

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5553/2537

นาย ศักดา โฉมเฉ ลาโจทก์ นาย ขวลิต แจ้ง สุขจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1387

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้ไม่ปรากฏว่า พ. เป็นผู้ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้ทำการจัดสรรที่ดิน และที่ดินอันเป็นทางพิพาทเป็นที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ก็ตามก็ถือได้ว่าการกระทำของ พ. ที่แบ่งแยกที่ดินของตนออกเป็นแปลงย่อย 13 แปลง เพื่อขายนั้น เป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่า พ. จัดให้มีสาธารณูปโภคคือทางพิพาทอันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวส่วนการที่ พ. จะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหากซึ่งหากจะเป็นการดำเนินการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวก็ไม่ทำให้การดำเนินการของ พ. ไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ทางพิพาทที่จำเลยปลูกโรงเรือนรुकล้ำจึงเป็นการจำยอมแก่ที่ดินที่โจทก์เข้าซื้อจาก พ. จำเลยจึงต้องรื้อถอนบ้านที่จำเลยปลูกรุกล้ำเข้ามาในทางพิพาท

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องว่า เดิมนายเพลิน แสงสมพร เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 2800 ต่อมานายเพลินได้ลงชื่อนางชิต แสงสมพร ภรรยาถือกรรมสิทธิ์ร่วม และต่อมามีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็น 3 ส่วนโดยเป็นส่วนของนางชิต, นายเพลินและเป็นทางสาธารณประโยชน์ตามลำดับ พ.ศ. 2513 นายเพลินแบ่งที่ดินส่วนของตนออกเป็นแปลงย่อยรวม 13 แปลง เพื่อขายและได้รับโฉนดที่แบ่งแยกแล้วมาตามโฉนดเลขที่ 10504-10515 และโฉนดเลขที่ 2800 ที่ดินอันเป็นทางพิพาทคือที่ดินโฉนดเลขที่ 10514 เลขที่ดิน 2497 เป็นทางสาธารณูปโภคที่สามยทรัพย์ดังกล่าวแล้วต้องใช้เป็นทางออกสู่ทางสาธารณะด้านทิศใต้และทิศตะวันตกตามแผนที่หลังโฉนด โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 10507 โดยเข้าซื้อจากนายเพลินตั้งแต่ พ.ศ. 2521 รับโอนกรรมสิทธิ์มาเมื่อวันที่ 23 ธันวาคม 2526 และใช้ทางพิพาทออกสู่ทางสาธารณะมากกว่า 10 ปี โจทก์จึงเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ได้ประโยชน์จากทางพิพาทอันเป็นภาระยทรัพย์ทั้งทางพิพาทดังกล่าวตกอยู่ภายใต้ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 โดยเป็นสาธารณูปโภคซึ่งเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะของที่ดินทั้ง 13 แปลงดังกล่าว เมื่อต้น พ.ศ. 2531 จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 64487 ได้สร้างอาคารรุกล้ำเข้ามาในทางพิพาทอันเป็นการจำยอม ทำให้โจทก์เสื่อมความสะดวกในการใช้ทางพิพาทตามรูปแผนที่ท้ายฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนเลขที่ 106/21 ในส่วนที่รุกล้ำเข้ามาในทางพิพาทมีความกว้างด้านทิศเหนือและทิศใต้ประมาณ 1.50 เมตร ยาว 6 เมตร ตามโฉนดเลขที่ 10514 ถ้าจำเลยไม่รื้อถอนให้โจทก์รื้อถอนแทนจำเลยโดยให้จำเลยออกค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนแทนโจทก์จำเลยให้การว่า โจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามฟ้องที่ดินแปลงพิพาทเป็นของนางชิตซึ่งรับมรดกจากนายเพลิน จำเลยปลูกสร้างบ้านรุกล้ำเข้าไปในที่ดินแปลงพิพาทโดยสุจริต ตั้งแต่ พ.ศ. 2526 โดยได้รับอนุญาตจากนางชิต นางชิตสงวนทางพิพาทไว้เป็นทางส่วนบุคคลและไม่ได้จดทะเบียนการจำยอมแก่ใคร การอาศัยสิทธิในทางพิพาทของโจทก์ยังไม่ครบ 10 ปี จึงยังไม่ได้สิทธิการจำยอมโจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง โจทก์ไม่ได้รับ

