร้องเจ้าของห้องชุดที่ค้างชำระค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 เกินกว่า 6 เดือนขึ้นไป เพื่อขอให้ศาลบังคับให้เจ้าของร่วมดังกล่าวชำระหนี้ที่ค้างนั้น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจหน้าที่ในการทำนิติกรรมสัญญาในนามของนิติบุคคลอาคารชุดกับบุคคลภายนอกภายใต้ขอบเขตของกฎหมาย และภายใต้ข้อบังคับ หรือตามมติของเจ้าของคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด แต่ต้องไม่ขัดต่อกฎหมาย กรณีนิติบุคคลอาคารชุดมีข้อพิพาทเป็นคดีเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง ผู้มีหน้าที่ให้การต่อสู้ดำเนินคดีหรือฟ้องร้องคดีก็คือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเจ้าของห้องชุด แม้จะมีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลางที่พิพาทกันก็ไม่ใช่ผู้มีหน้าที่ที่จะกระทำการแทนนิติบุคคลอาคารชุด จึงไม่ใช่ผู้มีส่วนได้เสียในผลแห่งคดี ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา 57(2) เจ้าของห้องชุดจึงไม่สามารถเข้ามาในคดีเพื่อเป็นจำเลยร่วมนิติบุคคลอาคารชุดนั้น

ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด มีภาระหน้าที่ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรก ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดซึ่งมีหน้าที่เรียกประชุมใหญ่ โดยต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้มีการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว

กรณีที่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน กำหนดเวลา 6 เดือน นับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าว ก็จะมีคามผิดทางอาญา ตามมาตรา 69 ต้องระวางโทษปรับไม่เกิน 5 พันบาท

7. ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่อย่างอื่นนอกเหนือจากที่กล่าวมาแล้วตามที่กำหนด ไว้ในกฎกระทรวง หมายความว่าถ้ามีกฎกระทรวงกำหนดว่ากิจการใดให้อำนาจหน้าที่ของ ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ผู้จัดการนั้นก็ให้อำนาจหน้าที่ตามที่กำหนด

พระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2551 ได้เพิ่มเติมบทกำหนดโทษที่เกี่ยวข้องกับผู้จัดการนิติ บุคคลใช้ในหมวด 8 ดังนี้

1. ผู้จัดการผู้ใดไม่ดำเนินการออกหนังสือรับรองการปลอดหนี้ให้แก่เจ้าของร่วมภายใน 15 วัน นับแต่วันที่ได้รับคำร้องขอและเจ้าของร่วมได้ชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายตามมาตรา 18 ครบถ้วนแล้ว ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าหมื่นบาทและปรับอีกไม่เกินห้าร้อยบาทตลอดเวลาที่ยัง ไม่ปฏิบัติให้ถูกต้อง

2. ผู้จัดการต้องจัดให้มีการทำบัญชีรายรับ รายจ่ายประจำเดือนและติดประกาศให้เจ้าของ ร่วมทราบภายใน 15 วัน นับแต่วันสิ้นเดือน และต้องปิดประกาศเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 15 วัน ต่อเนื่องกันมิเช่นนั้นจะมีโทษปรับ

3. ผู้จัดการผู้ใดฝ่าฝืนหรือไม่ปฏิบัติตามวัตถุประสงค์ของอาคารชุดไม่นำหลักฐานหรือ สัญญาจ้างแต่งตั้งผู้จัดการ การแต่งตั้งกรรมการ และจัดให้มีการประชุมใหญ่นิติบุคคลอาคารชุดต้อง ระวางโทษปรับไม่เกินห้าร้อยบาท

4. นิติบุคคลอาคารชุดใดฝ่าฝืนหรือไม่จัดทำบัญชี รายงานประจำปี และเก็บรักษารายงาน ประจำปีแสดงผลการดำเนินงานและบัญชีพร้อมทั้งข้อบังคับ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่น บาท

