

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 3883-3884/2559

นายอันโตนิอุส โยฮาน มาเรีย บิคแมน กับพวกผู้ร้อง บริษัทบูสท์ โลตัส คอนสตรัคชั่น จำกัด กับพวกผู้คัดค้าน
กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 254, พ.ร.บ.อนุญาตตุลาการ พ.ศ.2545 มาตรา 16, ป.วิ.พ. มาตรา 86,
ป.วิ.พ. มาตรา 161

ย่อ / หลักกฎหมาย

ผู้ร้องทั้งหกได้เสนอข้อพิพาทต่อสถาบันอนุญาตตุลาการ สำนักกระงับข้อพิพาท สำนักงานศาลยุติธรรม โดยยกข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาว่า ผู้ร้องทั้งหกเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินและบ้านพิพาทที่ได้ร่วมกันเช่าจากผู้คัดค้านที่ 2 ต่อมาผู้คัดค้านทั้งสองกับพวกได้ร่วมกันเข้าไปในที่ดินและบ้านพิพาทที่อยู่ในความครอบครองของผู้ร้องทั้งหก เพื่อถือการครอบครองทั้งหมดหรือแต่บางส่วนอันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ร้องทั้งหกโดยปกติสุข และได้เปลี่ยนกุญแจบ้าน ประตูห้องนอน ประตูรั้วบ้าน ตัดน้ำ ตัดไฟ ขัปลั๊กบริวารของผู้ร้องทั้งหกออกจากบ้าน ซึ่งไม่มีสิทธิกระทำได้โดยขอให้อนุญาตตุลาการมีคำสั่งขัปลั๊กผู้คัดค้านทั้งสองและบริวารออกไปจากที่ดินและบ้านพิพาท ให้ส่งมอบที่ดินและบ้านในสภาพคงเดิมและให้ผู้คัดค้านทั้งสองร่วมกันชำระค่าเสียหายและผู้ร้องทั้งหกได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวต่อศาลก่อนที่อนุญาตตุลาการจะมีคำวินิจฉัยชี้ขาด โดยขอให้มีคำสั่งห้ามผู้คัดค้านทั้งสองเข้าไปในที่ดินและบ้านพิพาทอันเป็นการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขของผู้ร้องทั้งหก ให้ดำเนินการแก้ไข เพื่อให้ผู้ร้องทั้งหกสามารถเข้าอยู่อาศัยในที่ดินและบ้านพิพาทได้เป็นการชั่วคราวก่อนที่อนุญาตตุลาการจะมีคำสั่งวินิจฉัยชี้ขาด ซึ่งเป็นการขอให้ศาลมีคำสั่งในอันที่จะบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายที่ผู้ร้องทั้งหกอาจได้รับต่อไป เนื่องจากการกระทำของผู้คัดค้านทั้งสองจนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 254 (2) เมื่อข้อเรียกร้องของผู้ร้องทั้งหกมีมูลและมีเหตุผลเพียงพอ ผู้ร้องทั้งหกจึงร้องขอคุ้มครองชั่วคราวก่อนมีคำวินิจฉัยชี้ขาดของอนุญาตตุลาการได้ปัญหาว่าการจดทะเบียนการเช่าที่ดินพิพาทชอบหรือไม่ เป็นกรณีมีข้อพิพาทหรือข้อขัดแย้งเกิดขึ้นระหว่างผู้คัดค้านทั้งสองกับผู้ร้องทั้งหก ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดิน ข้อ 15.5 ระบุว่าในกรณีมีข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งใด ๆ เกิดขึ้นระหว่างคู่สัญญาหรือเกิดขึ้นจากสัญญานี้ ไม่สามารถตกลงกันได้โดยคู่สัญญาด้วยกัน คู่สัญญาตกลงเสนอข้อพิพาทต่อสถาบันอนุญาตตุลาการ สำนักกระงับข้อพิพาท สำนักงานศาลยุติธรรม ผู้คัดค้านทั้งสองชอบที่จะเสนอข้อพิพาทต่อสถาบันอนุญาตตุลาการสำนักกระงับข้อพิพาท สำนักงานศาลยุติธรรมตามข้อสัญญา ปัญหาดังกล่าวไม่ใช่ประเด็นที่ศาลจะต้องวินิจฉัยชี้ขาดในชั้นขอคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษาแต่อย่างใด ปัญหาว่ามีเหตุผลสมควรให้เพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินพิพาทไว้ชั่วคราวก่อน มีคำวินิจฉัยชี้ขาดของอนุญาตตุลาการ ตามคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้คัดค้านที่ 2 หรือไม่ คำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้คัดค้านที่ 2 เป็นการขอตาม ป.วิ.พ. มาตรา 254 (3) ในการพิจารณาตามคำร้องขอต้องเป็นที่พอใจของศาลว่า ผู้ร้องทั้งหกจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจดทะเบียน ซึ่งทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้คัดค้านที่ 2 ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 254 (3) (ก) แต่ตามคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้คัดค้านที่ 2 อ้างเหตุในคำร้องขอแต่เพียงว่า การจดทะเบียนการเช่าที่ดินพิพาทไม่ชอบ โดยไม่ปรากฏเหตุว่าผู้ร้องทั้งหกจะไปดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือเพิกถอนการจดทะเบียนในที่ดินพิพาทแต่อย่างใด ไม่มีเหตุ

