



ที่ มท ๐๕๑๗.๒/ว ๑๑๘๕๙

กรมที่ดิน

ศูนย์ราชการเฉลิมพระเกียรติ ๘๐ พรรษา
อาคารรัฐประศาสนภักดี ถนนแจ้งวัฒนะ
แขวงทุ่งสองห้อง เขตหลักสี่ กรุงเทพฯ ๑๐๒๑๐

๙ พฤษภาคม ๒๕๕๖

เรื่อง คำพิพากษาศาลฎีกาและศาลปกครองที่เกี่ยวข้องกับการจัดสรรที่ดิน

เรียน ผู้ว่าราชการจังหวัดทุกจังหวัด

- สิ่งที่ส่งมาด้วย
๑. สำเนาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๕๘๗๖/๒๕๕๑
 ๒. สำเนาคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๐๐/๒๕๕๒
 ๓. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๖/๒๕๕๒
 ๔. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๔๙๒/๒๕๕๕
 ๕. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๖๙๓/๒๕๕๕
 ๖. สำเนาคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๙๓๑/๒๕๕๕

ด้วยในการปฏิบัติหน้าที่เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ กรมที่ดิน คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ได้มีการพิจารณาวินิจฉัยปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำขอ คำร้อง คำอุทธรณ์ของผู้จัดสรรที่ดิน และของบุคคลทั่วไปหลายกรณี ปรากฏว่าบางกรณีได้มีการนำเข้าสู่กระบวนการพิจารณาของศาล และได้มีคำพิพากษาถึงที่สุดสำหรับคดีดังกล่าวแล้ว ซึ่งประเด็นดังกล่าวถือว่าเป็นปัญหาสำคัญที่พบเป็นประจำเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน

กรมที่ดินพิจารณาแล้วจึงได้จัดรวบรวมคำพิพากษาที่น่าสนใจ เพื่อให้พนักงานเจ้าหน้าที่สามารถนำไปเป็นแนวทางประกอบการพิจารณาแก้ไขปัญหาร้องเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ดังนี้

๑. คำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๕๘๗๖/๒๕๕๑ ระหว่าง นางอนงค์ สวรรค์วัฒนกุล โจทก์ บริษัท พาราไดซ์ ปาล์ม จำกัด จำเลย วินิจฉัยว่า โจทก์ไม่มีสิทธิยึดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคออกขายทอดตลาดได้ เนื่องจากไม่ปรากฏว่าการยึดที่ดินออกขายทอดตลาดดังกล่าวได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน การยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดจึงต้องห้ามตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มาตรา ๓๐ วรรคสอง และมาตรา ๓๓ วรรคหนึ่ง

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๗๘๐๐/๒๕๕๒ ระหว่าง นางสาวทัศนีย์ ศรีกัลยา กับพวก โจทก์ บริษัท แปซิฟิค เรียวเอสเตท จำกัด จำเลย วินิจฉัยว่า รื้อและทางเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้ใดก็ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือก่อให้เกิดภาระผูกพัน

/ โดยมีได้...

โดยมิได้รับอนุญาตตามกฎหมาย โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิรื้อรั้วและใช้ถนนในหมู่บ้านเพื่อประโยชน์ของที่ดิน โจทก์ทั้งสองที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรรได้

๓. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๓๖/๒๕๕๒ ลงวันที่ ๑๙ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๒ ระหว่าง บริษัท ธนบุรีการ์เด็น จำกัด ผู้ฟ้องคดี คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ผู้ถูกฟ้องคดี วินิจฉัยว่า ถึงแม้ว่าในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะได้มีการโฆษณาว่าจัดให้มีรั้วของหมู่บ้าน แต่เมื่อรั้วดังกล่าวมีมาก่อนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน จึงถือว่าผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีรั้วดังกล่าวขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ซึ่งถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และโดยที่รั้วของหมู่บ้านที่สร้างบนโฉนดที่ดินเป็นรั้วอิฐบล็อก โดยสภาพแห่งทรัพย์สินย่อมเป็นสาระสำคัญของที่ดินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้ รั้วของหมู่บ้านจึงเป็นส่วนควบของที่ดิน และเจ้าของที่ดินย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในรั้วของหมู่บ้านด้วย ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินและรั้วของหมู่บ้าน จึงมีหน้าที่ในการบำรุงรักษารั้วของหมู่บ้านต่อไป ตามนัยมาตรา ๗๐ วรรคสาม ประกอบกับมาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

๔. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๔๙๒/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๖ กันยายน ๒๕๕๕ ระหว่าง นางสาวเปรมฤดี ดาวเรือง ที่ ๑ กับพวกรวม ๑๑ คน ผู้ฟ้องคดี กรุงเทพมหานคร ที่ ๑ กับพวกรวม ๓ คน ผู้ถูกฟ้องคดี วินิจฉัยว่า ทรัพย์สินประธานในกรณีนี้คือที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ซึ่งมีสภาพเป็นถนนที่ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมให้เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านเคหะวิถด์ กำแพงอิฐบล็อกท้ายซอยแยกที่ ๒ แม้โดยสภาพจะไม่ได้เป็นสาระสำคัญของที่ดินหรือถนนแต่กำแพงเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรร ซึ่งโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร สาธารณูปโภคของโครงการย่อมเป็นสาระสำคัญของที่ดินจัดสรร เจ้าของที่ดินจัดสรรจึงไม่สามารถแยกสาธารณูปโภคออกจากที่ดินดังกล่าวได้ และกำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปเป็นส่วนควบของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ เมื่อที่ดินดังกล่าวถูกยกให้เป็นทางสาธารณะ กำแพงอิฐบล็อกซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นของสาธารณะด้วย

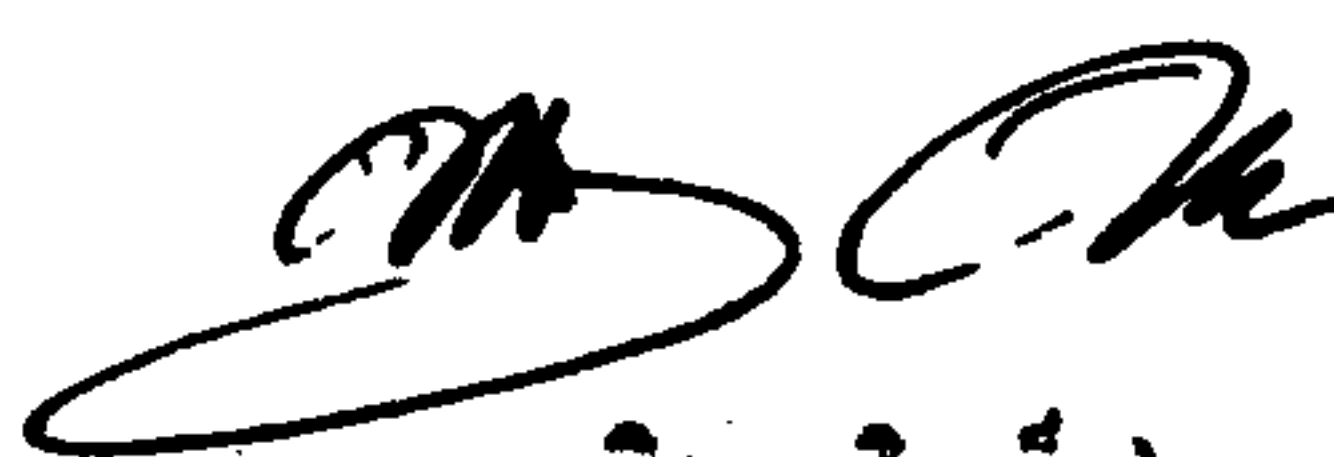
๕. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๖๙๓/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๕๕ ระหว่าง บริษัท สเปนโฮมส์ จำกัด ผู้ฟ้องคดี คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ที่ ๑ กับพวกรวม ๓ คน ผู้ถูกฟ้องคดี วินิจฉัยว่า แม้แผนผังและโครงการของผู้ฟ้องคดี ตามคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินระบุว่าสโมสรและทะเลสาบในโครงการมีเนื้อที่ ๔๐ ไร่ ๖๐ ตารางวา โดยไม่ปรากฏการระบุว่าเป็นสาธารณูปโภค แต่ต่อมาผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีเงื่อนไขให้ผู้ฟ้องคดียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรจะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการ ซึ่งตัวแทนของผู้ฟ้องคดี

ได้รับทราบเรื่องการยืนยันตามเงื่อนไขของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการให้ที่ดินแปลงดังกล่าว เป็นสโมสรและทะเลสาบที่มีการเรียกเก็บค่าบริการจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการมาโดยตลอด ดังนั้น ที่ดินแปลงนี้จึงเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินและตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ ที่ดินจัดสรร การที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขอแก้ไขแผนผังโครงการ โดยขอเอาที่ดินแปลงดังกล่าวมาแบ่งเป็นแปลงย่อย โดยกำหนดให้เป็นแปลงจำหน่าย จำนวน ๕ แปลง ย่อมมีผลทำให้ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคมีพื้นที่ ลดไปจากเดิม อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก คำขอแก้ไขแผนผัง โครงการดังกล่าวจึงไม่อาจกระทำได้

๖. คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด คดีหมายเลขแดงที่ อ.๙๓๑/๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๘ ธันวาคม ๒๕๕๕ ระหว่าง บริษัท พาร์ควิลเลจ จำกัด ผู้ฟ้องคดี คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๑ กับพวกรวม ๒ คน ผู้ถูกฟ้องคดี วินิจฉัยว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองมีมติไม่อนุญาตให้นำที่ดินพิพาท ที่อยู่ภายใต้แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูง มาจัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดินหรือจำหน่าย ที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเขตเสาไฟฟ้าแรงสูง ถือได้ว่าเป็นการใช้ดุลพินิจในการดำเนินการตาม อำนาจหน้าที่โดยชอบตามความในมาตรา ๘ และมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายดังกล่าวในการคุ้มครองผู้บริโภคในโครงการ จัดสรรที่ดินให้ได้รับความปลอดภัย มติของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินที่อยู่ภายใต้ แนวเขตเสาส่งไฟฟ้าแรงสูง จัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดินหรือจำหน่ายเป็นที่ดินจัดสรร จึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมาย

จึงเรียนมาเพื่อโปรดทราบ และแจ้งให้เจ้าหน้าที่ในสังกัดกรมที่ดินทราบด้วย ทั้งนี้สามารถ ดาวน์โหลดคำพิพากษาคตามสิ่งที่ส่งมาด้วยได้จากเว็บไซต์ สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ www.dolgo.th/estate/ หัวข้อ “หนังสือเวียน”

ขอแสดงความนับถือ



(นายบุญเชิด คีตเห็น)

อธิบดีกรมที่ดิน

สำนักส่งเสริมธุรกิจอสังหาริมทรัพย์

โทร. ๐ ๒๑๔๑ ๕๘๐๕ (ดวงรัตน์)

โทรสาร ๐ ๒๑๔๓ ๙๐๕๓

ค้นหา

รายการที่ 1/432



ฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย

คำพิพากษาที่ 5876/2551

นางอนงค์ สวรรค์วัฒนกุล

โจทก์

บริษัทพาราไดซ์ ปาล์ม จำกัด

จำเลย

ป.วิ.พ. มาตรา 296

พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 30, 33, 41, 43

โจทก์เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในมูลหนี้สัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 204,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ โจทก์นำยึดที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคซึ่งมีราคาประเมิน 13,058,600 บาท และปรากฏในสำนวนว่ามีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดในราคา 3,920,000 บาท โดยมีการทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินกับเจ้าพนักงานบังคับคดีเมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2547 ตามเอกสารท้ายฎีกา หมายเลข 6 แต่ไม่ปรากฏว่าการยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง การยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดจึงต้องห้ามตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 30 วรรคสอง และมาตรา 33 วรรคหนึ่ง และกรณีไม่ต้องด้วย พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 41 วรรคท้าย เพราะการยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดในคดีนี้มีใช้การยึดและขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจากการขายทอดตลาดต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินรวมทั้งรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โจทก์จึงไม่มีสิทธิยึดที่ดินพิพาทของจำเลยเพื่อนำออกขายทอดตลาดได้

คดีสืบเนื่องมาจากศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยชำระเงิน 204,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความ 2,000 บาท แต่จำเลยไม่ชำระหนี้ตามคำพิพากษา โจทก์ขอให้บังคับคดี เจ้าพนักงานบังคับคดียึดที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 16201 ตำบลบางหญ้าแพรก อำเภอเมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้แก่โจทก์

จำเลยยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการยึดที่ดินพิพาท

โจทก์ยื่นคำคัดค้านขอให้ยกคำร้อง

ศาลชั้นต้นมีคำสั่งยกคำร้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ

จำเลยอุทธรณ์คำสั่ง

ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิพากษากลับให้เพิกถอนการยึดที่ดินโฉนดเลขที่ 16201 ตำบลบางหญ้า

แพรง อำเภอมืองสมุทรสาคร จังหวัดสมุทรสาคร ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาล แทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความรวม 4,000 บาท

โจทก์ฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่า มีเหตุที่จะเพิกถอนการยึดที่ดินพิพาทซึ่งเป็นถนนในโครงการจัดสรรที่ดินพาราไดซ์สปริงส์ที่จำเลยได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินได้หรือไม่ เห็นว่า พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ วรรคสอง บัญญัติว่าให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินมาทำสัญญาค้ำประกันการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น และยังอยู่ในความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาของผู้จัดสรรที่ดินตามวรรคหนึ่งกับคณะกรรมการ... และมาตรา 33 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า เมื่อได้รับใบอนุญาตแล้วห้ามมิให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมกับบุคคลใดอันก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะ เว้นแต่จะได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ทั้งนี้ ให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์และวิธีการที่คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางกำหนด บทบัญญัติดังกล่าวเป็นการกำหนดหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะให้คงสภาพเดิมรวมทั้งจำกัดการใช้สิทธิในการทำนิติกรรมของผู้จัดสรรที่ดินในลักษณะที่จะก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะในโครงการจัดสรรที่ดินในอันที่จะได้ใช้บริการจากที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคตามที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต นอกจากนี้มาตรา 30 วรรคสอง ยังบัญญัติว่าให้ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและที่ดินที่ใช้เพื่อบริการสาธารณะปลอดจากบุริมสิทธิในมูลซื้อขายอสังหาริมทรัพย์และภาระการจำนอง ดังนั้น หากให้ผู้จัดสรรที่ดินทำนิติกรรมก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคโดยผลการอาจทำให้ผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินได้รับความเดือดร้อนเสียหายไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคอีกต่อไปหรือได้ใช้อย่างมีเงื่อนไขหรือมีข้อจำกัดทำให้ไม่ได้รับความสะดวกในการใช้กฎหมายจึงบัญญัติให้การทำนิติกรรมในลักษณะดังกล่าวต้องได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง และกรณีการบังคับคดีแก่ที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคก็ต้องมีการนำที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระหนี้ตามคำพิพากษาและในที่สุดก็ต้องมีการทำนิติกรรมโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวให้แก่ผู้ประมูลได้ การขายทอดตลาดที่ดินส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคจึงถือว่าเป็นการทำนิติกรรมที่ก่อให้เกิดภาระผูกพันแก่ที่ดินด้วยจึงต้องปฏิบัติตามบทกฎหมายดังที่กล่าวมาแล้วคดีนี้ข้อเท็จจริงได้ความว่า โจทก์เป็นเจ้าหนี้ตามคำพิพากษาในมูลหนี้สัญญาจะซื้อจะขายจำนวน 204,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับแต่วันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จ โจทก์นำยึดที่ดินพิพาทส่วนที่เป็นสาธารณูปโภคซึ่งมีราคาประเมิน 13,058,600 บาท และปรากฏในสำนวนว่ามีผู้ซื้อได้จากการขายทอดตลาดในราคา 3,920,000 บาท โดยมีการทำหนังสือสัญญาซื้อขายที่ดินกับเจ้าพนักงานบังคับคดี

เมื่อวันที่ 7 สิงหาคม 2547 ตามเอกสารท้ายฎีกาหมายเลข 6 แต่ไม่ปรากฏว่าการยึดที่ดิน
พิพาทออกขายทอดตลาดดังกล่าวได้รับความยินยอมเป็นหนังสือจากคณะกรรมการจัดสรร
ที่ดินกลาง การยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดจึงต้องห้ามตามกฎหมายดังกล่าวและกรณีก็ไม่ต้อง
ด้วยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 41 วรรคท้าย เพราะการยึดที่ดินพิพาทออกขายทอดตลาดใน
คดีนี้มีใช่เป็นการยึดและขายทอดตลาดที่ดินจัดสรรทั้งโครงการซึ่งกฎหมายบัญญัติให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจาก
การขายทอดตลาดต้องรับโอนใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินรวมทั้งรับโอนสิทธิและหน้าที่ที่ผู้จัดสรรที่ดินมีต่อผู้ซื้อ
ที่ดินจัดสรร ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 7 พิจารษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น
พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

(วีระชาติ เอี่ยมประไพ - ประทีป เฉลิมภักทรกุล - มนุพงศ์ รุจิกันทะ)

ศาลจังหวัดสมุทรสาคร - นายสุวัฒน์ ภูภูมิรัตน์
ศาลอุทธรณ์ภาค 7 - นายธงชัย จันทร์วิรัช

หมายเหตุ



[] **ค้นหา** รายการที่ 1/441 

ฎีกาตัดสินเกี่ยวกับปัญหาข้อกฎหมาย

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7800/2552

นางสาวทัศนีย์ ศรีภักยา กับพวก โจทก์
บริษัทแปซิฟิคเรียลเอสเตท จำกัด จำเลย

พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543

หมู่บ้านจัดสรรของจำเลยได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินตามกฎหมาย แสดงว่ามีการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินหรือประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุข และการผังเมือง มีหลักเกณฑ์และผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการและได้รับอนุญาตตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แล้ว สิ่งก่อสร้าง ถนน หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ ที่ทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดสรรที่ดินดังกล่าวนี้ ย่อมถือเป็นทรัพย์สินที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนสามารถใช้ประโยชน์ได้ร่วมกัน บุคคลใดจะทำให้เสื่อมค่าทำให้ขาดประโยชน์ หรือผิดแผกไปจากที่ได้รับอนุญาตแล้วมิได้

โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินจัดสรรโฉนดเลขที่ 6516 พร้อมบ้านจากโครงการของจำเลย ต่อมาโจทก์ที่ 1 ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 911 จากผู้มีชื่อ อันเป็นที่ดินนอกโครงการจัดสรรและไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ แต่มีอาณาเขตด้านหนึ่งอยู่ติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ 6516 โจทก์ประสงค์จะรื้อรั้วด้านที่ติดกันออก แล้วกันรั้วใหม่ให้เป็นผืนเดียวกันและถมที่ดินให้มีระดับเสมอกัน แต่จำเลยห้ามมิให้โจทก์ทั้งสองรื้อรั้วและใช้ทางเพื่อประโยชน์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 911 เห็นว่า รั้วและทางเป็นส่วนหนึ่งของสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้ใดก็ไม่สามารถเปลี่ยนแปลงหรือก่อให้เกิดภาระผูกพันโดยมิได้รับอนุญาตตามกฎหมาย โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีสิทธิรื้อรั้วและใช้ถนนในหมู่บ้านเพื่อประโยชน์ของที่ดินโจทก์ทั้งสองที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรรได้

โจทก์ฟ้องขอให้ศาลพิพากษาว่าโจทก์ทั้งสองมีสิทธิใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคต่าง ๆ หรือใช้ทางสาธารณะของหมู่บ้านลดาวัลย์ - ปิ่นเกล้า ตามโครงการจัดสรรที่ดินของจำเลย ห้ามมิให้จำเลยเป็นปฏิปักษ์ต่อแดนกรรมสิทธิ์ที่ดินของโจทก์ทั้งสองในฐานะเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 6516 จำบลศาลาธรรมสพน์ (บางระมาด) อำเภอตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร และที่ดินโฉนดเลขที่ 911 ตำบลทวีวัฒนา (บางระมาด) อำเภอตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร และให้จำเลยชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์ทั้งสองเป็นเงิน 60,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะยอมให้โจทก์ทั้งสองใช้สอยประโยชน์ในสาธารณูปโภคหรือทางสาธารณะภายในหมู่บ้านดังกล่าวได้

จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง

ระหว่างพิจารณาโจทก์ทั้งสองแถลงสละประเด็นข้อพิพาทตามคำขอท้ายฟ้องข้อ 2. ที่ขอให้จำเลยชดใช้ค่า

เสียหายแก่โจทก์ทั้งสอง จำนวน 60,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี และแถลงรับข้อเท็จจริงตามคำฟ้องและคำให้การ ทั้งรับว่ามีผู้ร้องเรียนเกี่ยวกับกรณีนี้ไปยังกรมที่ดิน ซึ่งโจทก์ทั้งสองได้ไปให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานและขอให้วินิจฉัยประเด็นข้อพิพาทว่าโจทก์ทั้งสองมีสิทธิใช้ทางพิพาทในหมู่บ้านตามโครงการจัดสรรที่ดินของจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมายตามคำขอท้ายฟ้องข้อ 1. หรือไม่เพียงข้อเดียว

ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า โจทก์ทั้งสองมีสิทธิใช้สอยสาธารณูปโภคต่าง ๆ หรือใช้ถนนภายในหมู่บ้านลดาวัลย์ - ปิ่นเกล้า ตามโครงการจัดสรรของจำเลยได้ตามสิทธิทั่วไปที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจะพึงใช้ และเมื่อโจทก์ที่ 1 ดำเนินการล้อมรั้วและถมดินลงในที่ดินโฉนดเลขที่ 911 ตำบลทวีวัฒนา (บางระมาด) อำเภอตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เสร็จสิ้นแล้ว ให้โจทก์ที่ 1 มีหน้าที่ออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 911 เสมือนว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินจัดสรรของจำเลยด้วย ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ

จำเลยอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ตัดข้อความว่า และเมื่อโจทก์ที่ 1 ดำเนินการล้อมรั้วและถมดินลงในที่ดินโฉนดเลขที่ 911 ตำบลทวีวัฒนา (บางระมาด) อำเภอตลิ่งชัน กรุงเทพมหานคร เสร็จสิ้นแล้ว ให้โจทก์ที่ 1 มีหน้าที่ออกค่าใช้จ่ายในการบำรุงรักษาและการจัดการสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินโฉนดเลขที่ 911 เสมือนว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินจัดสรรของจำเลยด้วยออก นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้จำเลยใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์เป็นเงิน 2,000 บาท

จำเลยฎีกา

ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า สำหรับประเด็นข้อพิพาทที่โจทก์จำเลยต่างรับข้อเท็จจริงกันพร้อมทั้งขอให้ศาลวินิจฉัยว่า โจทก์ทั้งสองมีสิทธิใช้ทางพิพาทในหมู่บ้านตามโครงการจัดสรรที่ดินของจำเลยโดยชอบด้วยกฎหมายตามคำขอท้ายฟ้อง ข้อ. 1 หรือไม่ เห็นได้ว่า จำเลยมิได้มีข้อโต้แย้งโดยห้ามมิให้โจทก์ทั้งสองใช้ทางพิพาทหรือสาธารณูปโภคในหมู่บ้าน อันเป็นกรณีใช้สิทธิตามปกติของโจทก์ทั้งสองในฐานะที่เป็นเจ้าของที่ดินและบ้านในหมู่บ้านจัดสรรโดยทั่วไปไม่ แต่จำเลยคงห้ามมิให้โจทก์ทั้งสองล้อมรั้วและใช้ทางในหมู่บ้าน เฉพาะในกรณีที่โจทก์ทั้งสองใช้รถบรรทุกขนดินหรือขนวัสดุอุปกรณ์ต่างๆ ที่นำเข้ามาเพื่อประโยชน์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 911 อันเป็นที่ดินของโจทก์ทั้งสองที่อยู่นอกเขตหมู่บ้านของจำเลยเท่านั้น ดังนั้น ประเด็นข้อพิพาทที่กำหนดขึ้นเพื่อให้ศาลวินิจฉัยดังกล่าวจึงหมายความว่า โจทก์ทั้งสองจะเปิดใช้ทาง (ถนน) ภายในหมู่บ้านจัดสรรของจำเลยเพื่อให้รถบรรทุกดินและขนวัสดุอุปกรณ์เข้าไปถมดินและก่อสร้างรั้วในที่ดินโฉนดเลขที่ 911 ของโจทก์ทั้งสองได้หรือไม่ เห็นว่า หมู่บ้านจัดสรรโครงการหมู่บ้านลดาวัลย์ - ปิ่นเกล้า ของจำเลยได้รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดินแล้วตามกฎหมายย่อมแสดงว่าหมู่บ้านของจำเลยมีการจัดทำแผนผังโครงการและวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณูปโภคและการผังเมือง มีหลักเกณฑ์และผ่านการพิจารณาของคณะกรรมการและได้รับอนุญาตตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 แล้ว สิ่งก่อสร้าง ถนน หรือสิ่งอำนวยความสะดวกต่างๆ ที่ทำขึ้นเพื่อประโยชน์ในการจัดสรรที่ดินดังกล่าวนี้ ย่อมถือเป็นทรัพย์สินที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทุกคนสามารถใช้ประโยชน์ได้ร่วมกัน บุคคลใดจะทำให้เสื่อมค่า ทำให้ขาดประโยชน์ หรือผิดแผกไปจากที่ได้รับอนุญาตแล้วมิได้ ดังนั้น โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นเพียงผู้ซื้อที่ดินจัดสรรภายในหมู่บ้านจัดสรร ย่อมไม่อาจจะกระทำได้เช่นกัน ส่วนที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยว่า กรณีไม่มีบทกฎหมายที่จะมาปรับใช้ได้โดยตรง ให้นำพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ซึ่งเป็นบทกฎหมายใกล้เคียงอย่างยิ่งมาปรับใช้

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 4 นั้น เห็นว่า ข้อเท็จจริงคดีนี้ เป็นเรื่องที่ดินของโจทก์ทั้งสองซึ่งอยู่นอกหมู่บ้านจัดสรรไม่มีทางออกสู่ถนนสาธารณะ ซึ่งมีบทกฎหมายที่สามารถนำมาปรับใช้ได้โดยตรงอยู่แล้ว ดังนั้น จึงเห็นว่าโจทก์ทั้งสองไม่มีสิทธิรื้อรั้วและใช้ถนนในหมู่บ้านเพื่อประโยชน์ของที่ดินโจทก์ทั้งสองที่อยู่นอกหมู่บ้านจัดสรรได้ ที่ศาลล่างพิพากษามานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยฟังขึ้น

พิพากษากลับให้ยกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ

(ประทีป เณลิมภักทรกุล - มนุพงศ์ รุจิภัณฑะ - สมควร วิเชียรวรรณ)

ศาลแพ่งธนบุรี - นายวาสนา อัจฉรานุวัฒน์

ศาลอุทธรณ์ - นายชลสิทธิ์ สวัสดิ์ทัด

หมายเหตุ



สำเนา

อ่านเมื่อวันที่ 21 เม.ย. 2552

○ คำพิพากษา
(อุทธรณ์)

(ด. ๒๒)



คดีหมายเลขดำที่ อ.๓๓๐/๒๕๔๙

คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๓๖ /๒๕๕๒

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองสูงสุด

วันที่ ๑๗ เดือน กุมภาพันธ์ พุทธศักราช ๒๕๕๒

ระหว่าง { บริษัทธนบุรีการ์เด็น จำกัด

ผู้ฟ้องคดี

{ คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร

ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
(อุทธรณ์คำพิพากษา)

ผู้ฟ้องคดียื่นอุทธรณ์คำพิพากษา ในคดีหมายเลขดำที่ ๒๗/๒๕๔๘
หมายเลขแดงที่ ๔๗๕/๒๕๔๘ ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง)

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ได้ซื้อที่ดิน
โฉนดเลขที่ ๘๗๑ แขวงบางบอน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ ๘ ไร่ ๒ งาน
๓๙ ตารางวา เพื่อดำเนินการจัดสรรที่ดินโครงการโมเดิร์นวิว แต่ที่ดินแปลงดังกล่าว
ไม่มีทางออกสู่ถนนสาธารณะ เมื่อทำการรังวัดสอบเขตที่ดินแล้วปรากฏว่ากำแพงรั้ว
ของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ซึ่งเป็นโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีในโฉนดที่ดิน
เลขที่ ๘๖๔ ซึ่งมีชื่อผู้ฟ้องคดีและนางอรุณศรี ปิรมณี เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ ได้ก่อสร้างรั้วลี้เข้า
ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๗๑ ตลอดแนวเป็นเนื้อที่ประมาณ ๔๒ ตารางวา บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์



/แอนด์ บิลดิ้ง...