ในกรณีที่นิติบุคคลอาคารชุดกระทำความผิดดังกล่าว ผู้จัดการต้องรับโทษตามนั้นด้วย เว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำ

คณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

นอกจากจะมีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นผู้ดำเนินกิจการต่าง ๆ ของนิติบุคคลอาคาร ชุดแล้ว เจ้าของร่วมอาจแต่งตั้งคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดขึ้นได้ ซึ่ง คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดประกอบด้วยกรรมการไม่น้อยกว่า 3 คน แต่ไม่เกิน 9 คนได้รับ แต่งตั้งโดยมติที่ประชุมใหญ่ต้องได้รับคะแนนเสียงข้างมากจากเจ้าของร่วมที่เข้าประชุม

กรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ตั้งขึ้นมาเพื่อควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด เป็น ตัวแทนของเจ้าของห้องชุดทั้งหมด มีอำนาจกำกับดูแลการทำงานของนิติบุคคลอาคารชุดเสมือน

หนึ่งเป็นกรรมการบริษัทนั่นเอง ส่วนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดที่ทำหน้าที่เหมือนกับกรรมการผู้จัดการของบริษัท กฎหมายมิได้บังคับทีเดียวว่าจะต้องมีคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด

1. ผู้มีสิทธิได้รับแต่งตั้งเป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

ผู้ที่มีสิทธิที่จะได้รับการแต่งตั้ง ให้เป็นกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุดได้นั้นจะต้องเป็นบุคคลดังต่อไปนี้

1.1 เจ้าของร่วมหรือคู่สมรสของเจ้าของร่วม

1.2 ผู้แทนโดยชอบธรรม ผู้อนุบาลหรือผู้พิทักษ์ของเจ้าของร่วมในกรณีที่เจ้าของร่วมเป็นผู้เยาว์ คนไร้ความสามารถ หรือคนเสมือนไร้ความสามารถแล้วแต่กรณี

1.3 ผู้จัดการหรือผู้แทนอื่นของนิติบุคคล ในกรณีที่นิติบุคคลเป็นเจ้าของร่วม

อำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด

เดิมกฎหมายมิได้กำหนดอำนาจและหน้าที่ของคณะกรรมการไว้เป็นที่ชัดเจนเพียงแต่ระบุให้อำนาจหน้าที่ของคณะกรรมการให้เป็นไปตามมติเสียงข้างมากของที่ประชุมใหญ่ เจ้าของร่วม แต่ปัจจุบันได้มีพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 มาตรา 22 ให้ยกเลิกความในมาตรา 38 แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 และให้คณะกรรมการนิติบุคคลมีอำนาจหน้าที่ดังต่อไปนี้

1. ควบคุมการจัดการนิติบุคคลอาคารชุด หมายความว่า มีหน้าที่กำกับดูแลการบริหารงานตลอดจนกำกับดูแลการปฏิบัติหน้าที่ของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด และพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด

2. ในกรณีที่ไม่มีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด หรือผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไม่สามารถปฏิบัติหน้าที่ตามปกติได้เกิน 7 วัน เช่น ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดลาป่วย ลาพักร้อน หรือขาดงานเกินกว่า 7 วัน ก็ให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแต่งตั้งกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดคนหนึ่งขึ้นทำหน้าที่เป็นผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดเป็นการชั่วคราวเท่านั้น หากตำแหน่งผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดว่างลงก็ต้องดำเนินการให้มีการเลือกผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด ตามมาตรา 35/2

3. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดให้มีการประชุมคณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดอย่างน้อย 1 ครั้งในทุก 6 เดือน หมายความว่า จะจัดให้มีการประชุมมากกว่า 1 ครั้งดังกล่าวก็ได้ แต่จะมีการประชุมเกินกว่า 6 เดือนไม่ได้ มิฉะนั้นกรรมการทุกคนจะมีความผิดทางอาญาตาม มาตรา 70 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

4. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่อื่นตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง หมายความว่า หากมีกฎกระทรวงมหาดไทยออกมากำหนดให้คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่อย่างไรก็ต้องปฏิบัติตามนั้น

หากพิจารณาดีๆ จะพบว่าตัวคณะกรรมการเงาไม่มีอำนาจหน้าที่ในการบริหาร (วิชัย ตันติกุลานันท์, 2551, หน้า 121)

อำนาจ หน้าที่ และการบริหารของนิติบุคคลอาคารชุด

ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้บัญญัติให้นิติบุคคลอาคารชุดมีอำนาจและหน้าที่ ดังนี้

1. นิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำงบดุลประจำปี เนื่องจากนิติบุคคลอาคารชุดเป็นนิติบุคคลประเภทหนึ่งและมีรายรับ รายจ่ายเพราะเป็นผู้บริหารดูแลจัดการทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดแห่งนั้นๆ ดังนั้นกฎหมายจึงบังคับว่านิติบุคคลอาคารชุดจะต้องจัดทำงบดุลประจำปีอย่างน้อย 1 ครั้งในรอบ 12 เดือน โดยให้ถือว่าเป็นรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดแห่งนั้น

งบดุลของนิติบุคคลอาคารชุดดังกล่าวต้องมีรายการดังต่อไปนี้

1. รายการแสดงจำนวนสินทรัพย์และหนี้สินของนิติบุคคลอาคารชุด
2. รายการบัญชีรายรับรายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด
3. ต้องจัดให้มีผู้สอบบัญชี ตรวจสอบงบดุลดังกล่าว
4. ต้องนำเสนองบดุลดังกล่าว เพื่อขออนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมภายใน

120 วันนับแต่วันสิ้นปีทางบัญชี

นิติบุคคลอาคารชุดแห่งใดไม่ดำเนินการจัดทำงบดุลตามที่กล่าวมาแล้วข้างต้น ก็จะเป็นความผิดทางอาญามีโทษตามมาตรา 71 คือต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และในกรณีดังกล่าวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะต้องร่วมกันรับผิดชอบหรือรับโทษตามที่กล่าวด้วย เว้นแต่ผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดจะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำผิดนั้นด้วย ทั้งนี้ตามมาตรา 71 วรรคสอง

2. นิติบุคคลชุดต้องทำรายงานประจำปี นอกจากจะต้องทำงบดุลตามที่กล่าวมาแล้วในมาตรา 38/1 นิติบุคคลอาคารชุดยังต้องจัดทำรายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานของนิติบุคคลอาคารชุดนั้น เพื่อนำเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม พร้อมกับการเสนองบดุลตามมาตรา 38/1 ดังกล่าวมาแล้ว และต้องส่งสำเนาเอกสารรายงานประจำปีดังกล่าวให้แก่เจ้าของร่วมทุกห้องชุดก่อนวันนัดประชุมใหญ่ล่วงหน้าไม่น้อยกว่า 7 วันด้วย

นิติบุคคลใดไม่จัดทำรายงานประจำปีดังกล่าวเสนอ ต่อที่ประชุมใหญ่ของเจ้าของร่วมก็ดี ไม่ส่งสำเนาเอกสารรายงานประจำปีให้แก่เจ้าของร่วมก่อนวันนัดประชุมไม่น้อยกว่า 7 วันก็ดี ก็มี

ความผิดทางอาญาตามมาตรา 71 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และในกรณีดังกล่าว กฎหมายถือว่าผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องรับผิดชอบด้วยเว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น ทั้งนี้ตามมาตรา 71 วรรคสอง

3. นิติบุคคลอาคารชุดต้องเก็บรักษาเอกสารสำคัญ นิติบุคคลมีหน้าที่ต้องเก็บรักษาเอกสารสำคัญดังต่อไปนี้ ณ สำนักงานของนิติบุคคลอาคารชุดเพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือเจ้าของร่วมตรวจดูได้ตลอดเวลา ดังนี้