คำพิพากษา

คดีทั้งสองสำนวนนี้ศาลชั้นต้นสั่งรวมการพิจารณา โดยให้เรียกผู้ร้องทั้งหก ซึ่งเป็นผู้ร้องในสำนวนแรกและเป็นผู้คัดค้านทั้งหกในสำนวนหลังว่า ผู้ร้องทั้งหก เรียกผู้คัดค้านที่ 2 ซึ่งเป็นผู้คัดค้านที่ 2 ในสำนวนแรกและเป็นผู้ร้องในสำนวนหลังว่า ผู้คัดค้านที่ 2 และเรียกผู้คัดค้านที่ 1 ในสำนวนแรกว่า ผู้คัดค้านที่ 1 สำนวนแรก ผู้ร้องทั้งหกขอให้ศาลมีคำสั่งใช้วิธีการคุ้มครองชั่วคราวเพื่อประโยชน์ของผู้ร้องทั้งหก ดังนี้ (1) ขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามชั่วคราว มิให้ผู้คัดค้านทั้งสองและบริวารของผู้คัดค้านทั้งสองกระทำซ้ำหรือกระทำต่อไปซึ่งการละเมิดและการผิดสัญญา โดยห้ามมิให้ผู้คัดค้านทั้งสองและบริวารของผู้คัดค้านทั้งสองเข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ 68186 เลขที่ดิน 325 ตำบลหนองแก อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี และบ้านที่ปลูกสร้างบนที่ดินภายในโครงการ "Banyan Estate" อันเป็นอสังหาริมทรัพย์ของผู้ร้องทั้งหกเพื่อถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ร้องทั้งหกและบริวารโดยปกติสุข ให้ดำเนินการแก้ไขหรือเปลี่ยนกุญแจบ้าน ประตูห้องทุกห้อง ประตูรั้วบ้าน ปล่อน้ำและไฟฟ้าตามปกติ และดำเนินการใด ๆ เพื่อให้ผู้ร้องทั้งหกสามารถเข้าอยู่อาศัยในที่ดินและบ้านอันเป็นอสังหาริมทรัพย์ของตนภายในโครงการ "Banyan Estate" ของผู้คัดค้านที่ 2 ได้โดยปกติสุขและห้ามมิให้ขัดขวางหรือกีดขวางเส้นทางสำหรับการเดินทางเข้าออกในโครงการ "Banyan Estate" แก่ผู้ร้องทั้งหก หรือขอให้ศาลมีคำสั่งอื่นใดในอันที่จะทำให้ผู้คัดค้านทั้งสองคืนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ทั้งหมดให้แก่ผู้ร้องทั้งหกก่อน เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายที่ผู้ร้องทั้งหกอาจได้รับต่อไปเนื่องจากการกระทำของผู้คัดค้านทั้งสองจนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น (2) ขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามชั่วคราวมิให้ผู้คัดค้านทั้งสองโอน ขาย ยักยอก หรือจำหน่ายหรือนำไปหาประโยชน์ซึ่งที่ดินและบ้านอันเป็นทรัพย์สินที่พิพาท จนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น (3) ขอให้ศาลมีคำสั่งให้นายทะเบียน พนักงานเจ้าหน้าที่ หรือบุคคลอื่นที่มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย ระงับการจดทะเบียน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หรือการเพิกถอนการจดทะเบียนที่เกี่ยวกับที่ดินและบ้านเป็นทรัพย์สินที่พิพาทไว้ชั่วคราวจนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ผู้คัดค้านที่ 2 ยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้องขอของผู้ร้องทั้งหก สำนวนที่สอง ผู้คัดค้านที่ 2 ขอให้ศาลมีคำสั่งคุ้มครองประโยชน์ของผู้คัดค้านที่ 2 ในระหว่างกระบวนการอนุญาตไต่สวนการไว้ชั่วคราวโดยขอให้ศาลมีคำสั่งให้นายทะเบียน สำนักงานที่ดิน จังหวัดชลบุรี สาขาหัวหิน เพิกถอนการจดทะเบียนสิทธิการเช่าในทรัพย์สินอันมิชอบด้วยกฎหมายของผู้ร้องทั้งหก จนกว่ากระบวนการอนุญาตไต่สวนการจนถึงที่สุดหรือศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ผู้ร้องทั้งหกยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้องขอของผู้คัดค้านที่ 2 ศาลแพ่งมีคำสั่ง 1) ห้ามมิให้ผู้คัดค้านทั้งสองและบริวารของผู้คัดค้านทั้งสองกระทำซ้ำหรือกระทำต่อไปซึ่งการละเมิดและการผิดสัญญา โดยห้ามมิให้ผู้คัดค้านทั้งสองและบริวารของผู้คัดค้านทั้งสองเข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ 68186 เลขที่ดิน 325 ตำบลหนองแก อำเภอสัตหีบ จังหวัดชลบุรี และบ้านที่ปลูกสร้างบนที่ดินในโครงการ Banyan Estate ซึ่งผู้ร้องทั้งหกมีสิทธิครอบครอง เพื่อถือการครอบครองอสังหาริมทรัพย์นั้นทั้งหมดหรือบางส่วน หรือเข้าไปกระทำการใด ๆ อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ซึ่งผู้ร้องทั้งหกมีสิทธิครอบครอง ให้ดำเนินการแก้ไขหรือเปลี่ยนกุญแจบ้าน ประตูห้องทุกห้อง

