

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7846/2547

แพทย์หญิงอนงค์ รอดอนันต์ กับพวกโจทก์ นางวันเพ็ญ น้อยประสิทธิ์จำเลย

ย่อ / หลักกฎหมาย

เมื่อการเช่านาของ ข. ซึ่งอยู่ในบังคับแห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 จะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 6 มกราคม 2541 โจทก์ทั้งเจ็ดบอกเลิกการเช่าและ ค.ช.ก. ประจำแขวงบางชั้นมีมติยับยั้งการบอกเลิกการเช่าจำนวน 1 ครั้ง เป็นเวลา 2 ปี มีผลให้ ข. ผู้เช่านามีสืบทอดเช่าจนถึงวันที่ 6 มกราคม 2543 และเมื่อ ข. ผู้เช่าถึงแก่ความตายในวันที่ 10 ธันวาคม 2540 โดยมีจำเลยเป็นผู้เช่าสืบแทนต่อมา ผู้เช่าสืบแทนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของ ข. ผู้เช่าเดิมที่มีต่อผู้ให้เช่า ตามมาตรา 29 วรรคสองแห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 จำเลยจึงมีสิทธิเช่าต่อไปจนถึงวันที่ 6 มกราคม 2543 หลังจากนั้นกำหนดระยะเวลาการเช่าของจำเลยย่อมสิ้นสุดลงไปในตัว โดยโจทก์ทั้งเจ็ดไม่ต้องมีหนังสือแจ้งบอกเลิกการเช่าแก่จำเลยพร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ ค.ช.ก. ประจำแขวงบางชั้นทราบตามเงื่อนไขและวิธีการที่บัญญัติไว้ในมาตรา 37 แห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 อีก เมื่อจำเลยไม่ยอมออกจากนาที่พิพาท โจทก์ทั้งเจ็ดจึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยได้โจทก์ทั้งเจ็ดฟ้องว่านางขาบมารดาจำเลยทำสัญญาเช่าที่ดินกับโจทก์ทั้งเจ็ดเพื่อทำนา สัญญาเช่าดังกล่าวมีกำหนดการเช่าคราวละ 6 ปี ตาม พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 หากไม่มีการบอกเลิกการเช่าตามกฎหมายดังกล่าวจะมีผลต่อไปอีกคราวละ 6 ปี ต่อมาเมื่อวันที่ 3 มกราคม 2540 โจทก์ทั้งเจ็ดได้บอกเลิกการเช่าที่ดินไปยังนางขาบและได้เสนอเรื่องการบอกเลิกการเช่าดังกล่าวให้แก่คณะกรรมการการเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรมตำบล ประจำแขวงบางชั้น (คชก. ตำบล ประจำแขวงบางชั้น) และ คชก. ตำบลดังกล่าวได้มีมติยับยั้งการบอกเลิกการเช่าจำนวน 1 ครั้ง เป็นเวลา 2 ปี ซึ่งมติดังกล่าวถึงที่สุดแล้ว

คำพิพากษา

ถือว่าโจทก์ทั้งเจ็ดได้บอกเลิกการเช่าที่ดินแก่นางขาบถูกต้องตามกฎหมายและจะครบกำหนดการเช่าที่ดินในวันที่ 6 มกราคม 2543 ครั้นถึงวันที่ 10 ธันวาคม 2540 นางขาบถึงแก่ความตาย จำเลยซึ่งเป็นบุตรของนางขาบและอาศัยอยู่ในที่ดินดังกล่าวได้แสดงความจำนงเช่าที่ดินของโจทก์ทั้งเจ็ดต่อไป ถือว่าจำเลยเป็นผู้เช่าสืบแทนนางขาบ เมื่อครบกำหนดการเช่าที่ดินแล้ว ปรากฏว่าจำเลยไม่ยอมส่งมอบการครอบครองที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งเจ็ด อันเป็นการละเมิดทำให้โจทก์ทั้งเจ็ดได้รับความเสียหาย ขอให้บังคับจำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวาร รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างในที่ดินพิพาท และส่งมอบที่ดินให้แก่โจทก์ทั้งเจ็ดในสภาพเรียบร้อย ห้ามจำเลยเข้าไปเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทอีกต่อไปให้จำเลยชำระค่าเสียหายให้แก่โจทก์ทั้งเจ็ดในอัตราเดือนละ 20,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินพิพาท จำเลยให้การว่าโจทก์ทั้งเจ็ดมิได้บอกเลิกการเช่าแก่จำเลย จึงเป็นการไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่มีอำนาจฟ้องคดีนี้ โจทก์ทั้งเจ็ดไม่มีสิทธิฟ้องเรียกค่าเสียหายจากจำเลย ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยขนย้ายทรัพย์สินและบริวารรวมทั้งสิ่งปลูกสร้างออกจากที่ดินพิพาท และส่งมอบที่ดินดังกล่าวคืนแก่โจทก์ในสภาพเรียบร้อย ห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทอีกต่อไป ให้จำเลย