1. เก็บรักษารายงานประจำปีแสดงผลการดำเนินงานตามมาตรา 38/2
2. เก็บรักษางบดุลประจำปีตามมาตรา 38/1
3. เก็บรักษาข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดตามมาตรา 32

เฉพาะรายงานประจำปี แสดงผลการดำเนินงานและงบดุลตามที่กล่าวมาแล้วนั้น นิติบุคคลอาคารชุดต้องเก็บรักษาเอาไว้ไม่น้อยกว่า 10 ปี นับแต่วันที่ได้รับอนุมัติจากที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม

นิติบุคคลอาคารใดไม่ปฏิบัติตามมาตรา 38/3 มีความผิดทางอาญาตามมาตรา 71 คือ ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท และกรณีดังกล่าวผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดต้องรับโทษร่วมด้วยเว้นแต่จะพิสูจน์ได้ว่าตนมิได้มีส่วนในการกระทำความผิดนั้น ทั้งนี้ตามมาตรา 71 วรรคสอง

4. นิติบุคคลอาคารชุดใช้สิทธิแทนเจ้าของร่วมเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางได้ นิติบุคคลอาคารชุดมีฐานะเป็นนิติบุคคล และมีอำนาจหน้าที่ดูแลทรัพย์สินส่วนกลางบริหารทรัพย์สินส่วนกลางของอาคารชุดนั้นๆ ดังกล่าว มาตรา 39 จึงให้อำนาจนิติบุคคลอาคารชุดในการใช้สิทธิของเจ้าของห้องชุดเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลางทั้งหมดในการต่อสู้กับบุคคลภายนอก หรือเรียกร้องเอาทรัพย์สินคืน กล่าวคือ สามารถที่จะฟ้องเรียกทรัพย์สินส่วนกลางคืนหรือฟ้องเรียกค่าใช้จ่ายหรือหนี้สินอ้างว่าเป็นเจ้าหนี้ของทรัพย์สินส่วนกลาง ทั้งนี้เพื่อประโยชน์ของเจ้าของร่วมทั้งหมด

5. คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุดมีหน้าที่ต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปี ปีละ 1 ครั้ง โดยจัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญประจำปีภายใน 120 วัน นับแต่วันสิ้นปีทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งตามมาตรา 38/1 ให้อำนาจรอบปีในทางบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดคือ ทุกรอบ 12 เดือน การประชุมใหญ่สามัญประจำปีเพื่อพิจารณาเรื่องดังต่อไปนี้

1. พิจารณอนุมัติงบดุล ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดจัดทำขึ้นอย่างน้อย 1 ครั้ง ทุกรอบ 12 เดือน ตามมาตรา 38/1 วรรคแรก งบดุลดังกล่าวต้องมีรายการ 38/1 วรรคสอง
2. พิจารณารายงานประจำปี ซึ่งนิติบุคคลอาคารชุดต้องจัดทำรายงานประจำปีเพื่อแสดงผลการดำเนินงานเสนอต่อที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมตามมาตรา 38/2

3. แต่งตั้งผู้สอบบัญชี งบดุลที่จะเสนอให้ที่ประชุมใหญ่พิจารณาอนุมัตินั้นต้องผ่านการตรวจสอบ โดยผู้สอบบัญชีตรวจสอบตามมาตรา 38/1 วรรคสอง ดังนั้น ในการประชุมใหญ่สามัญประจำปีจึงต้องมีการแต่งตั้งผู้สอบบัญชีของนิติบุคคลอาคารชุดด้วย

4. พิจารณาเรื่องอื่นๆ

กรณีที่คณะกรรมการนิติบุคคลอาคารชุด ไม่จัดให้มีการประชุมใหญ่ปีละครั้งตาม มาตรา 42/1 ก็ไม่มีกฎหมายบัญญัติถึงโทษทางอาญา ต่างกับกรณีผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดถ้าไม่มี จัดให้มีการประชุมใหญ่สามัญครั้งแรกภายใน 6 เดือนนับแต่วันที่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด ก็มีความผิดตามมาตรา 67 ซึ่งมีโทษปรับไม่เกินห้าพันบาท