ประตูรั้วบ้าน ปล่อน้ำและไฟฟ้าตามปกติ เพื่อให้ผู้ร้องทั้งหกสามารถเข้าอยู่อาศัยในที่ดินและบ้านพิพาท ซึ่งผู้ร้องทั้งหกมีสิทธิครอบครองโดยปกติสุข หากผู้คัดค้านทั้งสองไม่ดำเนินการ ให้ผู้ร้องทั้งหกดำเนินการได้เอง โดยเรียกค่าใช้จ่ายจากผู้คัดค้านทั้งสอง และห้ามมิให้ผู้คัดค้านทั้งสองและบริวารของผู้คัดค้านทั้งสองขัดขวางหรือกีดขวางเส้นทางสำหรับการเดินทางเข้าออกภายในโครงการ Banya Estate แก่ผู้ร้องทั้งหกจนกว่าอนุญาโตตุลาการจะมีคำวินิจฉัยหรือชี้ขาดหรือศาลจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น 2) ห้ามชั่วคราวมิให้ผู้คัดค้านทั้งสอง โอน ขาย ยักย้าย หรือจำหน่ายหรือนำไปหาประโยชน์ซึ่งที่ดินและบ้านพิพาทจนกว่าอนุญาโตตุลาการจะมีคำวินิจฉัยหรือชี้ขาดหรือศาลจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่น 3) ให้นายทะเบียนสำนักงานที่ดิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ สาขาหัวหิน ระวังการจดทะเบียน การแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียน หรือเพิกถอนการจดทะเบียนที่เกี่ยวกับที่ดินและบ้านพิพาทไว้ชั่วคราว จนกว่าอนุญาโตตุลาการจะมีคำวินิจฉัยหรือชี้ขาดหรือศาลจะมีคำสั่งเปลี่ยนแปลงเป็นอย่างอื่นและให้ยกคำร้องขอของผู้คัดค้านที่ 2 ผู้คัดค้านทั้งสองอุทธรณ์ต่อศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังเป็นยุติว่า ผู้คัดค้านที่ 2 เป็นบริษัทจำกัด มีวัตถุประสงค์ประกอบกิจการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประเภทที่พักอาศัยและสนามกอล์ฟในชื่อ "หมู่บ้านบันยัน รีสอร์ทแอนด์กอล์ฟ" "เดอะบันยันเอสเตทแอนด์กอล์ฟคลับหัวหิน" หรือ "บันยันประเทศไทย หัวหิน" ผู้คัดค้านที่ 2 เป็นบริษัทย่อยของผู้คัดค้านที่ 1 ผู้คัดค้านที่ 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ 68186 เลขที่ 325 ตำบลหนองแก อำเภ หัวหิน จังหวัดประจวบคีรีขันธ์ ซึ่งเป็นที่ดินพิพาท มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินพิพาทระหว่างผู้ร้องที่ 1 ฐานะส่วนตัวและในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากผู้ร้องทั้งหก ผู้เช่าและผู้คัดค้านที่ 2 โดยนายณัฐวุฒิ กรรมการบริษัทผู้คัดค้านที่ 