

Решение Верховного суда № 2014/2564 (2021 г.)

истец Мисс Сор.
ответчик Мистер В. и другие
Закон о землеотводе 2543 г. н.э., разделы 39, 43

Истец предъявил иск, прося заставить двух ответчиков отремонтировать хозяйственное здание № 96/36-37 с использованием стандартных материалов и конструкций, до тех пор, пока проблема протечки воды в здании не будет устранена, а также выплатить истцу возмещение убытков в размере 7 000 000 бат с процентами в размере 7,5 процентов годовых с даты подачи иска до момента выплаты истцу, в размере 20 000 бат в день. Оба Ответчика дали показания и предоставили возражения. Суд первой инстанции обязал первого ответчика выплатить 460 000 бат плюс проценты по ставке 7,5% в год на первоначальную сумму в 460 000 бат с даты подачи (подача 23 марта 2017 г.) и далее до тех пор, пока платеж не будет произведен в пользу истца.

Вместе с этим, суд отказал истцу в предъявлении требований ко второму ответчику. 1-й ответчик подал апелляцию. Восьмой арбитражный апелляционный суд постановил отказать истцу по первому ответчику, но не лишить истца права на повторный иск. Верховный суд постановил, что стороны не спорили на этом уровне. Изначально было установлено, что 1-м ответчиком было лицо, которому 17 сентября 2014 года было разрешено выделить землю под проект «Рабочий поселок». Истец заключил договор купли-продажи земельного участка на выделенной земле со зданиями. Построив 2 коммерческих здания, истец получил право собственности на оба коммерческих здания 7 апреля 2015 г. и 10 июня 2015 г. (Лицензия на отвод земельного участка обществу М).

28 ноября 2016 года в коммерческом здании истца произошло просачивание воды в различные точки здания, в том числе в боковую стену по шву плитки пола хозяйственного здания, вокруг столбов и края двери, которая соединяет коммерческое здание с одноэтажным помещением сзади. Кроме того, на втором этаже коммерческого здания из оконной рамы и потолка второго этажа внутрь здания просочилась вода. Проблемные вопросы, который должен решить Верховный суд: имеет ли право Истец подать в суд на первого ответчика или нет, в этом случае?

Согласно Закону о землеотводе В.Е. 2000. Положения о передаче лицензий на застройку в статье 38 предусматривают, что лицензиат на застройку земли должен подать заявление в Совет в соответствии с формой, установленной Центральным советом по землеустройству. Когда Совет увидит, что передача не наносит ущерба покупателю застроенной земли, и банк-гарант или финансовое учреждение в соответствии со статьей 24 или частью второй статьи 43 также дали согласие, Комиссия разрешает передачу лицензии правопреемнику. В статье 39 говорится: «Когда лицензия была передана правопреемнику Все права и обязанности передающего лица перед покупателем застроенной земли ложатся на получателя». В частности, право на выделение земли и назначение лица, ответственного за содержание объектов коммунального хозяйства и коммунального обслуживания. Это видно из определения обязанностей и ответственности застройщика по содержанию объектов коммунального хозяйства в статье 43.

Что касается домов, построенных на выделенном участке, то они являются личной собственностью покупателя выделенного участка, который все еще находится в правовых отношениях по договору купли-продажи с продавцом (1-м ответчиком), т.к. он был передан в соответствии со статьей 39 указанного Закона,

который лишь передает права и обязанности лица, которому разрешено выделять землю, но не включает права Обязанности и ответственность существующего ответчика, на который распространяются положения Гражданского и Хозяйственного кодекса. отдельно от Закона о землеотводе. Так что эти права, обязанности и обязательства, которые ответчик имеет перед истцом по договору купли-продажи, по-прежнему существуют во всех отношениях. В этом случае истец вправе предъявить иск ответчику. Суд апелляции 8 области установил, что истец не имел права предъявлять иск к 1-му ответчику, не имея позиции Верховного суда. Если коммерческое здание, проданное ответчиком-1 истцу, является дефектным, ответственность перед истцом несет ответчик-1. Суд первой инстанции постановил, что первый ответчик Должен нести ответственность за ущерб в размере 460 000 бат плюс проценты. Первый ответчик не заявлял ходатайство на изменение на эту сумму убытков. Таким образом, Верховный суд считает целесообразным признать за ответчиком-1 обязанность нести ответственность перед истцом в соответствии с определением суда первой инстанции. Кроме того, в ходе рассмотрения Верховным судом, указано, что Чрезвычайный указ о внесении поправок в Гражданский и коммерческий кодекс, ВЕ 2564, вступивший в силу 11 апреля 2021 года, внес поправки в Гражданский и торговый кодекс, ст. 7 и ст. 224, первый абзац, в результате чего проценты по умолчанию были скорректированы с 7,5 процентов в год до ставки 5 процентов в год. Это не повлияет на проценты, взимаемые за просрочку платежа до вступления в силу настоящего Чрезвычайного указа.

Верховный суд самостоятельно вынес решение и определил проценты в соответствии с вышеупомянутым Постановлением о чрезвычайном положении согласно статье 142 (5) Гражданского процессуального кодекса в сочетании со статьями 246 и 252. Судья исправил, что 1-й ответчик будет платить 460 000 бат плюс проценты по ставке 7,5 процента в год от первоначальной суммы в 460 000 бат с даты подачи (подача 23 марта 2017 г.) до 10 апреля 2021 г., и 5 процентов в год - с 11 апреля 2021 года до момента выплаты истцу.

(Чаран Наовпананон-Атиком Интуфути-Пичай Пенгпонг)
Суд провинции Чумпхон - г-жа Мелини Коситваттанарк
Апелляционный суд, Район 8 - г-н Криенгсак

Номер дела Верховного суда Пор.171/2564