

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3638/2566

นาง น.โจทก์ สหกรณ์บริการชุมชนหมู่บ้าน ก. กับพวกผู้ร้องสอด บริษัท ก.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1349, ป.พ.พ. มาตรา 5, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, ป.วิ.พ. มาตรา 142

ย่อ / หลักกฎหมาย

ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสาม บัญญัติว่า "ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยแต่ที่สุดที่จะเป็นไปได้..." ดังนั้น ในการที่จะพิจารณาว่าบุคคลใดจะใช้สิทธิผ่านที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะในฐานะทางจำเป็นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ได้หรือไม่ เพียงใด ต้องคำนึงถึงความเสียหายที่จะเกิดแก่ที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ให้น้อยที่สุดเป็นประการสำคัญด้วย เมื่อจำเลยได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินในปี 2528 จากนั้นดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ รวมกันเกินกว่า 200 แปลง กับจัดสร้างถนนคอนกรีตและกำแพงคอนกรีตเป็นรั้วล้อมรอบที่ดินจัดสรรและบนที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ด้านที่ติดกับที่ดินของโจทก์เพื่อให้เป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรนับแต่นั้นเป็นต้นมา นาย ส. เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 ในขณะนั้นก็ดี และโจทก์ที่ได้รับโอนที่ดินมาในฐานะผู้จัดการมรดกของ นาย ส. เมื่อปี 2551 ระยะเวลา รวมกันนานกว่า 30 ปี นาย ส. และโจทก์ต่างไม่เคยกล่าวอ้างว่าที่ดินของโจทก์ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้เลย จนกระทั่งเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2561 โจทก์จึงมอบอำนาจให้ทนายความมีหนังสือแจ้งให้จำเลยรื้อถอนกำแพงคอนกรีตออกยาว 8 เมตร บ่งชี้ว่าการจัดสรรที่ดินของจำเลยที่ดำเนินการมาเป็นเวลานานก่อนถึงวันที่โจทก์บอกกล่าวมิได้มีผลใด ๆ ต่อการออกสู่ทางสาธารณะต่อที่ดินของโจทก์ ทั้งข้อเท็จจริงจากทางนำสืบของโจทก์ยังฟังไม่ได้ว่า ที่และวิธีทำทางผ่านนั้น โจทก์ได้เลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งได้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ตามบทบัญญัติของ ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคสาม นอกจากนี้ พฤติการณ์ที่เจ้าของที่ดินของโจทก์เดิมมิได้ชวนขวายเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะให้ที่ดินเสียตั้งแต่ได้มาเมื่อปี 2510 และปล่อยทิ้งร้างที่ดินไว้เป็นเวลานาน ครั้นเมื่อปี 2528 จำเลยเข้าไปปรับปรุงที่ดินหลายแปลงด้วยการขออนุญาตจัดสรรและด้วยเงินลงทุนที่สูงมากจนสามารถพัฒนาที่ดินทำให้สภาพแวดล้อมมีความเจริญ มีคนอาศัยอยู่จำนวนมาก ถนนคอนกรีตมีความสะดวกสบายในการใช้สอยสืบต่อมาจนถึงปัจจุบันยังบ่งชี้ว่าโจทก์ใช้สิทธิฟ้องคดีนี้เพื่อฉวยโอกาสให้ตนเองกับบริวารสามารถใช้ถนนคอนกรีตในที่ดินจัดสรรได้โดยไม่ต้องลงทุนในการทำถนนด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองและยังเป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่ที่ดินของโจทก์ไปในตัว ซึ่งมีใช่เป็นการกระทำโดยสุจริต ตาม ป.พ.พ. มาตรา 5 อีกด้วย โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนกำแพงคอนกรีตและเข้าไปใช้สอยถนนคอนกรีตบนที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ของจำเลยในฐานะที่เป็นทางจำเป็นแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 ของโจทก์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้พิพากษาว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ของจำเลย ตกเป็นทาง