รายได้และรายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด

ในการดำเนินกิจการของนิติบุคคลอาคารชุด นิติบุคคลอาคารชุดก็จำเป็นที่จะต้อง มีทั้งรายได้ และรายจ่ายต่างๆ ของกิจการ ซึ่งสามารถแยกพิจารณาได้ดังนี้

รายได้ของนิติบุคคลอาคารชุด

เพื่อให้นิติบุคคลอาคารชุดมีรายได้ที่จะนำมาใช้จ่ายในการดำเนินการต่างๆ ตาม อำนาจหน้าที่ พระราชบัญญัติอาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 ได้กำหนดที่มาของรายได้นิติบุคคล อาคารชุดไว้ 3 ประการ ดังต่อไปนี้ คือ

1. รายได้จากเงินกองทุนตามมาตรา 32(4) และมาตรา 40(1)

คือเงินที่เจ้าของห้องชุดแต่ละห้องชุดจะต้องชำระล่วงหน้าให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อไว้เป็นค่าใช้จ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด ซึ่งเจ้าของห้องชุดนั้นจะต้องชำระตามจำนวนเงินที่ระบุ ไว้ในข้อบังคับ (ซึ่งโดยส่วนมากจะเก็บตามอัตราส่วนกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง) เมื่อมีการโอน กรรมสิทธิ์ห้องชุด เงินกองทุนนี้เก็บจากเจ้าของห้องชุดก็เพื่อที่จะนำไปไว้ใช้เป็นค่าใช้จ่ายต่างๆ ของนิติบุคคลอาคารชุด ทั้งนี้ก็เพื่อให้กิจการของนิติบุคคลอาคารชุดดำเนินไปโดยเรียบร้อย เช่น ค่าใช้จ่ายในการซื้ออุปกรณ์สำนักงาน ค่าจ้างบุคลากรของนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น นอกจากนี้เงิน จำนวนนี้ก็จะเก็บไว้เป็นเงินสำรองเพื่อไว้ใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาทรัพย์สินส่วนกลางอื่นๆ ของ อาคารชุดในอนาคตต่อไป

2. รายได้จากค่าบริการส่วนรวม และเครื่องมือเครื่องใช้

รายได้ดังกล่าวนี้ นิติบุคคลอาคารชุดจะเรียกเก็บตามอัตราที่กำหนดไว้ในข้อบังคับ จากเจ้าของห้องชุดทุกคนเพื่อค่าบริการส่วนรวม และบริการเครื่องมือเครื่องใช้เพื่อประโยชน์ ร่วมกันของเจ้าของห้องชุดทุกคนที่เรียกว่า เจ้าของร่วม หนึ่ง หากเจ้าของร่วมรายใดไม่ชำระ ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้ นิติบุคคลอาคารชุด จะมีบุริมสิทธิในการบังคับชำระหนี้อันเกิดจากค่าใช้จ่ายใน ส่วนนี้ด้วย

3. รายได้จากค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและค่าภาษีอากรตามมาตรา 40(2) และ (3) แห่งพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522

รายได้ส่วนนี้เรียกเก็บจากผู้มีกรรมสิทธิ์ร่วมในทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งก็คือเจ้าของห้องชุดหรือเจ้าของร่วมนั่นเอง เพื่อเป็นค่าดูแลรักษาทรัพย์สินส่วนกลางและค่าภาษีอากร อย่างไรก็ตาม ใ้ใด ก็จะต้องกำหนดไว้ในข้อบังคับของนิติบุคคลอาคารชุดว่าให้เรียกเก็บจากเจ้าของห้องชุดได้ ส่วนอัตราเรียกเก็บก็จะเป็นไปตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และส่วนมากก็จะเก็บเป็นรายเดือน

