

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3276/2548

นายชาญ อุไร กับพวกผู้ร้อง นางบุญเรือน สันติยากรผู้คัดค้าน

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 456, ป.พ.พ. มาตรา 1382, ป.พ.พ. มาตรา 1754, ป.วิ.พ. มาตรา 249

ย่อ / หลักกฎหมาย

สัญญาซื้อขายระบุว่า ผู้ร้องขอซื้อที่ดินพิพาทจาก ส. ทำถนนเข้าบ้านกว้าง 5 เมตร ยาวตลอดแนว ในราคา 35,000 บาท ไม่ได้ระบุว่าผู้ร้องกับ ส. จะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทประกอบกับผู้ร้องได้ชำระเงินค่าที่ดินให้แก่ ส. รับไปครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญา หลังจากนั้น ส. วัตถุประสงค์ที่ดินพิพาทส่งมอบให้ผู้ร้องทำถนนใช้เป็นทางเข้าออกตลอดมา เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่าทั้งฝ่ายผู้ร้องและ ส. ไม่มีเจตนาจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด เมื่อไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะตาม ป.พ.พ. มาตรา 456 บรรคแรก แต่การที่ผู้ร้องเข้าครอบครองใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ มิใช่เป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทน ส. ตามสัญญาจะซื้อขาย เมื่อครอบครองมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปีแล้ว ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามมาตรา 1382

คำพิพากษา

ผู้ร้องทั้งสามยื่นคำร้องขอว่า ผู้ร้องทั้งสามร่วมกันครอบครองที่ดินโฉนดเลขที่ 11685 ขนาดกว้าง 5 เมตร ยาวตลอดแนวเขตด้านตะวันออกของที่ดินทั้งสองแปลงที่ซื้อมาจากนายสามารถและนางบุญเรือน สันติยากร ตั้งแต่วันที่ 4 พฤษภาคม 2521 โดยความสงบและเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ติดต่อกันเป็นเวลากว่าสิบปีแล้ว ขอให้มีคำสั่งว่าผู้ร้องทั้งสามได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวแล้ว ผู้คัดค้านยื่นคำคัดค้านว่า นายสามารถ สันติยากร สามีของผู้คัดค้านเพียงแต่ยินยอมให้ผู้ร้องทั้งสามใช้ที่ดินพิพาทในโฉนดเลขที่ 11135 เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะสายฉะเชิงเทรา - พนมสารคาม - กบินทร์บุรี โดยผู้ร้องทั้งสามให้ค่าตอบแทน 35,000 บาท ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 11685 เป็นของผู้คัดค้านซึ่งไม่เคยยินยอมให้ผู้ร้องทั้งสามใช้ประโยชน์ การใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทเป็นการอาศัยสิทธิของผู้คัดค้านและสามี โดยผู้ร้องทั้งสามมิได้ใช้สิทธิครอบครองที่ดินพิพาท ขอให้ยกคำร้องขอ ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ผู้ร้องทั้งสามได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 11685 และ 11135 ตำบลเสม็ดเหนือ อำเภอบางคล้า จังหวัดฉะเชิงเทรา เนื้อที่ 77 ตารางวา และ 2 งาน 82 ตารางวา ตามลำดับดังที่ปรากฏในกรอบสี่เหลี่ยมแผนที่วิวาทเอกสารหมายเลข 5 ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ให้ผู้คัดค้านใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนผู้ร้องทั้งสาม โดยกำหนดค่าทนายความให้ 10,000 บาท ผู้คัดค้านอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษายืนให้ผู้คัดค้านใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์ 8,000 บาท แทนผู้ร้องทั้งสาม ผู้คัดค้านฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังเป็นยุดิว่านายสามารถ สันติยากร เป็นสามีของผู้คัดค้าน ที่ดินโฉนดเลขที่ 11135 เอกสารหมายเลข 1 มีชื่อนายสามารถเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ตั้งแต่วันที่ 28 มกราคม 2520 นายสามารถถึงแก่ความตายเมื่อวันที่ 18 กุมภาพันธ์ 2527 ผู้คัดค้านเป็นผู้รับโอนมรดกที่ดินแปลงนี้ ส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 11685 เอกสารหมายเลข 2 มีชื่อผู้คัดค้านเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เมื่อวันที่ 4 พฤษภาคม 2521 ผู้ร้องทั้งสามกับนายสามารถตกลงทำสัญญาตามเอกสาร