จำเป็นแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 ของโจทก์ ให้จำเลยไปจดทะเบียนทางจำเป็น หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยรื้อถอนกำแพงคอนกรีตกว้าง 8 เมตร ที่ปิดกั้นที่ดินของโจทก์เป็นทางออกสู่ทางสาธารณะ จำเลยให้การว่า ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ให้จำเลยรื้อถอนกำแพงคอนกรีตที่ปิดกั้นที่ดินของโจทก์ตามระวางแผนที่เอกสารหมายเลข จ.8 ที่มีหมายเลข 1 กำกับโดยให้มีความกว้าง 4 เมตร ให้ที่ดินบางส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ของจำเลยซึ่งเป็นถนนที่ระบายด้วยสีน้ำเงินเฉพาะเส้นทางตั้งแต่ที่มีหมายเลข 1 กำกับจนถึงที่มีหมายเลข 2 กำกับเป็นทางจำเป็นออกสู่ทางสาธารณะแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 ของโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิจารณาแก้เป็นว่า ให้โจทก์ใช้ค่าทดแทนเป็นเงิน 30,000 บาท แก่จำเลย นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่มีได้โต้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังได้ว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 เนื้อที่ 13 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 ของโจทก์ด้านทิศตะวันออกติดลำรางสาธารณประโยชน์ ทิศใต้กับทิศตะวันตกติดที่ดินของบุคคลอื่นและด้านทิศเหนือบางส่วนติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ของจำเลย เมื่อปี 2528 จำเลยได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน หมู่บ้าน ก. โครงการ 4 บนที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 เนื้อที่ 4 ไร่ 3 งาน 30 ตารางวา กับที่ดินอื่นอีกหลายแปลงรวมเนื้อที่ 56 ไร่ 2 งาน 80 ตารางวา โดยจำเลยสร้างถนนคอนกรีตลงบนที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 17 ตารางวา ส่วนที่เหลือจากการจัดสรร ผ่านที่ดินแปลงย่อยเพื่อให้เป็นสาธารณูปโภคสำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและอาศัยอยู่ในหมู่บ้าน ก. โครงการ 4 ร่วมกันใช้เป็นทางสัญจรออกสู่ถนนแจ้งวัฒนะซึ่งเป็นทางสาธารณะ กับสร้างกำแพงคอนกรีตเป็นรั้วล้อมรอบโครงการ รวมทั้งบนที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ด้านติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 เมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2561 โจทก์มอบอำนาจให้ทนายความมีหนังสือแจ้งให้จำเลยรื้อถอนกำแพงคอนกรีตบนที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ด้านหน้าที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 ออกยาว 8 เมตร มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยข้อแรกว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ของจำเลยตกเป็นทางจำเป็นแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 ของโจทก์และจำเลยจะต้องรื้อถอนกำแพงคอนกรีตด้านติดกับที่ดินของโจทก์ตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 หรือไม่ เห็นว่า จำเลยได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน หมู่บ้าน ก. โครงการ 4 ในปี 2528 โดยปรากฏตามหนังสือโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินว่า ในการจัดสาธารณูปโภคที่เป็นถนน จำเลยจะจัดให้มีถนนคอนกรีตผ่านที่ดินจัดสรรที่แบ่งเป็นแปลงย่อย ดังนี้ ถนนสายโท (ถนนสายเมน) จากถนนแจ้งวัฒนะ ใช้ร่วมกับหมู่บ้าน ก. โครงการ 1 - 2 ซึ่งได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้แล้ว มีความกว้าง 14 เมตร... ถนนย่อย กว้าง 8 เมตร... ถนนปลายตัน กว้าง 6 เมตร... โครงการจะปรับปรุงที่ดินให้เป็นที่อยู่อาศัย 279 แปลง ตามที่กำหนดในผัง กำหนดแล้วเสร็จภายใน 3 ปี และเนื่องจากที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรได้นำไปจำนองไว้ต่อธนาคารและสถาบันการเงินหลายแห่ง ไม่สามารถไถ่ถอนในคราวเดียวได้ จึงแบ่งโครงการจัดสรรที่ดินออกเป็น 10 ส่วน แต่ละส่วนประกอบด้วยที่ดินแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ รวมกันเกินกว่า 200 แปลง ยังไม่นับรวมหมู่บ้าน ก. โครงการ 1 - 3 ที่จำเลยได้รับอนุญาตให้จัดสรรอยู่แต่เดิม การที่จำเลยจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นที่อยู่อาศัยของคนจำนวนมาก ย่อมต้องใช้เงินลงทุนที่สูงมากดังจะเห็นได้จากจำเลยนำที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรไปจำนองไว้ต่อธนาคารและสถาบันการเงินหลายแห่ง ก็เพื่อกู้ยืมนำเงินมาเป็นค่าใช้จ่ายในการจัดทำและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้าง

