

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6544/2555

กรมที่ดินโจทก์ นายมงคล สุนทรสุข กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 448

ย่อ / หลักกฎหมาย

บันทึกที่ อ. เจ้าหน้าที่ของโจทก์รายงานเกี่ยวกับการประเมินราคาที่ดินโดยมิได้ระบุว่าผู้ใดต้องรับผิดชอบในทางละเมิด และบุคคลที่ปรากฏชื่อในบันทึกรายงานดังกล่าวก็เป็นเพียงผู้อยู่ในข่ายที่จะต้องถูกตัดเตือนให้ปฏิบัติหน้าที่โดยเคร่งครัดมิใช่ผู้ที่จะต้องรับผิดชอบในทางละเมิดต่อโจทก์ แม้อธิบดีผู้แทนของโจทก์จะทราบรายงานดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2539 ก็ถือไม่ได้ว่าโจทก์ทราบถึงการละเมิดและรู้ตัวผู้ที่จะต้องรับผิดใช้ค่าสินไหมทดแทนอันจะทำให้ต้องเริ่มนับอายุความตั้งแต่วันที่ดังกล่าว ซอยทองหล่อ 12 เป็นทางส่วนบุคคลซึ่งตั้งบนที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 และไม่ปรากฏว่าเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 มีสิทธิผ่านซอยทองหล่อ 12 ออกสู่ทางสาธารณะได้ โดยชอบด้วยกฎหมาย ก็ย่อมถือไม่ได้ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 อยู่ติดถนนซอยทองหล่อ 12 เพราะคำว่าที่ดินติดถนนซอยนั้นย่อมต้องหมายถึงที่ดินที่เจ้าของสามารถใช้ประโยชน์จากถนนซอยได้โดยชอบซึ่งจะมีผลทำให้ที่ดินมีมูลค่าในทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินจำนวน 517,250 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าชำระเสร็จแก่โจทก์ จำเลยทั้งสองให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสองร่วมกันชำระเงินจำนวน 517,250 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับตั้งแต่วันที่ฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะชำระเสร็จ กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความให้ 5,000 บาท จำเลยทั้งสองอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าทนายความในชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ 3,000 บาท จำเลยทั้งสองฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองเป็นประการแรกว่า คดีโจทก์ขาดอายุความหรือไม่ จำเลยทั้งสองฎีกาว่า เจ้าหน้าที่ของโจทก์ทำบันทึกเสนออธิบดีของโจทก์ โดยตามบันทึกได้ระบุชื่อเจ้าหน้าที่ซึ่งต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนซึ่งรวมถึงจำเลยทั้งสองในคดีนี้ไว้ด้วย อธิบดีของโจทก์ได้ลงลายมือชื่อรับทราบรายงานดังกล่าวเมื่อวันที่ 1 พฤษภาคม 2539 จึงต้องถือว่าโจทก์รู้ถึงการละเมิดและรู้ตัวผู้ที่จะต้องรับผิดใช้ค่าสินไหมทดแทนตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2539 การที่โจทก์มาฟ้องคดีนี้เมื่อวันที่ 25 มกราคม 2542 เกินกำหนด 1 ปี คดีโจทก์จึงขาดอายุความ เห็นว่า ตามบันทึกนั้นเป็นบันทึกที่นายเอนก เจ้าหน้าที่ของโจทก์ได้รายงานข้อเท็จจริงต่างๆ ที่เกี่ยวข้องกับการประเมินราคาทรัพย์สินที่มีผู้มายื่นขอจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมโดยมิได้ระบุว่ามิใช่ผู้ใดจะต้องรับผิดชอบในทางละเมิด ส่วนบุคคลที่ปรากฏชื่อในเอกสารนั้นเป็นเพียงผู้ที่อยู่ในข่ายที่จะต้องถูกตัดเตือนให้ปฏิบัติหน้าที่โดยเคร่งครัดมิใช่เป็นผู้ที่จะต้องรับผิดชอบในทางละเมิดต่อโจทก์แต่อย่างใดไม่ ดังนั้น แม้อธิบดีผู้แทนของโจทก์ได้ทราบรายงานดังกล่าวตั้งแต่วันที่ 1 พฤษภาคม 2539 ก็ตาม แต่ก็ยังถือไม่ได้ว่าโจทก์ทราบถึงการละเมิดและรู้ตัวผู้ที่จะต้องรับผิดใช้ค่าสินไหมทดแทนแล้ว อันจะทำให้ต้องเริ่มนับอายุความตั้งแต่วันที่ดังกล่าวตามที่จำเลยทั้งสองอ้างมาในฎีกา แต่กรณีนี้จะต้องเริ่มนับอายุความตั้งแต่วันที่ 11

