

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 819/2562

นาง อ. กับพวกโจทก์ นาย ภ. กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1336, ป.พ.พ. มาตรา 1387, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 3, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, พ.ร.บ.ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ. 2528 มาตรา 6, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 70, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45

ย่อ / หลักกฎหมาย

ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นถนนที่ห้ามหุ้นส่วนจำกัด ว. ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์ให้แก่ผู้ที่อยู่อาศัยในที่ดินที่จัดสรรโดยเฉพาะ มิได้มุ่งหมายให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ถนนร่วมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรร ภาระจำยอมดังกล่าวเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง พันเอก ว. เจ้าของกรรมสิทธิ์มีสิทธิในการใช้สิทธิเหนือที่ดินพิพาทที่เป็นภาระจำยอมตาม ป.พ.พ. มาตรา 1336 เว้นแต่จะมีบทบัญญัติของกฎหมายที่ห้ามจำหน่ายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสาธารณูปโภค เพียงแต่ต้องยอมรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งหก ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1387 และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้เท่านั้น ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ย่อมตกติดไปกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์และภาระยทรัพย์ แม้ต่อมา พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แต่ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 ยังคงมีบทบัญญัติกำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ และมาตรา 70 วรรคสาม บัญญัติว่า "การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 หรือผู้รับโอน กรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา 44 มาใช้บังคับโดยอนุโลม" โดยมาตรา 44 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้วตามลำดับ ดังต่อไปนี้...(2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้...ดำเนินการจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์" ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่รับรองว่า ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์มีสิทธิที่จะจดทะเบียนโอนถนนให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ ทั้งนี้ เพื่อให้พ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาถนนอันเป็นสาธารณูปโภคเช่นเดียวกัน การที่ พ. ผู้จัดการมรดกและในฐานะทายาทโดยธรรมของพันเอก ว. โดยความยินยอมของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ทายาทโดยธรรมผู้รับโอนมรดกที่ดินพิพาทต้องการจะพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาที่ดินพิพาทย่อมมีอำนาจที่จะจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 5 ซึ่งเป็นนิติบุคคลและเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น ตาม พ.ร.บ.ระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528 มาตรา 6 เพื่อให้เป็นสาธารณประโยชน์

และเพื่อให้ห่างพื้นที่ส่วนจำกัด ว. ผู้จัดสรร รวมทั้ง พ. และจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์พ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคสอง และ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 70 วรรคสาม ประกอบมาตรา 44 (2) จึงไม่ใช้การกระทำที่ต้องห้ามตามกฎหมาย ไม่ใช้การกระทำโดยไม่สุจริต ไม่ใช้การกระทำที่เป็นละเมิดต่อโจทก์ทั้งหก และไม่เป็นการกระทำอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจ่ายอมลต่อไป หรือเสื่อมความสะดวก โจทก์ทั้งหกไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนยกที่ดินพิพาทให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งหกฟ้องขอให้พิพากษาเพิกถอนการจดทะเบียนยกที่ดินโฉนดเลขที่ 13005 ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ระหว่างนางไพเวช ในฐานะทายาทโดยธรรมและผู้จัดการมรดกของพันเอกวัง กับจำเลยที่ 5 และขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ในฐานะทายาทโดยธรรมของพันเอกวังและนางไพเวชร่วมกันดำเนินการจดทะเบียนให้ที่ดินดังกล่าวตกอยู่ในภาระจ่ายอมล เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ การวางท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่น ๆ แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งหก หากจำเลยทั้งห้าไม่ปฏิบัติตามขอให้ถือว่าคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลยทั้งห้า โดยให้จำเลยทั้งห้าร่วมกันหรือแทนกันเสียค่าใช้จ่ายทั้งหมดในการดำเนินการดังกล่าว จำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 ให้การและแก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์ทั้งหกอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ทั้งหกฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นนี้รับฟังเป็นยุติได้ว่า ห่างพื้นที่ส่วนจำกัด วังไพเวช โดยพันเอกวัง หันส่วนผู้จัดการ จัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ 13005 เนื้อที่ 106 ไร่ 2 งาน 51 ตารางวา ที่มีชื่อพันเอกวังเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ แบ่งแยกเป็นแปลงย่อยออกจำหน่ายแก่บุคคลทั่วไป ที่ดินส่วนที่เหลือทำเป็นถนนและสาธารณูปโภคภายในโครงการจัดสรรโดยผู้ซื้อที่ดินในโครงการจะต้องชำระค่าทำถนนและสาธารณูปโภคดังกล่าว โจทก์ทั้งหกเป็นผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรและได้ชำระค่าทำถนนและค่าสาธารณูปโภคดังกล่าว ถนนในโครงการตกอยู่ในภาระจ่ายอมลตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง เมื่อพันเอกวังถึงแก่ความตาย ศาลชั้นต้นมีคำสั่งตั้งนางไพเวชเป็นผู้จัดการมรดก ต่อมาวันที่ 15 พฤศจิกายน 2553 นางไพเวชในฐานะผู้จัดการมรดกและในฐานะทายาทโดยธรรมของพันเอกวังยื่นคำขอโอนที่ดินพิพาทซึ่งเป็นถนนที่เป็นสาธารณูปโภคเป็นทางสาธารณประโยชน์ โดยความยินยอมของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ซึ่งเป็นบุตรของพันเอกวังที่เกิดกับนางไพเวชและในฐานะทายาทโดยธรรมของพันเอกวัง ปัจจุบันจำเลยที่ 5 โดยสำนักงานเขตดอนเมืองเป็นผู้ดูแลและรักษาที่ดินพิพาทที่เป็นทางสาธารณประโยชน์ คือ ขอยสร่งประภา 22 คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งหกว่า นางไพเวชในฐานะผู้จัดการมรดกของพันเอกวังมีอำนาจโอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 5 เพื่อให้เป็นทางสาธารณประโยชน์หรือไม่ เห็นว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจ่ายอมลเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป

และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้" และข้อ 32 บัญญัติว่า "ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินอยู่ก่อนวันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ประกาศในราชกิจจานุเบกษา และได้จำหน่ายที่ดินจัดสรรบางส่วน หรือได้จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือได้ปรับปรุงที่ดินจัดสรรให้เป็นที่อยู่อาศัยที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรมไปแล้วบางส่วนของผู้นั้น ได้ยื่นรายการและแสดงหลักฐานตามแบบและวิธีการที่กำหนดในกฎกระทรวงต่อคณะกรรมการภายในสามสิบวัน นับแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ ก็ให้ทำการจัดสรรที่ดินนั้นต่อไปได้ โดยไม่ต้องอยู่ภายใต้บังคับแห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ เว้นแต่กิจการอันเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินให้อยู่ภายใต้บังคับแห่งข้อ 30 ด้วย" ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นถนนที่ทางหุ้นส่วนจำกัดวังไพเวช ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน เพื่อประโยชน์ในการสัญจรและรักษาความปลอดภัยให้แก่ผู้ที่อยู่อาศัยในที่ดินที่จัดสรรโดยเฉพาะ มิได้มุ่งหมายให้บุคคลภายนอกเข้ามาใช้ถนนร่วมกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรตามบทบัญญัติดังกล่าวซึ่งเป็นสิทธิโดยเฉพาะของเจ้าของสามยทรัพย์รวมทั้งโจทก์ทั้งหกและบุคคลที่อยู่อาศัยในสามยทรัพย์ซึ่งเป็นที่ดินจัดสรรเท่านั้นที่จะใช้สอยถนนซึ่งเป็นภาระจำยอมดังกล่าวได้โดยไม่ต้องได้รับความยินยอมจากพันธมิตรผู้เป็นเจ้าของการยทรัพย์ บุคคลภายนอกจะใช้สอยถนนดังกล่าวได้ต่อเมื่อได้รับอนุญาตจากพันธมิตรผู้เป็นเจ้าของการยทรัพย์เท่านั้น เว้นแต่ทางหุ้นส่วนจำกัด วังไพเวช ผู้จัดสรรและพันธมิตรจะมีข้อตกลงกับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรว่า เจ้าของการยทรัพย์ไม่มีอำนาจอนุญาตให้บุคคลภายนอกใช้สอยถนนดังกล่าว การที่โจทก์ทั้งหกชำระเงินค่าทำถนนและค่าสาธารณูปโภคดังกล่าวด้วย แต่ไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ทางหุ้นส่วนจำกัด วังไพเวช และพันธมิตรตกลงโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทให้เป็นของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรรวมทั้งโจทก์ทั้งหก ประกอบกับพันธมิตรยังมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท จึงหาใช่พันธมิตรสละสิทธิในที่ดินพิพาทหรือที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ทั้งหกตั้งแต่วันทำสัญญาและจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแต่อย่างใดไม่ ภาระจำยอมดังกล่าวเกิดขึ้นโดยผลของกฎหมายตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง จึงไม่จำเป็นต้องจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์ทั้งหกและผู้ซื้อที่ดินจัดสรรอีก แต่ทางหุ้นส่วนจำกัด วังไพเวช ผู้จัดสรรหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจากพันธมิตรมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษาถนนอันเป็นสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป ตามปกติแล้ว เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทย่อมมีอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 อย่างสมบูรณ์ แต่เมื่อที่ดินพิพาทตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมแล้ว อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์นั้นจะถูกจำกัดลง แต่อำนาจแห่งกรรมสิทธิ์นั้นไม่ได้หมดสิ้นไป ดังนั้น พันเอกวังในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ยังคงมีสิทธิอันชอบธรรมในการใช้สิทธิเหนือที่ดินพิพาทที่เป็นภาระจำยอม ซึ่งเป็นเรื่องอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 เว้นแต่จะมีบทบัญญัติของกฎหมายที่ห้ามจำหน่ายที่ดินพิพาทซึ่งเป็นสาธารณูปโภคนั้น เพียงแต่ทำให้พันธมิตรต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งหกตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกมิได้เท่านั้น ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ย่อมตกติดไปกับอสังหาริมทรัพย์ที่เป็นสามยทรัพย์และการยทรัพย์ แม้พันธมิตรมีสิทธิจำหน่ายที่ดินพิพาทให้

