

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 ก็ต้องถือว่าเจ้าของที่ดินเดิมที่เส้นทางนี้ผ่านได้อุทธรณ์ที่พิพาทให้เป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว จำเลยเพิ่งรับโอนที่พิพาทหลังจากที่เจ้าของเดิมได้อุทธรณ์ทางพิพาทไปแล้ว แม้ทางพิพาทจะอยู่ในเขตโฉนดที่ดินของจำเลยก็ตาม จำเลยก็ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือเอาเป็นของตนได้ จำเลยเอาที่พิพาทไปทำสัญญาจะซื้อขายให้โจทก์สัญญาดังกล่าวจึงเป็นโมฆะ จำเลยต้องคืนเงินค่าที่ดินบางส่วนที่รับไปให้แก่โจทก์ และจะเรียกร้องให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อขายซึ่งเป็นโมฆะหาได้ไม่

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินเลขที่ ๙๙๐๙ ตำบลสามเสนใน อำเภอดุสิต กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่ในและริมซอยวัดไผ่ตัน ถนนพหลโยธิน จำเลยทั้งสองโดยเจตนาทุจริตหลอกลวงโจทก์ว่า จำเลยที่ ๑ เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๕๗๑ ตำบลสามเสนใน เขตดุสิต กรุงเทพมหานคร ตั้งอยู่คั่นระหว่างที่ดินโจทก์และปิดกั้นหน้าที่ดินของโจทก์กับซอยวัดไผ่ตัน จำเลยจะปิดกั้นที่ดินของจำเลยเสียมิได้ให้ที่ดินของโจทก์มีทางออกสู่ซอยวัดไผ่ตันได้ โดยการหลอกลวงของจำเลยทั้งสองดังกล่าว โจทก์จึงตกลงทำหนังสือสัญญาจะซื้อขายส่วนหนึ่งของที่ดินของจำเลยทั้งสองดังกล่าว โจทก์จึงตกลงทำสัญญาจะซื้อขายส่วนหนึ่งของที่ดินของจำเลยแปลงดังกล่าวในราคา ๓๕,๐๐๐ บาท โจทก์ได้ชำระเงินให้จำเลยแล้ว ๑๗,๕๐๐ บาท ครั้นครบกำหนดที่จำเลยจะต้องโอนที่ดินให้โจทก์ตามสัญญา จำเลยไม่สามารถจัดแบ่งแยกและออกโฉนดที่ดินให้โจทก์ได้ โจทก์ได้ทวงถามให้จำเลยจัดการโอนให้โจทก์หลายครั้ง แต่จำเลยขอผ่อนผันเรื่อยมา โจทก์จึงได้สอบถามไปยังสำนักงานที่ดิน ได้รับแจ้งว่าที่ดินของโจทก์อยู่ติดกับซอยวัดไผ่ตันอยู่แล้วที่ดินแปลงที่จำเลยนำมาขายให้โจทก์ ก็คือที่ดินที่เป็นซอยวัดไผ่ตันนั่นเอง และมีสภาพเป็นทางสาธารณประโยชน์ โจทก์จึงบอกล้างสัญญาแล้วให้จำเลยคืนเงิน ๑๗,๕๐๐ บาท ให้แก่โจทก์พร้อมดอกเบี้ย จำเลยไม่ยอมคืน จึงขอให้ศาลบังคับ จำเลยทั้งสองให้การทำนองเดียวกันและจำเลยที่ ๑ ฟ้องแย้งว่าจำเลยมิได้กระทำละเมิดต่อโจทก์ คดีโจทก์ขาดอายุความ จำเลยดำเนินการแบ่งแยกโฉนดที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามข้อตกลง แต่เนื่องจากที่พิพาทติดกับที่สาธารณะ การแบ่งแยกโฉนดจึงล่าช้า จึงขอแบ่งแยกในนามเดิมเพื่อขายให้โจทก์ตามสัญญาแต่โจทก์กลับอ้างว่าที่พิพาทเป็นทางสาธารณะไม่ยอมรับซื้อ จำเลยไม่ได้เป็นฝ่ายผิดสัญญา ขอให้ยกฟ้องและขอให้โจทก์ชำระเงินที่ค้างพร้อมด้วยดอกเบี้ย โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งทำนองเดียวกับฟ้องเดิม ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้วพิพากษาให้โจทก์ชำระเงินที่ยังค้างชำระอยู่อีก ๑๕,๐๐๐ บาท พร้อมกับดอกเบี้ย ให้โจทก์รับโอนที่พิพาท โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิจารณาแล้ว วินิจฉัยว่าที่พิพาทเป็นทางสาธารณะสัญญาจะซื้อขายที่พิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยที่ ๑ จึงเป็นโมฆะ พิพากษากลับให้ยกฟ้องแย้งของจำเลยที่

๑ ให้จำเลยที่ ๑ ที่ ๒ ร่วมกันชำระเงินจำนวน ๑๗,๕๐๐ บาท แก่โจทก์ จำเลยทั้งสองฎีกา ศาลฎีกา พิจารณาแล้ววินิจฉัยว่าเมื่อพิเคราะห์พฤติการณ์แห่งรูปคดีแล้ว เห็นว่าที่พิพาทนั้นประชาชนได้ใช้ ทางนี้เป็นทางเข้าออกเป็นสิบ ๆ ปี ก่อนที่จำเลยที่ ๑ จะรับโอนกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของ โดยไม่มีการ ทวงห้ามสงวนสิทธิใด ๆ เลย แม้จะไม่ได้ความว่าผู้ใดอุทิศที่ของตนให้เป็นทางสาธารณะโดยตรง หรือโดยพิธีการ ก็ต้องถือว่าเจ้าของที่ดินเดิมที่เส้นทางนี้ผ่านได้อุทิศที่พิพาทให้เป็นทางสาธารณะ โดยปริยายแล้ว ฉะนั้น เมื่อจำเลยที่ ๑ เพิ่งรับโอนที่พิพาทเมื่อ พ.ศ. ๒๕๑๑ ซึ่งเป็นเวลาภายหลังที่ เจ้าของเดิมได้อุทิศทางพิพาทไปแล้ว แม้ทางพิพาทจะอยู่ในเขตโฉนดที่ดินของจำเลยที่ ๑ ก็ตาม จำเลยที่ ๑ ก็ไม่มีสิทธิที่จะยึดถือเอาเป็นประโยชน์ของตนได้ สัญญาจะซื้อจะขายที่พิพาทระหว่าง โจทก์กับจำเลยที่ ๑ จึงเป็นโมฆะ จำเลยที่ ๑ จึงต้องคืนเงินค่าที่ดินที่รับไป ๑๗,๕๐๐ บาท แก่โจทก์ และจะเรียกร้องให้โจทก์ปฏิบัติตามสัญญาจะซื้อจะขายซึ่งเป็นโมฆะแล้วหาได้ไม่ พิพากษายืน

องค์คณะ

ประภาศน์ อวยชัย · ชลุตม์ สวัสดิทัต · พัลลภ สังข์โบล

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