แอนด์ บิลด์ จำกัด จึงได้เจรจาทกลงกับผู้ฟ้องคดีและนางอรุณศรี โดยนางอรุณศรีตกลงขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เฉพาะส่วนของตนให้กับบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ จำกัด ส่วนผู้ฟ้องคดีได้จดทะเบียนการจำยอมเรื่องทางเดินให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๗๑ เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ พร้อมทั้งได้ทำหนังสือยินยอมให้ บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ จำกัด รื้อถอนรั้วตรงแนวสุดถนนของโครงการหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ของโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ เพื่อต่อเชื่อมกับที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๘๗๑ ซึ่งบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ จึงมีสิทธิโดยชอบธรรมที่จะใช้ทางผ่านเข้าออกได้ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีได้มีคำสั่งตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๓๖๓๓ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๔๗ สั่งให้ผู้ฟ้องคดีซ่อมแซมรั้วที่ได้ถูกทำลายให้คงสภาพเดิมภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าผู้ฟ้องคดีไม่เคยนำที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ที่เป็นแปลงถนนและรั้วของโครงการจดทะเบียนเป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ เนื่องจากในขณะนั้นไม่มีกฎหมายบังคับให้ต้องกระทำเช่นนั้น และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินในขณะนั้นก็อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรที่ดินได้โดยมิได้บังคับให้ผู้ฟ้องคดีจดทะเบียนสาธารณูปโภคแต่อย่างใด ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีออกคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีก่อสร้างกำแพงปิดทางเข้าออกของที่ดินโครงการโมเดิร์นวิวย่อมเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ดังนี้

๑. ให้ผู้ถูกฟ้องคดีทบทวนมติของผู้ถูกฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ เรื่อง การรื้อทำลายรั้วโครงการบริเวณซอยมรกต

๒. ให้ผู้ถูกฟ้องคดียกเลิกคำสั่งตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๓๖๓๓ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๔๗ ของคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร

๓. ให้ระงับการดำเนินการตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีและเลขานุการคณะกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร ตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๓๖๓๓ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๔๗ ไว้ก่อนจนกว่าคดีจะถึงที่สุด

ศาลปกครองชั้นต้นได้พิจารณาคำขอทุเลาการบังคับตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีแล้วมีคำสั่งไม่รับคำขอไว้พิจารณา

ผู้ถูกฟ้องคดีให้การว่า เดิมห้างหุ้นส่วนจำกัด สุมณสังข์สิทธิ์ เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร ต่อมา เมื่อวันที่



/๑๑ มกราคม...

๖๕๒๙

๑๑ มกราคม ๒๕๕๗ ได้แบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๕๗ แปลง เนื้อที่รวมประมาณ ๒๓ ไร่ ๒๓ ตารางวาเศษ และโอนขายที่ดินแปลงย่อยทั้งหมดให้แก่ผู้ฟ้องคดี โดยโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ หลังจากแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยแล้ว จะเป็นที่ดินแปลงคงเหลือที่เป็นถนนในโครงการจัดสรรที่ดิน ซึ่งยังคงเป็นของห้างหุ้นส่วนจำกัด สุนนสังสิทธิ อยู่เช่นเดิม ห้างหุ้นส่วนจำกัดดังกล่าวได้นำที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ไปจดทะเบียนการจำยอมเรื่องทางเดิน ทั้งแปลงให้กับที่ดินจำนวน ๔๕๗ แปลง ที่แยกออกมาจากโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ต่อมา เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๓๑ ผู้ฟ้องคดีได้นำโฉนดที่ดินจำนวน ๔๕๗ แปลง ไปยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ชื่อโครงการหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๓๔ แปลง และระบุในแผนผังโครงการว่าถนนการะจำยอมตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ มีจำนวน ๑๔ สาย กว้าง ๙ เมตร และ ๑๒ เมตร เป็นสาธารณูปโภคประเภทถนนในโครงการ โดยคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๓๑ และต่อมาเมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๔๓ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุนนสังสิทธิ ได้ขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ซึ่งมีสภาพเป็นถนนในโครงการจัดสรรให้กับผู้ฟ้องคดี โดยผู้ฟ้องคดียินยอมให้นางอรุณศรีเป็นผู้เข้าถือกรรมสิทธิ์รวม หลังจากนั้น วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๗ ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินเฉพาะส่วนของตนไปจดทะเบียนการะจำยอมเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์ ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้แก่ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๘๗๑ ซึ่งเป็นที่ดินจัดสรรโครงการโมเดิร์นวิวและโมเดิร์นแฮสส์ของบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ส่วนนางอรุณศรีได้ขายที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เฉพาะส่วนของตนให้แก่บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ในวันเดียวกัน ดังนั้นโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ จึงมีผู้ฟ้องคดีและบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ นอกจากนี้ ผู้ฟ้องคดีและนางอรุณศรียังได้ทำหนังสือยินยอมให้บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด รื้อกำแพงรั้วของโครงการหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ เพื่อให้ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๘๗๑ ซึ่งเป็นที่ดินจัดสรรโครงการโมเดิร์นวิวและโมเดิร์นแฮสส์ มีทางผ่านเข้าออกได้ ต่อมา นางอิงกมล แก้วสราญ กับพวก ซึ่งเป็นผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ได้ร้องเรียนผู้ถูกฟ้องคดีว่าได้รับความเดือดร้อนเนื่องจากผู้ฟ้องคดีนำถนนในโครงการไปจดทะเบียนการะจำยอมให้กับผู้อื่น และโครงการรื้อกำแพงรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ทำให้เกิดความเสียหายต่อถนนในหมู่บ้าน มีเศษหิน ดิน ฝุ่นละออง สร้างความสกปรกให้กับพื้นผิวจราจร เกิดฝุ่นละอองจำนวนมาก อีกทั้ง เป็นเหตุให้มีการจราจรคับคั่ง เพราะเป็นทางลัด



/ไปสู่ถนน...

ไปสู่ถนนก้านันแม่นและถนนเอกชัย ผู้ถูกฟ้องคดีได้ให้เจ้าหน้าที่ตรวจสอบแล้วเห็นว่า การถมดินของบริษัท พีวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด ย่อมทำให้มีเศษดินตกหล่นในถนนข้าง แต่บริษัทดังกล่าวก็ได้ทำความสะอาดแล้ว หมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ปกติก็มีผู้อาศัยอยู่จำนวนมาก และบุคคลภายนอกได้ใช้เส้นทางนี้เป็นเส้นทางลัดระหว่างถนนก้านันแม่นและถนนเอกชัย หากหมู่บ้านโมเดิร์นวิวและโมเดิร์นเฮ้าส์ใช้ถนนนี้อีก จะทำให้การจราจรคับคั่งได้ ผู้ถูกฟ้องคดี พิจารณาแล้วเห็นว่าในแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ระบุให้ รื้อโครงการเป็นสาธารณูปโภคของโครงการที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน และตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่บำรุงรักษาให้คงสภาพดังเช่นที่ ได้จัดทำขึ้น จะทำการรื้อทำลายจนเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือ เสื่อมความสะดวกมิได้ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จึงมีมติให้คณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานครแจ้งให้ผู้ฟ้องคดี ช่อมแซมรื้อให้มีสภาพเดิมภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง ต่อมา บริษัท พีวเจอร์ แอนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด ได้ขอความเป็นธรรมต่ออธิบดีกรมที่ดิน เนื่องจากเป็นผู้ได้รับความเสียหายจากคำสั่งดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีพิจารณาแล้วเห็นว่าข้อเท็จจริงปรากฏว่า ในแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้ระบุให้รื้อโครงการเป็นสาธารณูปโภค ของโครงการ จึงมีมติในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ ยืนยันมติเดิม แต่ผู้ฟ้องคดีไม่ดำเนินการตามคำสั่ง จึงมอบหมายให้สำนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน แจ้งความดำเนินคดีกับผู้ฟ้องคดีในฐานะผู้จัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ถึงแม้ว่าแผนผังโครงการ จัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีจะมีได้ระบุเรื่องรื้อโครงการไว้ แต่ผู้ฟ้องคดีได้ทำการก่อสร้าง รื้อรอบโครงการไว้เป็นแนวเขตหมู่บ้านให้ผู้ซื้อที่ดินได้ใช้ประโยชน์ตลอดมาตั้งแต่เมื่อครั้ง ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน อีกทั้ง มีการโฆษณาให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบด้วยว่า โครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวมีการจัดทำรื้อรอบหมู่บ้าน ถึงแม้ว่าบางส่วนจะตั้งอยู่บนโฉนดที่ดิน ที่มีได้เป็นของผู้ฟ้องคดีก็ตาม ก็ต้องถือว่าเจ้าของที่ดินดังกล่าวยินยอมให้ผู้จัดสรรที่ดิน ก่อสร้างรื้ออันเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินในที่ดินของตนเพราะมีการปลูกสร้าง มาตั้งแต่ครั้งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้ว รื้อรอบโครงการหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ จึงถือเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน จึงตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดินและเป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินจะต้องบำรุงรักษา



รื้อดังกล่าว...

รื้อดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น จะทำการรื้อทำลายรื้อจนเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และมาตรา ๑๓๘๗ มาตรา ๑๓๘๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ รื้อของหมู่บ้านเป็นสาระสำคัญอย่างหนึ่งในการตัดสินใจของผู้ซื้อที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดิน แม้จะไม่ปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีจดทะเบียนทางและรื้อเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินก็ตาม แต่ลักษณะของการก่อสร้างรื้อย่อมสันนิษฐานได้ว่ารื้อเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้ฟ้องคดีสร้างขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต หากผู้ฟ้องคดีไม่ประสงค์จะให้รื้อเป็นประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดิน ควรระบุในเอกสารโฆษณาโครงการว่ารื้อมิใช่สาธารณูปโภคของโครงการ เพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินทราบและตัดสินใจว่าจะซื้อที่ดินจัดสรรหรือไม่ ดังนั้น การรื้อถอนทำลายรื้อของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ เป็นการทำให้สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินลดประโยชน์หรือเสื่อมความสะดวกตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ผู้ฟ้องคดีคัดค้านคำให้การว่า เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ แขวงบางบอน เขตบางบอน กรุงเทพมหานคร มีเนื้อที่ ๓๙ ไร่ ๓ งาน ๗๗ ตารางวา เป็นกรรมสิทธิ์ของห้างหุ้นส่วนจำกัด สุมณสังข์สิทธิ์ ซึ่งได้จดทะเบียนจำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ร่วมเสริมกิจ จำกัด ต่อมา ได้แบ่งแยกในนามเดิมเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๕๗ แปลง โดยทุกแปลงยังติดภาระจำนอง ส่วนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ หลังจากแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยดังกล่าวแล้ว คงเหลือเนื้อที่ ๑๐ ไร่ ๒ งาน ๑๔ ตารางวา ต่อมา เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ได้จดทะเบียนการะจำยอมเรื่องทางเดินให้แก่ที่ดินแปลงย่อยทั้ง ๔๕๗ แปลง ตามบันทึกข้อตกลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๓๐ จากนั้น ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุมณสังข์สิทธิ์ ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินแปลงย่อยทั้ง ๔๕๗ แปลง เพื่อชำระหนี้จำนองแก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ร่วมเสริมกิจ จำกัด และเมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๓๑ บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ร่วมเสริมกิจ จำกัด ได้ขายที่ดินทั้ง ๔๕๗ แปลง แก่ผู้ฟ้องคดี และผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจำนวน ๔๕๗ แปลง ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยแบ่งผังโครงการเป็นบ้านแถวจำนวน ๔๓๔ แปลง มีสาธารณูปโภค ได้แก่ สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย ช่องว่างระหว่างบ้านแถว แต่โครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีไม่มีที่ดินที่จะใช้เป็นถนนสำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผ่านเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้ จึงต้องอาศัยที่ดินของบุคคลอื่นเป็นถนนการะจำยอม โดยเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ จดทะเบียนการะจำยอมเรื่อง



/ทางเดิน...

ทางเดินทั้งแปลงให้กับที่ดิน จำนวน ๔๕๗ แปลง ตามบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๓๐ ที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินการยทรัพย์ที่ไม่ได้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแต่อย่างใด ถือว่าเป็นโฉนดที่ดินนอกโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี อีกทั้งคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตลอดจนแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ก็ได้รับส่วนที่เป็นบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคไว้ชัดเจน ส่วนรั้วของโครงการจัดสรรตามแผนผังโครงการ ผู้ฟ้องคดีมิได้รวมไว้แต่อย่างใด ทั้งนี้ เพราะที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เป็นกรรมสิทธิ์ของบุคคลอื่น ผู้ฟ้องคดีไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะกระทำการใดๆ ได้ การโฆษณาขายที่ดินจัดสรรของผู้ฟ้องคดีไม่เคยโฆษณาว่าโครงการมีการจัดทำรั้วรอบหมู่บ้าน ดังนั้น จะสันนิษฐานว่ารั้วเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้ฟ้องคดีสร้างขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังการจัดสรรที่ดินนั้นไม่ถูกต้อง ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นการละเมิดสิทธิเจ้าของที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ทั้งไม่อาจจะแปลความหมายของรั้วให้เป็นภาระจำยอมได้ เนื่องจากที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ อยู่นอกโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี เดิมที่ดินดังกล่าวเป็นของห้างหุ้นส่วนจำกัด สุนนสังสิทธิ ซึ่งได้ก่อสร้างเป็นถนนคอนกรีตเสริมเหล็กจำนวน ๑๔ สาย และก่อสร้างรั้วอิฐบล็อกตลอดแนวเขตที่ดินเพื่อป้องกันการบุกรุก ป้องกันโจรผู้ร้าย และกันแนวเขตที่ดิน ผู้ฟ้องคดีมิได้เป็นผู้ก่อสร้างถนนคอนกรีตและรั้วดังกล่าว ถนนและรั้วหมู่บ้าน จึงไม่มีลักษณะเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน เป็นเพียงถนนภาระจำยอมที่เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ยินยอมให้ใช้เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้เท่านั้น ผู้ฟ้องคดีรับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๔ และต่อมาเมื่อวันที่ ๒๔ ธันวาคม ๒๕๔๐ ผู้ฟ้องคดีได้โอนชำระหนี้ให้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ร่วมเสริมกิจ จำกัด (มหาชน) เป็นจำนวน ๑ ใน ๒ ส่วน และในส่วนของบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ดังกล่าวได้มีการโอนตามกฎหมายว่าด้วยการปรับโครงสร้างหนี้จนในที่สุดเป็นกรรมสิทธิ์ของนางอรุณศรี และเมื่อวันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๔๕ ผู้ฟ้องคดีได้จดทะเบียนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เฉพาะส่วนของตนให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องทางเดินทั้งแปลงของโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๖๐๖ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของนางอรุณศรี หลังจากนั้น วันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๗ ผู้ฟ้องคดีได้จดทะเบียนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เฉพาะส่วนของตนให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเรื่องทางเดินทั้งแปลงของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๗๑ และโฉนดเลขที่ ๘๗๓ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด และของบุคคลอื่น ส่วนนางอรุณศรี ก็ได้โอนกรรมสิทธิ์เฉพาะส่วนของตนให้กับบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด



/จนกระทั่ง...

จนกระทั่งเมื่อวันที่ ๓๐ เมษายน ๒๕๔๗ ผู้ฟ้องคดีได้จดทะเบียนการจำยอมเรื่องทางเดิน
 ทั้งแปลงเฉพาะส่วนของตนให้แก่ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๗๒๓๙ ดังนั้น จึงเห็นได้ว่าที่ดิน
 โฉนดเลขที่ ๘๖๔ มีผู้ถือกรรมสิทธิ์หลายคนและได้โอนกรรมสิทธิ์ต่อกันมา ผู้ฟ้องคดี
 เพิ่งได้รับโอนที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๓๔ การที่ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เป็น
 ถนนการะจำยอมหรือการยทรัพย์เรื่องทางเดินทั้งแปลงของที่ดินทั้ง ๔๕๗ แปลง จึงเกิดขึ้น
 ก่อนที่ผู้ฟ้องคดีจะมาขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ พร้อม
 สิ่งปลูกสร้างคือรั้วล้อมรอบแนวเขตที่ดิน ไม่ได้อยู่ในส่วนของโครงการจัดสรรที่ดิน
 สำหรับหนังสือแจ้งมติของผู้ถูกฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ เมื่อวันที่
 ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ นั้น ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าไม่ชอบด้วยกฎหมายและไม่ตรงตามมติของ
 คณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานคร เพราะมติของคณะอนุกรรมการ
 ดังกล่าวระบุไว้เพียง ๒ ข้อ คือ (๑) ยุติเรื่องตามความเห็นของฝ่ายเลขานุการ ข้อ ๑ คือให้ยุติเรื่อง
 สวนสาธารณะ (สนามเด็กเล่น) เพราะยังอยู่ในสภาพดี และ (๒) ให้ตรวจสอบเพิ่มเติมในเรื่อง
 ถนนว่าถนนที่จดทะเบียนให้เป็นการะจำยอมในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว จะนำไปจด
 ทะเบียนให้เป็นการะจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นอีกได้หรือไม่ เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีมีมติเห็นชอบกับ
 มติของคณะอนุกรรมการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรกรุงเทพมหานครจึงเท่ากับเห็นชอบ
 ตามมติทั้ง ๒ ข้อดังกล่าว ซึ่งจะต้องแจ้งมติว่า (๑) ให้ยุติเรื่องสวนสาธารณะ และ (๒) ให้
 คณะเจ้าหน้าที่ตรวจสอบการดำเนินการจัดสรรที่ดินคณะที่ ๑๖ ไปตรวจสอบเพิ่มเติม
 ในเรื่องถนนว่าถนนที่จดทะเบียนให้เป็นการะจำยอมในโครงการจัดสรรที่ดินแล้ว จะนำไป
 จดทะเบียนให้เป็นการะจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นอีกได้หรือไม่ มติดังกล่าวจึงไม่ชอบด้วย
 กฎหมาย เป็นโมฆะ เพราะขัดกับประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ในเรื่องกรรมสิทธิ์และ
 การะจำยอม กล่าวคือ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ไม่สามารถใช้สิทธิในฐานะเจ้าของ
 กรรมสิทธิ์ได้ตามกฎหมาย และเจ้าของที่ดินแปลงการยทรัพย์ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๑
 โฉนดที่ดินเลขที่ ๘๗๓ โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๒๓๙ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๓๖๐๖ ก็ไม่สามารถ
 ใช้ประโยชน์จากทางการะจำยอมในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ ได้โดยชอบด้วยกฎหมาย
 เพราะคำสั่งดังกล่าวให้ก่อสร้างรั้วกำแพงปิดกั้นที่ดินการยทรัพย์ดังกล่าว จึงเป็นคำสั่ง
 ทางปกครองที่ขัดต่อกฎหมาย เป็นโมฆะ

ผู้ถูกฟ้องคดีให้การเพิ่มเติมว่า รั้วพินาศเป็นสิ่งสาธารณประโยชน์ที่
 ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุนนสังสิทธิ เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ทำขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๗



/เพื่อประโยชน์...

เพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) เพื่อให้เจ้าของที่ดินทั้ง ๔๕๗ แปลง ใช้ประโยชน์ร่วมกัน รื้อพิพาทและถนนจึงตกเป็นภาระจำยอมของเจ้าของที่ดินทั้ง ๔๕๗ แปลง ตั้งแต่วันที่เจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ จดทะเบียนให้ตกเป็นภาระจำยอมเมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๓๐ โดยไม่มีผู้ใดคัดค้าน แสดงให้เห็นว่าเจ้าของที่ดินยินยอมให้รื้อพิพาทและถนนตกอยู่ในภาระจำยอม จึงมีผลให้ตกเป็นภาระจำยอมมาจนถึงปัจจุบัน เมื่อรื้อพิพาทตกเป็นสาธารณูปโภคเพื่อการจัดสรรที่ดิน และตั้งอยู่บนที่ดินที่เป็นถนนภาระจำยอมสำหรับเจ้าของที่ดิน ๔๕๗ แปลง ใช้ร่วมกัน ผู้ฟ้องคดีและบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์และเจ้าของภารยทรัพย์ จะใช้สิทธิรื้อทำลายรื้อพิพาทหาได้ไม่ ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๓๙๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่บัญญัติว่า มิให้เจ้าของภารยทรัพย์ประกอบกรรมใดๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ดังนั้น เจ้าของภารยทรัพย์เดิม ซึ่งเป็นผู้สร้างรื้อพิพาทโดยมีวัตถุประสงค์ให้ถนนและรื้อพิพาทเป็นสาธารณประโยชน์ สำหรับการจัดสรรที่ดินสำหรับเจ้าของที่ดินจัดสรรภายในหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ใช้ร่วมกัน จึงต้องผูกพันตามหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะไม่กระทำการใดให้ประโยชน์ของรื้อพิพาท ลดลงหรือเสื่อมความสะดวกในการใช้สอย เมื่อผู้ฟ้องคดีและบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด รับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ที่ติดภาระจำยอมซึ่งเป็นทรัพย์สินติดติดไปกับตัวทรัพย์ จึงต้องรับไปทั้งสิทธิและความรับผิดชอบของผู้โอนที่มีต่อที่ดินจัดสรรทั้ง ๔๕๗ แปลง ด้วย ดังนั้น เมื่อเจ้าของที่ดินเดิมไม่มีสิทธิรื้อรื้อพิพาท ผู้ฟ้องคดีและบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ก็ไม่มีสิทธิรื้อรื้อพิพาทด้วยเช่นกัน ตามหลักผู้รับโอนไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน ทั้งข้อเท็จจริงปรากฏว่ารื้อดังกล่าวที่สร้างอยู่บนที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุมณสังสิทธิ์ เจ้าของที่ดินเป็นผู้สร้างขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๗ และเป็นผู้ขอรังวัดแบ่งแยกโฉนดที่ดินดังกล่าวเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๕๗ แปลง พร้อมทั้งจัดทำถนนโครงการอันมีลักษณะการดำเนินการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ถนนดังกล่าวยอมตกเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรร แม้ว่าจะยังไม่ได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรก็ตาม ประกอบกับแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรร ที่ผู้ฟ้องคดีจัดทำแผนผังให้เห็นแนวเขตที่ดินบริเวณที่ตั้งรื้อโครงการเป็นเส้นทึบ ซึ่งแสดงให้เห็นความประสงค์ของผู้ทำการจัดสรรที่ดินว่าถนนสายนี้เป็นถนนที่จะไม่มีการเชื่อมต่อ ทั้งยังปรากฏข้อเท็จจริงอีกว่า ขณะมีการซื้อขายที่ดินจัดสรรได้มีการจัดทำรื้อในบริเวณถนนไว้แล้ว เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า



/รื้อพิพาท...

รั้วพินาศเป็นสิ่งสาธารณูปโภคสำหรับเจ้าของที่ดินจำนวน ๔๕๗ แปลง ที่ตั้งอยู่บนถนน
การะจำยอมของที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ซึ่งผู้จัดสรรที่ดินสร้างขึ้นเพื่อที่ดินจัดสรร
ผู้จัดสรรที่ดินจึงไม่อาจรื้อถอนได้ ดังนั้น บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด ผู้รับโอน
กรรมสิทธิ์และเจ้าของการยทรัพย์จึงไม่อาจทุบทำลายรั้วได้

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดสรรที่ดินโครงการ
หมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ และได้จดทะเบียนให้โฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ เป็นการะจำยอมเรื่อง
ทางเดินทั้งแปลงของที่ดินจัดสรรทั้ง ๔๕๗ แปลง และโดยที่ที่ดินตามโฉนดดังกล่าวมีรั้วอิฐบล็อกกั้น
แนวเขตที่ดินจัดสรร แม้ว่าผู้ฟ้องคดีจะมีได้เป็นผู้ก่อสร้างรั้วพินาศก็ตาม แต่รั้วดังกล่าว
เป็นส่วนหนึ่งของแผนผังโครงการในการแบ่งเขตที่ดินจัดสรรกับที่ดินของบุคคลอื่น
จึงถือได้ว่ารั้วพินาศเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน
ตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต จึงตกอยู่ในการะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร
บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด และผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไป
จึงต้องมีหน้าที่บำรุงรักษารั้วพินาศและถนนในโครงการให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นไว้
ตลอดไป ดังนั้น การที่ผู้ฟ้องคดียินยอมให้บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด รื้อถอน
รั้วพินาศจึงเป็นการเปิดเส้นทางให้รถยนต์ผ่านเข้าออกโครงการหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์
เพิ่มมากขึ้น ทำให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมในรั้วพินาศและถนนในโครงการเสื่อมความสะดวก
จึงขัดต่อข้อ ๓๐ ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ดังนั้น เมื่อผู้ถูกฟ้องคดี
ซึ่งเป็นคณะกรรมการตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งมีอำนาจหน้าที่
ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผังโครงการหรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต
ได้รับเรื่องร้องเรียนเกี่ยวกับการรื้อทำลายรั้วพินาศดังกล่าว และได้ทำการตรวจสอบแล้ว
ปรากฏข้อเท็จจริงตามที่ร้องเรียน จึงมีคำสั่งตามมติผู้ถูกฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗
ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ ให้ผู้ฟ้องคดีซ่อมแซมรั้วพินาศให้เป็นสภาพเดิมภายใน ๓๐ วัน
ซึ่งเป็นการปฏิบัติหน้าที่ตามกฎหมาย จึงเป็นการกระทำโดยชอบด้วยกฎหมาย ส่วนกรณีที่
ผู้ฟ้องคดีอ้างเรื่องความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ย่อมสามารถใช้สิทธิได้
ตามกฎหมายนั้น เห็นว่า กฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินมีวัตถุประสงค์เพื่อวางแผนผัง
โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาการผังเมือง และเพื่อกำหนดให้มี
ผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ทั้งนี้ เพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดิน
จัดสรร ประกอบกับมาตรา ๑๓๕๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ บัญญัติว่า



/ห้ามมิให้เจ้าของ...

ห้ามมิให้เจ้าของการยทรัพย์ประกอบกรรมใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ดังนั้น เมื่อผู้ฟ้องคดียินยอมจดทะเบียนให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ตกอยู่ในการะจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรแล้ว ต้องผูกพันตามกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการะจำยอมและการจัดสรรที่ดิน อีกทั้ง ผู้ฟ้องคดีก็ไม่ได้ระบุในการจดทะเบียนว่าถนนการะจำยอมดังกล่าวจะต้องรับการะให้รถยนต์นอกโครงการจัดสรรเข้ามาใช้ได้ ซึ่งเป็นปัจจัยหนึ่งในการพิจารณาอนุมัติโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี ข้ออ้างของผู้ฟ้องคดีฟังไม่ขึ้น ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เป็นกรรมสิทธิ์ของห้างหุ้นส่วนจำกัด สุนนสังสิทธิ ได้จำนองเป็นประกันหนี้ไว้กับบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ร่วมเสริมกิจ จำกัด ต่อมา ได้ขอแบ่งแยกในนามเดิมครอบจำนองจำนวน ๔๕๗ แปลง ส่วนโฉนดที่ดินเดิมเลขที่ ๘๖๔ ที่มีได้แบ่งแยก ได้จดทะเบียนการะจำยอมเรื่องทางเดินให้กับที่ดินแปลงย่อยทั้ง ๔๕๗ แปลง ต่อมา ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุนนสังสิทธิ ได้โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินจำนวน ๔๕๗ แปลง ดังกล่าว ชำระหนี้จำนองให้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ร่วมเสริมกิจ จำกัด และบริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ร่วมเสริมกิจ จำกัด ได้โอนขายให้แก่ผู้ฟ้องคดีในเวลาต่อมา จากนั้น ผู้ฟ้องคดีได้ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแปลงย่อยจำนวน ๔๕๗ แปลง ผู้ฟ้องคดีไม่มีที่ดินที่จะใช้เป็นถนนเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรผ่านเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ จึงต้องอาศัยเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ และโฉนดเลขที่ ๔๕๗๓ จดทะเบียนการะจำยอมเรื่องทางเดินทั้งแปลงให้กับที่ดินในโครงการจัดสรรทั้ง ๔๕๗ แปลง ถนนในที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ และโฉนดเลขที่ ๔๕๗๓ จึงเป็นถนนการะจำยอมตามมาตรา ๑๓๘๗ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มิได้เป็นการะจำยอมตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เจ้าพนักงานที่ดินมิได้จดแจ้งไว้ในโฉนดดังกล่าวว่าที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน และเป็นพื้นที่ที่กั้นไว้เป็นสาธารณูปโภคประเภทถนนแต่อย่างใด ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ และโฉนดเลขที่ ๔๕๗๓ จึงเป็นที่ดินของบุคคลที่สามที่อยู่นอกโครงการจัดสรรที่ดิน เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินมีอำนาจใช้สอยหรือจำหน่ายโอนหรือดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับถนนการะจำยอมดังกล่าวได้ตามมาตรา ๑๓๓๖ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ แม้ถนนจะเป็นการะจำยอมของผู้ซื้อที่ดินทั้ง ๔๕๗ แปลง ก็ตาม ถนนในที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ได้แก่ รั้วที่ก่อสร้างกันแนวเขตที่ดินตรงช่องทางถนนซึ่งรวมถึงรั้วพินาศด้วย จึงไม่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้ฟ้องคดีได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการมีสิทธิเพียงใช้เป็นทางผ่านสู่ทางสาธารณะ



/ได้เท่าที่ได้...

