

ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร¹

นิพนธ์ คงสัมมา²

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งในการดำรงชีวิต และมีความสำคัญต่อการพัฒนาคุณภาพชีวิต และการดำเนินชีวิตของมนุษย์ ตลอดจนการพัฒนาประเทศ ไม่เพียงเป็นที่อยู่อาศัยอย่างเดียว แต่ยังเป็นสิ่งที่แสดงออกถึงฐานะ ความมั่นคง และคุณภาพชีวิต การพัฒนาที่อยู่อาศัยนอกจากจะช่วยเสริมสร้างคุณภาพชีวิตแล้ว ยังถือว่าเป็นอีกหนึ่งปัจจัยที่เป็นตัวชี้ถึงเศรษฐกิจ เพราะก่อให้เกิด การจ้างงาน การค้าและธุรกิจต่างๆ และ ถือเป็นรากฐานการสร้างความเป็นปึกแผ่นให้แก่ครอบครัวเพราะเป็นจุดเริ่มต้นและศูนย์รวมของครอบครัวทำให้เกิดการอยู่ร่วมกันเป็นสังคม มีการประสานสัมพันธ์ทั้งภายในและภายนอกครอบครัวในหลากหลายรูปแบบ ดังนั้น ที่อยู่อาศัยจึงมีความสำคัญเป็นลำดับแรก และเมื่อมีประชากรเพิ่มจำนวนมากขึ้น ความต้องการในเรื่องที่อยู่อาศัยจึงมีมากขึ้นตามความเจริญเติบโตของสังคม รัฐบาลในขณะนั้นจึงได้นำปัญหาที่เกิดขึ้นในธุรกิจการพัฒนอสังหาริมทรัพย์ในช่วงที่เกิดวิกฤติทางเศรษฐกิจของประเทศมาวิเคราะห์ และหาวิธีการที่จะส่งเสริมให้การประกอบธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ด้านการจัดสรรที่ดินเป็นธุรกิจที่มั่นคงต่อไปในอนาคต โดยมีหลักการที่จะให้ความคุ้มครองแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและกระจายอำนาจในการพิจารณาใบอนุญาตให้สะดวกรวดเร็ว ลดปัญหาและอุปสรรคต่างๆ ในการประกอบธุรกิจเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย จึงได้ออกกฎหมายจัดสรรที่ดินฉบับใหม่ขึ้น ได้แก่ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีผลใช้บังคับเมื่อวันที่ 22 กรกฎาคม พ.ศ. 2543 เพื่อกำกับการประกอบธุรกิจการพัฒนาที่ดินของเอกชน นอกจากนี้ได้มีหลักการสำคัญในเรื่องการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะไว้ด้วยการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 บัญญัติให้“สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง โครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ให้ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบของผู้จัดสรรที่ดิน” แต่ทั้งนี้กลับพบว่าพระราชบัญญัติที่มีการบังคับใช้อยู่ในปัจจุบันนี้ยังคงมีปัญหาที่ต้องแก้ไขและทำ

¹บทความนี้เรียบเรียงจากการค้นคว้าอิสระ เรื่อง ปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยมีอาจารย์ที่ปรึกษา คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. คนพร จิตต์จรูญเกียรติ และคณะกรรมการสอบ คือ ผู้ช่วยศาสตราจารย์ ดร. มณฑิลา ภักดีคง และรองศาสตราจารย์ ดร. พันธุ์เทพ วิฑิตอนันต์

²นักศึกษาระดับปริญญาโท หลักสูตรนิติศาสตรมหาบัณฑิต (วิทยาเขตบางนา) คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยรามคำแหง

การวิเคราะห์ปัญหาเพื่อหาแนวทางในการแก้ไขให้มีประสิทธิภาพให้ ความสอดคล้องกับสังคมปัจจุบันมากขึ้น โดยประเด็นปัญหาที่ผู้ศึกษาทำการวิเคราะห์มีดังต่อไปนี้

ประเด็นปัญหาที่หนึ่งปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีผู้จัดสรรละทิ้ง ตามมาตรา 70

ตามมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มีหลักการและรายละเอียดของกฎหมายบางประการที่ไม่สอดคล้องกับสภาพการณ์ปัจจุบันที่มีการเปลี่ยนแปลงไป และไม่ให้ความสำคัญกับสาธารณูปโภคเท่าที่ควร ทำให้เกิดการที่ผู้จัดสรรที่ดินอาศัยช่องว่างดังกล่าว เอาเปรียบกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ต่อมาจึงมีการออกกฎหมายมาใช้บังคับแทนที่ คือ พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 เพื่อปรับปรุงและคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรเป็นสำคัญ ดังนั้น การจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามมาตรา 70 วรรคสอง นั้น มีปัญหาในตัวของกฎหมาย เนื่องจากคำว่า มิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้น ไม่มีคำจำกัดความที่แน่ชัดว่ามีความหมายเพียงใด อย่างไร อันเป็นเงื่อนไขในการที่ผู้จัดสรรที่ดินสามารถรวมตัวกันเพื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ เงื่อนไขการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน จัดตั้งได้ต่อเมื่อผู้จัดสรรประสงค์ที่จะพ้นจากการบำรุงดูแลรักษาสาธารณูปโภค ในมาตรา 44 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ซึ่งต่างจากมาตรา 70 ที่มีความหมายว่า ผู้จัดสรรละทิ้งไม่ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการ ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร จึงจะสามารถรวมตัวกันตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ตามมาตรา 70 วรรคสี่ ซึ่งหากเปรียบเทียบกับพระราชบัญญัตินิติบุคคลอาคารชุด ที่กฎหมายบังคับให้มีผลเป็นนิติบุคคลอาคารชุดทันทีนับตั้งแต่มีการโอนกรรมสิทธิ์ในห้องชุดห้องแรก ดังนั้นตามมาตรา 70 นั้นจะเห็นได้ว่าเป็นการที่กฎหมายกำหนดเงื่อนไขในการตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ขึ้นอยู่กับความพึงพอใจ หรือความสมัครใจของผู้จัดสรรเองฝ่ายเดียว เกิดปัญหาในเรื่องการตีความกฎหมาย กรณี ผู้จัดสรรมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษาโครงการอันเป็นสาธารณูปโภค หรือที่เรียกว่า ผู้จัดสรรละทิ้ง ตามมาตรา 70 วรรคสี่ คำว่า มิได้ปฏิบัติหน้าที่ ในมาตรานี้ ต้องตีความโดยพฤติการณ์ของผู้จัดสรรเองหรือตีความตามสภาพการณ์ที่เกิดขึ้น การตีความในกรณีดังกล่าว จะส่งผลที่ว่าหากผู้จัดสรรมิได้ปฏิบัติหน้าที่ในการบำรุงรักษา ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถรวมตัวกันจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้

ประเด็นที่สองปัญหาการเป็นสมาชิกสมทบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

ตามคำนิยามใน มาตรา 4 พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ได้ให้ความหมายของคำว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร คือ ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร และให้หมายความรวมถึงผู้รับโอนสิทธิในที่ดินคนต่อไป ส่วนใน มาตรา 47 เป็นกรณี ที่ เมื่อจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้วให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกรายเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร และในกรณีที่มิที่ดินจัดสรรแปลงย่อยที่ยังไม่มีผู้ใดซื้อ หรือได้โอนกลับมาเป็นของผู้จัดสรรที่ดิน ให้ผู้จัดสรรที่ดินเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรจากบทนิยาม ดังกล่าว เห็นได้ว่า การที่จะเป็นสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นจะมีเฉพาะที่ดินที่อยู่ในโครงการที่ดินจัดสรร เท่านั้น ดังนั้นปัญหาที่เกิดขึ้น คือ ผู้จัดสรรที่ดินได้มีการแบ่งแยกที่ดินเพื่อจำหน่ายเป็นจำนวนหลายโครงการติดกัน แต่ในบางโครงการเป็นการแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยเพื่อหลีกเลี่ยงพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน โดยอาศัยช่องว่างของกฎหมายโดยที่ดินที่สามารถขอจัดสรรได้มีสามขนาด ไม่ว่าจะเป็นการ