2 ผู้ให้เช่า มีกำหนดระยะเวลาการเช่า 30 ปี นับตั้งแต่วันที่ 11 มีนาคม 2553 เป็นต้นไป โดยผู้เช่ายอมเสียค่าเช่าให้ผู้ให้เช่าเป็นเงิน 12,111,162.50 บาท และมีเงื่อนไขว่าชำระค่าเช่าเป็นรายปี การชำระให้เป็นไปตามสัญญาแนบท้าย เมื่อวันที่ 27 มิถุนายน 2556 เวลาประมาณ 10 นาฬิกา ขณะที่ผู้ร้องทั้งหกอยู่ที่ประเทศเนเธอร์แลนด์ ขณะเวลาดังกล่าวผู้ร้องทั้งหกได้เข้าครอบครองบ้านที่ก่อสร้างลงบนที่ดินที่พิพาทแล้ว หลังจากที่ได้มีการจดทะเบียนการเช่าที่ดินพิพาท โดยมอบหมายให้นางสาวศศิมา แม่บ้านของผู้ร้องทั้งหกครอบครองและดูแลบ้านแทนผู้ร้องทั้งหก มีคนงานของผู้คัดค้านทั้งสองเข้ามาไถ่ถอนนางสาวศศิมา ออกจากบ้าน ยึดการครอบครองบ้านคืนจากผู้ร้องทั้งหก เปลี่ยนกุญแจบ้านของผู้ร้องทั้งหกและไม่อนุญาตให้ผู้ร้องทั้งหกเข้าไปในโครงการและบ้านอีก มีปัญหาวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของผู้คัดค้านทั้งสองว่า คำสั่งศาลชั้นต้นที่งดสืบพยานผู้ร้องทั้งหกและผู้คัดค้านทั้งสองชอบหรือไม่ เห็นว่า การที่ศาลจะสั่งงดสืบพยานของคู่ความเป็นอำนาจของศาลที่จะใช้ดุลพินิจตามนัยที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 86 วรรคสอง และ 104 วรรคหนึ่ง เมื่อศาลชั้นต้นเห็นว่าข้อเท็จจริงที่ปรากฏเพียงพอที่จะวินิจฉัยได้แล้ว ศาลชั้นต้นย่อมสั่งให้งดสืบพยานผู้ร้องทั้งหกและผู้คัดค้านทั้งสองเสียได้ เพราะแม้จะสืบพยานต่อไปก็ไม่ทำให้ข้อเท็จจริงเปลี่ยนแปลงไป คำสั่งศาลชั้นต้นที่ให้งดสืบพยานผู้ร้องทั้งหกและผู้คัดค้าน จึงชอบด้วยกฎหมายแล้ว มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของผู้คัดค้านทั้งสองต่อไปว่า กรณีมีเหตุสมควรใช้วิธีการชั่วคราวก่อนอนุญาโตตุลาการมีคำวินิจฉัยชี้ขาดให้ตามคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้ร้องทั้งหกหรือตามคำร้องขอของผู้คัดค้านทั้งสองหรือไม่ โดยผู้คัดค้านทั้งสองอุทธรณ์อ้างว่า หนังสือเช่าที่ดินพิพาทเป็นโมฆะ ไม่มีผลผูกพันผู้คัดค้านทั้งสอง และผู้คัดค้านทั้งสองได้บอกเลิกสัญญาเช่าที่ดินพิพาทไปยังผู้ร้องทั้งหกแล้ว ก่อนที่จะยึดบ้านคืนจากผู้ร้องทั้งหกและกลับเข้าครอบครองบ้าน โดยผู้ร้องทั้งหกเข้าครอบครอง