หมาย ร.6 โดยมีข้อตกลงว่าผู้ร้องทั้งสามขอซื้อที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวทำถนนเข้าบ้าน กว้าง 5 เมตร ยาวตลอดแนวด้านตะวันออกของที่ดินทั้งสองแปลงเป็นเงิน 35,000 บาท ชำระเงินในวันทำสัญญาทั้งหมด เนื้อที่ดินที่ซื้อเป็นกรรมสิทธิ์ทำถนนนี้ใช้ไปจนชั่วลูกและหลานของผู้ร้องทั้งสาม นายสามารถลงชื่อช่องผู้ขาย ผู้ร้องทั้งสามลงชื่อช่องผู้ซื้อ หลังจากวันทำสัญญานี้ผู้ร้องทั้งสามทำถนนตามแนวที่นายสามารถมาวัดให้ และผู้ร้องทั้งสามใช้เป็นทางเข้าออกตลอดมาแนวเส้นสีเขียว ในแผนที่วิวาทเอกสารหมาย ร.5 มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของผู้คัดค้านว่า สัญญาเอกสารหมาย ร.6 เป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขายหรือไม่ ที่ผู้คัดค้านฎีกาว่า สัญญาเอกสารหมาย ร.6 เป็นสัญญาจะซื้อจะขายไม่ก่อให้เกิดสิทธิครอบครองแก่ผู้ร้องทั้งสาม นายสามารถอนุญาตให้ผู้ร้องทั้งสามใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกสู่ถนนไม่ได้ส่งมอบการครอบครองให้แก่ผู้ร้องทั้งสามนั้น เห็นว่า สัญญาเอกสารหมาย ร.6 มีข้อความระบุชัดเจนว่า ผู้ร้องทั้งสามขอซื้อที่ดินพิพาททำถนนเข้าบ้าน ขนาดกว้าง 5 เมตร ยาวตลอดแนว ด้านตะวันออกของที่ดินทั้งสองแปลงในราคา 35,000 บาท ไม่ปรากฏว่าได้รับข้อความอันเป็นข้อตกลงที่เป็นการแน่นอนว่าผู้ร้องทั้งสามกับนายสามารถจะไปจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทกันแต่อย่างใด ประกอบกับผู้ร้องทั้งสามได้ชำระเงินค่าที่ดินจำนวน 35,000 บาท ให้แก่นายสามารถรับไปครบถ้วนแล้วในวันทำสัญญานั้นเอง และหลังจากนั้น นายสามารถวันเนื้อที่ที่ดินพิพาทส่งมอบให้ผู้ร้องทั้งสองทำถนนใช้เป็นทางเข้าออกตลอดมา เป็นพฤติการณ์ที่เห็นได้ว่า ทั้งฝ่ายผู้ร้องทั้งสามและนายสามารถไม่มีเจตนาจะจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นสัญญาซื้อขายเสร็จเด็ดขาด มิใช่เป็นเพียงสัญญาจะซื้อจะขายตามที่ผู้คัดค้านอ้างและแม้ว่าสัญญาเอกสารหมาย ร.6 ไม่ได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เป็นโมฆะตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 456 วรรคแรก ก็ตาม แต่การที่ผู้ร้องทั้งสามเข้าครอบครองใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกตลอดมานั้นเป็นการครอบครองโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ มิใช่เป็นการครอบครองที่ดินพิพาทแทนนายสามารถและผู้คัดค้านตามสัญญาจะซื้อจะขายดังที่ผู้คัดค้านกล่าวอ้างแต่อย่างใด เมื่อปรากฏว่าผู้ร้องทั้งสามได้ครอบครองที่ดินพิพาทติดต่อกันมาเป็นเวลาเกินกว่า 10 ปีแล้ว ผู้ร้องทั้งสามจึงได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ดังที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยมานั้นชอบแล้ว ฎีกาของผู้คัดค้านฟังไม่ขึ้น ส่วนปัญหาที่ผู้คัดค้านฎีกาว่า ที่ดินพิพาทเป็นสินสมรสนายสามารถสามีของผู้คัดค้านทำสัญญาเอกสารหมาย ร.6 โดยไม่ได้รับความยินยอมจากผู้คัดค้านตกเป็นโมฆียะ และฟ้องโจทก์ขาดอายุความตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1754 วรรคสาม นั้นล้วนแต่เป็นปัญหาที่ผู้คัดค้านมิได้ให้การต่อสู้คดีไว้และมีใช่เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชนจึงเป็นข้อที่มีได้ยกขึ้นว่ากันมาแล้วในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ภาค 2 ต้องห้ามมิให้ฎีกาตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคแรก ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัย" พิพากษายืน ให้ผู้คัดค้านใช้ค่าทนายความชั้นฎีกา 8,000 บาท แทนผู้ร้องทั้งสาม

องค์คณะ

วัฒนชัย โชติชูตระกูล · อุดมศักดิ์ นิติมนตรี · พิทยา บุญชู

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/3276/2548>