จัดสรรที่ดินขนาดเล็ก การจัดสรรที่ดินขนาดกลาง และการจัดสรรที่ดินขนาดใหญ่ และหากจำนวนแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายตั้งแต่ 500 แปลงขึ้นไป หรือเนื้อที่ทั้งโครงการเกินกว่า 100 ไร่ ดังนั้นการขออนุญาตจัดสรรขนาดใหญ่จำเป็นต้องมีการดำเนินการกันพื้นที่ไว้เป็นที่ตั้งโรงเรียนอนุบาล จำนวน 1 แห่ง เนื้อที่ไม่น้อยกว่า 200 ตารางวา เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านสรรดังกล่าวเสร็จเรียบร้อยแล้ว ปรากฏว่ามีการใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะในโครงการของที่ดินทั้งสองโครงการร่วมกัน แต่สำหรับที่ดินที่อยู่นอกโครงการจัดสรร ตามกฎหมายไม่ถือว่าเป็นสมาชิกของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรนั้นๆ ผู้จัดสรรที่ดินจะใช้วิธีให้มีการประชุมสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรของโครงการว่าให้ที่ดินอันอยู่นอกโครงการจัดสรรอันมีพื้นที่ติดต่อกันนั้น มีสิทธิใช้สาธารณูปโภคและบริการสาธารณะร่วมกันอันเป็นการหลีกเลี่ยงกฎหมาย แต่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรนอกโครงการนั้นจะไม่มีสิทธิและหน้าที่หลายๆประการรองรับดังเช่นที่ดินที่อยู่ภายใต้พระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

ประเด็นที่สามปัญหาเรื่องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

สาระสำคัญของการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค คือ สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นในโครงการตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพเดิมเช่นที่ได้จัดทำไว้และจะกระทำการอันใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น (7% ของราคาค่าก่อสร้าง) โดยตามมาตรา 23 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน ผู้ใดประสงค์จะทำการจัดสรรที่ดินให้ยื่นคำขอต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด หรือเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดสาขาแห่งท้องที่ซึ่งที่ดินนั้นตั้งอยู่พร้อมหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้

(5) แผนงาน โครงการ และระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

ประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง เรื่องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค การยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) ไว้ไม่น้อยกว่า 1 ปี นับแต่วันจัดทำสาธารณูปโภคทั้งโครงการแล้วเสร็จจึงเป็นกระบวนการก่อนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร มีหน้าที่ดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินต่อไป ตามกำหนดระยะเวลาที่กำหนดไว้ในโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้ยื่นไว้ต่อคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน โดยประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางได้กำหนดขั้นต่ำของระยะเวลาการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการ ไว้คือ ไม่น้อยกว่า 1 ปี นั้น ปี 2558 มีการแก้ไขระเบียบคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง หลังจากที่ผู้จัดสรรที่ดินได้บำรุงรักษาสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินครบตามที่กำหนดไว้แล้วนั้น ก่อนจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร จะต้องมีการตรวจสอบของอนุคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ว่าสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรนั้นอยู่ในสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นแล้วจึงสามารถเริ่มกระบวนการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรได้ ปัญหาคือสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น คือ สิ่งก่อสร้าง เช่น ถนน สวนสาธารณะ ในโครงการจัดสรรนั้นก็ย่อมเสื่อมสภาพไปตามกาลเวลา ผู้จัดสรรยอม

ต้องการหลุดพ้นจากการดูแลสาธารณูปโภคให้เร็วที่สุด แต่ระยะเวลาขั้นต่ำที่กฎหมายกำหนดไว้ให้ผู้จัดสรรที่ดินดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินนั้น เห็นได้ว่าน้อยเกินไป เพราะกำหนดขั้นต่ำไว้เพียงหนึ่งปี จึงไม่เพียงพอในการดูแลเองสาธารณูปโภคและการสาธารณะ

ประเด็นที่สี่ปัญหาบทบัญญัติในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เมื่อมีการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรแล้ว จะมีการกำหนดตำแหน่งหน้าที่ ความรับผิดชอบของสมาชิกนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร โดยความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 กำหนดให้หมู่บ้านจัดสรรที่จดทะเบียนแล้วจะมีฐานะเป็นนิติบุคคล และให้มีคณะกรรมการหมู่บ้านจัดสรรเป็นผู้ดำเนินการของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ตามมาตรา 46 และข้อบังคับของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรภายใต้การควบคุมดูแลของประชุมใหญ่ของสมาชิก แต่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้มีบทบัญญัติกฎหมายที่ชัดเจนหรือพูดถึงเกี่ยวกับผู้จัดการหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านมีฐานะตามกฎหมาย บทบาทหน้าที่ หรือแม้แต่หากไม่ปฏิบัติหน้าที่ หรือละเลยต่อหน้าที่ และหากกระทำแล้วจะต้องได้รับบทลงโทษอย่างไร เมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ไม่ได้กำหนดไว้ จึงจำเป็นต้องนำประมวลกฎหมายอาญามาปรับใช้ เนื่องจากเป็นบทบัญญัติทั่วไปซึ่งใช้ได้เฉพาะบางกรณีเท่านั้น ไม่สามารถนำมาใช้ให้ครอบคลุมทั้งหมด จึงทำให้เกิดปัญหาตามมาหลายประการ เช่น หากผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรหรือคณะกรรมการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรใช้จ่ายเงินฟุ่มเฟือยเกินตามความจำเป็น และไม่สามารถชี้แจงรายละเอียดให้คณะกรรมการ หรือลูกบ้านรับทราบถึงข้อเท็จจริงได้ หรือแม้แต่ปล่อยปะละเลยไม่ปฏิบัติหน้าที่ จนเว้น หรือกระทำความผิดแล้วจะต้องได้รับโทษอย่างไร ต่างจากพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ที่กำหนดหน้าที่และความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุดไว้ชัดเจน