4. รายได้อื่นๆ จากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม

เงินได้ส่วนนี้ไม่มีบัญญัติไว้ในพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ.2522 แต่นิติบุคคลอาคารชุดก็ย่อมมีอำนาจกระทำได้ เช่น การวางระเบียบการเก็บเงินค่าบริการที่จอดรถ สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส ห้องออกกำลังกาย ซึ่งเป็นทรัพย์สินส่วนกลาง จากผู้ที่ไม่ใช่เจ้าของร่วม หรือแม้จากเจ้าของร่วมซึ่งซื้อสินค้าจากร้านค้าสวัสดิการที่อาจจัดขึ้น โดยนิติบุคคลอาคารชุด เป็นต้น

รายจ่ายของนิติบุคคลอาคารชุด

ตามที่ได้กล่าวถึงเรื่องรายได้มาแล้วนั้น ก็ได้ระบุให้เห็นแล้วว่านิติบุคคลอาคารชุดรับเงินค่าใช้จ่ายต่างๆ มาเพื่อดำเนินกิจการใดบ้าง ดังนั้นเมื่อนิติบุคคลอาคารชุดรับเงินนั้นตามวัตถุประสงค์ของรายได้อย่างไร นิติบุคคลอาคารชุดก็ต้องจ่ายไปตามวัตถุประสงค์อย่างนั้น หรือจ่ายไปตามมติที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วม หรือตามข้อบังคับที่กำหนดไว้

ซึ่งเงินค่าใช้จ่ายส่วนกลางต่างๆ นี้ เจ้าของห้องชุดทุกคนจะต้องชำระให้แก่นิติบุคคลอาคารชุด เพื่อกิจการ ดังจะแยกให้เห็นดังต่อไปนี้

1. ค่าใช้จ่ายที่เกิดจากบริการส่วนรวมและที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ก็คือค่าบริการและค่าเครื่องมือเครื่องใช้ที่มีไว้เพื่อประโยชน์แก่เจ้าของห้องชุดทุกคน ซึ่งเจ้าของห้องชุดทุกคนจะได้รับประโยชน์จากบริการและเครื่องมือเครื่องใช้นี้โดยเท่าเทียมกัน ค่าใช้จ่ายในการบริการ เช่น ค่าใช้จ่ายในการเก็บขยะมูลฝอย ค่าจ้างยามรักษาความปลอดภัย เป็นต้น ส่วนค่าใช้จ่ายที่เกิดจากเครื่องมือเครื่องใช้ ก็เช่น ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง ค่าโทรศัพท์ส่วนกลาง ค่าเครื่องมือที่ใช้ในการทำความสะดวกทรัพย์สินส่วนกลาง เป็นต้น ค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เจ้าของห้องชุดทุกห้องชุดจะต้องออกตามส่วนแห่งประโยชน์ที่มีห้องชุด และตามที่กำหนดไว้ในข้อบังคับนั้นคือเจ้าของห้องชุดแต่ละห้องออกค่าใช้จ่ายในส่วนนี้เท่าๆ กัน

2. ค่าภาษีอากรและค่าใช้จ่ายที่เกิดจากการดูแลรักษา และการดำเนินการเกี่ยวกับทรัพย์สินส่วนกลาง กล่าวคือเป็นค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ ค่าภาษีอากรต่างๆ ที่ต้องจ่ายในนามของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าบริหารจัดการ เช่น เงินเดือน ค่าจ้างพนักงานของนิติบุคคลอาคารชุด ค่าดูแลรักษาไฟฟ้า

เป็นต้น รวมไปถึงเงินทุนหรือเงินอื่นตามที่ซื้อบังคับระบุไว้ หรือตามมติของที่ประชุมใหญ่เจ้าของร่วมจะกำหนด ซึ่งค่าใช้จ่ายในส่วนนี้จะเรียกเก็บตามอัตราส่วนที่เจ้าของห้องชุดแต่ละคนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง และโดยส่วนมากก็จะจ่ายเป็นรายเดือน

SPU CHONBURI