ได้เท่าที่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ จะใช้สิทธิใด ๆ มากกว่าข้อตกลงตามที่จดทะเบียนภาระจำยอมไม่ได้ เว้นแต่จะได้จดทะเบียนเพิ่มขึ้นอีกต่างหาก รื้อพิพาทไม่ได้เป็นกรรมสิทธิ์ของโครงการจัดสรรที่ดิน เพราะโครงการจัดสรรที่ดินได้จัดทำสาธารณูปโภคไว้ครบถ้วนแล้ว ซึ่งได้แก่ สนามเด็กเล่น บ่อบำบัดน้ำเสีย ไฟฟ้า ประปา เป็นต้น คำว่า สาธารณูปโภค ตามกฎหมายหมายถึงการประกอบการเพื่อสาธารณประโยชน์แก่ประชาชนทั่วไป เช่น ไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ทางระบายน้ำ เป็นต้น ซึ่งไม่หมายความรวมถึงรั้วที่ล้อมรอบแนวเขตที่ดิน หรือล้อมรอบบริเวณบ้านที่อยู่อาศัย เพราะรั้วเป็นเพียงสิ่งปลูกสร้างกันแนวเขตที่ดินเท่านั้น ทั้งนี้ เพื่อป้องกันโจรผู้ร้ายหรือผู้บุกรุก และรั้วก็ไม่ได้เป็นภาระจำยอมตามกฎหมาย เนื่องจากภาระจำยอมหมายถึงข้อผูกมัดเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์ซึ่งทำให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมหรือการกระทำบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนเพื่อประโยชน์แห่งอสังหาริมทรัพย์อื่น เช่น ให้ใช้ที่ดินเป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่น ดังนั้น คำสั่งหรือมติของผู้ถูกฟ้องคดีและคำวินิจฉัยของศาลปกครองชั้นต้นที่ว่ารั้วพิพาทเป็นภาระจำยอม เป็นคำวินิจฉัยที่คลาดเคลื่อนต่อข้อกฎหมาย การรื้อรั้วกำแพงเฉพาะบริเวณเพื่อประโยชน์ของผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินและเจ้าของสามยทรัพย์ผู้ทรงสิทธิภาระจำยอม ย่อมมีสิทธิกระทำได้โดยชอบด้วยกฎหมาย เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๖๔๔/๒๕๓๖ ที่วินิจฉัยว่า การจัดสรรที่ดินที่มีขึ้นภายหลังจากประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ใช้บังคับ ถนนซึ่งเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นจะตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมก็ต่อเมื่อแผนผังและโครงการจัดสรรที่ดินนั้นได้รับอนุญาตแล้ว ดังนั้น การยื่นคำขอรวมและแบ่งแยกโฉนดที่ดินที่เป็นถนน ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินได้ทำการรังวัดแบ่งแยกที่ดินเสร็จก่อนที่จะยื่นคำขออนุญาตและได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินจึงยังไม่ตกอยู่ในภาระจำยอม และเมื่อบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ และเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๗๑ ซึ่งระหว่างที่ดินทั้งสองโฉนดดังกล่าวมีรั้วพิพาทกันขวางอยู่ บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด จึงย่อมมีสิทธิใช้ถนนบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ และมีสิทธิรื้อรั้วพิพาทได้โดยชอบด้วยกฎหมาย หรือหากว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ไม่ได้ตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๗๑ และโฉนดเลขที่ ๒๓๖๐๖ ซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ก็จะได้เห็นว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๗๑ และโฉนดเลขที่ ๒๓๖๐๖ เป็นที่ดินตามปกติไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ย่อมมีสิทธิผ่านที่ดินที่ดังกล่าวเพื่อออกไปสู่ทางสาธารณะได้ตามความจำเป็น ถึงแม้ว่าทางที่



/ขอผ่านจะเป็น...

ขอผ่านจะเป็นถนนที่เป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรได้จัดให้มีขึ้นและตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรก็ตาม ทั้งนี้ ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๕๑๐๓/๒๕๔๗ จึงเห็นได้ว่าการที่ผู้ฟ้องคดียินยอมให้บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ดิ้ง จำกัด รื้อถอนรั้วตรงแนวสุดถนนของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ที่เชื่อมต่อกับแนวเขตที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๗๑ เพื่อเป็นทางผ่านเข้าออกสู่ถนนสาธารณะตามหนังสือลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๗ จึงเป็นการใช้สิทธิของตนโดยชอบด้วยกฎหมายในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ให้ผู้ฟ้องคดีซ่อมแซมรั้วให้คงสภาพเดิม จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้เพิกถอนมติของผู้ถูกฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ และเพิกถอนคำสั่งตามหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๓๖๓๓ ลงวันที่ ๘ ตุลาคม ๒๕๔๗

ผู้ถูกฟ้องคดีแก้อุทธรณ์ว่า การจัดสรรที่ดินออกเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายจะต้องมีการจัดพื้นที่เพื่อใช้เป็นทางผ่านออกสู่ทางสาธารณะ ทางหรือถนนจะต้องเป็นส่วนหนึ่งของการจัดสรรที่ดิน หากการจัดสรรที่ดินไม่ติดทางสาธารณะหรือไม่มีถนนออกสู่ทางสาธารณะ ก็คงจะไม่มีผู้ใดซื้อที่ดินจัดสรรนั้น เพราะเป็นที่ตาบอดไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ จึงจำเป็นอย่างยิ่งที่ผู้จัดสรรที่ดินจะต้องจัดหาทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะให้กับที่ดินจัดสรรทุกแปลง กรณีพิพาทก็เช่นเดียวกัน ได้มีการจดทะเบียนให้ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ และโฉนดเลขที่ ๔๙๗๓ เพื่อใช้เป็นทางภาระจำยอมสำหรับที่ดินจัดสรรเพียงอย่างเดียว โดยไม่มีส่วนหนึ่งส่วนใดของโฉนดที่ดินทั้งสองแปลงดังกล่าวใช้ทำประโยชน์อย่างอื่น นอกจากใช้เป็นทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ จึงเห็นได้ว่าการจดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ และโฉนดเลขที่ ๔๙๗๓ เมื่อวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๓๐ ลักษณะของการใช้ประโยชน์ของที่ดินดังกล่าวเป็นการจัดทำสาธารณูปโภคสำหรับโครงการจัดสรรที่ดินโดยแท้ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวไม่อาจนำที่ดินไปใช้ทำประโยชน์อย่างอื่นได้ นอกจากใช้เป็นถนนสาธารณูปโภคสำหรับผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการเท่านั้น การทำรั้วกันล้อมรอบหมู่บ้านย่อมเป็นการแสดงออกต่อสาธารณชนทั่วไปและผู้ซื้อที่ดินว่าการจัดสรรที่ดินจัดให้มีแนวรั้วกันเป็นขอบเขตชัดเจน จำกัดจำนวนผู้ใช้ถนนสาธารณูปโภค ผู้ซื้อที่ดินแปลงที่ติดรั้วกันย่อมต้องการความสงบ การที่เลือกซื้อแปลงที่อยู่ด้านในสุดเพราะเห็นว่าไม่มีรถวิ่งผ่าน อีกทั้ง ผู้ฟ้องคดีก็ไม่เคยแจ้งให้ทราบว่าถนนบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ จะถูกนำไปจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินแปลงโฉนดเลขที่ ๘๗๑ ซึ่งเป็นการเพิ่มภาระการใช้ถนนที่กระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ทำให้ประโยชน์ของ



/ถนนที่เป็น...

ถนนที่เป็นภาระจำยอมลดลงหรือเสื่อมความสะดวก ดังนั้น การรื้อรื้อกันแนวเขตหมู่บ้าน เป็นการกระทำที่ขัดต่อข้อ ๓๐ ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) และที่ ผู้ฟ้องคดียอมให้นางอรุณศรีถือกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ มีข้อพิรุธอันเป็นที่น่า สงเกตเป็นอย่างยิ่งว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ มีสภาพเป็นถนนสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร ที่ดินเต็มทั้งแปลงไม่สามารถนำไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นได้เลย แต่ต่อมานางอรุณศรีได้ขาย ที่ดินส่วนของตนให้กับบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด เจ้าของที่ดินแปลงโฉนด เลขที่ ๘๗๑ ผู้จัดสรรที่ดินโครงการโมเดิร์นวิวและโมเดิร์นเฮาส์ และในขณะเดียวกัน ผู้ฟ้องคดีก็ได้จดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดินในที่ดินส่วนของตนให้แก่โฉนดที่ดิน เลขที่ ๘๗๑ เพื่อเจตนาจะให้บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด ใช้ถนนในโครงการ เอกชัย-สังข์สิทธิ์ ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ และในฐานะเจ้าของที่ดิน สามยทรัพย์ผู้ทรงสิทธิภาระจำยอมอันเป็นการเพิ่มภาระให้แก่ถนนในโครงการจัดสรรที่ดิน ของผู้ฟ้องคดี ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินไม่มีที่ดินสำหรับใช้เป็น ถนนในโครงการจัดสรรที่ดิน ต้องอาศัยที่ดินของบุคคลอื่นเป็นถนนออกสู่ทางสาธารณะ แต่ห้ามหุ้นส่วนจำกัด สุนนสังสิทธิ์ ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินเดิม ได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ ไปจดทะเบียนภาระจำยอมเรื่องทางเดินทั้งแปลงให้แก่ที่ดินในโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี จำนวน ๔๕๗ แปลง จึงเห็นได้ว่าถนนที่อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ดังกล่าว เป็นสาธารณูปโภค สำหรับการจัดสรรที่ดิน เป็นภาระจำยอมแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ซึ่งเป็นทรัพย์สินติดตัวทรัพย์สินนั้น ตลอดไป ผู้รับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ในภายหลัง ต้องรับทั้งสิทธิและความรับผิดชอบ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ที่มีต่อที่ดินจัดสรรจำนวน ๔๕๗ แปลง ดังกล่าว ด้วย การจัดสรรที่ดิน ของผู้ฟ้องคดีได้จัดทำแผนผังแสดงแนวเขตโครงการและล้อมรั้วแสดงต่อสาธารณชนทั่วไป ว่าใช้รั้วเป็นแนวเขตโครงการ ทำให้เห็นว่าโครงการมีความเป็นส่วนตัว ไม่มีบุคคลภายนอก เข้ามารบกวน รั้วพืพาทจึงเป็นส่วนหนึ่งของแผนผังโครงการที่ใช้สำหรับการแบ่งเขตที่ดินที่ จัดสรรกับที่ดินของบุคคลอื่น จึงถือได้ว่ารั้วพืพาทเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัด ให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน ตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต และตกอยู่ในภาระจำยอม เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด และผู้ฟ้องคดีจึงมีหน้าที่ต้องบำรุงรักษา รั้วพืพาทและถนนในโครงการให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นไว้ตลอดไป ดังนั้น เมื่อ ผู้ถูกฟ้องคดีซึ่งเป็นคณะกรรมการผู้มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตาม



/แผนผังโครงการ...

แผนผังโครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาตตามมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ย่อมมีอำนาจที่จะสั่งให้ผู้ฟ้องคดีซ่อมแซมรั้วพินาทให้คงสภาพเดิมได้ และที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ สามารถใช้สิทธิได้ตามอำนาจของกฎหมายนั้น กฎหมายการจัดสรรที่ดินมีวัตถุประสงค์เพื่อการวางแผนผังโครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องตามหลักวิชาผังเมือง เพื่อให้เป็นไปด้วยความเรียบร้อยและเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อีกทั้ง เพื่อกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ แม้ว่าผู้ฟ้องคดีจะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ แต่ที่ดินดังกล่าวได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่ที่ดินจัดสรรเพื่อประโยชน์ในการจัดสรรที่ดินแล้ว จึงต้องผูกพันตามกฎหมายเฉพาะเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและภาระจำยอม ทั้งผู้ฟ้องคดีก็ไม่ได้ระบุในการจดทะเบียนว่าถนนภาระจำยอมดังกล่าวจะต้องรับภาระให้รถยนต์นอกโครงการจัดสรรเข้ามาใช้ได้ ซึ่งเป็นองค์ประกอบที่สำคัญประการหนึ่งในการพิจารณาอนุมัติโครงการจัดสรรที่ดินหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ของผู้ถูกฟ้องคดี เมื่อโครงการดังกล่าวได้รับใบอนุญาตแล้ว ย่อมแสดงให้เห็นว่าแผนผังโครงการรวมถึงถนนในโครงการจัดสรรนั้นถูกต้องตามหลักวิชาผังเมืองและเป็นไปด้วยความเรียบร้อยเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรแล้ว ดังนั้น คำสั่งตามมติที่ประชุมของผู้ถูกฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้ศาลปกครองสูงสุดพิพากษายืนตามคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

ศาลปกครองสูงสุดออกนั่งพิจารณาคดีโดยได้รับฟังสรุปข้อเท็จจริงของตุลาการเจ้าของสำนวน และคำชี้แจงด้วยวาจาประกอบคำแถลงการณ์ของตุลาการผู้แถลงคดี

ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจพิจารณาเอกสารทั้งหมดในสำนวนคดี กฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว

ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ซึ่งเป็นโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี ได้ร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดีว่าได้รับความเดือดร้อนเนื่องจากผู้ฟ้องคดีนำถนนในโครงการไปจดทะเบียนภาระจำยอมให้กับบุคคลอื่น อีกทั้งยังยินยอมให้รื้อกำแพงรั้วของหมู่บ้านเพื่อให้บริการ ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ผู้จัดสรรที่ดินโครงการโมเดิร์นวิวและโมเดิร์นเฮ้าส์ ซึ่งอยู่ด้านหลังหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์



/ใช้เป็นทางผ่าน...

ใช้เป็นทางผ่านเข้าออกสู่ถนนสาธารณะภายนอกโครงการ ผู้ฟ้องคดีได้ตรวจสอบแล้ว
ปรากฏข้อเท็จจริงว่าเดิมห้างหุ้นส่วนจำกัด สุมณสังสิทธิ เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔
แขวงบางบอน เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๓๙ ไร่ ๓ งาน ๗๗ ตารางวา
และเมื่อวันที่ ๑๑ มกราคม ๒๕๔๔ ได้แบ่งแยกออกเป็นที่ดินแปลงย่อยจำนวน
๔๕๗ แปลง เนื้อที่รวมประมาณ ๒๓ ไร่ ๒๓ ตารางวาเศษ ส่วนแปลงคงเหลือโฉนดที่ดิน
เลขที่ ๘๖๔ มีเนื้อที่ประมาณ ๑๐ ไร่ ๒ งาน ๑๔ ตารางวา และได้มีการจัดทำรั้วอิฐบล็อกบน
โฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ ด้วย ต่อมา วันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๓๐ ได้จดทะเบียนการะจำยอม
เรื่องทางเดินทั้งแปลงให้กับที่ดินทั้ง ๔๕๗ แปลง หลังจากนั้น ได้โอนที่ดินจำนวน ๔๕๗
แปลง ชำระหนี้จำนองให้แก่บริษัทเงินทุนหลักทรัพย์ ร่วมเสริมกิจ จำกัด ต่อมา บริษัท
เงินทุนหลักทรัพย์ ร่วมเสริมกิจ จำกัด ได้ขายที่ดินจำนวน ๔๕๗ แปลงให้กับผู้ฟ้องคดี
และเมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๓๑ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน
จำนวน ๔๕๗ แปลง ต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน โดยอาศัยทางภาระจำยอม
ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ซึ่งได้จดทะเบียนให้ไว้เป็นถนนในโครงการ คณะกรรมการ
ควบคุมการจัดสรรที่ดินออกใบอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ ๑๙ มิถุนายน
๒๕๓๒ ต่อมา เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๔๓ ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุมณสังสิทธิ ได้ขายที่ดิน
โฉนดเลขที่ ๘๖๔ ซึ่งมีสภาพเป็นถนนในโครงการจัดสรรให้แก่ผู้ฟ้องคดี โดยผู้ฟ้องคดี
ยินยอมให้นางอรุณศรีเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม หลังจากนั้น วันที่ ๒๐ มีนาคม ๒๕๔๗
ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เฉพาะส่วนของตนไปจดทะเบียนเรื่องทางเดิน ทางรถยนต์
ระบบไฟฟ้า ประปา โทรศัพท์ ท่อระบายน้ำ ตลอดจนสาธารณูปโภคอื่น ๆ ให้แก่ที่ดินโฉนด
เลขที่ ๘๗๑ และโฉนดเลขที่ ๘๗๓ ของบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ซึ่งเป็น
เจ้าของโครงการโมเดิร์นวิวและโมเดิร์นเฮ้าส์ และในวันเดียวกันนางอรุณศรีได้ขายที่ดิน
ดังกล่าวเฉพาะส่วนของตนแก่บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ด้วย ดังนั้น ที่ดิน
โฉนดเลขที่ ๘๖๔ จึงมีชื่อผู้ฟ้องคดีและบริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด เป็นผู้ถือ
กรรมสิทธิ์ ต่อมา บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลดิ้ง จำกัด ได้ทำการจัดสรรที่ดินบริเวณ
ติดต่อกับที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ โดยจัดสรรที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๓๖๐๖ และโฉนดเลขที่ ๘๗๑
และได้รื้อรั้วกำแพงของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ บริเวณซอยมรกตเพื่อเป็นทางเข้าออก
จึงเป็นเหตุให้ผู้อยู่อาศัยในหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ได้รับความเดือดร้อนจากการที่มี
รถยนต์วิ่งผ่านที่ดินในโครงการเอกชัย-สังข์สิทธิ์ เป็นจำนวนมาก เป็นการเพิ่มภาระให้กับถนน



/สาธารณูปโภค...

สาธารณูปโภคในโครงการ ผู้ถูกฟ้องคดีจึงมีมติในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ ให้ผู้ฟ้องคดีซ่อมแซมรั้วพืฬาให้คงสภาพเดิมภายใน ๓๐ วัน นับแต่วันที่ได้รับหนังสือแจ้ง เนื่องจากรั้วดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรร ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินจะกระทำการใดจนเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หากไม่ดำเนินการ ผู้ถูกฟ้องคดีจะดำเนินการตามมาตรา ๖๕ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวต่อไป ผู้ฟ้องคดีเห็นว่ามติของผู้ถูกฟ้องคดีไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงยื่นฟ้องต่อศาลปกครอง

คดีนี้มีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีมติในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๙ กันยายน ๒๕๔๗ ให้ผู้ฟ้องคดีซ่อมแซมรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ เป็นการออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ บัญญัติว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ วรรคสอง บัญญัติว่า หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้โอนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต ซึ่งต่อมาได้มีการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ได้บัญญัติโดยมีข้อความทำนองเดียวกับข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าว ทั้งนี้ มาตรา ๗๐ ซึ่งเป็นบทเฉพาะกาลแห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้บัญญัติในวรรคหนึ่งเกี่ยวกับการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค ให้นำมาตรา ๕๒ มาใช้บังคับแก่การจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ด้วยโดยอนุโลม และวรรคสาม บัญญัติว่า การพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคของผู้ได้รับใบอนุญาต



/หรือผู้รับโอน...

หรือผู้รับโอนใบอนุญาตตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ หรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคให้นำมาตรา ๔๔ มาใช้บังคับโดยอนุโลม และมาตรา ๕๒ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน บัญญัติว่า ในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมตามมาตรา ๔๓ ลดไป หรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใด ให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ให้คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการหรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้น หรือดำเนินการตามแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการภายในระยะเวลาที่กำหนด และมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้จัดสรรที่ดินจะพ้นจากหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๔๓ เมื่อได้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใด ภายหลังจากครบกำหนดระยะเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินรับผิดชอบการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคตามมาตรา ๒๓ (๕) แล้ว ตามลำดับ ดังต่อไปนี้ (๑) ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัตินี้ หรือนิติบุคคลตามกฎหมายอื่นเพื่อรับโอนทรัพย์สินดังกล่าวไปจัดการดูแลและบำรุงรักษาภายในเวลาที่ผู้จัดสรรที่ดินกำหนด ซึ่งต้องไม่น้อยกว่าหนึ่งร้อยแปดสิบวันนับแต่วันที่ได้รับแจ้งจากผู้จัดสรรที่ดิน (๒) ผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุมัติจากคณะกรรมการให้ดำเนินการอย่างหนึ่งอย่างใดเพื่อการบำรุงรักษาสาธารณูปโภค (๓) ผู้จัดสรรที่ดินจดทะเบียนโอนทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ จากบทบัญญัติข้างต้นเห็นได้ว่า ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ บัญญัติให้สาธารณูปโภคต่าง ๆ ที่ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตกอยู่ในการะจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ผู้จัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน และผู้รับโอนกรรมสิทธิ์อสังหาริมทรัพย์ซึ่งตกอยู่ภายใต้การะจำยอม มีหน้าที่ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ ให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ โดยหน้าที่ดังกล่าวจะหมดสิ้นไปต่อเมื่อได้มีการโอนให้เป็นสาธารณประโยชน์หรือโอนให้แก่องค์กรปกครองท้องถิ่น และหลังจากประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ถูกยกเลิกโดยพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ แล้ว ผู้จัดสรรที่ดินซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ รวมทั้งผู้รับโอนใบอนุญาตหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภค จะพ้นจากความรับผิดชอบในการบำรุงรักษา

/สาธารณูปโภค...

สาธารณูปโภคต่อเมื่อเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว และในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินกระทำการอย่างหนึ่งอย่างใดให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก หรือกระทำการให้ผิดไปจากแผนผัง โครงการหรือวิธีการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต คณะกรรมการ คณะอนุกรรมการ หรือผู้ซึ่งคณะกรรมการมอบหมายมีอำนาจสั่งให้ผู้จัดสรรที่ดินระงับการกระทำนั้น และบำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเดิมภายในระยะเวลาที่กำหนดได้

เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่า รั้วอิฐบล็อกที่อยู่บนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ เป็นรั้วที่
ห้างหุ้นส่วนจำกัด สุมณสังสิทธิ จัดทำขึ้นเมื่อปี พ.ศ. ๒๕๒๗ ก่อนการแบ่งแยกที่ดิน
ออกเป็นแปลงย่อยจำนวน ๔๕๗ แปลง และก่อนที่ผู้ฟ้องคดีจะซื้อที่ดินแปลงย่อยจำนวน
๔๕๗ แปลง ดังกล่าว เพื่อทำการจัดสรรที่ดิน ฉะนั้น ถึงแม้ว่าในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน
หมู่บ้านเอกชัย-สังขสิทธิ์ ผู้ฟ้องคดีไม่ได้มีการโฆษณาว่าจัดให้มีรั้วของหมู่บ้านซึ่งตั้งอยู่บน
โฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ และในเอกสารโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินไม่ได้ระบุเกี่ยวกับการ
จัดให้มีรั้วดังกล่าว โดยเพียงแต่ระบุถึงการจัดให้มีถนนบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ เท่านั้น
ก็ตาม แต่เมื่อรั้วบนที่ดินดังกล่าวมีมาก่อนการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน และแนวรั้วเป็นแนวเขต
ที่ดินที่ขออนุญาตจัดสรรที่ดิน กรณีย่อมถือได้ว่าการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ห้างหุ้นส่วนจำกัด
สุมณสังสิทธิ ยินยอมให้มีการใช้รั้วอิฐบล็อกบนโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ เป็นรั้วของหมู่บ้าน
เอกชัย-สังขสิทธิ์ ที่ผู้ฟ้องคดีขออนุญาตจัดสรรและผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มี
รั้วดังกล่าวขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดิน และเนื่องจากรั้วของหมู่บ้านย่อมเป็นสิ่งที่ผู้จัดสรรที่ดิน
จัดให้มีขึ้นเพื่อมิให้ผู้ที่มีได้อยู่อาศัยในหมู่บ้านสัญจรเข้าออกหมู่บ้านโดยมิได้รับอนุญาต
รั้วของหมู่บ้านจึงถือได้ว่าเป็นสาธารณูปโภคที่ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร
ดังนั้น รั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังขสิทธิ์ ที่อยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ย่อมตกอยู่ในภาระจำยอม
เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖
ทั้งนี้ การที่รั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังขสิทธิ์ ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร
ตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัตีดังกล่าว เป็นกรณีที่เกิดขึ้นโดยผลของ
กฎหมาย จึงไม่จำเป็นต้องมีการจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด และโดยที่รั้ว
ของหมู่บ้านเอกชัย-สังขสิทธิ์ ที่สร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ เป็นรั้วอิฐบล็อก ซึ่งจัดทำ
ขึ้นมาก่อนมีการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ออกเป็นแปลงย่อยเพื่อทำการจัดสรร
และเป็นแนวเขตที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีขออนุญาตจัดสรร รั้วดังกล่าวโดยสภาพแห่งทรัพย์สินย่อมเป็น

สาระสำคัญของที่ดินนั้นและไม่อาจแยกออกจากกันได้ นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือให้เปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป รั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์จึงเป็นส่วนควบ ของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ และเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ย่อมเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในรั้วของหมู่บ้าน เอกชัย-สังข์สิทธิ์ด้วย ทั้งนี้ ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคสอง แห่งประมวลกฎหมายแพ่ง และพาณิชย์ ซึ่งผู้ฟ้องคดีได้รับโอนที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ทั้งแปลง เมื่อวันที่ ๒๓ เมษายน ๒๕๔๓ แต่ต่อมาได้ให้บุคคลอื่นเข้าถือกรรมสิทธิ์รวม จนกระทั่งเมื่อวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๗ บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด ได้เข้าถือกรรมสิทธิ์รวมที่ดินในโฉนด เลขที่ ๘๖๔ ฉะนั้น ผู้ฟ้องคดีและบริษัทฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด จึงเป็นผู้รับโอน กรรมสิทธิ์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๘๖๔ ซึ่งรวมถึงรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ซึ่งเป็น ส่วนควบด้วย เมื่อรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดิน จัดสรร ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ และเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ ในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ และรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ จึงมีหน้าที่ในการ บำรุงรักษารั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ต่อไปตามมาตรา ๗๐ วรรคสาม ประกอบกับ มาตรา ๔๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยหน้าที่นี้จะหมดสิ้นไป ต่อเมื่อเป็นไปตามที่บัญญัติไว้ในมาตรา ๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว แต่ปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีได้ทำหนังสือลงวันที่ ๒๔ มีนาคม ๒๕๔๗ ยินยอมให้บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด รื้อถอนรั้วคอนกรีต ๑ แห่ง หลังจากนั้น บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด ได้ทำการทุบรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ บริเวณซอยมรกต กรณีจึงเห็นได้ว่า ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินและเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์รวม ในโฉนดที่ดินเลขที่ ๘๖๔ ซึ่งรวมถึงรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ ได้กระทำการ ให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมของรั้วลตไป อีกทั้ง การทุบรั้วดังกล่าวยอมทำให้บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด ใช้ถนนของหมู่บ้านเอกชัย-สังข์สิทธิ์ เพื่อประโยชน์ ในการจัดสรรที่ดินของตนซึ่งมีผลทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมของถนนของหมู่บ้าน เอกชัย-สังข์สิทธิ์ ลดไปอีกด้วย ผู้ถูกฟ้องคดีจึงมีอำนาจสั่งให้ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดิน ระวังการกระทำนั้นและบำรุงรักษารั้วพินาศให้คงสภาพเดิมได้ตามมาตรา ๔๒ แห่ง พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ข้อกล่าวอ้างของผู้ฟ้องคดีที่ว่า การที่ผู้ฟ้องคดี ยินยอมให้บริษัท ฟิวเจอร์แลนด์ แอนด์ บิลด์ิง จำกัด รื้อถอนรั้วเพื่อเป็นทางเข้าออกสู่ถนน



/สาธารณะ...

