

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2494/2553

นางปณิดา เรืองฤทธิ์หรือภู่อัสโสจักษ์ นายพนพดลหรือพันจำอากาศเอกนพดล ม่วงแก้ว กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 386, ป.วิ.พ. มาตรา 55, ป.วิ.พ. มาตรา 179, ป.วิ.พ. มาตรา 249, พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 21, พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 34, พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 35

ย่อ / หลักกฎหมาย

การบอกเลิกการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมซึ่งต้องแจ้งการบอกเลิกต่อประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมมีคำวินิจฉัยก่อน บังคับเฉพาะแต่การเช่านาซึ่งหมายถึงเพาะปลูกข้าวหรือพืชไร่ และพืชไร่หมายความว่าพืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้นหรือสามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายในสิบสองเดือนตามที่ พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ให้ค่านิยามไว้ ดังนี้ ต้นมะพร้าวจึงไม่ใช่พืชไร่แต่เป็นพืชเกษตรกรรมอื่น ไม่อยู่ในบังคับให้ต้องแจ้งการบอกเลิกการเช่าต่อประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อให้มีคำวินิจฉัย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง ข้อตกลงในสัญญาเช่าห้ามผู้เช่าขุดคู บ่อน้ำในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า เป็นข้อกำหนดลักษณะการใช้ที่ดิน เป็นสาระสำคัญของสัญญาเช่า เมื่อจำเลยที่ 1 รับว่าขุดคูและบ่อน้ำในที่ดินที่เช่าโดยได้รับอนุญาตด้วยวาจา จำเลยที่ 1 จึงผิดสัญญา โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่า เมื่อจำเลยทั้งสองให้การเพียงว่า จำเลยที่ 1 มิได้ผิดสัญญาเนื่องจากกระทำไปโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ดังนี้ ข้อที่จำเลยที่ 1 ฎีกาจึงเป็นเรื่องนอกคำให้การ ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยสัญญาระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 กำหนดข้อตกลงว่า กรณีผู้เช่ากระทำผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีและผู้เช่ายอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิจะเข้ายึดถือครอบครองที่เช่าได้โดยพลัน แม้การที่โจทก์เข้ารื้อถอนต้นมะพร้าวออกจากที่ดินที่เช่าจะเป็นการกระทำละเมิดต่อจำเลยที่ 1 แต่ก็เป็นผลสืบเนื่องจากข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ให้ผู้ให้เช่าเข้ายึดถือครอบครองที่ดินที่เช่า ถือว่าฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 เป็นเรื่องเกี่ยวกับคำฟ้องเดิม หลังจากโจทก์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่า ต่อมาอีกประมาณปีเศษโจทก์จึงเข้าปรับสภาพที่ดินให้เป็นดังเดิม ซึ่งเมื่อขณะจำเลยที่ 1 ขุดคูและบ่อน้ำ จำเลยที่ 1 ยอมรับจะปรับสภาพที่ดินให้เป็นดังเดิมภายหลัง ดังนี้ที่โจทก์เข้าปรับสภาพที่ดินรวมถึงรื้อถอนต้นมะพร้าวของจำเลยที่ 1 จึงเป็นเรื่องที่โจทก์กระทำตามข้อตกลงในสัญญาเช่า แม้จำเลยที่ 1 จะได้รับความเสียหาย จำเลยที่ 1 ก็ไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากโจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินจำนวน 260,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันนัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การและจำเลยที่ 1 ฟ้องแย้ง ขอให้ยกฟ้อง และบังคับให้โจทก์ชำระค่าเสียหายจำนวน 2,000,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องแย้งจนกว่าจะชำระเสร็จแก่จำเลยที่ 1 โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้ง ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระค่าเสียหายจากการไม่ได้เข้าไปใช้ประโยชน์ที่ดินในปี 2547 จำนวน 5,000 บาท และค่าใช้จ่ายจากการปรับสภาพที่ดินจำนวน 200,000 บาท รวม 205,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้อง (ฟ้องวันที่ 26 กรกฎาคม 2548) จนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้

ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ ส่วนค่าตรวจพิสูจน์เอกสารให้โจทก์เป็นผู้ชำระ โดยกำหนด
ค่าทนายความ 3,000 บาท ยกฟ้องแย้งจำเลยทั้งสอง (ที่ถูกยกฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1) จำเลย
ทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน และยกคำสั่งศาลชั้นต้นที่ให้รับฟ้องแย้งของจำเลย
ที่ 1 ไว้พิจารณา รวมทั้งกระบวนการพิจารณาที่มีต่อมาในภายหลังและคำพิพากษาในส่วนที่เกี่ยวข้องกับ
ฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 และมีคำสั่งใหม่เป็นไม่รับฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 ไว้พิจารณา
ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ และคืนค่าขึ้นศาลในส่วนฟ้องแย้งทั้งสองศาลให้จำเลยที่ 1
รับไป จำเลยทั้งสองฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "...ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า จำเลยที่ 1 เช่าที่ดิน
ของโจทก์ในโฉนดเลขที่ 14663, 4182 และ 4183 ตำบลทับยา (สวนหลวง) อำเภออินทร์บุรี จังหวัด
สิงห์บุรี เนื้อที่รวมประมาณ 50 ไร่ ปลุกต้นมะพร้าวเพื่อตัดยอดขายระยะเวลาเช่า 6 ปี นับแต่วันที่ 5
มกราคม 2544 ถึงวันที่ 4 มกราคม 2550 ค่าเช่าปีละ 30,000 บาท โดยมีจำเลยที่ 2 ค้ำประกัน
หลังจากทำสัญญาจำเลยที่ 1 ได้ปลุกต้นมะพร้าว ขุดคู ทางระบายน้ำและบ่อน้ำในที่ดินที่เช่า
เมื่อวันที่ 5 กุมภาพันธ์ 2547 โจทก์ได้บอกเลิกการเช่า และต่อมาเดือนเมษายน 2548 โจทก์เช่า
ปรับสภาพที่ดินกับรื้อถอนต้นมะพร้าวที่จำเลยที่ 1 ปลุกไว้ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของ
จำเลยทั้งสองข้อแรกว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ จำเลยทั้งสองฎีกาว่า โจทก์บอกเลิกการเช่าโดย
มิได้แจ้งการบอกเลิกต่อประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อให้มีคำวินิจฉัย
ก่อนตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 โจทก์ยังไม่มีสิทธินำคดีมาฟ้อง
เห็นว่า การบอกเลิกการเช่าดังฎีกาบังคับเฉพาะแต่การเช่านา ซึ่งหมายถึงเพาะปลูกข้าวหรือพืชไร่
และพืชไร่น่ามีความว่าพืชซึ่งต้องการน้ำน้อยและอายุสั้นหรือสามารถเก็บเกี่ยวครั้งแรกได้ภายใน
สิบสองเดือนตามที่พระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 ให้ค้ำนิยามไว้ ดังนี้ ต้น
มะพร้าวจึงไม่ใช่พืชไร่แต่เป็นพืชเกษตรกรรมอื่น ไม่อยู่ในบังคับให้ต้องแจ้งการบอกเลิกการเช่าต่อ
ประธานคณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมเพื่อให้มีคำวินิจฉัย โจทก์จึงมีอำนาจฟ้อง ฎีกา
ข้อนี้ของจำเลยทั้งสองฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองข้อต่อมาว่า
โจทก์มีสิทธิบอกเลิกสัญญาเช่าหรือไม่ คดีนี้โจทก์ฟ้องอ้างเหตุเลิกสัญญาเช่าเนื่องจากจำเลยที่ 1
กระทำการฝ่าฝืนข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ห้ามจำเลยที่ 1 ขุดคู บ่อน้ำในที่ดินที่เช่า เว้นแต่จำเลยที่ 1
จะได้รับอนุญาตเป็นลายลักษณ์อักษรจากผู้ให้เช่า ข้อเท็จจริงได้ความจากที่โจทก์และจำเลยที่ 1
เบิกความว่า จำเลยที่ 1 ได้ขุดคูไว้รอบที่ดินที่เช่ากับขุดบ่อน้ำเนื้อที่ประมาณ 3 งาน ลึกประมาณ 3
เมตร ในที่ดินที่เช่าจริง เห็นว่า ข้อตกลงดังกล่าวเป็นข้อกำหนดลักษณะการใช้ที่ดิน จึงเป็น
สาระสำคัญของสัญญาเช่า เมื่อจำเลยที่ 1 นำสืบรับว่าจำเลยที่ 1 กระทำไปโดยได้รับอนุญาตด้วย
วาจา ซึ่งเป็นแต่คำเบิกความลอยๆ จึงเชื่อว่าจำเลยที่ 1 ผิดสัญญา โจทก์ย่อมมีสิทธิบอกเลิก
สัญญาเช่า ส่วนที่จำเลยที่ 1 ฎีกาว่า ทางปฏิบัติของโจทก์กับจำเลยที่ 1 ไม่ถือว่าข้อตกลงดังกล่าว
เป็นข้อสาระสำคัญ เห็นว่า เมื่อจำเลยทั้งสองคงให้การเพียงว่าจำเลยที่ 1 มิได้ผิดสัญญาเนื่องจาก
กระทำไปโดยได้รับอนุญาตจากผู้ให้เช่า ดังนี้ ข้อที่จำเลยที่ 1 ฎีกาจึงเป็นเรื่องนอกคำให้การ
ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย ฎีกาของจำเลยทั้งสองข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของ
จำเลยทั้งสองข้อสุดท้ายว่า จำเลยที่ 1 ฟ้องแย้งเรียกค่าเสียหายจากการที่โจทก์เช่ารื้อถอนต้น
มะพร้าวของจำเลยที่ 1 ได้หรือไม่ เพียงใด เห็นว่า ตามสัญญาเช่าระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1
กำหนดข้อตกลงว่ากรณีผู้เช่ากระทำความผิดสัญญา ผู้ให้เช่ามีสิทธิบอกเลิกสัญญาได้ทันทีและผู้เช่า
ยอมให้ผู้ให้เช่าทรงไว้ซึ่งสิทธิจะเข้ายึดถือครอบครองที่เช่าได้โดยพลัน แม้การที่โจทก์เช่ารื้อถอน
ต้นมะพร้าวออกจากที่ดินที่เช่าจะเป็นการกระทำละเมิดต่อจำเลยที่ 1 แต่ก็เป็นผลสืบเนื่องจาก