ต่าง ๆ ลงบนที่ดินจัดสรรที่จำเป็นแก่การอยู่อาศัยและการใช้สอย เฉพาะอย่างยิ่งการลงทุนจัดสร้างถนนคอนกรีตผ่านที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่อาศัยอยู่ร่วมกันใช้เป็นทางสัญจรออกสู่ทางสาธารณะ กับการจัดสร้างกำแพงคอนกรีตเป็นรั้วล้อมรอบโครงการแสดงอาณาเขตไว้เฉพาะกลุ่มบุคคลที่ตกลงมาอาศัยอยู่ร่วมกัน เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรมีความมั่นใจได้ว่าตนเองและบริวารจะสามารถอยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรที่ได้จัดให้มีสาธารณูปโภคเพื่ออำนวยความสะดวกสบายทุก ๆ ด้านไว้อย่างครบครันได้อย่างมีความสุข มีการบริหารจัดการเพื่อการอยู่ร่วมกันอย่างมีระบบ ไม่ถูกรบกวนในสิ่งที่วิญญูชนทั่วไปไม่พึงประสงค์ให้เกิดขึ้นในหมู่บ้านที่ตนพักอาศัยอันเกิดจากการกระทำของบุคคลภายนอก ชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินมีความมั่นคงปลอดภัยสูงกว่าการอาศัยอยู่ในที่ดินที่มีได้มีการจัดสรร ค่าใช้จ่ายอันเกี่ยวกับการจัดสร้างสาธารณูปโภคอื่นจำเป็นต้องมีทั้งสองกรณีและอื่น ๆ เช่น การติดตั้งเสาไฟฟ้าและโคไฟผ่านหน้าที่ดินทุกแปลงและตามเส้นทางของถนนเพื่อให้มีแสงสว่างในเวลากลางคืน ผู้จัดสรรที่ดินเช่นจำเลยย่อมต้องนำค่าใช้จ่ายดังกล่าวไปคิดคำนวณเป็นต้นทุนของการจัดสรรแล้วนำไปรวมอยู่ในราคาของที่ดินจัดสรรแปลงย่อยทุกแปลง อันส่งผลทำให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรต้องเสียค่าใช้จ่ายในการซื้อที่ดินจัดสรรเพื่อการอยู่อาศัยในราคาที่สูงมากกว่าการซื้อที่ดินและบ้านที่ไม่มีการจัดสรรหลายเท่าตัว เท่ากับว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงได้ร่วมกันลงทุนสร้างสาธารณูปโภคต่าง ๆ โดยปริยายนั่นเอง ทั้งการจัดสรรที่ดินยังคงอยู่ภายใต้การกำกับและควบคุมดูแลของรัฐ ซึ่งเดิมเป็นไปตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 และปัจจุบันตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 ทุกขั้นตอนตั้งแต่เริ่มจัดสรรและต่อไปตราบเท่าที่หมู่บ้านอันเกิดจากการจัดสรรที่ดินยังคงดำรงอยู่ โดยสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นได้รับความคุ้มครองให้คงสภาพเช่นที่ได้จัดทำตลอดไปและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกแปลงยังเป็นผู้มีภาระหน้าที่ต้องชำระค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคเป็นรายเดือนตามที่คณะกรรมการการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43 ถึงมาตรา 53 เช่นนี้ ที่ดินแปลงที่ได้มีการปรับปรุงแปรสภาพจัดให้เป็นสาธารณูปโภคอันเกิดจากการได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินซึ่งหากเมื่อมีการเปลี่ยนแปลงเกี่ยวกับที่ดินเกิดขึ้นแล้วอาจมีผลกระทบต่อชีวิตความเป็นอยู่ของกลุ่มบุคคลในที่ดินจัดสรรจำนวนมาก จึงพึงได้รับความคุ้มครองมากกว่าที่ดินแปลงที่ยังไม่ผ่านกระบวนการในการจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย ประกอบกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคสาม บัญญัติว่า "ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุดที่จะเป็นไปได้..." ดังนั้น ในกรณีที่พิจารณาว่าบุคคลใดจะใช้สิทธิผ่านที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะในฐานะทางจำเป็นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ได้หรือไม่เพียงใด จึงต้องคำนึงถึงความเสียหายที่จะเกิดแก่ที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ให้น้อยที่สุดเป็นประการสำคัญด้วย ซึ่งเมื่อจำเลยได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินในปี 2528 จากนั้นดำเนินการแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยประเภทที่อยู่อาศัย บ้านเดี่ยว บ้านแฝดและอาคารพาณิชย์ รวมกันเกินกว่า 200 แปลง กับจัดสร้างถนนคอนกรีตและกำแพงคอนกรีตเป็นรั้วล้อมรอบที่ดินจัดสรรและบนที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ด้านที่ติดกับที่ดินของโจทก์เพื่อให้เป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรนับแต่นั้นเป็นต้นมา นายสง่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 ในขณะนั้นก็ดี และโจทก์ที่ได้รับโอนที่ดินมาในฐานะผู้จัดการมรดกของนายสง่า เมื่อปี 2551 ระยะเวลาารวมกันนานกว่า 30 ปี นายสง่าและโจทก์ต่างไม่เคยกล่าวอ้างว่าที่ดินของโจทก์ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้เลย