สาธารณะเป็นการใช้สิทธิโดยชอบด้วยกฎหมายในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์นั้น จึงไม่อาจ
 รับฟังได้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีมติในการประชุมครั้งที่ ๑๗/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๒๗ กันยายน
 ๒๕๔๗ ให้ผู้ฟ้องคดีซ่อมแซมรั้วของหมู่บ้านเอกชัย-สังขสิทธิ์ ให้คงสภาพเดิมภายใน ๓๐ วัน
 นับแต่วันได้รับหนังสือแจ้ง จึงถือได้ว่าเป็นการออกคำสั่งโดยชอบด้วยกฎหมายแล้ว ดังนั้น
 การที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้องนั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

พิพากษายืน

นายชาญชัย แสวงศักดิ์
 ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

Yun Nam

ตุลาการเจ้าของสำนวน

นายดำริ วัฒนสิงห์
 ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองสูงสุด

นายวรพจน์ วิศรุตพิชญ์
 ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายวิษณุ วรรณ
 ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายวรารุณ ศิริยุทธ์วัฒนา
 ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

O Nigun

ตุลาการผู้แถลงคดี : นางเสริมดรุณี ตันติเวสส



○ คำพิพากษา
(อุทธรณ์)

(ด. ๒๒)



คดีหมายเลขดำที่ อ. ๒๐/๒๕๕๙
คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๔๙๒/๒๕๕๙

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองสูงสุด

วันที่ ๖ เดือน กันยายน พุทธศักราช ๒๕๕๕

นางสาวเปรมฤดี ดาวเรือง ที่ ๑

ผู้ฟ้องคดี

นางณัฐมณท์ บุญคุ้ม ที่ ๒

นายมงคล ศรีบำรุง ที่ ๓

นายพิสิฐ ทิพย์พญาชัย ที่ ๔

นายวีระวัฒน์ แยมวงษ์ ที่ ๕

นางฉันทนา โสภานิต ที่ ๖

นางดาเรศ มีเดช ที่ ๗

นางสาวเทพกัญญาพร วงศ์มั่ง ที่ ๘

นายอำนาจ เกตุหอม ที่ ๙

นายปรีชา รุทธโสทร ที่ ๑๐

นางธีรพร ชัชมนมาศ ที่ ๑๑

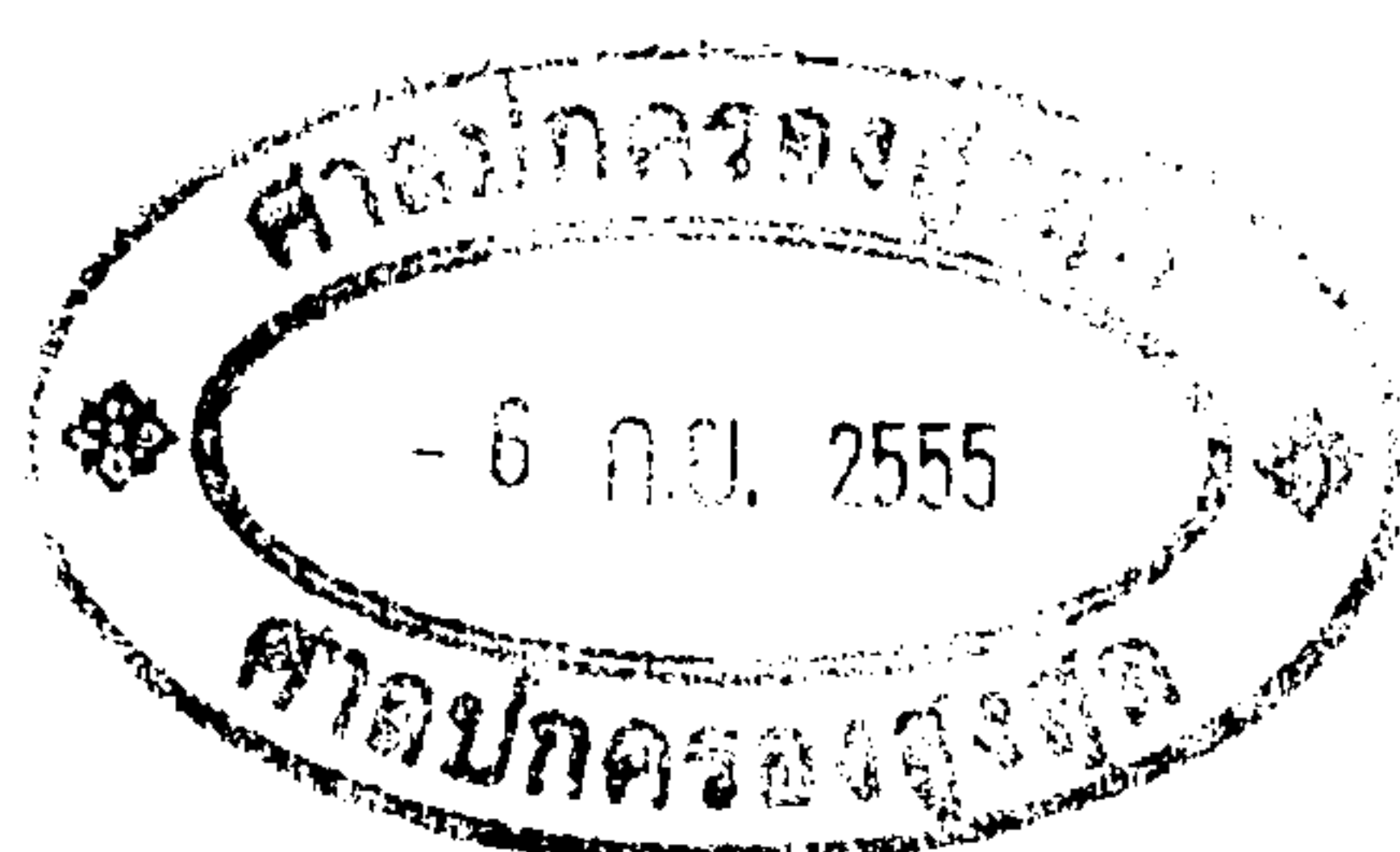
ระหว่าง

พันตำรวจโท ไกรยุทธ โรจนไพฑูรย์

ผู้ร้องสอด

กรุงเทพมหานคร ที่ ๑

/สำนักงาน...



สำนักงานเขตบึงกุ่ม ที่ ๒

ผู้อำนวยการเขตบึงกุ่ม ที่ ๓

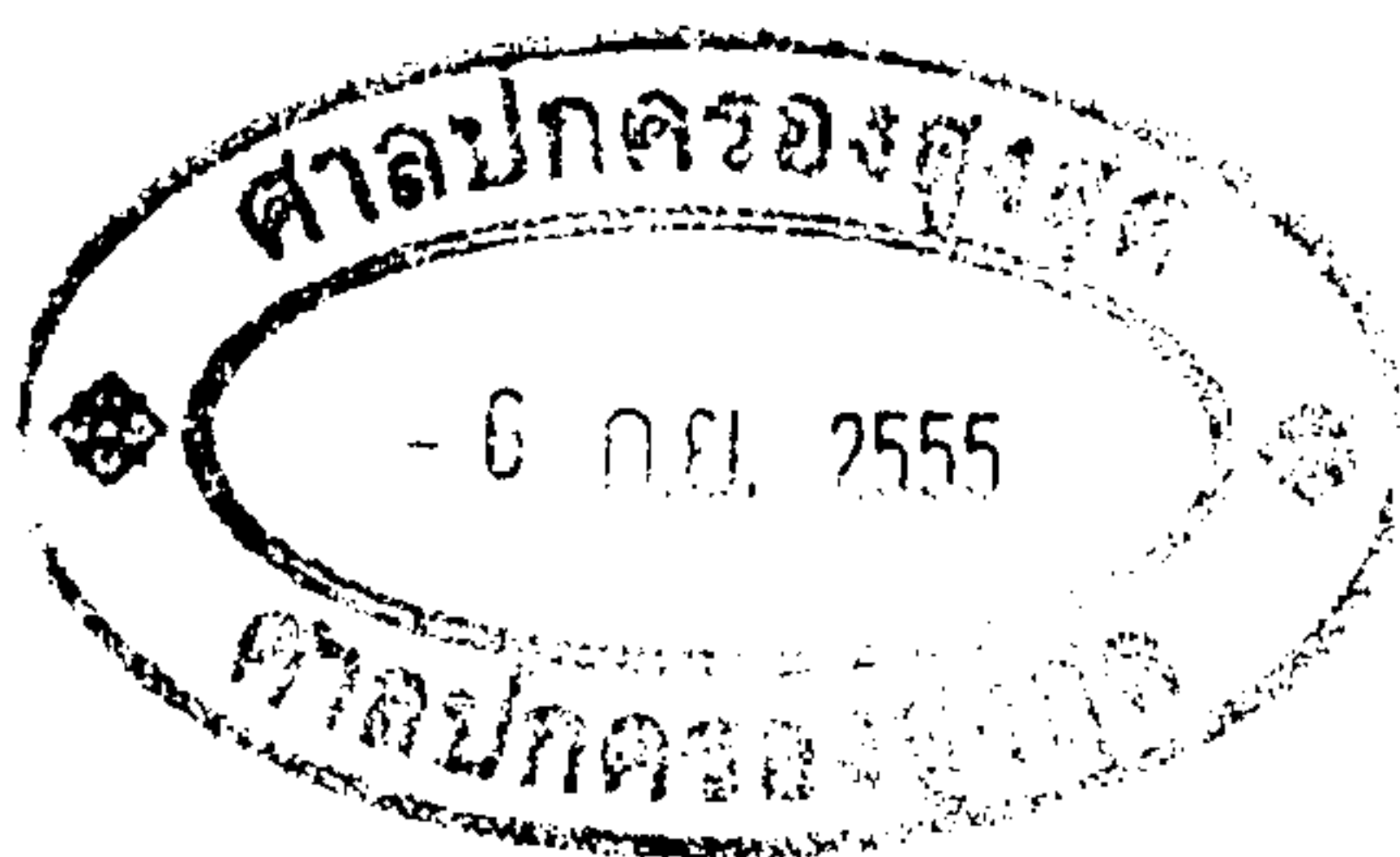
ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐออกคำสั่งโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการกระทำละเมิดของหน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐอันเกิดจากการใช้อำนาจตามกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน ผู้ร้องสอด และผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสาม ยื่นอุทธรณ์คำพิพากษาในคดีหมายเลขดำที่ ๘๔๑/๒๕๔๗ หมายเลขแดงที่ ๑๖๑๗/๒๕๔๘ ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง)

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนเป็นผู้อาศัยอยู่ในหมู่บ้านเคหะวิฑูรย์ ถนนนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร ซึ่งเป็นหมู่บ้านจัดสรรที่ดำเนินการก่อสร้างโดยห้างหุ้นส่วนจำกัด ปิติบุญสูง ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๑๘ และมีรั้วคอนกรีตล้อมรอบหมู่บ้านตลอดแนว เมื่อประมาณเดือนมิถุนายน ๒๕๓๒ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ปิติบุญสูงได้จดทะเบียนยกกรรมสิทธิ์ที่ดินถนนในหมู่บ้านให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งสมาชิกหมู่บ้านได้ทำหนังสือคัดค้านการยกที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวแล้ว ต่อมาประมาณเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ บริเวณท้ายซอยแยกที่ ๒ ได้มีการยกรั้วเหล็กที่ปิดกั้นระหว่างหมู่บ้านกับที่ดินติดกันซึ่งเป็นของผู้ร้องสอดออก เพื่อนำรถบรรทุกวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างผ่านเข้าไปในที่ดินดังกล่าวเพื่อก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ ในวันที่ ๑๕ มีนาคม ๒๕๔๗ สมาชิกหมู่บ้านจึงได้ไปแจ้งความที่สถานีตำรวจนครบาลโคกครามว่ารั้วหมู่บ้านถูกทำลาย ต่อมา ชาวหมู่บ้านได้นำรั้วเหล็กมาปิดกั้นท้ายซอยแยกที่ ๒ ตามแนวรั้วคอนกรีตเดิม ในวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เจ้าหน้าที่เทศกิจของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ประมาณ ๒๐ นาย และเจ้าหน้าที่ตำรวจประมาณ ๑๐ นาย ได้เข้ามารื้อถอนรั้วเหล็กบริเวณท้ายซอยแยกที่ ๒ ดังกล่าว แต่ไม่สำเร็จเพราะสมาชิกหมู่บ้านได้มาช่วยกันขัดขวางไว้ ต่อมา ในเวลาเย็นของวันดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้มีประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ให้ผู้ติดตั้งรื้อถอนรั้วเหล็กดังกล่าวออกไปภายใน ๓ วัน ผู้ฟ้องคดีจึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๔๗ อุทธรณ์คำสั่งให้

รื้อถอน...



รื้อถอนรั้วเหล็กดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ตอบอุทธรณ์ว่า ไม่สามารถดำเนินการตามที่ขอได้ ต่อมา ในวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เจ้าหน้าที่เทศกิจของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และเจ้าหน้าที่ตำรวจประมาณสิบกว่านายได้เข้ามาในหมู่บ้าน และรื้อถอนรั้วเหล็กท้ายซอยแยกที่ ๒ ออกไปทางด้านอพาร์ทเมนต์ ทำให้ชาวหมู่บ้านได้รับความเสียหายขาดรั้วหมู่บ้านที่จะปกป้องคุ้มครองภัย ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนเห็นว่า ประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ดังกล่าว เป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย การรื้อถอนรั้วเหล็กเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน เพราะผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนและสมาชิกหมู่บ้านมิได้ปิดกั้นรั้วเหล็กในที่สาธารณะ หากแต่เป็นการซ่อมรั้วเดิมที่ล้อมรอบหมู่บ้านอยู่ เป็นรั้วที่สร้างบนแนวเขตที่ดินของหมู่บ้าน มิได้สร้างบนที่สาธารณะ การกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มิใช่การปกป้องประโยชน์สาธารณะ แต่เป็นการเอื้อประโยชน์ให้กับเจ้าของอพาร์ทเมนต์ที่มีทางออกสู่ซอยนวมินทร์ ๑๓๙ ซึ่งเป็นถนนใหญ่อยู่แล้ว

ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ดังนี้

๑. เพิกถอนประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗

๒. ให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามซ่อมแซมรั้วให้เป็นรั้วคอนกรีตปิดทึบ

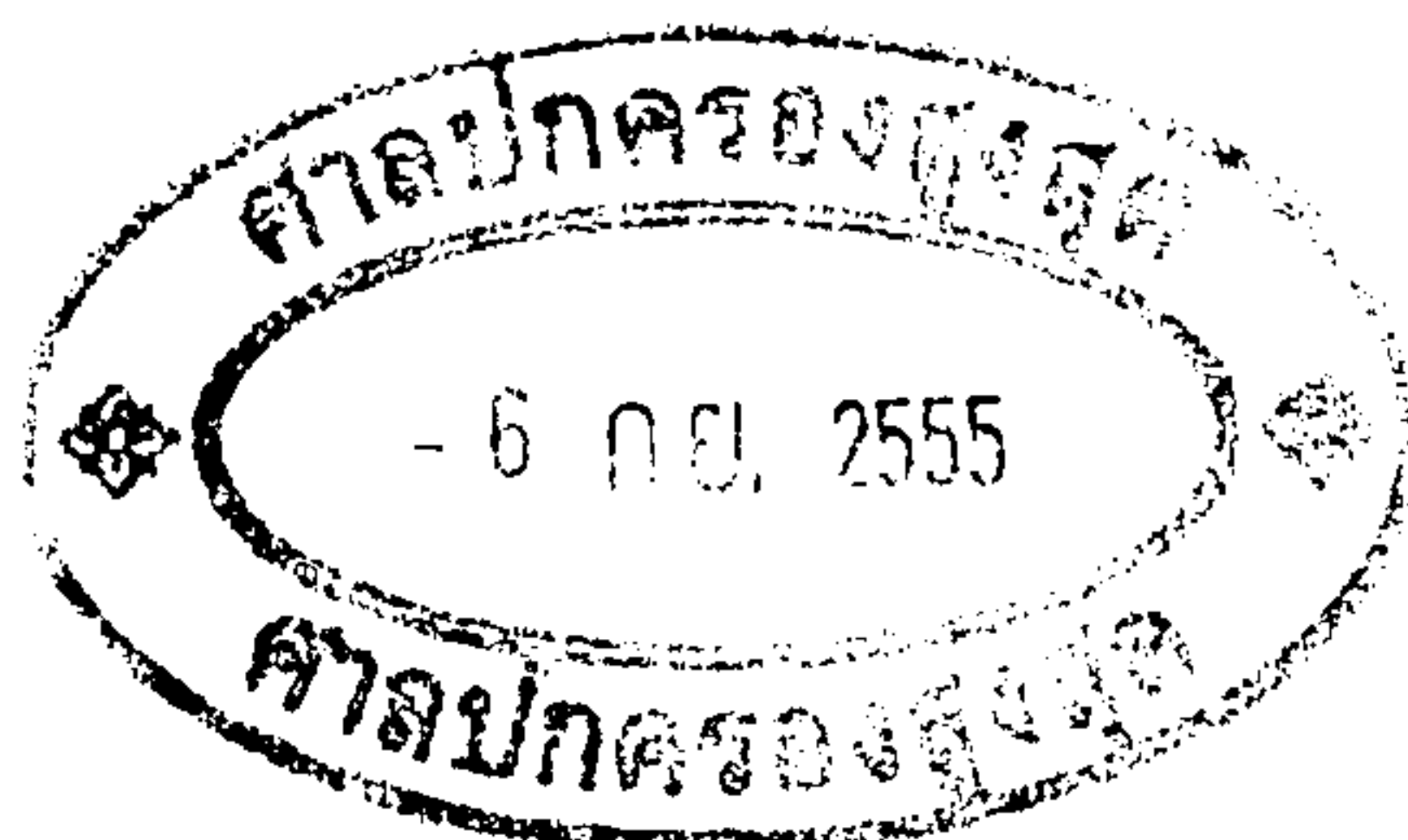
๓. ให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามชดใช้ค่าเสียหาย เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท

๔. ให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามมีคำสั่งห้ามมิให้ผู้ร้องสอดมายุ่งเกี่ยวทุบทำลายรั้วของหมู่บ้านเคหะวิถ์อีก

ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนได้ยื่นคำร้องลงวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๔๗ ขอให้ศาลกำหนดมาตรการหรือวิธีการคุ้มครองเพื่อบรรเทาทุกข์ชั่วคราวก่อนการพิพากษา โดยขอให้ศาลมีคำสั่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นำรั้วที่รื้อถอนออกไปมาปิดกั้นคืนในตำแหน่งเดิม ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วมีคำสั่งยกคำขอของผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน

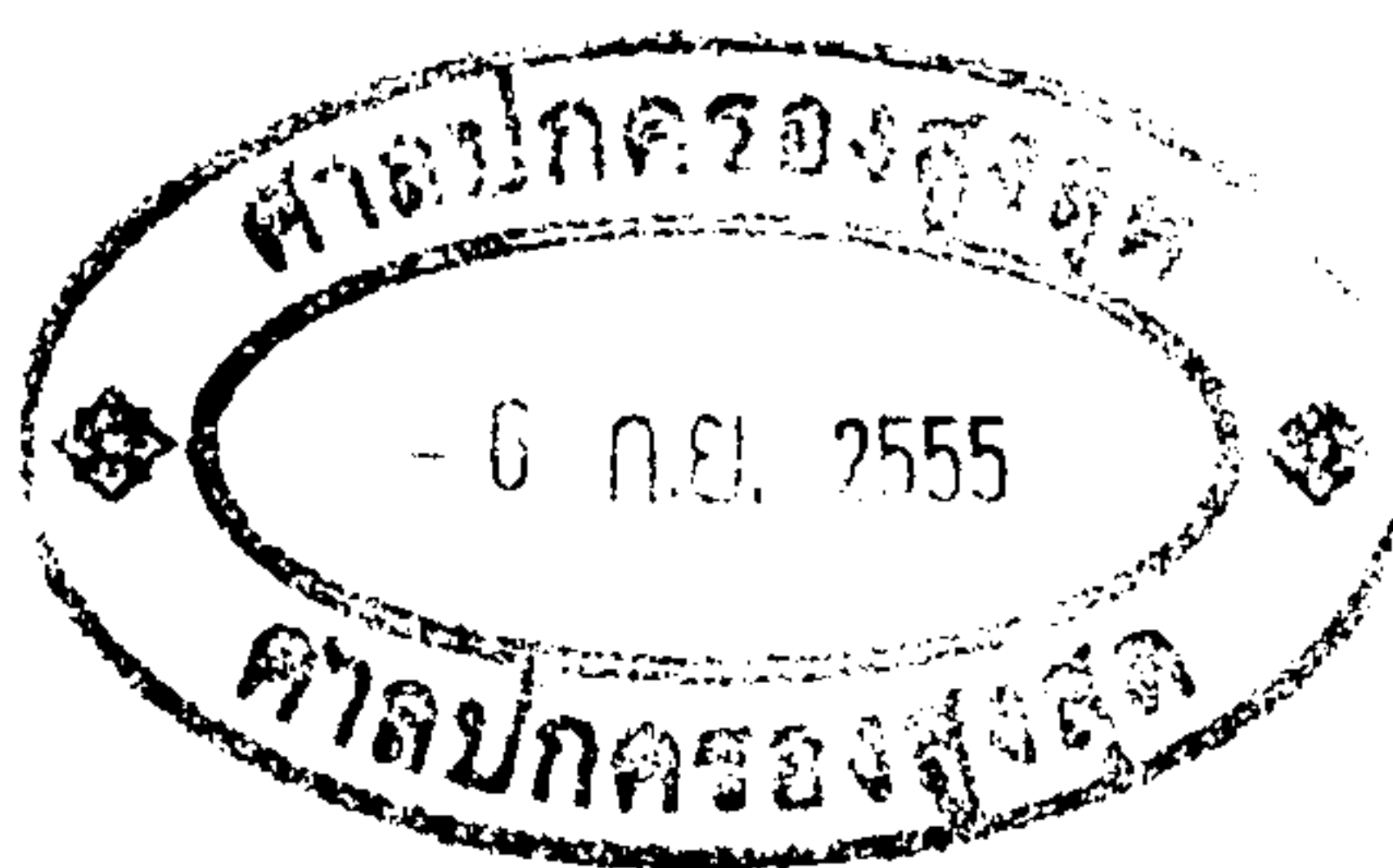
ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามให้การว่า ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๗ ร้องเรียนเกี่ยวกับเรื่องรั้วพิพาทต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงตรวจสอบข้อเท็จจริงโดยได้ไปตรวจสอบสถานที่ร้องเรียนแล้วพบว่ารั้วพิพาทไม่ได้อยู่ในแนวเขตที่ดิน

/ของหมู่บ้าน...



ของหมู่บ้านเคหะวิถิต แต่อยู่ในเขตที่ดินของผู้ร้องสอด ประการต่อมา ห้างหุ้นส่วนจำกัด
 ปิติบุญสูง ได้ยกที่ดินถนนและซอยในหมู่บ้านเคหะวิถิตให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว
 เมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๒ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้สอบปากคำผู้เกี่ยวข้อง ดังนี้
 ฝ่ายผู้ร้องเรียนได้ให้ปากคำว่า แต่เดิมหมู่บ้านเคหะวิถิตมีรั้วคอนกรีตล้อมรอบหมู่บ้าน
 ต่อมารั้วคอนกรีตในซอยแยกที่ ๒ ได้ถูกทำลายและเจ้าของที่ดินเดิมได้ใช้ช่องทางดังกล่าว
 ผ่านเข้าไปถมดินในที่ดินของผู้ร้องสอด หลังจากถมที่แล้วได้สร้างรั้วเหล็กขึ้นมาทดแทน
 ผู้ร้องสอดให้ปากคำว่า นางสาวผู้ร้องสอดได้ซื้อที่ดินดังกล่าวจากนางถนอม ชูสุวรรณ เมื่อปี
 พ.ศ. ๒๕๒๖ และได้ถมที่ดินดังกล่าวโดยใช้เส้นทางเข้า - ออกผ่านซอยแยกที่ ๒ ซึ่งไม่มีรั้ว
 คอนกรีตอยู่แต่อย่างใด นางถนอม ชูสุวรรณ ให้ปากคำว่า ขณะที่ขายที่ดินแปลงดังกล่าวให้
 นางสาวผู้ร้องสอด บริเวณซอยแยกที่ ๒ และซอยแยกที่ ๓ ไม่มีกำแพงรั้วปิดกั้นปลายซอย
 เมื่อนางสาวผู้ร้องสอดได้ถมดินเสร็จก็ได้สร้างรั้วพร้อมประตูเหล็กในแนวที่ดินของตนเอง
 จากข้อเท็จจริงดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๗ ชี้แจง
 ผู้ฟ้องคดีที่ ๑ ว่าถนนในหมู่บ้านเคหะวิถิต เจ้าของได้ยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว
 บุคคลทั่วไปย่อมมีสิทธิใช้สอยร่วมกัน ต่อมาผู้ร้องสอดได้มีหนังสือลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน
 ๒๕๔๗ ร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ว่า มีคนในหมู่บ้านเคหะวิถิตได้นำแผงเหล็กมาปิดกั้น
 ทางเข้า - ออกบ้านของผู้ร้องสอด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตรวจสอบแล้วเห็นว่ารั้วเหล็กดังกล่าว
 ปิดกั้นท้ายซอยแยกที่ ๒ และตั้งอยู่ในที่สาธารณประโยชน์ จึงได้เจรจากับชาวหมู่บ้าน
 ให้ย้ายรั้วดังกล่าวออกไป แต่ชาวหมู่บ้านไม่ยินยอม จึงได้มีประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม
 ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ให้รื้อถอนรั้วดังกล่าวภายใน ๓ วัน เมื่อชาวหมู่บ้านไม่ยอมรื้อรั้ว
 ตามประกาศ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงได้รื้อถอนรั้วดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามเห็นว่ารั้วไม่ได้
 อยู่ในแนวเขตที่ดินของหมู่บ้านเคหะวิถิต แต่รั้วดังกล่าวก่อสร้างในแนวเขตที่ดินของผู้ร้องสอด
 หรือถ้าหากเดิมมีรั้วคอนกรีตอยู่ท้ายซอยแยกที่ ๒ จริง รั้วดังกล่าวก็ต้องถูกทำลายไปเมื่อปี
 พ.ศ. ๒๕๒๖ ที่มีการถมดินในที่ดินของผู้ร้องสอด ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามไม่ได้เลือกปฏิบัติ
 แต่ได้ดำเนินการดังกล่าวตามอำนาจหน้าที่ตามกฎหมาย โดยอาศัยอำนาจตามมาตรา ๔๔
 แห่งพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง
 พ.ศ. ๒๕๓๕

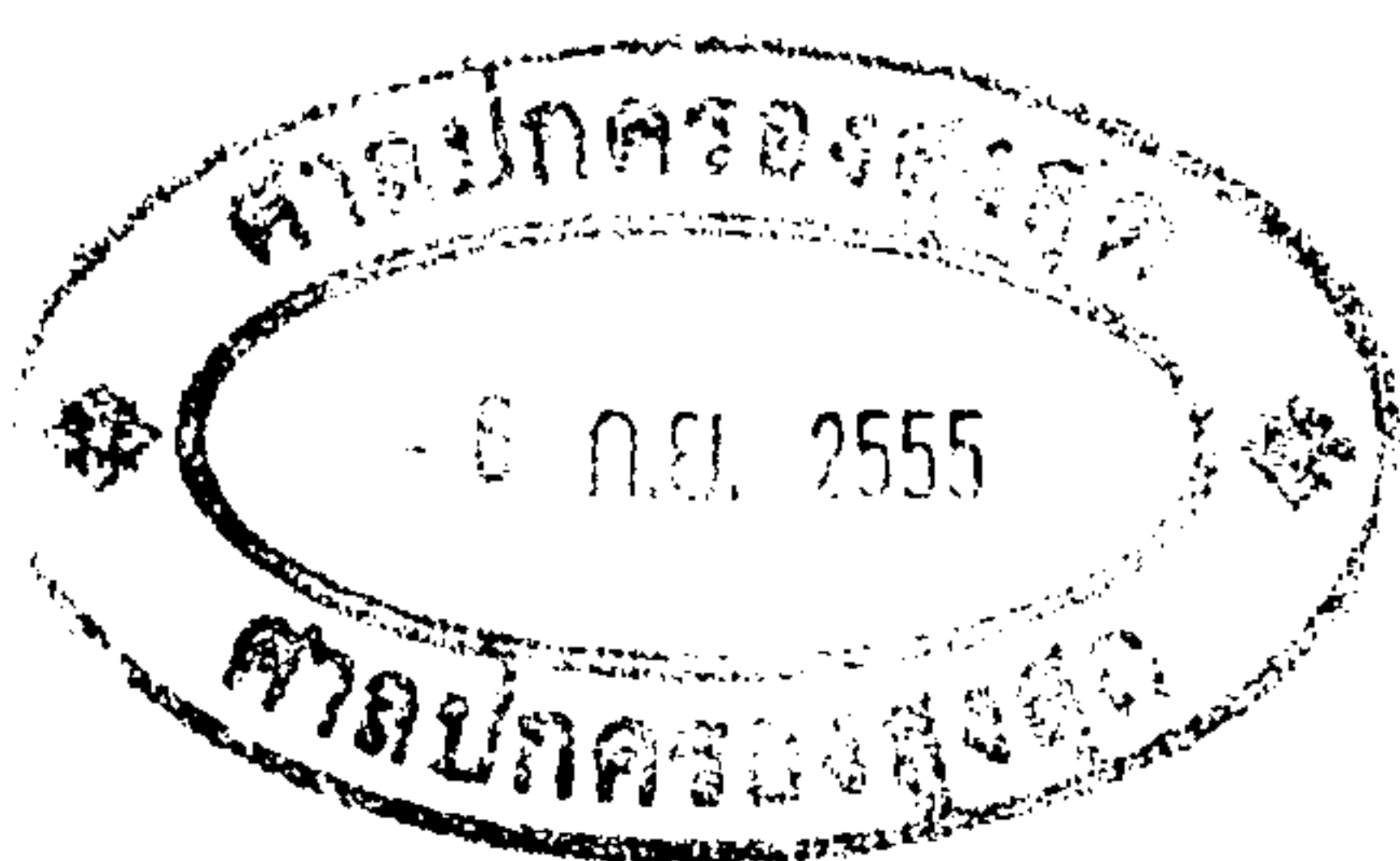
/ผู้ร้องสอด...