จากการศึกษาปัญหาทางกฎหมายเกี่ยวกับการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ผู้ศึกษาขอเสนอแนะแนวทางแก้ไขปัญหาดังต่อไปนี้

1. ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกรณีผู้จัดสรรละทิ้ง ตามมาตรา 70

ให้เพิ่มความในประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่า “ผู้จัดสรรละทิ้งการดูแลสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน ตามความในมาตรา 70 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ให้หมายความรวมถึงกรณีผู้จัดสรรที่ดินไม่บำรุงดูแลสาธารณูปโภคต่างๆเป็นระยะเวลาติดต่อกัน 2 ปี และที่ดินในโครงการจัดสรรนั้นต้อง มีการโอนกรรมสิทธิ์ไม่น้อยกว่าร้อยละ 40 ของที่ดินแปลงจำหน่าย ”

2. ปัญหาการเป็นสมาชิกสมทบของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร

เพิ่มเติมมาตรา 4 แห่งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ว่า

“ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ให้หมายความรวมถึง สมาชิกสมทบ ด้วย ”

3. ปัญหาเรื่องกำหนดระยะเวลาในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค

แก้ไขประกาศคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ว่า

“ให้ผู้จัดสรรที่ดินบำรุงสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินไม่น้อยกว่า 3 ปี”

- 4 ปัญหาบทบัญญัติในความรับผิดชอบของผู้จัดการนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
เพิ่มเป็นบทเฉพาะกาล คือ

มาตรา 73 “ การที่ผู้จัดการนิติบุคคลปฏิบัติหรือละเว้นการปฏิบัติหน้าที่ โดยมีชอบด้วย
กฎหมาย ต้องระวางโทษปรับไม่เกินหนึ่งหมื่นบาท ”

เอกสารอ้างอิง

กิตติยา ศักดิ์ศรีมณีกุล. “นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรกับผลในทางกฎหมายภายหลังการจดทะเบียนจัดตั้ง.”

วิทยานิพนธ์มหาบัณฑิต. มหาวิทยาลัยธุรกิจบัณฑิต, 2548.

ณัฐวดี แซ่อึ้ง. “ปัญหาการจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร.” วิทยานิพนธ์นิติศาสตรมหาบัณฑิต.

มหาวิทยาลัยธรรมศาสตร์.

ทวีเกียรติ มีนะกนิษฐ. **สังคมกับกฎหมาย**. พิมพ์ครั้งที่ 5. กรุงเทพมหานคร: วิญญชน, 2559.

พจน์ สุขมหา. **นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร**. พิมพ์ครั้งที่ 2. กรุงเทพมหานคร : สำนักพิมพ์แห่งจุฬาลงกรณ์
มหาวิทยาลัย, 2555.

Arias Bosinger, **Court Decision clarifies HOA Developer Reserve funding Obligations**, Retrieved on
January 20, 2019, from <https://ablawfl.com/court-decisionclarifies-hoa-developer-reserve-funding-obligations/>.

Hasniyati Hamzah, “**Dispute resolution of stratified residential properties: the strata management
tribunal of Malaysia**”. University of Malaysia.

Jan Bergemann, **whopping victory for Harbor hill homeowner association against developer**,
Retrieved on January 20, 2019, from, [http:// www.ccfj.net/
CCFJHarborHillLawSuit.htm](http://www.ccfj.net/CCFJHarborHillLawSuit.htm).