ชำระค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งเจ็ดปีละ 12,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพิพาทเสร็จสิ้นกับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งเจ็ด โดยกำหนดค่าทนายความให้ 2,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ให้จำเลยใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ 1,000 บาท แทนโจทก์ทั้งเจ็ด จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยในปัญหาข้อกฎหมายว่า โจทก์บอกเลิกการเช่าไม่ชอบ โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องนั้น เห็นว่า เมื่อการเช่านาพิพาทของนางขาบซึ่งเดิมอยู่ในบังคับแห่ง พ.ร.บ. ควบคุมการเช่านา พ.ศ. 2517 และต่อมาอยู่ในบังคับแห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 ฉบับใหม่ ซึ่งจะครบกำหนดระยะเวลาการเช่าในวันที่ 6 มกราคม 2541 ครั้งเมื่อโจทก์ทั้งเจ็ดได้บอกเลิกการเช่าและ คชก. ต่าบล ประจำแขวงบางชั้นมีมติยับยั้งการบอกเลิกการเช่านาพิพาทไว้จำนวน 1 ครั้ง เป็นเวลา 2 ปี กรณีจึงมีผลให้นางขาบผู้เช่านามีสถานีเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปอีกเป็นเวลา 2 ปี จนถึงวันที่ 6 มกราคม 2543 หลังจากนั้นกำหนดระยะเวลาการเช่าของนางขาบผู้เช่านาย่อมสิ้นสุดลงไปในตัว นางขาบผู้เช่านาไม่มีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไป และเมื่อนางขาบผู้เช่ามาถึงแก่ความตายในวันที่ 10 ธันวาคม 2540 โดยมีจำเลยเป็นผู้เช่าสืบแทนนางขาบต่อไป โดยในการเช่าสืบแทนผู้เช่าสืบแทนต้องรับไปทั้งสิทธิและหน้าที่ของผู้เช่าที่มีต่อผู้ให้เช่า ตามมาตรา 29 วรรคสอง แห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 บัญญัติไว้ ผลก็คือ จำเลยมีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปจนถึงวันที่ 6 มกราคม 2543 หลังจากนั้นกำหนดระยะเวลาการเช่าของจำเลยย่อมสิ้นสุดลงไปในตัว และจำเลยไม่มีสิทธิเช่านาหรือทำนาพิพาทต่อไปเช่นเดียวกัน โดยโจทก์ทั้งเจ็ดไม่ต้องมีหนังสือแจ้งบอกเลิกการเช่าแก่จำเลยพร้อมทั้งมีหนังสือแจ้งให้ คชก. ประจำแขวงบางชั้นทราบตามเงื่อนไขและวิธีการที่บัญญัติไว้มาตรา 37 แห่ง พ.ร.บ. การเช่าที่ดินเพื่อเกษตรกรรม พ.ศ. 2524 อีก เมื่อการเช่านาพิพาทสิ้นสุดลงในวันที่ 6 มกราคม 2543 แล้ว จำเลยยังไม่ยอมออกจากที่นาพิพาท โจทก์ทั้งเจ็ดจึงมีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยให้ออกจากที่นาพิพาทได้ พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

องค์คณะ

จำรูญ แสนภักดี · สุมิตร สุภาดุลย์ · สดศรี สัตยธรรม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/7846/2547>