จนกระทั่งเมื่อวันที่ 21 พฤศจิกายน 2561 โจทก์จึงมอบอำนาจให้ทนายความมีหนังสือแจ้งให้จำเลย รื้อถอนกำแพงคอนกรีตออกยาว 8 เมตร บ่งชี้ว่าการจัดสรรที่ดินของจำเลยที่ดำเนินการมาเป็นเวลานานก่อนถึงวันที่โจทก์บอกกล่าวมิได้มีผลใด ๆ ต่อการออกสู่ทางสาธารณะต่อที่ดินของโจทก์ ที่นายปพน ผู้รับมอบอำนาจโจทก์เบิกความถึงเหตุผลที่จะใช้สิทธิผ่านที่ดินสาธารณูปโภคของ จำเลยว่า ลำรางสาธารณประโยชน์ด้านทิศตะวันออก ปัจจุบันเป็นทางระบายน้ำเล็ก ๆ และใช้เป็น ทางระบายน้ำทิ้งของหมู่บ้าน ไม่สามารถใช้สัญจรได้ หากข้ามไปจะมีที่ดินส่วนบุคคลของผู้อื่น ไม่มีถนน หากทำถนนต้องผ่านบ้านคนอื่นหลายหลังและระยะทางไกลกว่าจะถึงทางสาธารณะ กับ เบิกความตอบทนายโจทก์ถามถึงว่า ที่ดินด้านทิศใต้ซึ่งปรากฏตามภาพถ่ายระวางที่ดินว่า เป็นที่ดิน วางเปล่าก็ไม่มีถนน คงเป็นเพียงคำเบิกความลอย ๆ ไม่มีเจ้าของที่ดินแปลงอื่นหรือผู้ปกครอง ท้องถิ่นมาเป็นพยานสนับสนุนให้พิจารณาเปรียบเทียบได้ว่าการออกสู่ทางสาธารณะด้านอื่น ๆ ไม่ อาจดำเนินการให้เป็นผลสำเร็จได้อย่างแน่แท้หรือไม่ อย่างไร ทั้งหากเป็นกรณีที่โจทก์ประสงค์จะ แก้ปัญหาเรื่องการออกสู่ทางสาธารณะสำหรับที่ดินของโจทก์ แล้วทำให้โจทก์ต้องเสียค่าใช้จ่ายใน การทำทางหรือถนน ยังนับว่าเป็นผลอันเกิดจากความผิดพลาดบกพร่องของเจ้าของที่ดินเดิมที่ไม่ กันที่ดินเป็นทางออกไว้ซึ่งโจทก์ก็ต้องรับไป กับถือเป็นเพียงความเสียหายเฉพาะตนที่มีผลกระทบ ต่อโจทก์เพียงคนเดียว โจทก์ไม่อาจที่จะผลักภาระดังกล่าวไปให้บุคคลอื่นรับไว้แทนโจทก์ได้ เมื่อ คำวินิจฉัยถึงสภาพการณ์ที่หากมีการรื้อถอนกำแพงคอนกรีตอันเป็นสาธารณูปโภคที่จัดขึ้นเพื่อ ความปลอดภัยแก่ผู้ที่อยู่อาศัยในที่ดินจัดสรร หมู่บ้าน ก. โครงการ 4 ซึ่งมีความเชื่อมโยงกับที่ดิน จัดสรร หมู่บ้าน ก. โครงการ 1 -3 และให้สิทธิแก่โจทก์กับบริวารที่อาจมีจำนวนเพิ่มในอนาคตจาก การทำธุรกิจการค้าไม่ว่าโดยโจทก์เองหรือบุคคลอื่นใดในที่ดินของโจทก์ที่มีเนื้อที่มากถึง 13 ไร่ 2 งาน 60 ตารางวา สามารถใช้สอยถนนที่เป็นสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรของจำเลยได้ ความ สะดวกสบายในการใช้สอยสาธารณูปโภค ความสงบสุขในการอยู่อาศัยและความมั่นคงปลอดภัยใน ชีวิต ร่างกายและทรัพย์สินของผู้คนในที่ดินจัดสรรของจำเลยจำนวนมากที่มีอยู่เดิมย่อมต้องถูก กระทบกระเทือนอย่างไม่อาจที่จะหลีกเลี่ยงได้เลย