ผู้ร้องสอดให้การว่า ผู้ร้องสอดได้รับโอนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๓๒ มาจากน้องสาวเมื่อวันที่ ๓๐ มีนาคม ๒๕๔๗ ที่ดินดังกล่าวมีขนาด ๑ งาน ๕ ตารางวา ทิศเหนือติดกับซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิฑูรย์ ทิศใต้ติดกับซอยนวมินทร์ ๑๓๙ ซึ่งเป็นถนนของการเคหะแห่งชาติ บิดามารดาของผู้ร้องสอดได้ซื้อบ้านในหมู่บ้านเคหะวิฑูรย์ ไว้ตั้งแต่ปี ๒๕๒๑ คือบ้านเลขที่ ๓๓/๖๒ น้องสาวผู้ร้องสอดจึงได้ซื้อที่ดินดังกล่าวเนื่องจาก จะได้อยู่ใกล้ชิดกับครอบครัว และตอนที่ซื้อ ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิฑูรย์ไม่มีรั้ว ปิดกันแต่อย่างใด ครอบครัวของผู้ร้องสอดก็ได้ใช้เส้นทางซอยแยกที่ ๒ ผ่านเข้าออกที่ดิน ดังกล่าวโดยตลอดเพื่อไปรดน้ำต้นไม้ เมื่อปี ๒๕๒๑ ที่ครอบครัวผู้ร้องสอดได้ย้ายเข้ามาอยู่ หมู่บ้านเคหะวิฑูรย์นั้น ซอยแยกที่ ๒ และซอยแยกที่ ๓ ไม่มีรั้วปิดกันท้ายซอย เนื่องจาก ทางหมู่บ้านเว้นไว้ให้ชาวบ้านในบริเวณดังกล่าวผ่านเข้า – ออกเพราะทางอื่นไม่สะดวก ต่อมา เจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับท้ายซอยแยกที่ ๓ ได้ปลูกบ้านและสร้างรั้วปิดท้ายซอยแยกที่ ๓ ซอยแยกที่ ๓ จึงเข้าออกไม่ได้ ต่อมา การเคหะแห่งชาติได้มาซื้อที่ดินหลังหมู่บ้านเคหะวิฑูรย์ เพื่อสร้างแฟลต และโครงการได้แล้วเสร็จประมาณปี พ.ศ. ๒๕๔๐ ที่ดินของผู้ร้องสอด จึงเป็นที่ดินที่เข้าออกได้สองทาง คือทางถนนของการเคหะแห่งชาติ (ซอยนวมินทร์ ๑๓๙) และถนนในหมู่บ้านเคหะวิฑูรย์ (ซอยนวมินทร์ ๑๔๑)

ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนคัดค้านคำให้การว่า ที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามและ ผู้ร้องสอดอ้างว่าซอยแยกที่ ๒ ไม่เคยมีรั้วปิดกันมาก่อนเป็นเท็จ เพราะหมู่บ้านเคหะวิฑูรย์ มีรั้วล้อมรอบหมู่บ้านติดต่อกันโดยตลอดเป็นรูปเกือกม้า ซึ่งมีพยานที่เป็นผู้มาอยู่อาศัย เป็นรุ่นแรกๆ สามารถยืนยันข้อเท็จจริงดังกล่าวได้ รวมทั้งนายปิติ บุญสูง เจ้าของโครงการ และนายอมเรศ สถาปนิกของโครงการ ทั้งนี้ สาธารณูปโภคของโครงการ ชาวหมู่บ้านได้ร่วมกัน ดูแลรักษาโดยอาศัยงบประมาณของชาวหมู่บ้านเองมาโดยตลอด เพราะเจ้าของโครงการ มิได้ดูแลหลังจากที่ได้ขายบ้านหมดแล้ว และนอกจากนี้ สาธารณูปโภคทั้งปวงในหมู่บ้านก็เป็น ภาระจ่ายอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินจัดสรร จะกระทำการใดๆ ให้ประโยชน์แห่งภาระจ่ายอม ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ตามกฎหมาย การที่กำแพงคอนกรีตท้ายซอยแยกที่ ๒ ถูกทำลายลงนั้น แต่เดิมกำแพงดังกล่าวถูกทุบทำลายเป็นช่องโหว่พอลอดผ่านได้ และบิดา ของผู้ร้องสอดก็อาศัยช่องโหว่ดังกล่าวลอดไปรดน้ำผักที่ปลูกไว้ ต่อมา กำแพงดังกล่าวถูกทุบ ทำลายไปทั้งหมด และบิดาของผู้ร้องสอดได้ให้รถขนดินเข้ามาถมที่ของตน เมื่อชาวหมู่บ้าน

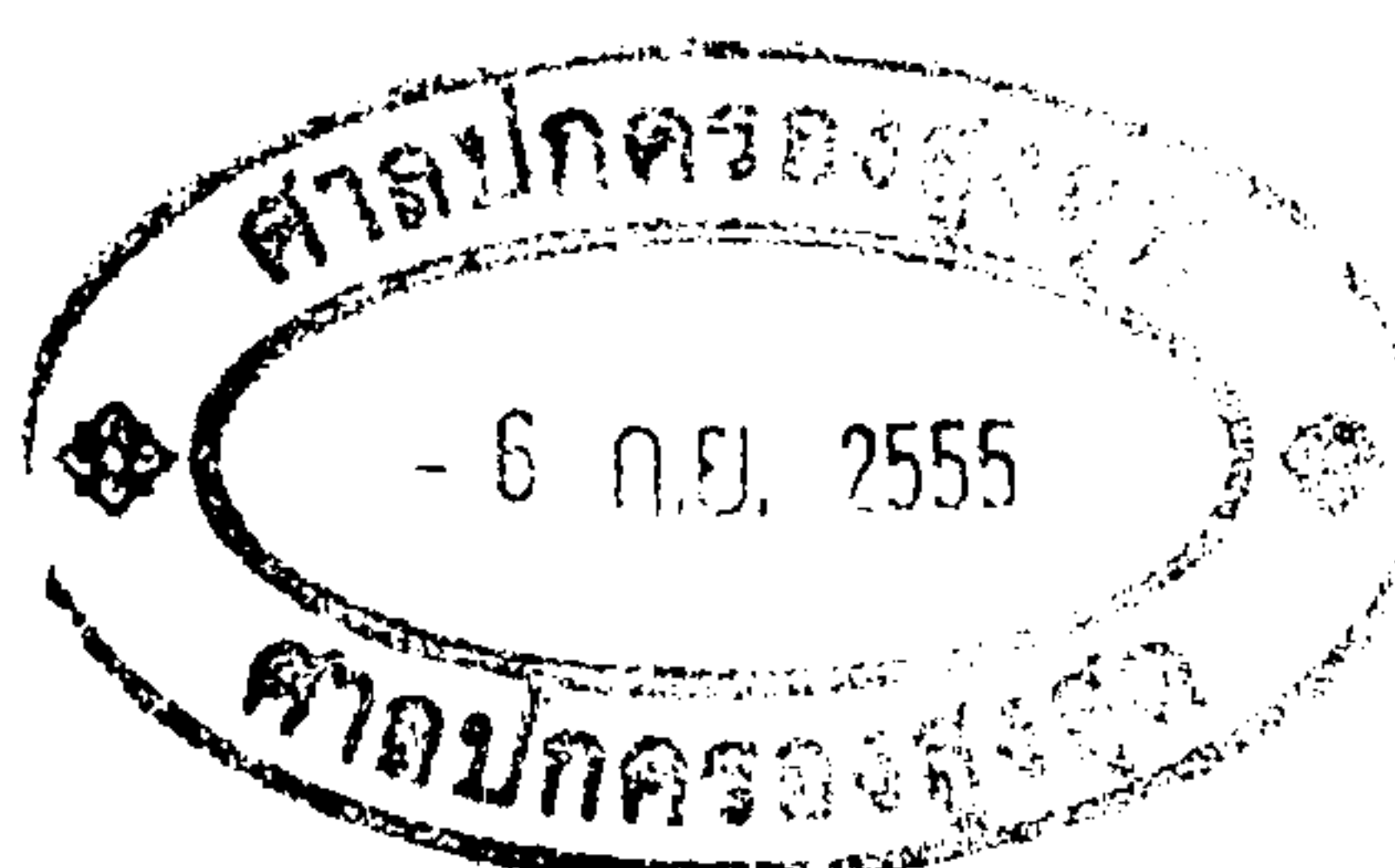
/เข้าสอบถาม...



เข้าสอบถาม บิดาของผู้ร้องสอดได้รับรองว่าจะสร้างรั้วคั้นให้ ซึ่งบิดาของผู้ร้องสอดก็ได้สร้างรั้วทดแทน แต่ไม่ได้สร้างเป็นรั้วคอนกรีตเหมือนเดิม กลับสร้างในลักษณะด้านข้างของรั้วเป็นคอนกรีต ส่วนตรงกลางเป็นตาข่ายเหล็กและมีประตูผ่านเข้าออกได้ ซึ่งข้อเท็จจริงดังกล่าวสามารถสอบถามได้จากพยานในหมู่บ้านและจากบิดาของผู้ร้องสอด ทั้งนี้ การเปิดรั้วดังกล่าวจะทำให้ชาวหมู่บ้านได้รับความเดือดร้อนจากการที่จะมีบุคคลภายนอกเข้ามาใช้ถนนในหมู่บ้าน รบกวนความสงบเรียบร้อยที่มีอยู่แต่เดิม

ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามให้การเพิ่มเติมว่า กรณีผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนกล่าวหาว่าผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามให้การเท็จเรื่องรั้วหมู่บ้านเคหะวิถ์นั้น ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามขอยืนยันว่าได้ดำเนินการด้วยความยุติธรรมกับทุกฝ่ายแล้ว โดยเมื่อผู้ฟ้องคดีที่ ๑ มีหนังสือลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๗ ร้องเรียนเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้สอบสวนข้อเท็จจริงทั้งจากสำนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบึงกุ่ม ตัวแทนชาวหมู่บ้านเคหะวิถ์ ผู้ร้องสอดและพยานฝ่ายผู้ร้องสอดแล้ว รับฟังข้อเท็จจริงได้ว่านางสาวผู้ร้องสอดได้ซื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๓๒ มาเมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๒๖ เมื่อซื้อแล้วก็ถมที่ดินดังกล่าวโดยใช้เส้นทางผ่านซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถ์ ซึ่งขณะนั้นท้ายซอยแยกที่ ๒ ไม่มีกำแพงรั้วปิดกั้น หรือถ้ามีกำแพงคอนกรีตอยู่จริงก็น่าจะถูกทำลายไปแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงเห็นว่าหมู่บ้านเคหะวิถ์ไม่มีกำแพงรั้วในท้ายซอยแยกที่ ๒ และซอยแยกที่ ๓ เพราะท้ายซอยแยกทั้งสองดังกล่าวมีลักษณะเหมือนกัน คือรั้วที่สร้างท้ายซอย ก่อสร้างอยู่ในแนวเขตที่ดินของที่ดินข้างเคียง ไม่ได้ก่อสร้างในแนวเขตที่ดินของหมู่บ้านเคหะวิถ์ ดังนั้น ถ้ามีกำแพงรั้วในท้ายซอยแยกที่ ๒ และซอยแยกที่ ๓ จริง ต้องปรากฏอยู่ในแนวเขตที่ดินของหมู่บ้านเคหะวิถ์เหมือนในซอยแยกที่ ๑ หรือถ้ารับฟังว่ามีกำแพงรั้วอยู่ท้ายซอยแยกที่ ๒ จริง กำแพงรั้วดังกล่าวก็ถูกทำลายไปก่อนที่จะถูกยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๒ ซึ่งจะเป็นข้อพิพาทเกี่ยวกับทรัพย์สินของเอกชน แต่เมื่อที่ดินดังกล่าวโอนมาเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว บุคคลทั่วไปย่อมมีสิทธิใช้สอยร่วมกัน ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามไม่อาจอนุญาตให้ก่อสร้างรั้วปิดกั้นทางสาธารณประโยชน์ได้ นอกจากนั้น รั้วคอนกรีตที่ปิดกั้นท้ายซอยแยกที่ ๒ ก็ตั้งอยู่ในเขตที่ดินของผู้ร้องสอด ผู้ร้องสอดย่อมมีสิทธิรื้อออกได้

/ผู้ร้องสอด...



ผู้ร้องสอดให้การเพิ่มเติมว่า บ้านและที่ดินของผู้ร้องสอดตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๓๒ อยู่ติดกับท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถิต ในเขตที่ดินของหมู่บ้านเคหะวิถิตไม่มีรั้วกัน มีแต่รั้วและประตูเหล็กในแนวเขตของบ้านผู้ร้องสอด นางสาวของผู้ร้องสอดได้ซื้อที่ดินดังกล่าวมาตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๖ ซึ่งครอบครัวของผู้ร้องสอดได้เดินทางเข้า - ออกที่ดินดังกล่าวผ่านซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถิตมาโดยตลอด

ศาลปกครองชั้นต้นได้ไต่สวนนายปิติ บุญสูง ผู้จัดสรรหมู่บ้านเคหะวิถิต ซึ่งได้ให้การว่า ได้ก่อสร้างหมู่บ้านเคหะวิถิตเมื่อประมาณปี พ.ศ. ๒๕๒๐ ในการก่อสร้างหมู่บ้านได้ก่อกำแพงอิฐบล็อกล้อมรอบอาณาเขตของหมู่บ้านทั้งหมด ส่วนในท้ายซอยแยกที่ ๒ ยืนยันว่ามีกำแพงคอนกรีตอยู่

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถิต มีกำแพงอิฐบล็อกปิดกั้นตามแนวอาณาเขตของหมู่บ้านตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ. ๒๕๑๘ โดยหลังกำแพงติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๓๒ ของผู้ร้องสอด แม้ต่อมากำแพงอิฐบล็อกดังกล่าวจะถูกทำลายลงโดยไม่ทราบสาเหตุ แต่ผู้ฟ้องคดีกับชาวหมู่บ้านเคหะวิถิตได้ร่วมกันทำรั้วเหล็กและนำไปติดตั้งในที่เดิม โดยมีเจตนาทดแทนกำแพงเดิมที่ถูกทำลายไป รั้วเหล็กดังกล่าวจึงเป็นกรรมสิทธิ์ของชาวหมู่บ้านเคหะวิถิต การที่ห้ามหุ้นส่วนจำกัด ปิติบุญสูง ได้ยุกถนนในหมู่บ้านให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ความเป็นทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวก็จะสิ้นสุดลงในแนวกำแพงเท่านั้น เพราะทางสาธารณประโยชน์มิได้ครอบคลุมไปถึงกำแพงของหมู่บ้านแต่อย่างใด รั้วเหล็กที่ผู้ฟ้องคดีและชาวหมู่บ้านเคหะวิถิตนำไปติดตั้งจึงไม่ได้เป็นการติดตั้งในที่สาธารณประโยชน์ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้มีคำสั่งลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ให้รื้อถอนรั้วเหล็กจึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้รื้อถอนรั้วเหล็กดังกล่าวออกไปจึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมายและเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน แต่ที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนอ้างว่าได้รับความเสียหายด้านชีวิตร่างกาย ทรัพย์สิน สุขภาพอนามัย ความวิตกกังวล และถูกข่มขู่จากเจ้าหน้าที่ เป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท นั้น เห็นว่า ความเสียหายดังกล่าวมิได้เป็นผลโดยตรงจากการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เป็นความเสียหายที่ไกลเกินกว่าเหตุ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว

/ศาลปกครองชั้นต้น...

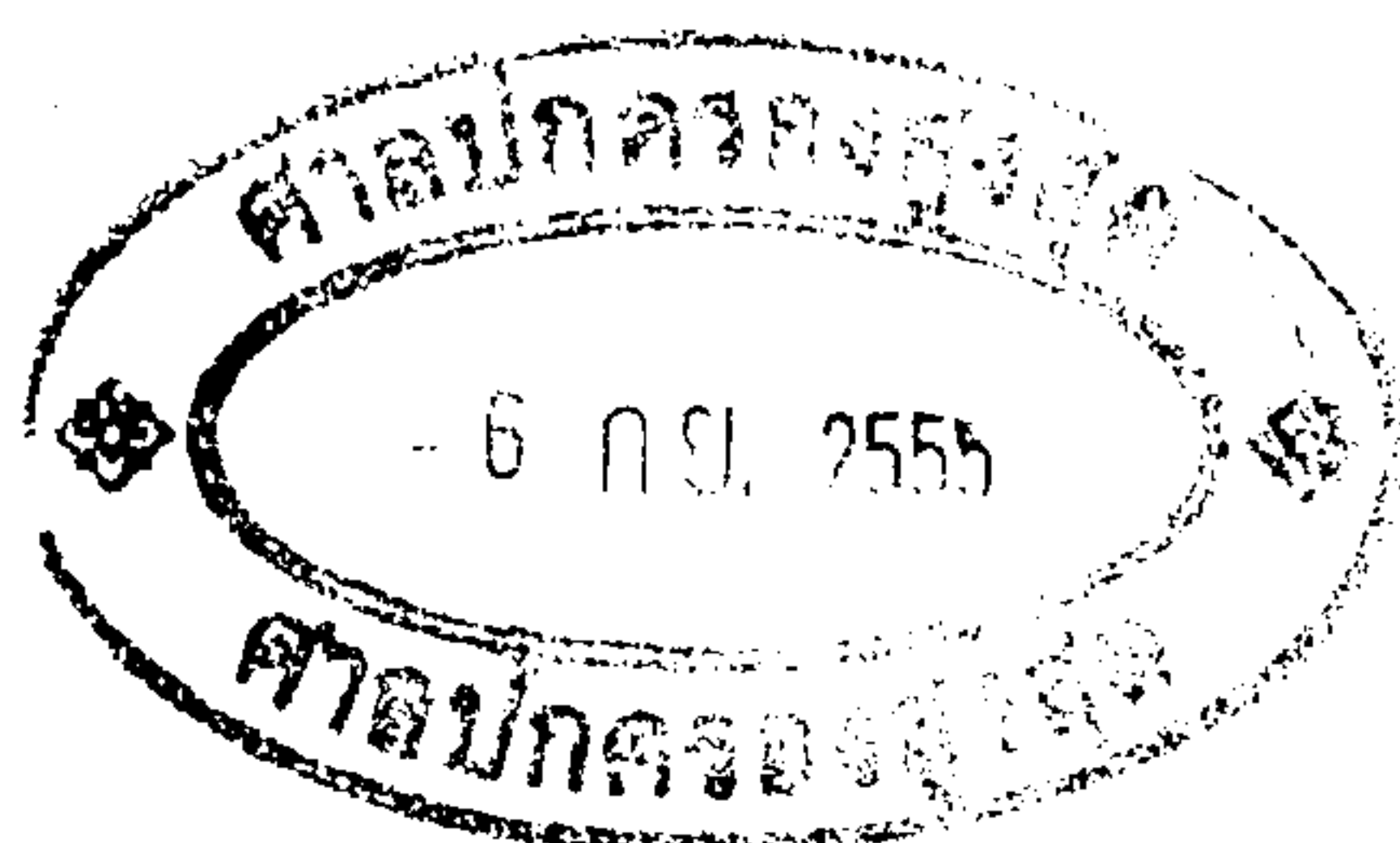


ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้อพยพย้ายรื้อเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ นำรื้อเหล็กที่รื้อถอนไปมาติดตั้งให้อยู่ในสภาพเดิมภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด ส่วนคำขออื่นให้ยก

ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามอุทธรณ์ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ตรวจสอบพื้นที่พิพาทแล้วพบว่าซอยแยกในหมู่บ้านเคหะวิถีดมี ๓ ซอย มีการก่อสร้างรั้วอิฐบล็อกที่ท้ายซอยแยกที่ ๑ เท่านั้น ส่วนท้ายซอยแยกที่ ๒ และแยกที่ ๓ ไม่มีรั้วอิฐบล็อกที่ท้ายซอย เพราะถ้ามีรั้วอิฐบล็อกและถูกทำลายลงจริงย่อมสามารถตรวจสอบได้ โดยอย่างน้อยจะต้องมีโครงสร้างของรั้วปรากฏให้เห็น เพราะการก่อสร้างรั้วดังกล่าวจะต้องมีการตอกเสาเข็มพร้อมเทคอนกรีตเพื่อรองรับรั้ว และบริเวณเสาจะต้องปรากฏเหล็กโผล่ออกจากเสาเป็นระยะเพื่อยึดกำแพงอิฐบล็อก แต่จากการตรวจสอบไม่พบโครงสร้างดังกล่าวแต่อย่างใด ประการต่อมา ห้างหุ้นส่วนจำกัด บิณฑูรสูง เจ้าของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ได้ยกที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวทั้งแปลงให้เป็นทางสาธารณะประโยชน์ ถนนในหมู่บ้านเคหะวิถีดทั้งหมดจึงตกเป็นทางสาธารณะประโยชน์ ซึ่งกำแพงรั้วท้ายซอยแยกและท้ายถนนย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินด้วย เพราะถือเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าว การที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่าทางสาธารณะประโยชน์จะสิ้นสุดลงในแนวกำแพงจึงไม่ถูกต้อง ขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

ผู้ร้องสออุทธรณ์ว่า ที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่าทางสาธารณะสิ้นสุดที่แนวกำแพง ไม่ได้ครอบคลุมไปถึงกำแพงด้วยนั้น ผู้ร้องสอเห็นว่าคำวินิจฉัยดังกล่าวไม่มีการตรวจพิสูจน์ที่เกิดเหตุหรือรังวัดว่าทางสาธารณะไปสิ้นสุดที่ใด และมีหลักฐานอะไรที่ทำให้เชื่อว่ารั้วเหล็กมิได้ตั้งอยู่ในที่สาธารณะ ที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่าท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถีดเคยมีกำแพงอิฐบล็อกอยู่นั้น ศาลไม่ได้อธิบายเหตุผลประกอบ การวินิจฉัยดังกล่าว ทำให้การของนายปิติ บุญสูง เจ้าของหมู่บ้านเคหะวิถีด ที่ว่าได้สร้างรั้วอิฐบล็อกล้อมรอบอาณาเขตของหมู่บ้านก็ไม่ได้แสดงหลักฐาน เช่น แบบแปลนหรือรูปภาพ นอกจากนั้น การที่ถนนในหมู่บ้านเคหะวิถีดถูกยกให้เป็นทางสาธารณะ เป็นการยกที่ดินทั้งแปลงให้เป็นทางสาธารณะ มิใช่ยกเฉพาะถนน การที่พวกผู้ฟ้องคดีก่อสร้างรั้วเหล็กแล้ว

/นำไปปิดกัน...