บ้านที่ก่อสร้างในที่ดินพิพาทโดยไม่ได้รับอนุญาตจากผู้คัดค้านทั้งสอง เห็นว่า ผู้ร้องทั้งหกได้เสนอข้อพิพาทต่อสถาบันอนุญาตตุลาการ สำนักกระับข้อพิพาท สำนักงานศาลยุติธรรม โดยยกข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักแห่งข้อหาว่า ผู้ร้องทั้งหกเป็นผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินและบ้านพิพาทที่ได้ร่วมกันเช่าจากผู้คัดค้านที่ 2 ต่อมาผู้คัดค้านทั้งสองกับพวกได้ร่วมกันเข้าไปในที่ดินและบ้านพิพาทที่อยู่ในความครอบครองของผู้ร้องทั้งหกเพื่อถือการครอบครองทั้งหมดหรือแต่บางส่วน อันเป็นการรบกวนการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้ร้องทั้งหกโดยปกติสุขและได้เปลี่ยนกุญแจบ้านประตูห้องนอน ประตูรั้วบ้าน ตัดน้ำ ตัดไฟ ขัปลั๊กบิรารของผู้ร้องทั้งหกออกจากบ้าน ซึ่งไม่มีสิทธิกระทำได้โดยขอให้อนุญาตตุลาการมีคำสั่งขัปลั๊กผู้คัดค้านทั้งสองและบิรารออกไปจากที่ดินและบ้านพิพาท โดยให้ส่งมอบที่ดินและบ้านในสภาพคงเดิมและให้ผู้คัดค้านทั้งสองร่วมกันชำระค่าเสียหายและผู้ร้องทั้งหกได้ยื่นคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวต่อศาลก่อนที่อนุญาตตุลาการจะมีคำวินิจฉัยชี้ขาด โดยขอให้ศาลมีคำสั่งห้ามผู้คัดค้านทั้งสองเข้าไปในที่ดินและบ้านพิพาท อันเป็นการรบกวนการครอบครองโดยปกติสุขของผู้ร้องทั้งหก ให้ดำเนินการแก้ไขเปลี่ยนแปลงกุญแจบ้าน ประตูห้องนอน ประตูรั้วบ้าน ปล่อน้ำและไฟตามปกติ เพื่อให้ผู้ร้องทั้งหกสามารถเข้าอยู่อาศัยในที่ดินและบ้านพิพาทได้เป็นการชั่วคราวก่อนที่อนุญาตตุลาการจะมีคำสั่งวินิจฉัยชี้ขาด ซึ่งเป็นการขอให้ศาลมีคำสั่งในอันที่จะบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายที่ผู้ร้องทั้งหกอาจได้รับต่อไปเนื่องจากการกระทำของผู้คัดค้านทั้งสองจนกว่าคดีจะถึงที่สุดหรือศาลจะมีคำสั่งเป็นอย่างอื่น ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 (2) ข้อเรียกร้องของผู้ร้องทั้งหกมีมูลและมีเหตุผลเพียงพอที่ผู้ร้องทั้งหกจะร้องขอคุ้มครองชั่วคราวก่อนมีคำวินิจฉัยชี้ขาดของอนุญาตตุลาการได้ ที่ผู้คัดค้านทั้งสองอุทธรณ์โต้แย้งคัดค้านคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้ร้องทั้งหกอ้างว่า การจดทะเบียนการเช่าที่ดินพิพาทไม่ชอบ ผู้ร้องทั้งหกจึงไม่มีสิทธิครอบครองในที่ดินและบ้านพิพาทจึงยังไม่มีเหตุผลสมควรใช้วิธีการคุ้มครองชั่วคราว ตามคำร้องขอของผู้ร้องทั้งหกนั้น เห็นว่า ปัญหาว่าการจดทะเบียนการเช่าที่ดินพิพาทชอบหรือไม่ เป็นกรณีมีข้อพิพาทหรือข้อขัดแย้งเกิดขึ้นระหว่างผู้คัดค้านทั้งสองกับผู้ร้องทั้งหก ซึ่งเป็นคู่สัญญาตามสัญญาเช่าที่ดิน ซึ่งสัญญาข้อ 15.5 ระบุว่า ในกรณีมีข้อพิพาทหรือข้อโต้แย้งใด ๆ เกิดขึ้นระหว่างคู่สัญญาหรือเกิดขึ้นจากสัญญานี้ ซึ่งไม่สามารถตกลงกันได้โดยคู่สัญญาด้วยกัน คู่สัญญาตกลงเสนอข้อพิพาทนั้นต่อสถาบันอนุญาตตุลาการ สำนักกระับข้อพิพาท สำนักงานศาลยุติธรรม ผู้คัดค้านทั้งสองชอบที่จะเสนอข้อพิพาทนั้นต่อสถาบันอนุญาตตุลาการ สำนักกระับข้อพิพาท สำนักงานศาลยุติธรรม ตามข้อสัญญา ปัญหาดังกล่าวไม่ใช่ประเด็นที่ศาลจะต้องวินิจฉัยชี้ขาดในชั้นขอคุ้มครองชั่วคราวก่อนพิพากษา แต่อย่างใด คำคัดค้านของผู้คัดค้านทั้งสองจึงฟังไม่ขึ้น ส่วนปัญหาที่ว่าเมื่อเหตุสมควรให้เพิกถอนการจดทะเบียนการเช่าที่ดินพิพาทไว้ชั่วคราวก่อน มีคำวินิจฉัยชี้ขาดของอนุญาตตุลาการ ตามคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้คัดค้านที่ 2 หรือไม่ นั้น เห็นว่า คำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้คัดค้านที่ 2 เป็นการขอตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 (3) ซึ่งในการพิจารณาตามคำร้องขอต้องเป็นที่พอใจของศาลว่า ผู้ร้องทั้งหกจะดำเนินการให้มีการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงหรือเพิกถอนการจดทะเบียน ซึ่งทำให้เกิดความเสียหายแก่ผู้คัดค้านที่ 2 ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 254 (3) (ก)แต่ตามคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้คัดค้านที่ 2 อ้างเหตุในคำร้องขอแต่เพียงว่า การจดทะเบียนการเช่าที่ดินพิพาทไม่ชอบ โดยไม่ปรากฏเหตุว่าผู้ร้องทั้งหกจะไปดำเนินการจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนหรือเพิกถอนการจดทะเบียนในที่ดินพิพาทแต่อย่างใด จึงยังไม่มีเหตุสมควรที่จะใช้วิธีคุ้มครอง