แก่บุคคลอื่น การระจำยอมก็หาได้หมดสิ้นไป เว้นแต่กรณีจะต้องตามบทบัญญัติของกฎหมายเท่านั้น การระจำยอมจึงจะระงับ ดังนั้น ไม่ว่าผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทจะสุจริตหรือไม่ก็ตาม ก็ไม่อาจจะยกขึ้นต่อสู้กับสิทธิการระจำยอมของเจ้าของสามยทรัพย์ได้ เมื่อพ้นเอกวงถึงแก่ความตาย นางไพเวชในฐานะผู้จัดการมรดกและในฐานะทายาทโดยธรรมของพ้นเอกวงรวมทั้งจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของพ้นเอกวงในฐานะผู้รับโอนทรัพย์มรดกที่ดินพิพาทย่อมมีสิทธิอันชอบธรรมในการใช้สิทธิเหนือที่ดินพิพาทที่เป็นการระจำยอมได้เช่นเดียวกับพ้นเอกวง และ การระจำยอมก็หาได้หมดสิ้นไป ประกอบกับตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ข้อ 30 วรรคสอง บัญญัติว่า "หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาลหรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ที่ดินจัดสรรอยู่ในเขต" ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่รับรองว่า ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปมีสิทธิที่จะอุทิศถนนอันเป็นสาธารณูปโภคตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ. 2515 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง ให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ ทั้งนี้ เพื่อให้พ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาถนนอันเป็นสาธารณูปโภคดังกล่าว ไม่เป็นการกระทำที่ต้องห้ามตามกฎหมาย และไม่เป็นการละเมิดต่อเจ้าของที่ดินที่จัดสรรหรือเจ้าของสามยทรัพย์ แม้ต่อมาพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 3 ให้ยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ก็ตาม แต่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 ยังคงมีบทบัญญัติกำหนดให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้เกิดขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ใน การระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษา สาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ ประโยชน์แห่งการระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ แล้วยังมีบทเฉพาะกาลในมาตรา 70 วรรคสาม บัญญัติว่า "การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับ ใบอนุญาตหรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา 44 มาใช้ บังคับโดยอนุโลม" โดยมาตรา 44 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษา สาธารณูปโภค ตามมาตรา 43 เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนด ระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา 23 (5) แล้ว ตามลำดับ ดังต่อไปนี้... (2) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้... ดำเนินการ จดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์" ซึ่งเป็นบทบัญญัติที่รับรองว่า ผู้จัดสรร ที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปมีสิทธิที่จะจดทะเบียนโอนถนนอันเป็นสาธารณูปโภคตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง ให้เป็น สาธารณประโยชน์ได้ ทั้งนี้ เพื่อให้พ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาถนนอันเป็น สาธารณูปโภคดังกล่าวเช่นเดียวกัน อีกทั้งข้อเท็จจริงได้ความว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด วังไพเวช ผู้ จัดสรรดำเนินการจัดสรรที่ดินตั้งแต่อีก่อนปี 2515 และเมื่อพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มีผลใช้บังคับแล้วเป็นเวลานานหลายปี ก็ไม่ปรากฏว่าผู้ซื้อที่ดินจัดสรรไม่น้อยกว่า กึ่งหนึ่งของจำนวนแปลงย่อยมีมติให้จัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 45 รับโอนที่ดินพิพาทซึ่งเป็นถนนอันเป็นสาธารณูปโภคมาเป็น

ของนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรเพื่อทำหน้าที่บำรุงรักษาแต่อย่างใด เมื่อที่ดินพิพาทมีอยู่มานานประมาณ 41 ปีแล้ว การที่นางไพเวชในฐานะผู้จัดการมรดกและในฐานะทายาทโดยธรรมของพันเอกวงษ์โดยความยินยอมของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ซึ่งเป็นทายาทโดยธรรมของพันเอกวงษ์ ซึ่งเป็นผู้รับโอนมรดกที่ดินพิพาท ต้องการจะพ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาที่ดินพิพาท ก็ย่อมมีอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1336 ที่จะจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยที่ 5 ซึ่งมีฐานะเป็นนิติบุคคลและเป็นราชการบริหารส่วนท้องถิ่น ตามพระราชบัญญัติระเบียบบริหารราชการกรุงเทพมหานคร พ.ศ.2528 มาตรา 6 เพื่อให้เป็นสาธารณประโยชน์ และเพื่อให้हांหุ้นส่วนจำกัด วงไพเวช ผู้จัดสรรรวมทั้งนางไพเวชและจำเลยที่ 1 ถึงที่ 4 ในฐานะผู้รับโอนกรรมสิทธิ์พ้นจากหน้าที่และความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคนั้น ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน พ.ศ.2515 ข้อ 30 วรรคสอง และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 70 วรรคสาม ประกอบมาตรา 44 (2) จึงไม่ใช่ว่าการกระทำที่ต้องห้ามตามกฎหมายไม่ใช่ว่าการกระทำโดยไม่สุจริต ไม่ใช่ว่าการกระทำที่เป็นละเมิดต่อโจทก์ทั้งหก และไม่เป็นการกระทำความผิดให้ประโยชน์แห่งการระงับคดีไป หรือเสื่อมความสะดวกดังที่โจทก์ทั้งหกฎีกา โจทก์ทั้งหกไม่มีอำนาจฟ้องขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนยกที่ดินพิพาทให้เป็นสาธารณประโยชน์ระหว่างนางไพเวช ในฐานะผู้จัดการมรดกและทายาทโดยธรรมของพันเอกวงษ์ กับจำเลยที่ 5 ได้ และไม่จำต้องวินิจฉัยฎีกาข้ออื่นของโจทก์ทั้งหกอีกต่อไปเพราะไม่ทำให้ผลแห่งคดีเปลี่ยนแปลงไปเป็นอย่างอื่น ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษายกฟ้องโจทก์ทั้งหกมานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ทั้งหกฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

กิตติพงษ์ ศิริโรจน์ · สุรทิน สาเรือง · กีก้อง สมเกียรติเจริญ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/819/2562>