

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7846/2547

แพทย์หญิงอนงค์ รอดอนันต์ กับพวก โจทก์ นางวันเพ็ญ น้อยประสิทธิ์ จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 55, พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 29, พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 มาตรา 37

ย่อ / หลักกฎหมาย

เมื่อการเช่านาพิพาทของ ข. ซึ่งเดิมอยู่ในบังคับแห่ง พ.ร.บ.ควบคุมการเช่านาฯ และต่อมาอยู่ในบังคับแห่ง พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ ฉบับใหม่ ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่านาในวันที่ 6 มกราคม 2541 ครั้นเมื่อโจทก์ทั้งเจ็ดได้บอกเลิกการเช่านาและ คชก. ตำบล ประจำแขวงบางชัน มีมติยับยั้งการบอกเลิกการเช่านาพิพาทไว้จำนวน 1 ครั้ง เป็นเวลา 2 ปี จึงมีผลให้ ข. ผู้เช่านามีสถานีเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปอีกเป็นเวลา 2 ปี จนถึงวันที่ 6 มกราคม 2543 หลังจากนั้นกำหนดระยะเวลาการเช่านาของ ข. ผู้เช่านา ย่อมสิ้นสุดลงไปในตัว ผู้เช่านาไม่มีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไป และเมื่อ ข. ผู้เช่านาถึงแก่ความตายในวันที่ 10 ธันวาคม 2541 โดยมีจำเลยเป็นผู้เช่านาสืบแทน ข. ต่อไป โดยในการเช่าสืบแทนผู้เช่าสืบแทนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าที่มีต่อผู้ให้เช่าตามมาตรา 29 วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ บัญญัติไว้ จำเลยจึงมีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปจนถึงวันที่ 6 มกราคม 2543 หลังจากนั้นกำหนดระยะเวลาการเช่านาของจำเลยย่อมสิ้นสุดลงไปในตัว และจำเลยไม่มีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปเช่นเดียวกัน โดยโจทก์ทั้งเจ็ดไม่ต้องมีหนังสือแจ้งบอกเลิกการเช่านาแก่จำเลย พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ คชก. ประจำแขวงบางชันทราบตามเงื่อนไขและวิธีการที่บัญญัติไว้ในมาตรา 37 แห่ง พ.ร.บ.การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมฯ อีก เมื่อการเช่านาพิพาทสิ้นสุดลงในวันที่ 6 มกราคม 2543 แล้ว จำเลยยังไม่ยอมออกจากที่นาพิพาท โจทก์ทั้งเจ็ดจึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากที่นาพิพาทได้

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งเจ็ดฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวาร รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินพิพาทและส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งเจ็ดในสภาพเรียบร้อย ห้ามจำเลยเข้าไปเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทอีกต่อไป ให้จำเลยชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์ทั้งเจ็ดในอัตราเดือนละ 20,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินพิพาท จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 546 และ 2551 ตำบลบางชัน อำเภอเมืองบุรี (เมือง) กรุงเทพมหานคร และส่งมอบที่ดินพิพาทดังกล่าวคืนแก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย ห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทอีกต่อไป ให้จำเลยชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งเจ็ดปีละ 12,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพิพาทเสร็จสิ้น กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งเจ็ด ค่าชอนนอกจากนี้ให้ยก จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยในปัญหาข้อกฎหมายว่าโจทก์บอกเลิกการเช่าไม่ชอบ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องนั้น ในการวินิจฉัยปัญหาคำพิพากษาดังกล่าว ศาลฎีกาต้องถือตามข้อเท็จจริงที่ศาลชั้นต้นได้วินิจฉัยจากพยานหลักฐานใน

สำนวนตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 238 ประกอบมาตรา 247 ว่า เมื่อวันที่ 6 มกราคม 2523 นางขาบ แป้นดุ่ม มารดาจำเลย ได้ทำสัญญาเช่าที่ดินโฉนดเลขที่ 546, 2551 และ 545 ของโจทก์ทั้งเจ็ดตามฟ้องเพื่อทำนามีกำหนดเวลาเช่า 3 ปี ต่อมาโจทก์ทั้งเจ็ดขายที่ดินโฉนดเลขที่ 545 ให้แก่ผู้มีชื่อ และเมื่อปี 2529 โจทก์ทั้งเจ็ดฟ้องขับไล่ นางขาบออกจากที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 546, 2551 คดีถึงที่สุดโดยศาลฎีกาพิพากษายกฟ้องโจทก์ทั้งเจ็ด ตามสำเนาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 599/2534 ลงวันที่ 1 กุมภาพันธ์ 2534 เอกสารหมาย จ.2 โดยได้ความตามคำพิพากษาศาลฎีกาดังกล่าวว่าการที่นางขาบเช่าที่ดินพิพาทเพื่อทำนาอยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติควบคุมการเช่านา พ.ศ.2517 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้นและต่อมายังถือเป็นการเช่าตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 ฉบับใหม่ต่อไป อันทำให้การเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์ทั้งเจ็ดกับนางขาบมีระยะเวลาการเช่าคราวละ 6 ปีตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 มาตรา 26 วรรคสอง ต่อมาเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2540 ซึ่งเป็นเวลาก่อนครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 6 มกราคม 2541 โจทก์ทั้งเจ็ดได้มีหนังสือตามสำเนาหนังสือเอกสารหมาย จ.11 แจ้งบอกเลิกการเช่านาสำหรับที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 546 และ 2551 ไปยังนางขาบ พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ คชก. ประจำแขวงบางชันทราบตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตร พ.ศ.2524 มาตรา 37 ซึ่ง คชก. ประจำแขวงบางชันพิจารณาแล้ววินิจฉัยเมื่อวันที่ 5 มีนาคม 2540 และวันที่ 19 มีนาคม 2540 ว่า ให้ยับยั้งการบอกเลิกการเช่านาพิพาทไว้ทั้งหมดจำนวน 1 ครั้ง เป็นเวลา 2 ปี ตามสำเนารายงานการประชุม คชก. ตำบล ประจำแขวงบางชัน เอกสารหมาย จ.12 และ จ.13 ต่อมาเมื่อวันที่ 10 ธันวาคม 2540 นางขาบผู้เช่ามาถึงแก่ความตาย จำเลยซึ่งเป็นผู้สืบสันดานโดยเป็นบุตรนางขาบเป็นผู้เช่านาสืบแทนนางขาบต่อไปตามมาตรา 29 แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 ดังนี้ เห็นว่า เมื่อการเช่านาพิพาทของนางขาบซึ่งเดิมอยู่ในบังคับแห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 ฉบับใหม่ ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่านาในวันที่ 6 มกราคม 2541 ครั้นเมื่อโจทก์ทั้งเจ็ดได้บอกเลิกการเช่านาและ คชก. ประจำแขวงบางชันมีมติยับยั้งการบอกเลิกการเช่านาพิพาทไว้จำนวน 1 ครั้ง เป็นเวลา 2 ปี กรณีจึงมีผลให้นางขาบผู้เช่านามีสืบทิดเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปอีกเป็นเวลา 2 ปี จนถึงวันที่ 6 มกราคม 2543 หลังจากนั้นกำหนดระยะเวลาการเช่านาของนางขาบผู้เช่านาย่อมสิ้นสุดลงไปในตัว นางขาบผู้เช่านาไม่มีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปและเมื่อนางขาบผู้เช่ามาถึงแก่ความตายในวันที่ 10 ธันวาคม 2540 โดยมีจำเลยเป็นผู้เช่านาสืบแทนนางขาบต่อไป โดยในการเช่าสืบแทนผู้เช่าสืบแทนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าที่มีต่อผู้ให้เช่าตามมาตรา 29 วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 บัญญัติไว้ ผลก็คือ จำเลยมีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปจนถึงวันที่ 6 มกราคม 2543 หลังจากนั้นกำหนดระยะเวลาการเช่านาของจำเลยย่อมสิ้นสุดลงไปในตัวและจำเลยไม่มีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปเช่นเดียวกันโดยโจทก์ทั้งเจ็ดไม่ต้องมีหนังสือแจ้งบอกเลิกการเช่านาแก่จำเลย พร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ คชก. ประจำแขวงบางชันทราบตามเงื่อนไขและวิธีการที่บัญญัติไว้มาตรา 37 แห่งพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 อีก เมื่อการเช่านาพิพาทสิ้นสุดลงในวันที่ 6 มกราคม 2543 แล้ว จำเลยยังไม่ยอมออกจากที่นาพิพาท โจทก์ทั้งเจ็ดจึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากที่นาพิพาทได้ คำพิพากษาศาลฎีกาที่จำเลยยกขึ้นอ้างในฎีกา ข้อเท็จจริงในคดีนี้ไม่เหมือนกับคดีนี้ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษาต้องกันให้โจทก์ทั้งเจ็ดชนะคดีมานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น ส่วน

ข้อที่จำเลยฎีกาเป็นปัญหาข้อกฎหมายต่อไป ซึ่งสรุปเป็นความได้ว่า การที่จะถือว่าจำเลยเป็นผู้เช่า
นาสืบทอดนางขาบต่อไปตามพระราชบัญญัติการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ.2524 จำเลยต้อง
แสดงความจำนงขอเช่าต่อผู้ให้เช่าภายในกำหนด 60 วัน นับแต่วันที่นางขาบผู้เช่ามาถึงแก่
ความตาย แต่คดีนี้จำเลยไม่ได้แสดงความจำนงขอเช่าภายในกำหนด 60 วันนับแต่วันที่นางขาบถึง
แก่ความตายอันเป็นฎีกาท่านองอ้างว่าจำเลยไม่ได้เป็นผู้เช่านาสืบทอดนางขาบ แต่เป็นผู้เช่าราย
ใหม่นั้น ในข้อนี้ตามคำให้การจำเลยให้การว่า หลังจากนางขาบมารดาจำเลยถึงแก่ความตายเมื่อ
วันที่ 10 ธันวาคม 2540 แล้ว จำเลยซึ่งเป็นทายาทได้ทำนาพิพาทตลอดมา อันเป็นการ
แสดงความจำนงเช่านาพิพาทของโจทก์ทั้งเจ็ดต่อไป ทั้งได้ชำระค่าเช่านาให้แก่โจทก์ทั้งเจ็ด จึง
ถือว่าจำเลยมีฐานะเป็นผู้เช่านาพิพาทกับโจทก์ทั้งเจ็ดต่อไป ดังนี้ เท่ากับว่าจำเลยให้การรับว่าเมื่อ
นางขาบผู้เช่านาพิพาทถึงแก่ความตาย จำเลยซึ่งเป็นทายาทได้แสดงความจำนงขอเช่านาพิพาท
ต่อโจทก์ทั้งเจ็ด โดยจำเลยเป็นผู้เช่านาพิพาทสืบทอดต่อไปแล้ว เหตุนี้ข้อฎีกาของจำเลยดังกล่าวไม่
เป็นสาระแก่คดีที่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลง จึงไม่จำต้องวินิจฉัย" พิพากษายืน

องค์คณะ

จำรูญ แสงภักดี · สุมิตร สุภาดุลย์ · สดศรี สัตยธรรม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/7846/2547>