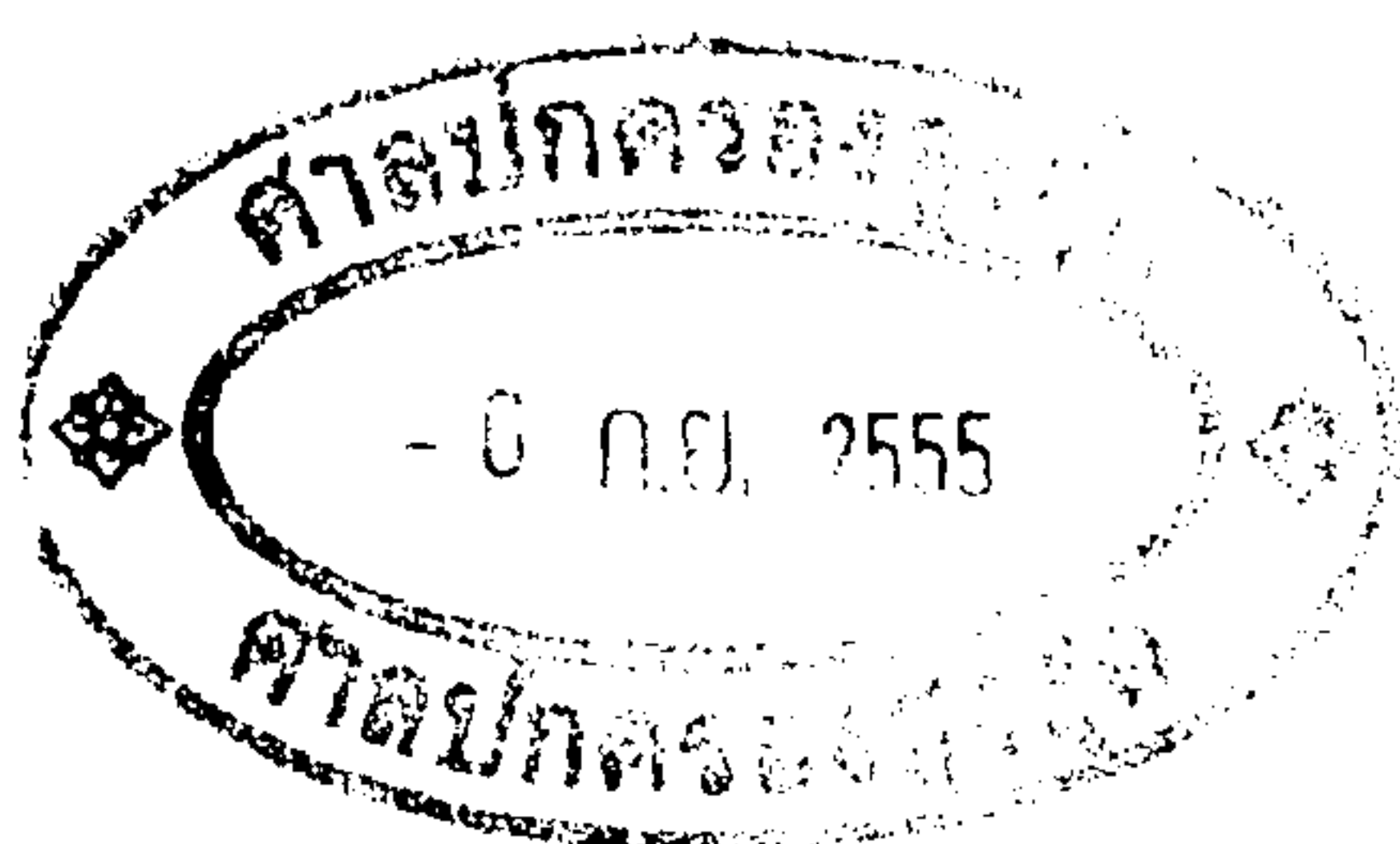


นำไปปิดกั้นทางสาธารณะ ไม่ให้ผู้อื่นได้ใช้ทาง จึงเป็นการกระทำผิดกฎหมายและละเมิดสิทธิของผู้ร้องสอด ขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนอุทธรณ์ว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนเห็นพ้องกับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นในส่วนที่ให้เพิกถอนประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่มฉบับที่เป็นข้อพิพาทในคดี แต่ไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาในส่วนที่ให้ยกคำขอให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามชดใช้ค่าเสียหายเป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท เพราะความเสียหายที่ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนได้รับเป็นผลโดยตรงจากการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสาม ไม่ได้เป็นความเสียหายที่ไกลเกินกว่าเหตุ เนื่องจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้นำกำลังเจ้าหน้าที่มารื้อถอนรั้วเหล็กของหมู่บ้าน ทำให้ชาวหมู่บ้านได้รับความเสียหายด้านจิตใจ ทำให้ตกใจกลัวจากการที่เจ้าหน้าที่จำนวนมาก เข้ามารื้อรั้ว และเมื่อเจ้าหน้าที่ได้รื้อรั้วออกไปสำเร็จแล้ว ชาวหมู่บ้านที่ป้องกันรั้วไว้ไม่ได้ก็รู้สึกสะเทือนใจ ท้อแท้หมดหวัง และชาวหมู่บ้านต้องอยู่อาศัยอย่างหวาดระแวงต่อความปลอดภัยของตนเองและครอบครัว ทำให้เกิดความเครียด อีกทั้งชาวหมู่บ้านก็ได้รับความเสียหายจากการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ หมิ่นประมาทว่าชาวหมู่บ้านกระทำการเยี่ยงโจร ประการต่อมาหลังจากรั้วถูกรื้อออกไปแล้ว มีการโจรกรรมในหมู่บ้านเกิดขึ้นมากกว่าปกติ ทำให้ความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินลดลง และประการสุดท้ายชาวหมู่บ้านต้องเสียค่าใช้จ่ายอันเกิดจากการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามหลายรายการ ตั้งแต่ขั้นตอนการไปร้องเรียนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต้องเสียค่าถ่ายเอกสาร ค่าเดินทาง เสียค่าซ่อมแซมรั้ว ค่าทำป้ายผ้า เอกสารแจก ค่าเช่าต่างๆ และค่าใช้จ่ายในการจัดประชุม ทั้งหมดเป็นเวลาหนึ่งปีสิบเดือน ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายรวมกันไม่น้อยกว่าหกหมื่นบาท และยังมีค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีในชั้นศาลอีกไม่น้อยกว่าห้าหมื่นบาท ขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาแก้คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนเป็นเงิน ๑๐๐,๐๐๐ บาท และร่วมกันชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมและค่าทนายความแทนผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนด้วย

ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามแก้อุทธรณ์ว่า ความเสียหายทางด้านจิตใจของผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนมิได้เป็นผลโดยตรงจากการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เป็นความเสียหายที่ไกลเกินกว่าเหตุ ส่วนความเสียหายอันมีค่าใช้จ่ายนั้นไม่ปรากฏหลักฐานยืนยันว่าได้รับความเสียหายจริง เป็นการกล่าวอ้างลอยๆ

/ผู้ร้องสอด...

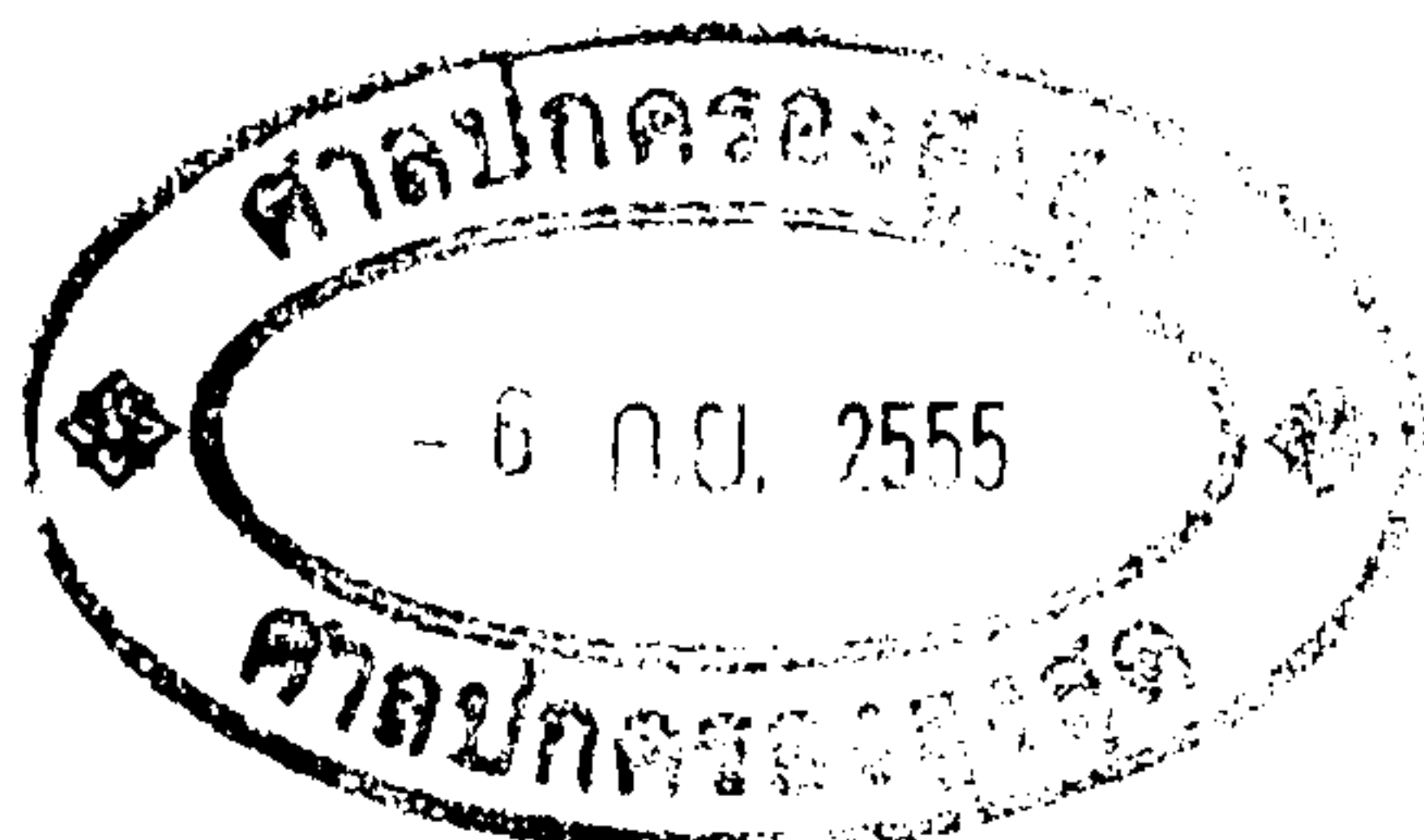


ผู้ร้องสอดได้รับหมายแจ้งให้ทำคำแก้อุทธรณ์โดยชอบแล้ว ผู้ร้องสอดไม่ทำคำแก้อุทธรณ์ยื่นต่อศาล

ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนแก้อุทธรณ์ว่า ที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามอ้างว่าหากท้ายซอยแยกที่ ๒ เคยมีรั้วมาก่อน ต้องมีลักษณะแสดงให้เห็น เช่น เสากลาง หรือคานคอดินหลงเหลืออยู่ ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนเห็นว่ารั้วอิฐบล็อกที่ท้ายซอยแยกที่ ๑ ก่อสร้างโดยไม่มีเสากลาง และแนวรั้วเดิมที่ซอยแยกที่ ๒ มีร่องรอยการทุบทำลายและปรากฏแนวรั้วเดิมอย่างชัดเจน ซึ่งการก่อสร้างรั้วเมื่อเกือบ ๓๐ ปีที่แล้วอาจจะไม่ได้มีลักษณะการก่อสร้างอย่างที่ถูกฟ้องคดีทั้งสามคาดเดาก็ได้ และที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามอ้างว่ารั้วเป็นส่วนควบของถนนนั้น ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนเห็นว่ารั้วไม่ได้เป็นสิ่งสาธารณประโยชน์เหมือนถนน เพราะรั้วไม่ได้เป็นส่วนควบของถนน รั้วสร้างขึ้นเพื่อความปลอดภัยของคนในหมู่บ้าน ส่วนควบของถนนจะต้องเป็นส่วนประกอบต่าง ๆ ของถนน เช่น พุตกบาท หรือท่อระบายน้ำ ส่วนที่ผู้ร้องสอดอ้างว่าศาลมิได้ตรวจพิสูจน์ที่เกิดเหตุหรือรังวัดว่ารั้วที่พวกผู้ฟ้องคดีนำมาติดตั้งอยู่ในที่สาธารณะหรือไม่นั้น ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนเห็นว่าแนวรั้วเดิมมีแนวให้เห็นอย่างชัดเจน และมีรอยถูกทำลายปรากฏอยู่ ชาวหมู่บ้านเคหะวิถีดัดได้กันรั้วโดยใช้เสาที่เป็นแนวรั้วเดิมเป็นการกันรั้วบนแนวรั้วเดิมและเป็นการยืนยันว่ารั้วไม่ใช่ส่วนควบของถนน และที่ผู้ร้องสอดอ้างว่าคำให้การของนายปิติ บุญสูง ไม่น่าเชื่อถือ เนื่องจากไม่ได้แสดงพยานหลักฐานนั้น เห็นว่านายปิติ บุญสูง เป็นผู้จัดสรรโครงการหมู่บ้านเคหะวิถีดัด ความน่าเชื่อถือย่อมจะมาจากการใช้เหตุผลและหลักฐานที่ฟังจะเชื่อถือได้ ส่วนประเด็นการยกที่ดินถนนให้เป็นทางสาธารณะนั้น เห็นว่าถนนสาธารณะไม่เกี่ยวข้องกับรั้ว รั้วเป็นการปิดกั้นอาณาเขตของหมู่บ้านและเป็นสมบัติร่วมกันของชาวหมู่บ้าน ความเป็นถนนสาธารณะสิ้นสุดลงที่หน้ารั้ว ในประเด็นที่อ้างว่าการปิดกั้นถนนเป็นการทำผิดกฎหมายนั้น เห็นว่าชาวหมู่บ้านเคหะวิถีดัดได้สร้างรั้วขึ้นตามแนวรั้วเดิม เป็นการกระทำที่ศาลปกครองชั้นต้นตัดสินแล้วว่าเป็นการกระทำที่ชอบ ส่วนการตั้งเต็นท์เป็นการทำกิจกรรมตามปกติของชาวหมู่บ้าน ที่ตั้งเต็นท์ในจุดที่ไม่กีดขวางการจราจรและเป็นชอบต้น

ศาลปกครองสูงสุดออกนั่งพิจารณาคดี โดยได้รับฟังสรุปข้อเท็จจริงของตุลาการเจ้าของสำนวน และคำชี้แจงด้วยวาจาประกอบคำแถลงการณ์ของตุลาการผู้แถลงคดี

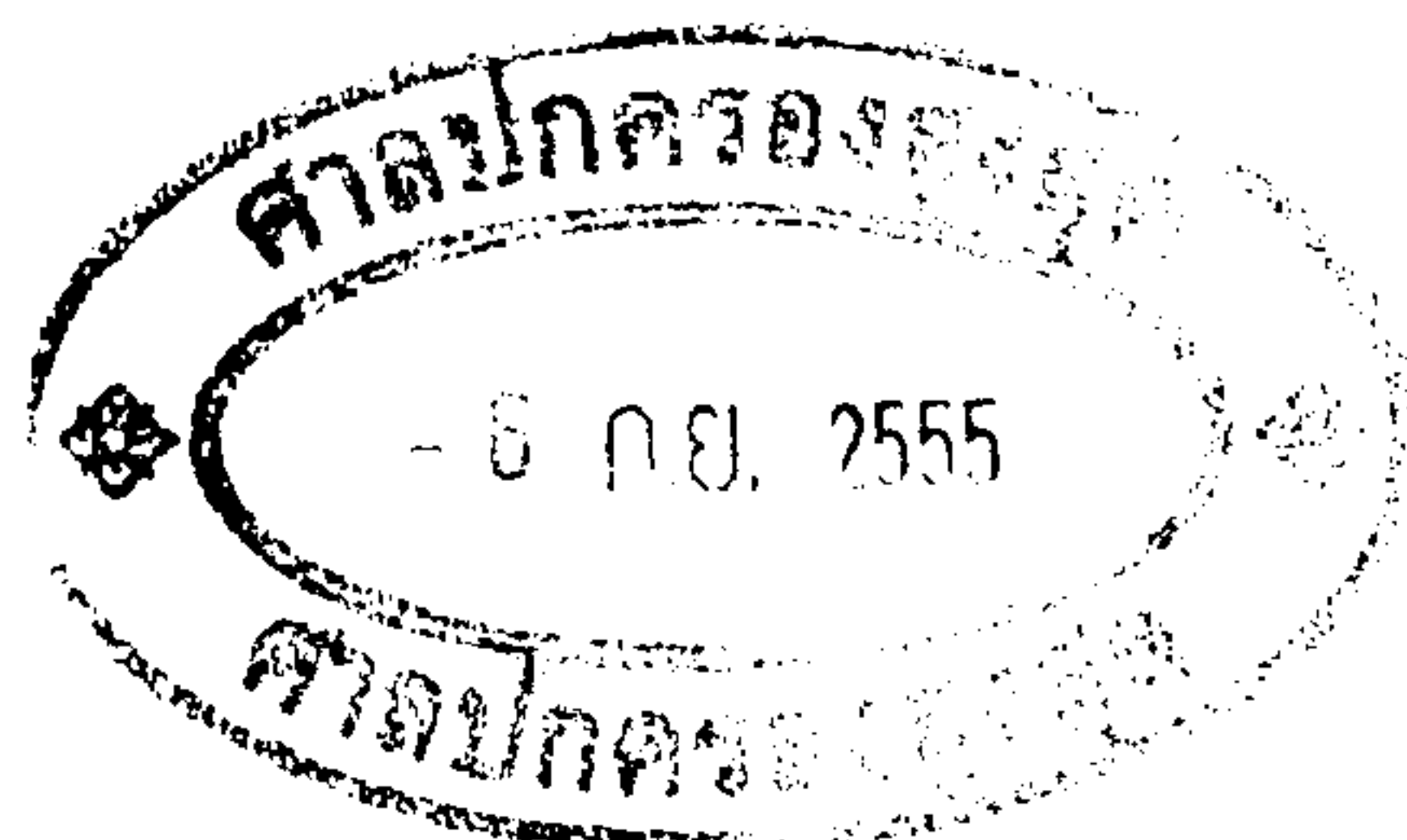
/ศาลปกครองสูงสุด...



ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจพิจารณาเอกสารทั้งหมดในสำนวนคดี กฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว

ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนเป็นผู้อาศัยอยู่ในหมู่บ้านเคหะวิถ์ถนนนวมินทร์ เขตบึงกุ่ม กรุงเทพมหานคร โดยมีห้างหุ้นส่วนจำกัด ปิติบุญสูง เป็นผู้จัดสรรเมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๒ ห้างหุ้นส่วนจำกัด ปิติบุญสูง ได้ยกที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ซึ่งเป็นส่วนถนนในหมู่บ้านเคหะวิถ์ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งชาวหมู่บ้านเคหะวิถ์ได้ทำหนังสือลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๒ คัดค้านการยกที่ดินดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ ในบริเวณท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถ์อยู่ติดกับที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๓๒ ของผู้ร้องสอด ประมาณเดือนกุมภาพันธ์ ๒๕๔๗ ได้มีการยกรั้วเหล็กที่ปิดกั้นระหว่างท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านกับที่ดินของผู้ร้องสอดออก เพื่อนำรถบรรทุกวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างวิ่งผ่านจากซอยแยกที่ ๒ เข้าไปในที่ดินของผู้ร้องสอดเพื่อก่อสร้างอพาร์ทเมนต์ ชาวหมู่บ้านเคหะวิถ์จึงได้มีหนังสือลงวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๔๗ ร้องเรียนเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เพราะเห็นว่า แต่เดิมหมู่บ้านเคหะวิถ์มีกำแพงอิฐบล็อกล้อมอาณาเขตของหมู่บ้านไว้โดยรอบ ต่อมากำแพงอิฐบล็อกบริเวณท้ายซอยแยกที่ ๒ ได้ถูกทุบทำลายเป็นช่องโหว่ และบิดาของผู้ร้องสอดได้อาศัยช่องโหว่ดังกล่าวลอดออกไปรดน้ำต้นไม้ในที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๓๒ ต่อมากำแพงอิฐบล็อกถูกทุบทำลายไปทั้งหมด และครอบครัวผู้ร้องสอดได้ใช้รถเข้าไปถมดินในที่ดินดังกล่าวโดยใช้เส้นทางท้ายซอยแยกที่ ๒ เมื่อถมดินเสร็จครอบครัวผู้ร้องสอดได้สร้างรั้วคั้นให้ แต่ไม่ได้สร้างเป็นรั้วอิฐบล็อกเหมือนเดิม กลับสร้างเป็นรั้วอิฐบล็อก ๒ ข้าง มีรั้วเหล็กดังกล่าวอยู่ตรงกลางและมีประตูเข้าออกได้ การยกรั้วเหล็กดังกล่าวออกไปทำให้กระทบต่อความเป็นอยู่โดยสงบและปลอดภัยของชุมชน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ เมษายน ๒๕๔๗ ชี้แจงว่า ถนนในหมู่บ้านเคหะวิถ์ได้ยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วบุคคลทั่วไปย่อมมีสิทธิใช้สอยร่วมกันได้ การจำกัดสิทธิมิให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดใช้สอยไม่อาจกระทำได้ ต่อมาในวันที่ ๒๗ มิถุนายน ๒๕๔๗ ชาวหมู่บ้านเคหะวิถ์ได้นำแผงเหล็กมาปิดกั้นท้ายซอยแยกที่ ๒ โดยเห็นว่าการนำรั้วเหล็กมาตั้งไว้มิได้เป็นการตั้งรั้วเหล็กในที่สาธารณะ แต่เป็นการซ่อมรั้วเดิมและเป็นรั้วที่สร้างบนแนวเขตที่ดินของหมู่บ้าน ผู้ร้องสอดจึงได้มีคำร้องลงวันที่ ๒๘ มิถุนายน ๒๕๔๗ ร้องเรียนต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ขอให้รื้อถอน

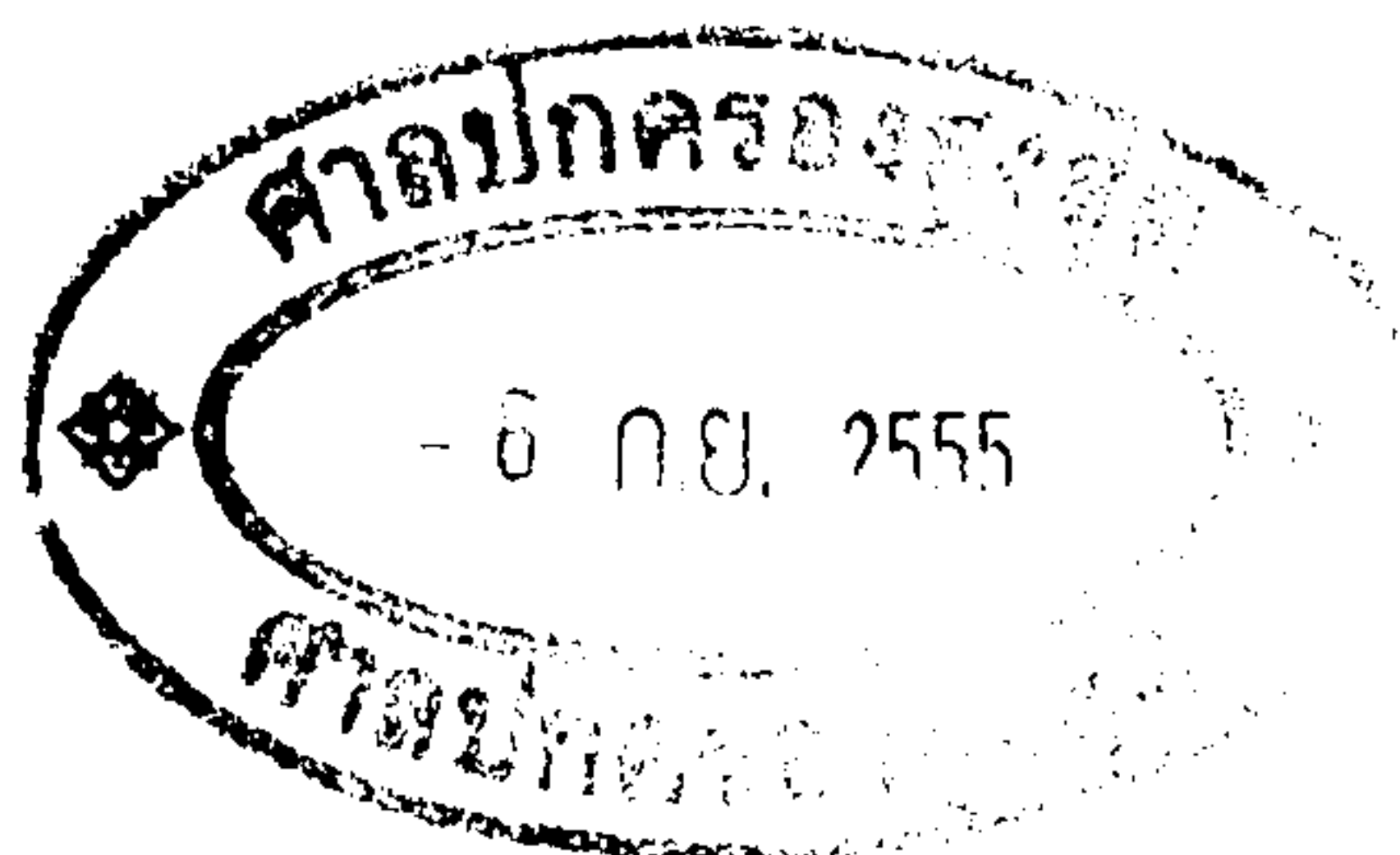
/สิ่งกีดขวาง...



สิ่งกีดขวางทางสาธารณะ โดยอ้างว่าครอบครัวผู้ร้องสอดได้มาซื้อบ้านในหมู่บ้านเคหะวิถ์เมื่อวันที่ ๒ มีนาคม ๒๕๒๑ และน้องสาวผู้ร้องสอดได้ซื้อที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๓๒ เมื่อวันที่ ๑๖ มิถุนายน ๒๕๒๖ เมื่อเข้ามาอยู่ในหมู่บ้านเคหะวิถ์พบว่าที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ และซอยแยกที่ ๓ ไม่มีกำแพงอิฐบล็อกแต่อย่างใด และครอบครัวผู้ร้องสอดก็เข้า – ออกที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๓๖๓๒ ผ่านท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถ์มาโดยตลอด

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ตรวจสอบข้อเท็จจริงแล้วพบว่า ร้วพืพาทอยู่ในแนวเขตที่ดินของผู้ร้องสอด ไม่ได้อยู่ในแนวเขตที่ดินของหมู่บ้านเคหะวิถ์ การรื้อร้วออกไปย่อมเป็นสิทธิของเจ้าของที่ดิน ต่อมา เมื่อชาวหมู่บ้านเคหะวิถ์ได้นำ ร้วเหล็กมาปิดกั้นท้ายซอยแยกที่ ๒ โดยตั้งอยู่ในแนวเขตที่ดินของหมู่บ้าน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ตรวจสอบแล้วพบว่าถนนในหมู่บ้านเคหะวิถ์ทั้งหมดได้ถูกยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว การที่ชาวหมู่บ้านนำร้วเหล็กมาปิดกั้นท้ายซอยแยกที่ ๒ จึงเป็นการปิดกั้นทางสาธารณประโยชน์ และได้เข้าไปเจรจากับชาวหมู่บ้านเคหะวิถ์ให้รื้อถอนร้วเหล็กออกไปแต่ไม่สำเร็จ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงออกคำสั่งให้ผู้ติดตั้งร้วร้วเหล็กดังกล่าวออกไปภายใน ๓ วัน ตามประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนร้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ชาวหมู่บ้านเคหะวิถ์ได้มีหนังสือลงวันที่ ๒ กรกฎาคม ๒๕๔๗ อุทธรณ์ คำสั่งดังกล่าว ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ตอบอุทธรณ์ว่าไม่อาจดำเนินการตามที่ขอได้ เมื่อร้วยังไม่ถูกรื้อถอนออกไป ในวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงได้ใช้กำลังเจ้าหน้าที่เข้ารื้อถอนร้วดังกล่าวออกไป ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนเห็นว่าการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามดังกล่าวไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่าทางสาธารณประโยชน์สิ้นสุดลงในแนวกำแพงเท่านั้น มิได้ครอบคลุมไปถึงกำแพงของหมู่บ้าน ร้วเหล็กที่ผู้ฟ้องคดีและชาวหมู่บ้านเคหะวิถ์นำไปติดตั้งจึงไม่ได้เป็นการติดตั้งในที่สาธารณประโยชน์ คำสั่งให้รื้อถอนร้วเหล็กของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงไม่ชอบด้วยกฎหมาย และการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รื้อถอนร้วเหล็กออกไปจึงเป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน แต่ความเสียหายที่กล่าวอ้างมิได้เป็นผลโดยตรงจากการกระทำของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงไม่ต้องรับผิดชอบในความเสียหายดังกล่าว ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนร้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ และให้

/ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑...



ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ นำรั้วเหล็กที่รื้อถอนไปมาติดตั้งให้อยู่ในสภาพเดิมภายใน ๑๕ วัน นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน ผู้ร้องสอด และผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสาม จึงอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดได้พิจารณาคดีนี้แล้วเห็นว่า คดีมีประเด็นที่ต้องวินิจฉัย สองประเด็น คือ

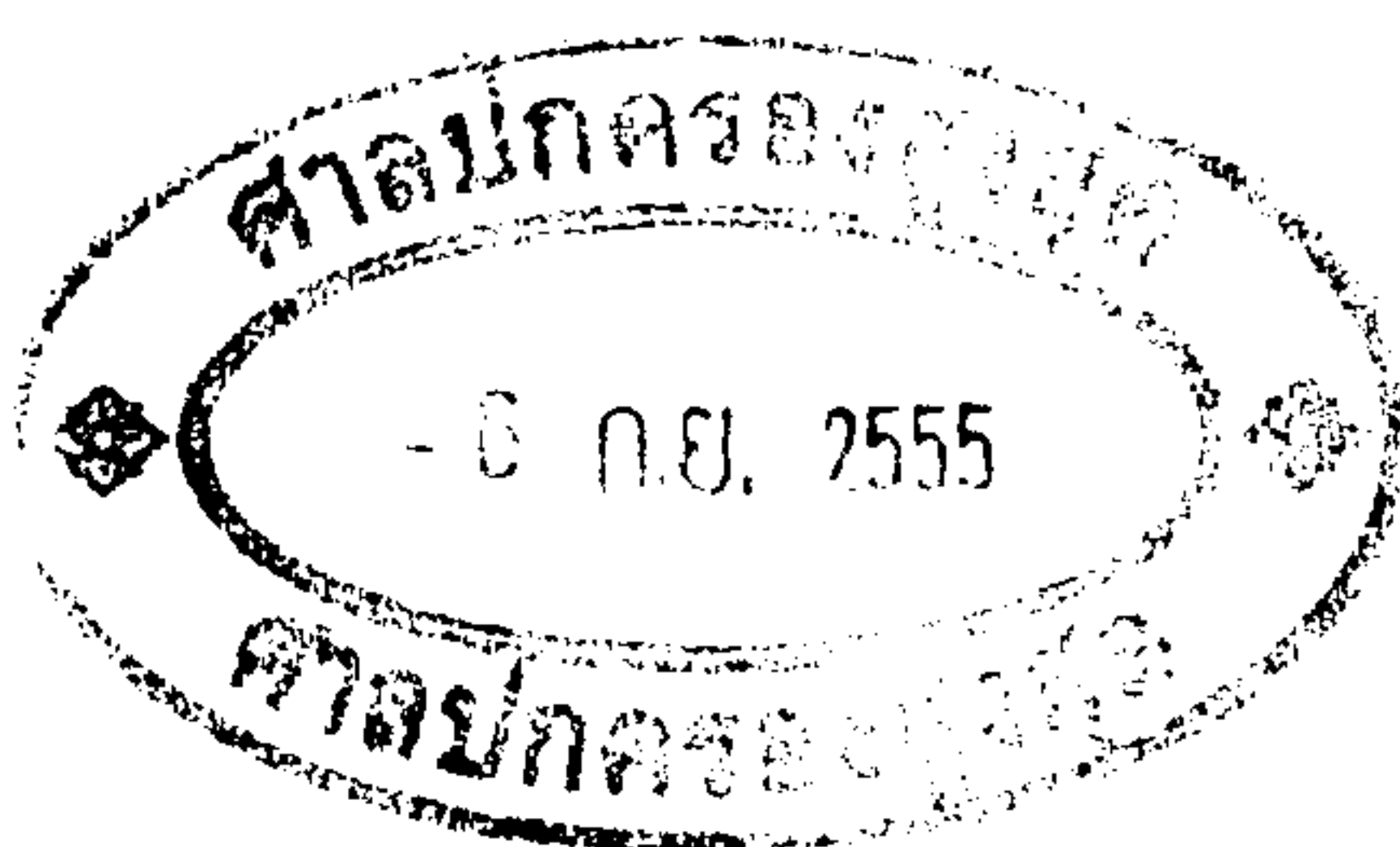
ประเด็นที่หนึ่ง ประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้อรื้อถอนรั้วเหล็กซึ่งติดตั้ง ในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงปรากฏว่าห้างหุ้นส่วนจำกัด ปิธิบุญสูง เจ้าของที่ดิน ได้ยกที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ซึ่งเป็นถนนในหมู่บ้านเคหะวิถีด ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์เมื่อวันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๒ และชาวหมู่บ้านเคหะวิถีด มีหนังสือลงวันที่ ๒๘ สิงหาคม ๒๕๓๒ คัดค้านการยกที่ดินดังกล่าวให้เป็นทางสาธารณะ จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาก่อนว่า ผู้มีส่วนได้เสียสามารถร้องคัดค้านการยกที่ดิน ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ได้หรือไม่

ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจสอบประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และกฎหมายลำดับรองที่เกี่ยวข้อง ไม่พบว่ามียกเว้นที่กำหนดให้ บุคคลใดก็ตามสามารถร้องคัดค้านการยกที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ได้ การร้องคัดค้าน การยกที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์จึงไม่มีผลทางกฎหมาย เมื่อการร้องคัดค้านการยก ที่ดินให้เป็นสาธารณประโยชน์ไม่มีผลทางกฎหมาย ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ จึงตกเป็นสาธารณประโยชน์แล้วตั้งแต่วันที่ ๑๖ พฤษภาคม ๒๕๓๒ ข้อเท็จจริงปรากฏ ต่อมาว่า ผู้ร้องสอดอ้างว่าครอบครัวของผู้ร้องสอดได้มาซื้อบ้านในหมู่บ้านเคหะวิถีด ตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๒๑ ผู้ร้องสอดไม่พบว่าท้ายซอยแยกที่ ๒ และท้ายซอยแยกที่ ๓ มีกำแพง อิฐบล็อกแต่อย่างใด ซึ่งผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนชี้แจงว่าหมู่บ้านเคหะวิถีดมีกำแพงอิฐบล็อก ล้อมรอบอาณาเขตของหมู่บ้านไว้ทุกด้าน แต่กำแพงอิฐบล็อกที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ ได้ถูก ทำลายไป จึงเป็นประเด็นพิพาทที่ต้องพิจารณาว่า ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถีด ได้เคยมีกำแพงอิฐบล็อกอยู่หรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า แม้จะยังไม่ปรากฏพยานหลักฐานที่เป็นเอกสารยืนยัน การเคยมีอยู่ของกำแพงอิฐบล็อก หรือมีการตรวจสอบร่องรอยการก่อสร้างกำแพงอิฐบล็อก ดังกล่าว พยานหลักฐานปรากฏเพียงคำให้การของผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน พยานของ

/ผู้ฟ้องคดี...

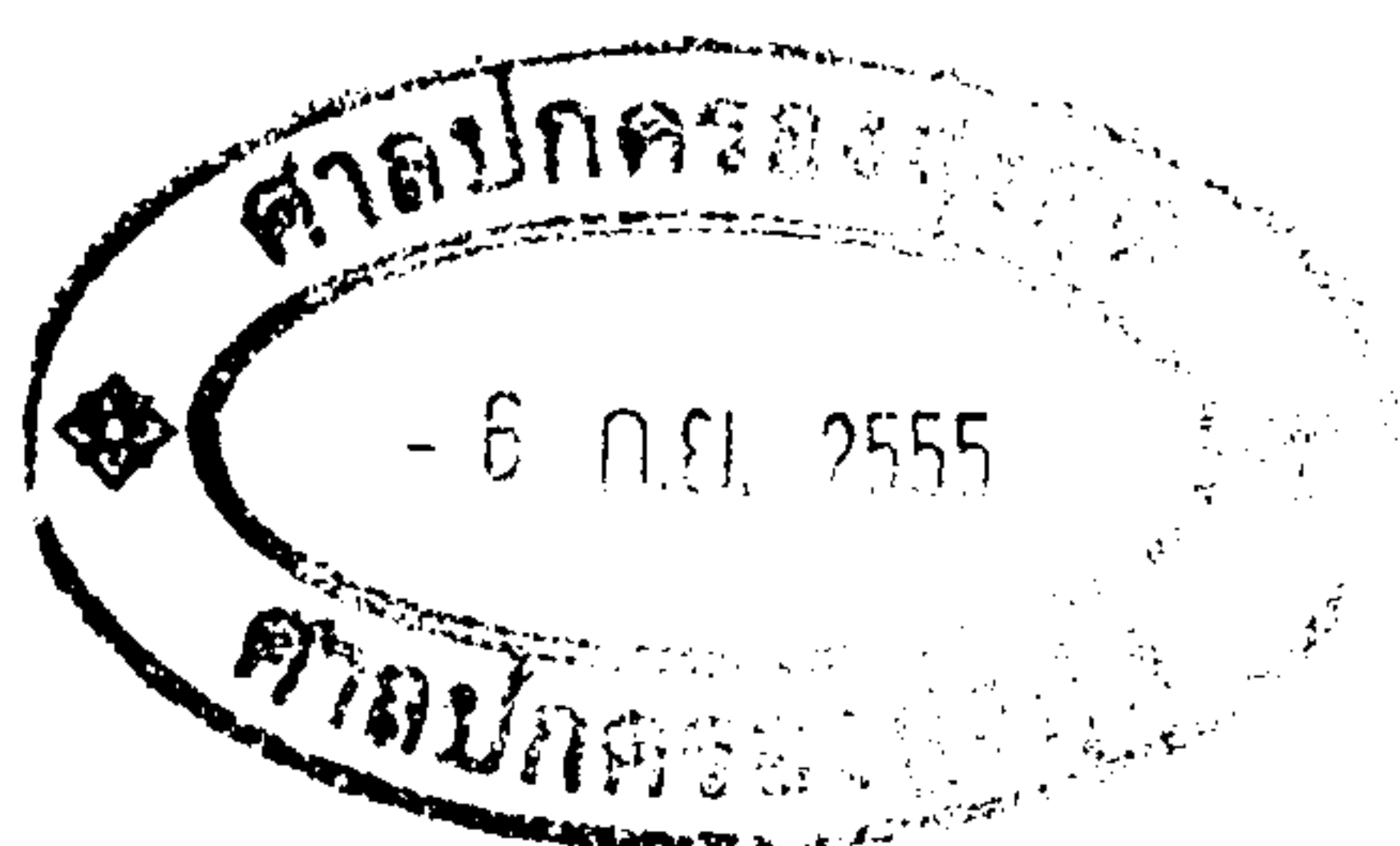


ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน ผู้ร้องสอด พยานของผู้ร้องสอด และคำให้การของนายปิติ บุญสูง เจ้าของโครงการผู้ก่อสร้างหมู่บ้านเคหะวิถิต์ แต่จากคำให้การของนายปิติ บุญสูง ที่ได้ให้การว่า ในการก่อสร้างหมู่บ้านเคหะวิถิต์ได้ก่อกำแพงอิฐบล็อกล้อมรอบอาณาเขตของหมู่บ้านทั้งหมดทุกด้าน รวมทั้งในซอยแยกด้วยนั้น เห็นว่ามีน้ำหนักเพียงพอที่จะรับฟังได้ว่า ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถิต์เคยมีกำแพงอิฐบล็อกอยู่ เพราะนายปิติ บุญสูง เป็นพยานที่เกี่ยวข้องโดยตรงกับการก่อสร้างกำแพงอิฐบล็อกในหมู่บ้านเคหะวิถิต์ และไม่ได้มีส่วนได้เสียกับฝ่ายใดฝ่ายหนึ่ง ประกอบกับในทางปฏิบัติของวิญญูชนที่สร้างรั้วหรือกำแพงขึ้นมาก็เพื่อกั้นหรือแสดงอาณาเขตที่ดิน และเพื่อป้องกันภัยเบื้องต้น การที่ห้ามหุ้นส่วนจำกัด ปิติบุญสูง ก่อสร้างกำแพงอิฐบล็อกล้อมรอบอาณาเขตของหมู่บ้านไว้แล้ว แต่เว้นช่องไว้ที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ และซอยแยกที่ ๓ ย่อมทำให้การก่อสร้างรั้วหรือกำแพงดังกล่าวไม่บรรลุวัตถุประสงค์ จึงเชื่อได้ว่าที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถิต์เคยมีกำแพงอิฐบล็อกอยู่

ข้อเท็จจริงปรากฏต่อมาว่า กำแพงอิฐบล็อกที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถิต์ได้ถูกทำลายไป ผู้ร้องสอดได้สร้างรั้วขึ้นที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ แต่สร้างในเขตที่ดินของตนเอง ต่อมา ผู้ร้องสอดได้รื้อรั้วดังกล่าวออกไป ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนและชาวหมู่บ้านเคหะวิถิต์จึงนำรั้วเหล็กมาปิดกั้นท้ายซอยแยกที่ ๒ ในแนวเขตที่ดินของหมู่บ้าน ซึ่งฝ่ายผู้ฟ้องคดีอ้างว่าการนำรั้วมาตั้งเป็นการซ่อมแซมรั้วเดิม ติดตั้งในแนวเดิม บนเขตที่ดินของหมู่บ้าน แต่ฝ่ายผู้ถูกฟ้องคดีเห็นว่าที่ดินตรงส่วนที่ตั้งรั้วได้ถูกยกให้เป็นทางสาธารณประโยชน์แล้ว การนำรั้วเหล็กมาปิดกั้นจึงเท่ากับเป็นการปิดกั้นทางสาธารณประโยชน์ จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า กำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปหรือรั้วเหล็กที่นำมาติดตั้งไว้แทนที่ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถิต์ ตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณประโยชน์หรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ข้อเท็จจริงในประเด็นนี้ทุกฝ่ายต่างรับตรงกันว่า แนวกำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปหรือรั้วเหล็กที่นำมาติดตั้งไว้แทนอยู่ในแนวเขตที่ดินของหมู่บ้านเคหะวิถิต์ ข้อเท็จจริงจึงรับฟังได้ว่าแนวกำแพงอยู่ในเขตที่ดินของหมู่บ้านเคหะวิถิต์ ซึ่งหมายความว่าแนวกำแพงย่อมตั้งอยู่บนที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ เมื่อห้ามหุ้นส่วนจำกัด ปิติบุญสูง ได้ยกที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ กำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปหรือรั้วเหล็กที่นำมาติดตั้งไว้แทนจึงตั้งอยู่บนที่ดินสาธารณประโยชน์ ข้อพิพาทปรากฏต่อมาว่า ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามได้อุทธรณ์ว่าการที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่าทางสาธารณประโยชน์สิ้นสุดลงในแนวกำแพงนั้นไม่ถูกต้อง เพราะเมื่อห้ามหุ้นส่วนจำกัด

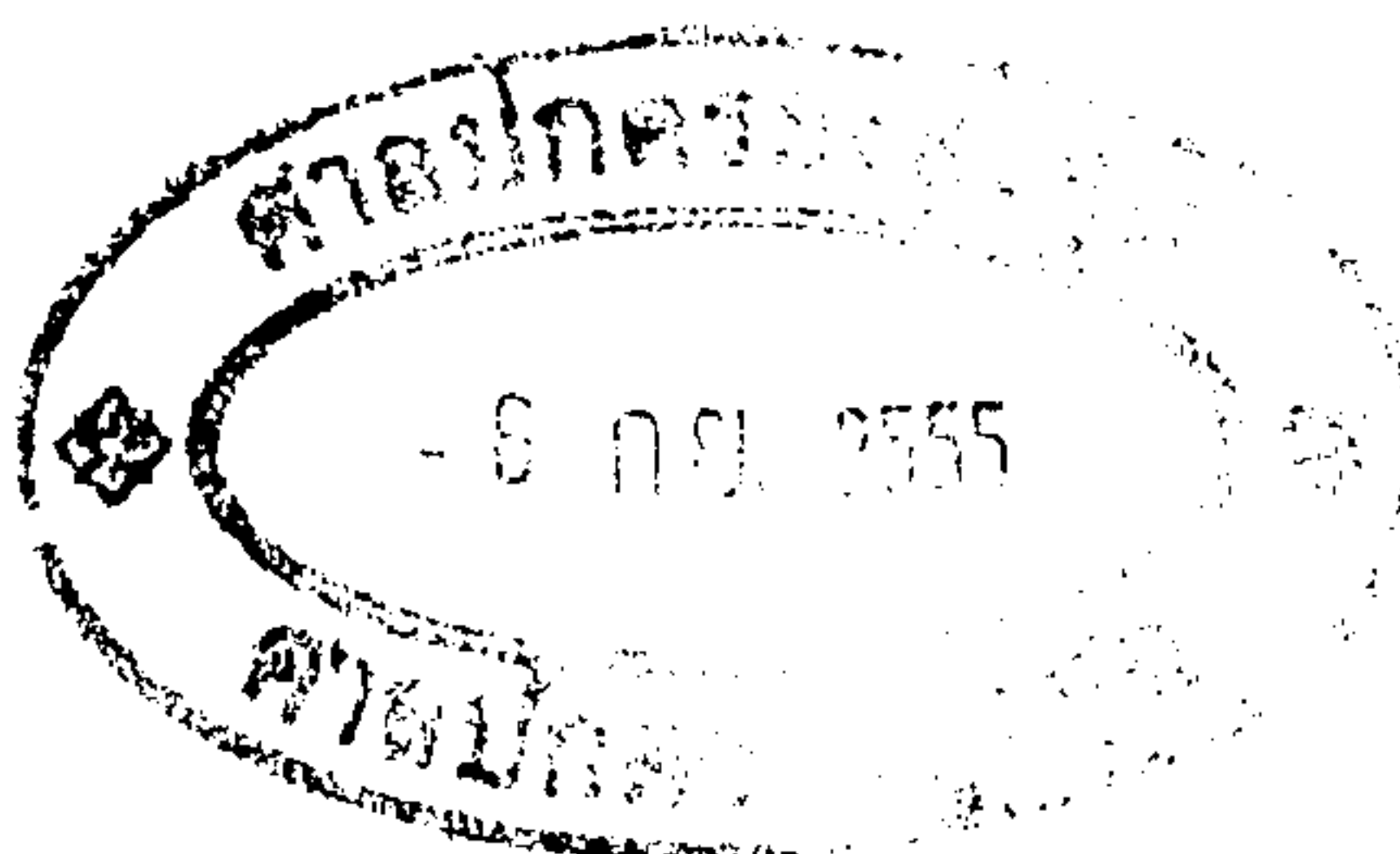
ปิติบุญสูง...



ปีติบุญสูง ได้ยกที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ กำแพงท้ายซอยแยกและท้ายถนนย่อมตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินด้วย เนื่องจากเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ซึ่งผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนได้โต้แย้งว่ากำแพงไม่ได้เป็นส่วนควบของถนน เพราะไม่ใช่ส่วนประกอบต่างๆ ของถนนเหมือนฟุตบาทหรือท่อระบายน้ำ จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาว่า กำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไป ถือเป็นส่วนควบของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ หรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๔๔ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ส่วนควบของทรัพย์สิน หมายความว่า ส่วนซึ่งโดยสภาพแห่งทรัพย์สินหรือโดยจารีตประเพณีแห่งท้องถิ่นเป็นสาระสำคัญในความเป็นอยู่ของทรัพย์สินนั้น และไม่อาจแยกจากกันได้นอกจากจะทำลาย ทำให้บุบสลาย หรือทำให้ทรัพย์สินนั้นเปลี่ยนแปลงรูปทรงหรือสภาพไป วรรคสอง บัญญัติว่า เจ้าของทรัพย์สินย่อมมีกรรมสิทธิ์ในส่วนควบของทรัพย์สินนั้น ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ข้อ ๑๑ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินต้องแสดงหลักฐานและรายละเอียดดังต่อไปนี้ด้วย คือ (๓) โครงการปรับปรุงที่ดินที่ขอจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะต่างๆ รวมทั้งการปรับปรุงอื่นๆ ตามควรแก่สภาพของท้องถิ่น โดยแสดงแผนผังรายละเอียดและรายการก่อสร้าง ประมาณการค่าก่อสร้าง ข้อ ๑๓ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตให้ผู้ใดทำการจัดสรรที่ดินได้ตามคำขอก่อนออกใบอนุญาต ให้ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินจัดหาธนาคารหรือสถาบันการเงินใดที่คณะกรรมการเห็นชอบมาทำสัญญาค้ำประกันกับคณะกรรมการว่า ถ้าผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินไม่จัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามแผนผัง โครงการ และกำหนดเวลาที่ได้รับอนุญาตไว้ คณะกรรมการจะเข้าดำเนินการจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นตามโครงการ แผนผังที่ได้รับอนุญาตเอง โดยธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันต้องรับผิดชอบจ่ายเงินที่คณะกรรมการใช้จ่ายไปในการดำเนินการดังกล่าวทั้งสิ้น เว้นแต่ธนาคารหรือสถาบันการเงินผู้ค้ำประกันจะรับดำเนินการเอง และข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็น

/เหตุให้...



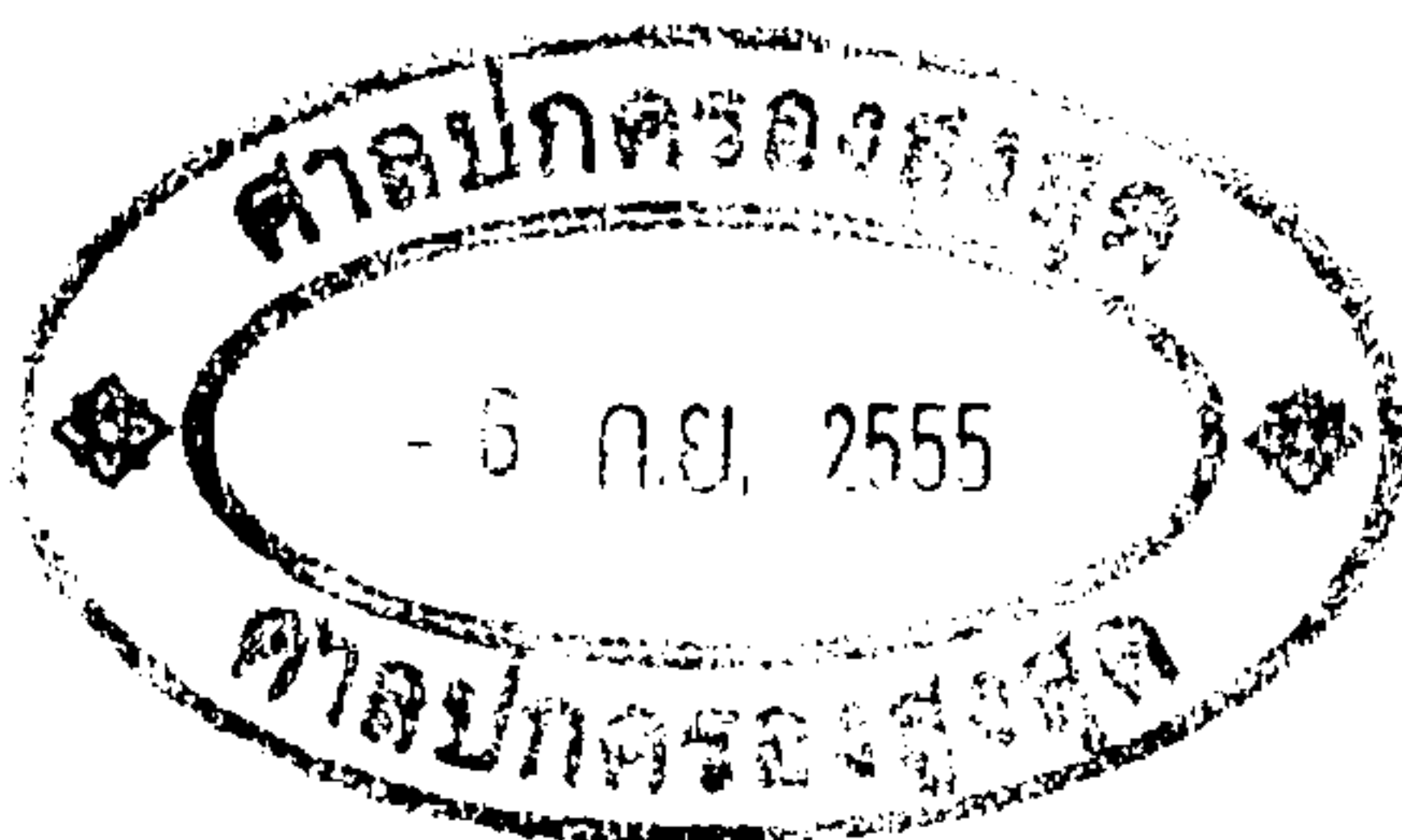
เหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ วรรคสอง บัญญัติว่า หน้าที่ในการบำรุงรักษาตามวรรคหนึ่งมิให้ใช้บังคับในกรณีที่ผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปได้อุทิศทรัพย์สินดังกล่าวให้เป็นสาธารณประโยชน์ หรือได้ออนให้แก่เทศบาล สุขาภิบาล หรือองค์การบริหารส่วนจังหวัดแห่งท้องที่ที่ดินจะจัดสรรอยู่ในเขต

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า ทรัพย์ประธานในกรณีนี้คือที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ซึ่งที่ดินดังกล่าวมีสภาพเป็นถนนที่ตกอยู่ภายใต้การจำยอมให้เป็นสาธารณูปโภคของหมู่บ้านเคหะวิถด์ กำแพงอิฐบล็อกท้ายซอยแยกที่ ๒ แม้โดยสภาพจะไม่ได้เป็นสาระสำคัญของที่ดินหรือถนน แต่กำแพงเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรซึ่งโดยจาริตประเพณีแห่งท้องถื่นเกี่ยวกับที่ดินจัดสรร สาธารณูปโภคของโครงการย่อมเป็นสาระสำคัญของที่ดินจัดสรร เพราะกฎหมายการจัดสรรที่ดินได้กำหนดให้ที่ดินจัดสรรต้องมีสาธารณูปโภค ตามข้อ ๑๑ วรรคหนึ่ง (๓) และข้อ ๑๓ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และกำหนดให้สาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรต้องตกเป็นภาระจำยอมของที่ดินจัดสรร และให้คงสภาพนั้นตลอดไป จะกระทำการใดให้ภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ดังกล่าว เจ้าของที่ดินจัดสรรจึงไม่สามารถแยกสาธารณูปโภคออกจากที่ดินจัดสรรได้ ถ้าเลิกสาธารณูปโภคก็จะทำให้ที่ดินดังกล่าวไม่เป็นที่ดินจัดสรรอีกต่อไป จึงเห็นว่าสาธารณูปโภคเป็นสาระสำคัญในความเป็นที่ดินจัดสรร และกำแพงอิฐบล็อกที่ถูกทำลายไปเป็นส่วนควบของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ ตามมาตรา ๑๔๔ วรรคหนึ่ง แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

เมื่อได้พิจารณาแล้วว่ากำแพงอิฐบล็อกในฐานะที่เป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรเป็นส่วนควบของที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ เมื่อที่ดินดังกล่าวถูกยกให้เป็นทางสาธารณะ กำแพงอิฐบล็อกซึ่งเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าวย่อมตกเป็นของสาธารณะด้วย จึงมีประเด็นปัญหาที่ต้องพิจารณาคือว่า เมื่อกำแพงเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรร การที่ดินจัดสรรตกเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์จะทำให้ที่ดินส่วนที่กำแพงตั้งอยู่หลุดพ้นจากการจำยอมในการเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรหรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า การอุทิศที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวจะทำให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินดังกล่าวตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินประเภททรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ตามมาตรา ๑๓๐๔ (๒) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

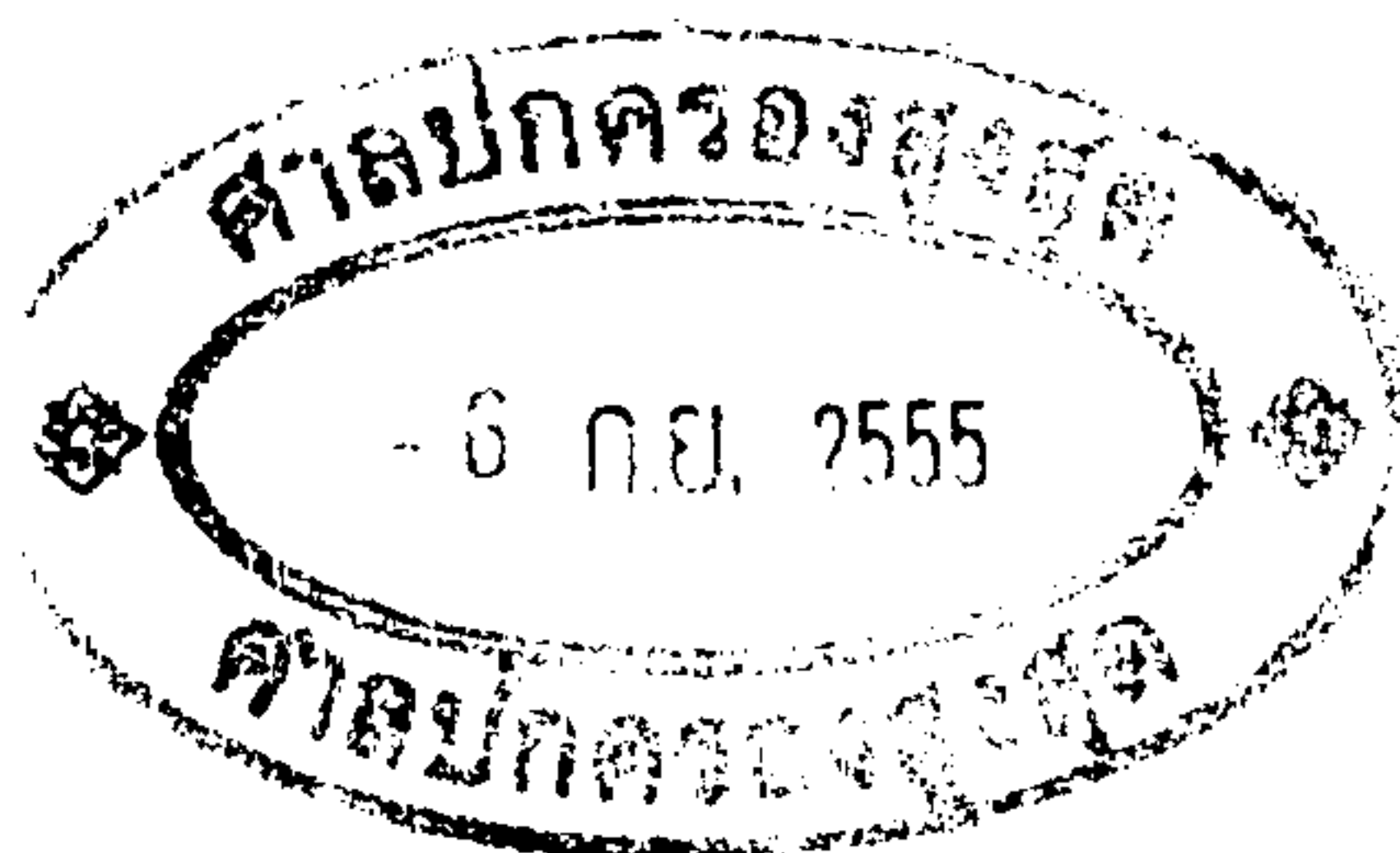
/มีผลทำให้...