ความเสียหาย ขอให้พิพากษายกฟ้องศาลชั้นต้นเพิกถอนสัญญาที่ดินแปลงพิพาทแล้วสั่งดลสืบพยาน พิพากษาให้จำเลยรื้อถอนบ้านเลขที่ 106/21 ในส่วนที่รื้อแล้วเข้ามาในทางพิพาทคือที่ดินโฉนดเลขที่ 10514 ตำบลบางค้อ อำเภอบางขุนเทียนกรุงเทพมหานครจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน จำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยว่าการที่ศาลชั้นต้นมีคำสั่ง ดลสืบพยานแล้วปรับข้อเท็จจริงตามคำฟ้องเพิ่มเติมของโจทก์ว่าทางพิพาทเป็นทางภารจำ ยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ข้อ 30 พิพากษาให้ โจทก์ชนะคดี และศาลอุทธรณ์พิพากษายืนมานั้นถูกต้องหรือไม่ เห็นว่าตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 นั้น มีใจความสำคัญว่า ข้อ 1 "การจัดสรรที่ดิน" หมายความว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่สิบ แปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็น ค่าตอบแทน และมีการให้คำมั่น หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือ บริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบ อุตสาหกรรม"ผู้จัดสรรที่ดิน" หมายความว่า ผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินข้อ 9 ในการ วางข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์ในการจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์ในการอนามัย การคมนาคม ความปลอดภัย และการผังเมือง รวมทั้งเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ทุกประการหรือบางประการคือ (2) ระบบและ มาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อม กับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรรข้อ 10 ห้ามมิให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดิน เว้นแต่จะได้รับ ใบอนุญาตจากคณะกรรมการข้อ 11 ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียด ดังต่อไปนี้ด้วย คือ (3) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและ บริการสาธารณะต่าง ๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่น ๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่นโดยแสดงแผนผัง รายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้างและกำหนดเวลาที่จะจัดทำให้แล้วเสร็จ ด้วยข้อ 15 เมื่อได้ออกใบอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินแล้วให้คณะกรรมการรับส่งใบอนุญาต พร้อมทั้งแผนผัง โครงการ และวิธีการที่คณะกรรมการอนุญาตไปยังพนักงานเจ้าหน้าที่จดทะเบียน สิทธิและนิติกรรมตามประมวลกฎหมายที่ดิน ณ ที่ดินที่ที่ดินจัดสรรนั้นตั้งอยู่ เพื่อให้จดแจ้งใน โฉนดที่ดินภายในสิบห้าวันนับแต่วันที่ได้รับใบอนุญาตจากคณะกรรมการว่าที่ดินนั้นอยู่ภายใต้ การจัดสรรที่ดินและเมื่อได้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อยแล้วให้จดแจ้งไว้ในโฉนดที่ดินที่แบ่งแยก ด้วยทุกแปลงข้อ 30 สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผัง และโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนนให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ดังนี้เมื่อข้อเท็จจริงตามคำฟ้องเพิ่มเติมของโจทก์ปรากฏว่า นายเพลินแสงสมพร แบ่งแยกที่ดินของ ตนออกเป็นแปลงย่อยจำนวน 13 แปลงเพื่อขาย โจทก์ได้เข้าซื้อและรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าว จากนายเพลิน 1 แปลง และทางพิพาทเป็นทางที่นายเพลินจัดทำไว้ใช้เป็นทางออกสู่ ถนนสาธารณะด้านทิศใต้และทิศตะวันตกสำหรับที่ดินอีก 12 แปลงดังกล่าวและแม้จะไม่ปรากฏว่า นายเพลินเป็นผู้ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และที่ดินโฉนดเลขที่ 10514 อันเป็นทางพิพาทนั้นเป็น ที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตก็ตาม ก็ถือได้ว่า การกระทำของนายเพลินที่แบ่งแยก ที่ดินออกเป็นแปลงย่อย 13 แปลง เพื่อยขายนั้น เป็นการแสดงออกโดยปริยายแล้วว่า นายเพลินจัด ให้มีสาธารณูปโภคคือทางพิพาท อันถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ

ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ข้อ 30 ส่วนการที่นายเพลินจะขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือไม่ก็เป็นอีกเรื่องหนึ่งต่างหาก หากจะเป็นการดำเนินการฝ่าฝืนประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวก็ไม่ทำให้การดำเนินการของนายเพลินไม่เป็นการจัดสรรที่ดินตามกฎหมายดังนั้นทางพิพาทที่จำเลยปลูกโรงเรือนรुकล้ำจึงเป็นการจำยอมแก่ที่ดินที่โจทก์เช่าซื้อจากนายเพลิน จำเลยจึงต้องรื้อถอนบ้านที่จำเลยปลูกรุกล้ำเข้ามาในทางพิพาทตามฟ้องของโจทก์ และแม้คดีนี้ศาลชั้นต้นจะได้ทำการชี้สองสถานและกำหนดประเด็นข้อพิพาทโดยให้โจทก์เป็นฝ่ายนำพยานเข้าสืบก่อน และต่อมาเมื่อศาลชั้นต้นเห็นว่าคดีนี้พอวินิจฉัยได้และสั่งสืบพยานโจทก์จำเลยและพิจารณาพิพากษาคดีไปจึงชอบแล้ว ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษามานั้นต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกาแล้วฎีกาของจำเลยฟังไม่ขึ้น"พิพากษายืน

องค์คณะ

อากร อัชกุล · สนั่น หมายสวัสดิ์ · สุชาติ ถาวรวงษ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5553/2537>