มกราคม 2542 ซึ่งเป็นวันที่อธิบดีผู้แทนของโจทก์ได้ทราบผลการสอบสวนหาผู้ที่จะต้องรับในทางละเมิด ซึ่งเมื่อนับจากวันดังกล่าวจนถึงวันฟ้องยังไม่เกินกำหนด 1 ปี คดีโจทก์จึงยังไม่ขาดอายุความฎีกาของจำเลยทั้งสองในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยทั้งสองเป็นประการต่อไปว่า การกระทำของจำเลยทั้งสองเป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์หรือไม่ โดยจำเลยทั้งสองฎีกาว่า ขณะที่ผู้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 ยื่นคำขอนั้น จำเลยที่ 2 ยังไม่ได้ประเมินราคาที่ดิน คำขอแม้จะเขียนว่า คำขออุทธรณ์ราคาประเมินที่ดิน แต่ก็เป็นการเพียงการขอให้เจ้าพนักงานที่ดินไปทำการตรวจสอบสภาพความเป็นจริงของที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 มิใช่เป็นการคัดค้านราคาประเมินตามที่กำหนดไว้ในระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วย การกำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ.2530 ข้อ 16 อันจะต้องนำเรื่องพร้อมด้วยความเห็นเสนอคณะกรรมการประจำจังหวัด หรือเป็นการอุทธรณ์โต้แย้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการประจำจังหวัดตามที่กำหนดไว้ในระเบียบดังกล่าว ข้อ 19 การที่จำเลยที่ 1 สั่งให้จำเลยที่ 2 ทำการประเมินราคาที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 ต่อไป และจำเลยที่ 2 ได้ทำการประเมินราคาที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 ตามความเป็นจริงและเรียกเก็บค่าธรรมเนียมเป็นเงิน 345,000 บาท จึงมิใช่เป็นการกระทำละเมิดต่อโจทก์ เห็นว่า ตามพยานหลักฐานที่โจทก์นำมาสืบนั้นไม่ปรากฏข้อเท็จจริงใดที่พอจะยืนยันได้ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 ติดทางสาธารณประโยชน์ซอยทองหล่อ 12 ตามที่กล่าวอ้างมาในคำฟ้อง แต่กลับปรากฏข้อเท็จจริงจากทางนำสืบของจำเลยทั้งสองว่า ขณะที่มีการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 ซึ่งเป็นข้อพิพาทในคดีนี้ ซอยทองหล่อ 12 ตามที่ปรากฏในแผนที่และบัญชีราคาประเมินที่ดินกับในระหว่างแผนที่ภาพถ่ายทางอากาศนั้น อยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 ซึ่งมีนางเป๊าะกับพวกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ซึ่งในประเด็นเรื่องที่นางเป๊าะกับพวกเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินแปลงดังกล่าวนี้ โจทก์ก็ไม่ได้นำสืบโต้แย้งให้เห็นเป็นอย่างอื่น พยานจำเลยทั้งสองปาก นายสมศักดิ์ก็เบิกความสนับสนุนว่า ขณะพยานรับราชการเป็นเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาพระโขนง ได้รับคำสั่งจากผู้บังคับบัญชาให้ทำการตรวจสอบที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 พยานจึงได้แต่งตั้งคณะกรรมการขึ้นมาตรวจสอบ ซึ่งคณะกรรมการได้ทำการตรวจสอบและลงความเห็นว่าเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 ไม่ติดถนนซอยแต่อย่างใด กรณีจึงรับฟังไม่ได้ว่าซอยทองหล่อ 12 เป็นทางสาธารณประโยชน์ แต่รับฟังได้ว่าเป็นซอยที่อยู่ในที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 ซึ่งเป็นที่ดินของนางเป๊าะกับพวก เมื่อซอยทองหล่อ 12 เป็นทางส่วนบุคคลและไม่ปรากฏว่า นายลาไฮเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 มีสิทธิผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 122317 หรือซอยทองหล่อ 12 ออกสู่ทางสาธารณะได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ก็ย่อมถือไม่ได้ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 อยู่ติดถนนซอย เพราะคำว่าที่ดินติดถนนขอยนั้นย่อมต้องหมายถึงที่ดินที่เจ้าของสามารถใช้ประโยชน์จากถนนขอยได้โดยชอบ ซึ่งจะมีผลทำให้ที่ดินมีมูลค่าในทางเศรษฐกิจเพิ่มขึ้น เมื่อถือไม่ได้ว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 เป็นที่ดินติดถนนขอย กรณีจึงไม่ใช่ที่ดินที่อยู่ในหน่วยที่ 3 ตามบัญชีราคาประเมินที่ดิน แต่เป็นที่ดินที่อยู่ในหน่วยที่ 7 (คือที่ดินนอกเหนือจากหน่วยที่ 1 - 6) ซึ่งมีราคาประเมินตารางวาละ 15,000 บาท ดังนั้น การที่จำเลยที่ 2 ซึ่งได้รับคำสั่งจากจำเลยที่ 1 ให้ประเมินราคาที่ดินโฉนดเลขที่ 122316 ได้ทำการประเมินราคาโดยประเมินในหน่วยที่ดินไม่ติดซอยคือ หน่วยที่ 7 ตารางวาละ 15,000 บาท เป็นราคาประเมินทั้งสิ้น 17,250,000 บาท และเรียกเก็บค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมจากผู้ซื้อและผู้ขายร้อยละ 2 เป็นเงิน 345,000 บาท จึงไม่ได้ก่อให้เกิดความเสียหายแก่โจทก์แต่อย่างใด เมื่อการกระทำของจำเลยทั้งสองไม่ได้ก่อให้เกิด

