

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 663/2521

พันโทชาติเฉลิม เลขาณิชนิพนธ์พิทักษ์โจทก์ นางศรีสว่าง เฮงพัฒน์ กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 113, ป.พ.พ. มาตรา 525, ป.พ.พ. มาตรา 1304

ย่อ / หลักกฎหมาย

ประชาชนได้ใช้ที่พิพาทเป็นทางเข้าออกเป็นเวลาสิบ ๆ ปี ก่อนที่จำเลยจะรับโอนกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ โดยไม่มีการสงวนสิทธิทางห้ามใด ๆ เลย แม้จะไม่ได้ความว่าผู้ใดอุทธรณ์ของตนให้เป็นทางสาธารณะโดยตรงหรือโดยพิธีการ ก็ต้องถือว่าเจ้าของที่ดินเดิมที่เส้นทางนี้ผ่านได้อุทธรณ์ที่พิพาทให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้วจำเลยเพิ่งรับโอนที่พิพาทหลังจากที่เจ้าของเดิมได้อุทธรณ์ที่พิพาทไปแล้ว แม้ทางพิพาทจะอยู่ในเขตโฉนดที่ดินของจำเลยก็ตาม จำเลยก็ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือเอาเป็นของตนได้ จำเลยเอาที่พิพาทไปทำสัญญาจะซื้อขายให้โจทก์สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะจำเลยต้องคืนเงินค่าที่ดินบางส่วนที่รับไปให้แก่โจทก์ และจะเรียกร้องให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายซึ่งเป็นโมฆะหาได้ไม่

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ 9909 ตำบลสามเสนใน อำเภอดุสิต กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในและริมซอยวัดไผ่ตัน ถนนพหลโยธินจำเลยทั้งสองโดยเจตนาทุจริตหลอกลวงโจทก์ว่า จำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 571 ตำบลสามเสนใน เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่คั่นระหว่างที่ดินโจทก์และปิดกั้นหน้าที่ดินของโจทก์กับซอยวัดไผ่ตัน จำเลยจะปิดกั้นที่ดินของจำเลยเสียมิให้ที่ดินของโจทก์มีทางออกสู่ซอยวัดไผ่ตันได้ โดยการหลอกลวงของจำเลยทั้งสองดังกล่าว โจทก์จึงตกลงทำหนังสือสัญญาจะซื้อขายส่วนหนึ่งของที่ดินจำเลยแปลงดังกล่าวในราคา 35,000 บาท โจทก์ได้ชำระเงินให้จำเลยแล้ว 17,500 บาท ครั้นครบกำหนดที่จำเลยจะต้องโอนที่ดินให้โจทก์ตามสัญญา จำเลยไม่สามารถจัดแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดินให้โจทก์ได้ โจทก์ได้ทวงถามให้จำเลยจัดการโอนให้โจทก์หลายครั้ง แต่จำเลยขอผ่อนผันเรื่อยมา โจทก์จึงได้สอบถามไปยังสำนักงานที่ดิน ได้รับแจ้งว่าที่ดินของโจทก์อยู่ติดกับซอยวัดไผ่ตันอยู่แล้วที่ดินแปลงที่จำเลยนำมาขายให้โจทก์ ก็คือที่ดินเป็นซอยวัดไผ่ตันนั่นเอง และมีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ โจทก์จึงบอกล้างสัญญาดังกล่าวให้จำเลยคืนเงิน 17,500 บาทให้แก่โจทก์ พร้อมทั้งดอกเบี้ยจำเลยไม่ยอมคืน จึงขอให้ศาลบังคับจำเลยทั้งสองให้การทำนองเดียวกันและจำเลยที่ 1 ฟ้องแย้งว่าจำเลยมิได้กระทำละเมิดต่อโจทก์ คดีโจทก์ขาดอายุความ จำเลยดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลง แต่เนื่องจากที่พิพาทติดกับที่สาธารณะการแบ่งแยกโฉนดจึงล่าช้า จึงขอแบ่งแยกในนามเดิมเพื่อขายให้โจทก์ตามสัญญาแต่โจทก์กลับอ้างว่าที่พิพาทเป็นทางสาธารณะไม่ยอมรับซื้อ จำเลยไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา ขอให้ยกฟ้องและขอให้โจทก์ชำระเงินที่ค้างพร้อมด้วยดอกเบี้ยโจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งทำนองเดียวกับฟ้องเดิมศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ว พิพากษาให้โจทก์ชำระเงินที่ยังค้างชำระอยู่อีก 15,000 บาท พร้อมกับดอกเบี้ย ให้โจทก์รับโอนที่พิพาทโจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิจารณาแล้ว วินิจฉัยว่าที่พิพาทเป็นทางสาธารณะสัญญาจะซื้อขายที่พิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จึงเป็นโมฆะ พิพากษากลับให้ยกฟ้องแย้งของจำเลยที่ 1 ให้จำเลยที่ 1 ที่ 2 ร่วมกันชำระเงินจำนวน 17,500 บาทแก่โจทก์จำเลยทั้งสองฎีกา

ศาลฎีกาพิจารณาแล้ว วินิจฉัยว่าเมื่อพิเคราะห์พฤติการณ์แห่งรูปคดีแล้ว เห็นว่าที่พิพาทนั้น ประชาชนได้ใช้ทางนี้เป็นทางเข้าออกเป็นสืบ ๆ ปีก่อนที่จำเลยที่ 1 จะรับโอนกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ โดยไม่มีการหวงห้ามสงวนสิทธิใด ๆ เลย แม้จะไม่ได้ความว่าผู้ใดอุทิศที่ดินของตนให้เป็น ทางสาธารณะโดยตรงหรือโดยปริยาย ก็ต้องถือว่าเจ้าของที่ดินเดิมที่เส้นทางนี้ผ่านได้อุทิศที่พิพาท ให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว ฉะนั้น เมื่อจำเลยที่ 1 เพิ่งรับโอนที่พิพาทเมื่อ พ.ศ. 2511 ซึ่งเป็นเวลาภายหลังที่เจ้าของเดิมได้อุทิศทางพิพาทไปแล้ว แม้ทางพิพาทจะอยู่ในเขตโฉนดที่ดินของ จำเลยที่ 1 ก็ตาม จำเลยที่ 1 ก็ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือเอาเป็นประโยชน์ของตนได้ สัญญาจะซื้อจะขายที่ พิกาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ 1 จึงเป็นโมฆะจำเลยที่ 1 จึงต้องคืนเงินค่าที่ดินที่รับไป 17,500 บาทแก่โจทก์ และจะเรียกร้องให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งเป็นโมฆะแล้วหาได้ไม่ พิกากษายืน

องค์คณะ

ประภาศน์ อวยชัย · ชลุตม์ สวัสดิ์พิพัฒน์ · พัลลภ สัมโขบล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/663/2521>