ข้อเท็จจริงจากทางนำสืบของโจทก์จึงยังฟังไม่ ได้ว่า ที่และวิธีทำทางผ่านนั้นโจทก์ได้เลือกให้พอควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน กับทั้งได้ คำวินิจฉัยที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุดเท่าที่จะเป็นไปได้ ตามบทบัญญัติของ ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคสาม นอกจากนี้ พฤติการณ์ที่เจ้าของที่ดิน ของโจทก์เดิมมิได้ชวนขวายนหาออกสู่ทางสาธารณะให้ที่ดินเสียตั้งแต่ได้มาเมื่อปี 2510 และ ปลอมทิ้งร้างที่ดินไว้เป็นเวลานาน ครั้นเมื่อปี 2528 จำเลยเข้าไปปรับปรุงที่ดินหลายแปลงด้วยการ ขออนุญาตจัดสรรและด้วยเงินลงทุนที่สูงมากจนสามารถพัฒนาที่ดินทำให้สภาพแวดล้อมมี ความเจริญ มีคนอาศัยอยู่จำนวนมาก ถนนคอนกรีตมีความสะดวกสบายในการใช้สอยสืบต่อมา จนถึงปัจจุบัน ยังบ่งชี้ว่าโจทก์ใช้สิทธิฟ้องคดีนี้เพื่อฉกฉวยโอกาสให้ตนเองกับบริวารสามารถใช้ ถนนคอนกรีตในที่ดินจัดสรรได้โดยไม่ต้องลงทุนในการทำถนนด้วยค่าใช้จ่ายของตนเองและยัง เป็นการเพิ่มมูลค่าให้แก่ที่ดินของโจทก์ไปในตัว ซึ่งมีใช่เป็นการกระทำโดยสุจริต ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 5 อีกด้วย โจทก์จึงไม่มีสิทธิฟ้องขอให้บังคับจำเลย รื้อถอนกำแพงคอนกรีตและเข้าไปใช้สอยถนนคอนกรีตบนที่ดินโฉนดเลขที่ 60883 ของจำเลยใน ฐานะที่เป็นทางจำเป็นแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 77725 ของโจทก์ ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ได้ ปัญหาเรื่องอำนาจฟ้องเป็น ข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยไม่ได้อ้างเป็นประเด็น

โดยชัดแจ้งในคำให้การ ศาลฎีกามีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยเองได้ ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษามานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย กรณีไม่จำต้องวินิจฉัยข้อที่จำเลยยกขึ้นกล่าวในฎีกาทั้งข้อนี้และข้ออื่นอีกต่อไป เพราะไม่เป็นประโยชน์พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความให้รวม 10,000 บาท

องค์คณะ

ปรีชา เชิดชู · ปุณณะ จงนิมิตรสถาพร · ธวัชชัย รัตนเหลียม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← [deka.supremecourt.or.th](https://www.thaideka.online/deka/3638/2566) · <https://www.thaideka.online/deka/3638/2566>