ความเสียหายแก่โจทก์แล้ว แม้การที่จำเลยที่ 1 สั่งการให้จำเลยที่ 2 ทำ การประเมินราคาที่ดิน โฉนดเลขที่ 122316 และดำเนินการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมในที่ดินแปลงดังกล่าวไปโดยไม่ ได้ส่งเรื่องให้คณะกรรมการประจำจังหวัดพิจารณาตามระเบียบกระทรวงมหาดไทยว่าด้วยการ กำหนดจำนวนทุนทรัพย์ในการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับที่ดิน พ.ศ.2530 ข้อ 16 จะ เป็นการกระทำโดยประมาทเลินเล่อหรือฝ่าฝืนต่อกฎหมายก็ตาม แต่เมื่อไม่ก่อให้เกิดความเสียหาย แก่โจทก์การกระทำของจำเลยทั้งสองจึงหาใช่เป็นการกระทำละเมิดที่จะต้องรับผิดชอบโจทก์ไม่ ที่ ศาลอุทธรณ์พิพากษานั้น ยังไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของจำเลยทั้งสองฟังขึ้น พิพากษากลับ ให้ยกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

องค์คณะ

ชัยยุทธ ศรีจำนงค์ · อนันต์ ชุมวิสูตร · สมชาติ ธัญญาวิณิชกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/6544/2555>