ข้อตกลงในสัญญาเช่าที่ให้สิทธิโจทก์เข้ายึดถือครอบครองที่ดินที่เช่า ถือว่าฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 เป็นเรื่องเกี่ยวกับคำฟ้องเดิม ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 วินิจฉัยว่าฟ้องแย้งไม่เกี่ยวกับฟ้องเดิม ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ส่วนข้อฎีกาว่า จำเลยที่ 1 ได้รับความเสียหายหรือไม่ เพียงใด ซึ่งศาลอุทธรณ์ภาค 1 ยังมีได้วินิจฉัย ศาลฎีกาเห็นสมควรวินิจฉัยไปโดยไม่จำเป็นต้องย้อนสำนวนไปให้ศาลอุทธรณ์ภาค 1 วินิจฉัยอีก เห็นว่า หลังจากโจทก์ใช้สิทธิเลิกสัญญาเช่า ต่อมาอีกประมาณปีเศษ โจทก์จึงเข้าปรับสภาพที่ดินให้เป็นไปดังเดิม ซึ่งจำเลยที่ 1 ก็เบิกความว่า ขณะเมื่อจำเลยที่ 1 ขุดคูและบ่อน้ำ จำเลยที่ 1 ยอมรับจะปรับสภาพที่ดินให้เป็นไปดังเดิมในภายหลัง ดังนี้ ที่โจทก์เข้าปรับสภาพที่ดินรวมถึงการรื้อถอนต้นมะพร้าวของจำเลยที่ 1 จึงเป็นเรื่องที่โจทก์กระทำตามข้อตกลงในสัญญาเช่า แม้จำเลยที่ 1 จะได้รับความเสียหาย จำเลยที่ 1 ก็ไม่มีสิทธิจะเรียกค่าเสียหายจากโจทก์ ฎีกาข้อนี้ของจำเลยทั้งสองฟังขึ้นบางส่วน" พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกคำสั่งศาลอุทธรณ์ภาค 1 ที่ไม่รับฟ้องแย้ง ให้ยกฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 นอกจากที่แก้คงให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ค่าฤชาธรรมเนียมฟ้องแย้งในศาลชั้นต้นและค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนของการฟ้องแย้งและฟ้องแย้งในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สนอง เล่าศรีวรกต · ศุภชัย สมเจริญ · เฉลิมเกียรติ ชาญศิลป์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2494/2553>