ชั่วคราวตามคำร้องขอของผู้คัดค้านที่ 2 ดังนั้นที่ศาลชั้นต้นเห็นว่า กรณีมีเหตุสมควรใช้วิธีการ
คุ้มครองชั่วคราวก่อนอนุญาโตตุลาการมีคำวินิจฉัยชี้ขาด ตามคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้ร้อง
ทั้งหกและยกคำร้องขอคุ้มครองชั่วคราวของผู้คัดค้านทั้งสองมานั้น จึงชอบแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้อง
ด้วย อุทธรณ์ของผู้คัดค้านทั้งสองฟังไม่ขึ้น อนึ่ง ศาลชั้นต้นมีคำสั่ง แต่ไม่ได้สั่งเรื่อง
ค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างผู้ร้องทั้งหกกับผู้คัดค้านที่ 2 เป็นการไม่ชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธี
พิจารณาความแพ่ง มาตรา 161 และมาตรา 167 ศาลฎีกาเห็นสมควรแก้ไขให้ถูกต้อง พิพากษายืน
ค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นระหว่างผู้ร้องทั้งหกและผู้คัดค้านที่ 2 กับในชั้นฎีการะหว่างผู้ร้องทั้ง
หกและผู้คัดค้านทั้งสองให้เป็นพับ

องค์คณะ

ไพจิตร สวัสดิสาร · ทวี ประจวบลาภ · ชชาติชาย กริชชาญชัย

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/3883-3884/2559>