มีผลทำให้บุคคลทั่วไปสามารถเข้าใช้สอยทางสาธารณประโยชน์ดังกล่าวนี้ได้ ทางสาธารณประโยชน์จึงไม่อาจตกอยู่ภายใต้การระงับยอมของบุคคลกลุ่มใดกลุ่มหนึ่ง โดยเฉพาะได้ ดังนั้น การตกเป็นที่ดินสาธารณประโยชน์จึงทำให้ที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ หลุดพ้นจากภาระระงับยอมในการเป็นสาธารณูปโภคของที่ดินจัดสรรโดยสภาพตามผลทางกฎหมาย เมื่อได้พิจารณาแล้วว่าที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๒๔๑๗๑ เป็นทางสาธารณประโยชน์ จึงมีประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อมาเกี่ยวกับการดูแลรักษาทางสาธารณประโยชน์ ซึ่งพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕ มาตรา ๓๙ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า ห้ามมิให้ผู้ใดติดตั้ง ดาก วาง หรือแขวนสิ่งใดๆ ในที่สาธารณะ เว้นแต่ได้รับหนังสืออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือพนักงานเจ้าหน้าที่หรือเป็นการกระทำของราชการส่วนท้องถิ่น ราชการส่วนอื่น หรือรัฐวิสาหกิจหรือของหน่วยงานที่มีอำนาจกระทำได้ หรือเป็นการวางไว้เพียงชั่วคราว วรรคสอง บัญญัติว่า การติดตั้ง ดาก วาง หรือแขวนสิ่งใดๆ ในที่สาธารณะโดยมิได้มีหนังสืออนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ หรือได้รับอนุญาต แต่มิได้ปฏิบัติให้เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดในการอนุญาต ให้เจ้าพนักงานท้องถิ่น หรือพนักงานเจ้าหน้าที่ที่มีอำนาจสั่งให้ผู้กระทำการตามวรรคหนึ่งปลดหรือรื้อถอนภายในเวลาที่กำหนด พิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นผู้มีอำนาจดูแลรักษาที่สาธารณะตามพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕ เมื่อผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนนำรื้อเหล็กไปปิดกั้นทางสาธารณะ โดยไม่ได้รับอนุญาตจากเจ้าพนักงานท้องถิ่นหรือพนักงานเจ้าหน้าที่ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ มีคำสั่งตามประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอนรื้อเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ ให้ผู้ติดตั้งรื้อถอนรื้อเหล็กดังกล่าวออกไปภายใน ๓ วัน จึงเป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ตามมาตรา ๓๙ วรรคสอง แห่งพระราชบัญญัติรักษาความสะอาดและความเป็นระเบียบเรียบร้อยของบ้านเมือง พ.ศ. ๒๕๓๕

ประเด็นที่สอง การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รื้อถอนรื้อเหล็กซึ่งตั้งอยู่ท้ายซอยแยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิถีดัดออกไป เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคนหรือไม่ และหากเป็นการกระทำละเมิดจะต้องชดใช้ค่าเสียหายอย่างไร

/เมื่อได้วินิจฉัย...



เมื่อได้วินิจฉัยแล้วว่าคำสั่งตามประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอน
 ร้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ เป็นคำสั่งที่ชอบด้วยกฎหมาย
 การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ รื้อถอนร้วเหล็กซึ่งตั้งอยู่ท้ายซอย
 แยกที่ ๒ ของหมู่บ้านเคหะวิฑูรย์ออกไป จึงไม่เป็นการกระทำละเมิดต่อผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน
 ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่มีหน้าที่ต้องรับผิดชอบค่าใช้จ่ายแก่ผู้ฟ้องคดีทั้งสิบเอ็ดคน
 ที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษาให้เพิกถอนประกาศสำนักงานเขตบึงกุ่ม เรื่อง ให้รื้อถอน
 ร้วเหล็กซึ่งติดตั้งในที่สาธารณะ ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๗ และให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑
 โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ นำร้วเหล็กที่รื้อถอนออกไปมาติดตั้งให้อยู่ใน
 สภาพเดิมภายในกำหนด ๑๕ วัน นับแต่วันที่ศาลมีคำพิพากษาถึงที่สุด ศาลปกครองสูงสุด
 ไม่เห็นพ้องด้วย

พิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น เป็นให้ยกฟ้อง

นายวิษณุ วรรณ

ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองสูงสุด

ตุลาการเจ้าของสำนวน

นายวรวิทย์ กังสศิเทียม

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายประสิทธิ์ศักดิ์ มีลาภ

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายพรชัย มนัสศิริเพ็ญ

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

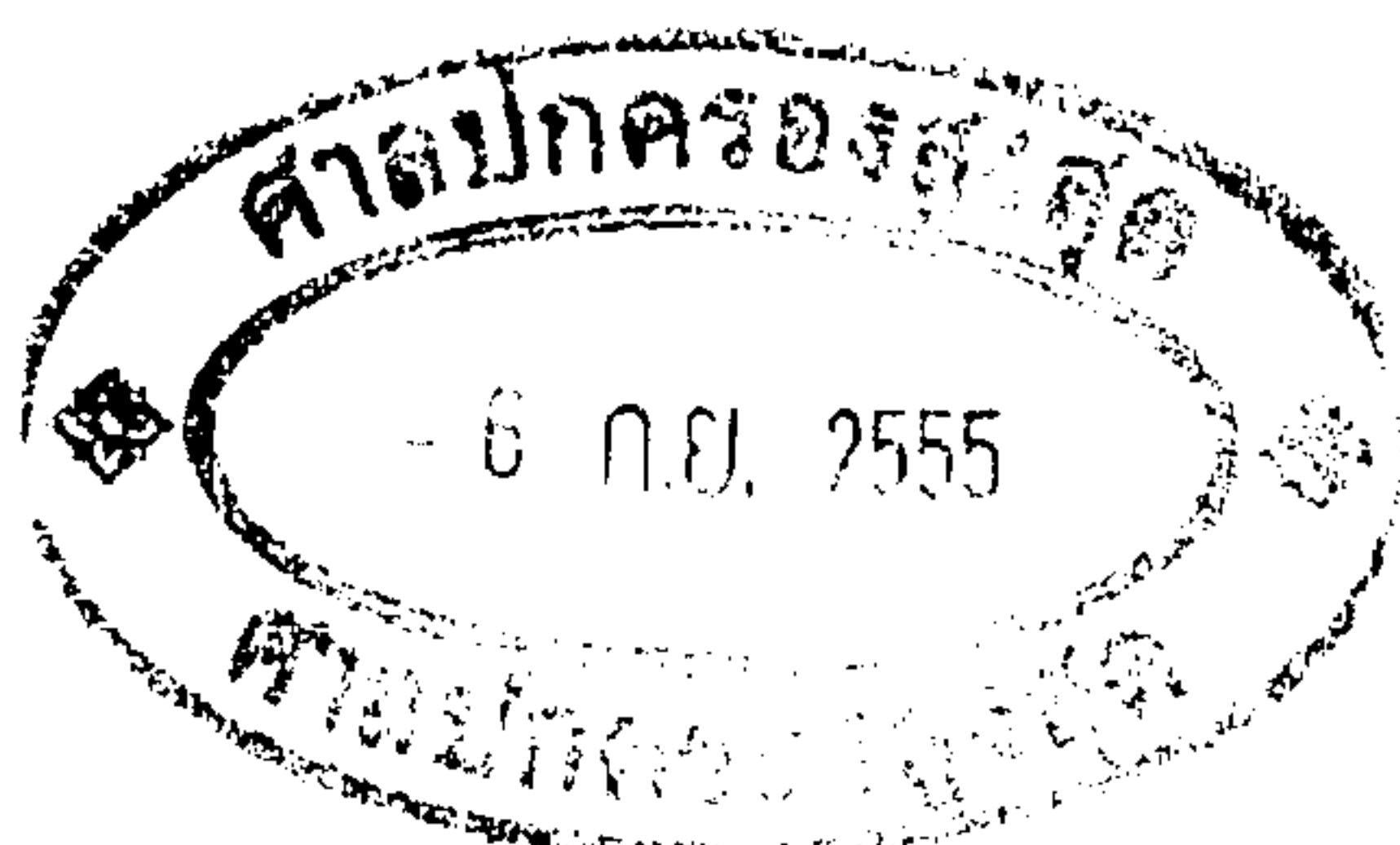
นางมณีวรรณ พรหมน้อย

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด



๒๘-๗

ตุลาการผู้แถลงคดี : นายวุฒิชัย ไทยเจริญ



○ คำพิพากษา
(อุทธรณ์)

(ต. ๒๒)



คดีหมายเลขดำที่ อ. ๘๓๗/๒๕๕๙
คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๖๙๓/๒๕๕๕

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองสูงสุด

วันที่ ๓๑ เดือน ตุลาคม พุทธศักราช ๒๕๕๕

ระหว่าง { บริษัท สเปนโฮมส์ จำกัด ผู้ฟ้องคดี
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี ที่ ๑
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ ๒
กรมที่ดิน ที่ ๓ ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่หน่วยงานทางปกครองหรือเจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย (อุทธรณ์คำพิพากษา)

ผู้ฟ้องคดียื่นอุทธรณ์คำพิพากษา ในคดีหมายเลขดำที่ ๑๑/๒๕๕๔ หมายเลขแดงที่ ๑๖๕๓/๒๕๕๔ ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง)

คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นนิติบุคคลประเภท บริษัทจำกัด จดทะเบียน ณ สำนักงานหุ้นส่วนบริษัทกรุงเทพมหานคร มีวัตถุประสงค์ในการประกอบกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์ จัดสรรที่ดินแบ่งที่ดินออกเป็นแปลงย่อย รวมทั้งการจัดสร้างอาคารพาณิชย์และสถานที่พักอาศัยในบริเวณที่ดินจัดสรร เพื่อจำหน่าย ขาย ฝากให้เช่า ให้เช่าซื้อ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุม

สำเนาถูกต้อง

ว่าที่ร้อยตรี

(ปริญญา ฐานะทานต์ไท)
นิติกรชำนาญการ



/การจัดสรรที่ดิน...

การจัดสรรที่ดิน ตามแบบ จส.๔ ฉบับลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๓๓ ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๕๖ และเลขที่อื่นๆ รวม ๑,๐๔๐ โฉนด ตำบลบ้านใหม่ (บางพัง) อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ประมาณ ๒๙๙ ไร่ ๑ งาน ๙๙ ตารางวา แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย จำนวน ๑๗๗ แปลง นอกนั้นกันพื้นที่เป็นสนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ ๘๒๓ ตารางวา สวนสาธารณะจำนวน ๘ แห่ง เนื้อที่ ๓,๖๖๔ ตารางวา บ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แห่ง เนื้อที่ ๑,๐๕๓ ตารางวา สโมสรและทะเลสาบ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา ซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติในคราวประชุม ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ วันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินได้ โดยมีเงื่อนไข ๒ ข้อ ดังนี้ (๑) สวนสาธารณะทุกแห่งในโครงการให้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกับถนนในโครงการ (๒) ให้ผู้ฟ้องคดียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรจะให้ป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการ และแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทราบล่วงหน้า หลังจากนั้น ผู้ฟ้องคดีก็ได้ดำเนินการจัดสรรที่ดินเพื่อแบ่งขายให้แก่ผู้สนใจ โดยใช้ชื่อโครงการว่า “คฤหาสน์ทวยหาท” ต่อมา ในปี พ.ศ. ๒๕๓๕ ผู้ฟ้องคดีได้ขอแก้ไขผังโครงการจัดสรรที่ดินที่ได้รับอนุญาต โดยนำที่ดินมาเพิ่มเติมในโครงการจัดสรรอีกจำนวน ๔ แปลง เนื้อที่ ๔ ไร่ ๑ งาน ๒๔ ตารางวา รวมเป็นเนื้อที่ทั้งหมด ๓๐๔ ไร่ ๑๐ ตารางวา และแบ่งเป็นแปลงย่อยเพื่อจัดจำหน่ายที่ดินเป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวจำนวน ๑๘๑ แปลง นอกนั้นกันพื้นที่เป็นสนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ ๘๒๓ ตารางวา สวนสาธารณะจำนวน ๑๑ แห่ง เนื้อที่ ๓,๓๑๒ ตารางวา บ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แห่ง เนื้อที่ ๑,๓๑๗ ตารางวา สโมสรและทะเลสาบ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินมีมติในคราวประชุมครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินโดยแบ่งแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินเพื่อออกใบอนุญาตเป็น ๑๗ ส่วนตามแผนผังที่ขอแก้ไข โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการปลูกพันธุ์ไม้ยืนต้น บริเวณโดยรอบสนามเด็กเล่นและริมถนนทางเท้าที่ยกกระดัก่อนออกใบอนุญาต หลังจากนั้น ผู้ฟ้องคดีได้ขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินอีก ๔ ครั้ง โดยครั้งสุดท้ายขอแก้ไขแผนผังโครงการเพื่อออกใบอนุญาตเป็น ๑๘ ส่วนและได้รับอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้สโมสรและทะเลสาบเป็นที่ดินแปลงขาย โดยผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ได้โต้แย้งว่าการแก้ไขแผนผังโครงการของผู้ฟ้องคดีในแต่ละครั้งมีความผิดพลาดประการใด

ต่อมา ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือเลขที่ สป ๑๐/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๔ พฤษภาคม ๒๕๔๗ ยื่นขออนุญาตแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี



/สาขาปากเกร็ด...

สาขาปากเกร็ด เพื่อขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินใหม่ โดยขอแก้ไขที่ดินหมายเลข ๑๘๑ จากเดิม เนื้อที่ ๓๙ ไร่ ๒ งาน ๘๕ ^๙/_{๑๐๐} ตารางวา มาจัดแบ่งแยกใหม่เป็นแปลงย่อยรวม ๑๐ แปลง มีรายละเอียดดังนี้ แปลงหมายเลข ๑๘๑ เนื้อที่ ๒๑ ไร่ ๑๐ ตารางวา แปลงหมายเลข ๑๘๕ เนื้อที่ ๙ ไร่ ๓ งาน ๓๖ ^๖/_{๑๐๐} ตารางวา แปลงหมายเลข ๑๘๖ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๔๖ ^๙/_{๑๐๐} ตารางวา แปลงหมายเลข ๑๘๗ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๑๗ ^๙/_{๑๐๐} ตารางวา แปลงหมายเลข ๑๘๘ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๓ งาน ๙๗ ^๙/_{๑๐๐} ตารางวา แปลงหมายเลข ๑๘๙ เนื้อที่ ๓ งาน ๔ ^๙/_{๑๐๐} ตารางวา แปลงหมายเลข ๒๐๐ เนื้อที่ ๓ งาน ๔ ^๙/_{๑๐๐} ตารางวา แปลงหมายเลข ๒๐๑ เนื้อที่ ๓ งาน ๔ ^๙/_{๑๐๐} ตารางวา แปลงหมายเลข ๒๐๒ เนื้อที่ ๒ งาน ๔๔ ^๖/_{๑๐๐} ตารางวา แปลงหมายเลข ๒๐๓ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๑๗ ^๙/_{๑๐๐} ตารางวา

หลังจากนั้น ในวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๗ เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ได้พิจารณาและมีคำสั่งในคำขอ เลขรับที่ ๔/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๗ ว่า “ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ เป็นแปลงสาธารณูปโภคในโครงการ ซึ่งไม่อาจนำมาแบ่งแยก ตามความประสงค์ของผู้ขอได้” เจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ได้มีบันทึก ที่ นบ ๐๐๑๙.๐๓/๖๐๑๒ ลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๗ เสนอเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัด นนทบุรี ขอให้ดำเนินการขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีเสนอต่อ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อมา สำนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรี สาขาปากเกร็ด ได้มีหนังสือ ที่ นบ ๐๐๑๙/๑๐๓๒๗ ลงวันที่ ๙ กรกฎาคม ๒๕๔๗ แจ้งผลการพิจารณาว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ เรื่องที่ ๔.๑๓ มีมติไม่เห็นชอบ ด้วยกับแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามที่ผู้ฟ้องคดีขอแก้ไข โดยให้เหตุผลว่า ที่ดินแปลงเลขที่ ๑๘๑ ได้ตกเป็นสาธารณูปโภคของโครงการตามมติคณะกรรมการควบคุม การจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ที่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการ จัดสรรที่ดินได้โดยมีเงื่อนไข ๒ ข้อ และนายชาญยุทธ ศรีปรางค์ทอง วิศวกรของผู้ฟ้องคดี ได้ยืนยันต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินว่า ผู้ฟ้องคดียินยอมให้สโมสรรและ ทะเลสาบซึ่งมิได้ระบุหมายเลขที่ดิน เนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา เป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภค ของโครงการ และผู้ขอรับทราบและยืนยันว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรรจะเป็น สาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บเงินค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าแล้ว ตามหนังสือ กรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๖/๒๓๑๗/๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ และบันทึกถ้อยคำ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ เมื่อมีการขอแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๑ ตามรายงานการประชุม คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕



/ผู้ฟ้องคดี...

ผู้ฟ้องคดีได้ขอแบ่งแผนผังโครงการเพื่อออกใบอนุญาตเป็น ๑๗ ส่วน โดยแบ่งเป็นที่ดินแปลงย่อยจัดจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยว ๑๘๑ แปลง นอกนั้นพื้นที่เป็นสนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ ๘๒๓ ตารางวา สวนสาธารณะจำนวน ๑๑ แห่ง เนื้อที่ ๓,๓๑๒ ตารางวา บ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แห่ง เนื้อที่ ๑,๓๑๗ ตารางวา สโมสรและทะเลสาบ เนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา คือที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ แต่ตามแผนผังและโครงการจัดสรรที่ได้รับอนุญาตนั้น ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ เป็นที่ดินแปลงจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยว และในการนำเสนอเพื่อขอออกใบอนุญาตโครงการส่วนที่ ๙ มีการนำเสนอว่า “ผู้ขอได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดนนทบุรี โดยได้ทำหนังสือยืนยันว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรจะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บเงินค่าบริการเป็นรายเดือน เดือนละ ๗ บาท ต่อตารางวา ซึ่งระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอย่างชัดเจนแล้ว และแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรทราบล่วงหน้า โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๕”

ผู้ฟ้องคดีมีหนังสือที่ สป ๑๗/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๗ อุทธรณ์คำสั่งต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวมิใช่ที่ดินแปลงสาธารณูปโภค ผู้ฟ้องคดีสามารถแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินได้ ตามมาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีหนังสือที่ มท ๐๕๑๗.๒/๓๐๓๔๔ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๗ แจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ว่ามีมติยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เนื่องจากที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๔๙๑๑) ซึ่งเป็นที่ตั้งสโมสรและทะเลสาบ ตกเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาตตามมติคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ตลอดมา สาธารณูปโภคดังกล่าวจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดิน ไม่อาจแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยและแปลงจำหน่ายได้เพราะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวกอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า คำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่ชอบด้วยข้อเท็จจริงและข้อกฎหมาย เนื่องจากว่า ตามบันทึกถ้อยคำลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ ข้อ ๙ ที่ระบุว่า “แจ้งให้ผู้ขอทราบว่าบริเวณสโมสรถ้าไม่แก้ไขเป็นแปลงใหญ่ระบุหมายเลขและจัดให้มีที่ระบายน้ำโดยรอบแล้วก็จะตกเป็นสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน ผู้รับมอบอำนาจของผู้ฟ้องคดีได้รับทราบแล้ว และยืนยันจะทำสโมสรและ



/ทะเลสาบ...

ทะเลสาบตามแผนผังโครงการดังกล่าว" ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการขอแก้ไขให้ที่ดินแปลง ทะเลสาบและสโมสรรเป็นแปลงใหญ่ และมีการระบุหมายเลขเป็นหมายเลข ๑๘๑ แล้ว ในการขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรในครั้งที่ ๑ ซึ่งได้รับมติเห็นชอบจากคณะกรรมการ ควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในการประชุมครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ แล้ว เหตุที่มีได้ขอแก้ไขในทันทีที่ได้บันทึกถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เพราะวันที่ผู้รับมอบ อำนาจได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดิน จนถึงวันที่มีการประชุมของคณะกรรมการควบคุม การจัดสรรที่ดิน ในวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ มีระยะเวลาห่างกันเพียงเล็กน้อย หากมีการ แก้ไขรายละเอียดแผนผังโครงการจะทำให้ไม่สามารถบรรจุในวาระการประชุมได้ หรืออาจ ต้องเลื่อนวาระการประชุมที่ได้กำหนดไว้ล่วงหน้าแล้ว ผู้ฟ้องคดีจึงได้ถือตามแผนผัง โครงการเดิมที่ได้ยื่นขอแก้ไขไว้ก่อนในเบื้องต้นและต่อมาจึงได้ดำเนินการขอแก้ไขแผนผัง โครงการครั้งที่ ๑ ให้เป็นไปตามที่ได้บันทึกไว้ในเอกสารดังกล่าว คณะกรรมการควบคุม การจัดสรรที่ดินได้มีมติที่ประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ อนุญาตให้ผู้ ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินโดยมีเงื่อนไข ๒ ข้อ โดยเงื่อนไขในข้อ ๒ ให้ผู้ขอยืนยัน เป็นลายลักษณ์อักษรว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรรจะเป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียก เก็บเงินค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทราบล่วงหน้า แต่ผู้ฟ้องคดีไม่เคย ให้การยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะยกสโมสรรให้เป็นสาธารณูปโภค เพราะการที่จะยกที่ดิน ให้เป็นที่สาธารณะหรือที่สาธารณูปโภคต้องมีการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้ง ไม่ว่าจะเป็น หนังสือหรือไม่ก็ตาม อีกทั้งผู้ฟ้องคดียังได้ยื่นขอแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๑ ในปี ๒๕๓๕ เพื่อแก้ไขให้ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ เป็นที่ดินแปลงขายซึ่งได้รับอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แล้วด้วย จึงแสดงให้เห็นว่า ผู้ฟ้องคดีไม่เคยมีเจตนาที่จะยกที่ดินพร้อมสโมสรรและทะเลสาบ ให้เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร ส่วนที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ อ้างว่า ในการขอแก้ไขแผนผัง โครงการครั้งที่ ๑ ได้มีการนำเสนอเพื่อขออนุญาตโครงการส่วนที่ ๙ มีการนำเสนอว่า "ผู้ขอได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขคณะกรรมการฯ โดยได้ทำหนังสือยืนยันว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้ เป็นสโมสรรจะเป็นที่สาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บเงินค่าบริการเป็นรายเดือน เดือนละ ๗ บาท ต่อตารางวา ซึ่งระบุไว้ในสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินอย่างชัดแจ้งแล้ว และแจ้งให้ผู้ซื้อ ทราบล่วงหน้า โดยเริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๕" นั้น ผู้ฟ้องคดีไม่เคยนำเสนอหรือ มอบอำนาจให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดนำเสนอเรื่องดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตามที่กล่าวอ้าง สำหรับหนังสือที่ มท ๐๗๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑



/ที่อ้างว่า...

ที่อ้างว่า ผู้ขอได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ รับทราบมติและยืนยันว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรมจะให้ป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าแล้ว จึงขอให้ดำเนินการตามขั้นตอนต่อไปโดยผู้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดีได้รับทราบมติคณะกรรมการฯ แล้วจะดำเนินการแก้ไขตามมติที่ประชุมคณะกรรมการฯ หากจัดทำสาธารณูปโภคแล้วเสร็จจะแจ้งให้คณะกรรมการทราบเพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคต่อไป พร้อมทั้งได้รับสำเนาหนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๖/๒๓๑๗/๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ ไปแล้ว นั้น ผู้ฟ้องคดีไม่มีเจตนาที่จะยกสโมสรและทะเลสาบให้เป็นสาธารณูปโภคและไม่เคยยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าจะยกสโมสรให้เป็นสาธารณูปโภคต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แต่อย่างใด นอกจากนี้ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้แบ่งแยกโฉนดที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวน ๑๙๔ แปลง เป็นแปลงขาย ๑๘๑ แปลง ที่เหลือเป็นแปลงสาธารณูปโภค จำนวน ๑๓ แปลง โดยแปลงที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ประทับข้อความด้านหลังโฉนดว่าเป็นที่สาธารณูปโภคแล้ว ยกเว้นที่ดินแปลงเลขที่ ๑๘๑ ที่ผู้ฟ้องคดีได้ขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงในคำขอแก้ไขแผนผังโครงการ ครั้งที่ ๖ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ไม่ได้มีการประทับข้อความด้านหลังโฉนดที่ดินแปลงเลขที่ ๑๘๑ ว่าเป็นที่สาธารณูปโภค ตั้งแต่การขอจัดสรรในปี พ.ศ. ๒๕๓๓ ทั้งนี้ เพราะผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงดังกล่าวมิได้มีความประสงค์ที่จะยกที่ดินแปลงดังกล่าวพร้อมสโมสรและทะเลสาบให้เป็นที่สาธารณูปโภคของโครงการ การที่ผู้ฟ้องคดีจัดสร้างทะเลสาบและสโมสรเพื่อให้ผู้ที่ซื้อที่ดินในโครงการได้ใช้ประโยชน์นั้น มิใช่ต้องการให้ทะเลสาบและสโมสรเป็นสาธารณูปโภคของผู้ซื้อที่ดินในโครงการ แต่ผู้ฟ้องคดีมีความประสงค์ที่จะสร้างทะเลสาบและสโมสรเพื่อให้บริการแก่กลุ่มบุคคล ๓ กลุ่ม คือ (๑) กลุ่มเจ้าของที่ดินในโครงการที่ซื้อที่ดินจากผู้ฟ้องคดี ซึ่งสามารถใช้สโมสรได้โดยไม่ต้องเสียค่าใช้สโมสรอีก (๒) กลุ่มเจ้าของที่ดินในโครงการที่ไม่ได้ซื้อที่ดินจากผู้ฟ้องคดี จะไม่มีสิทธิใช้สโมสรภายในโครงการ หากต้องการที่จะใช้สโมสร ต้องมีการซื้อสิทธิจากผู้ฟ้องคดีอีกชั้นหนึ่งต่างหาก ตามรายละเอียดที่ปรากฏในสัญญาซื้อขายที่ดิน และบันทึกข้อตกลงให้บริการกับเจ้าของที่ดินซึ่งตั้งอยู่ในโครงการจัดสรรของผู้ฟ้องคดี หากเจ้าของที่ดินรายใดไม่ต้องการใช้สโมสร แต่ต้องการได้รับการอำนวยความสะดวกจากผู้ฟ้องคดี ก็จะมีการทำข้อตกลงกับผู้ฟ้องคดีโดยการชำระค่าบำรุงหรือค่าบริการเป็นรายเดือน เดือนละ ๑๐ บาท ต่อตารางวา เป็นค่าส่วนกลางให้แก่ผู้ฟ้องคดี (๓) กลุ่มบุคคลภายนอกอื่นๆ ที่ไม่ได้เป็นเจ้าของที่ดินภายในโครงการ สามารถเข้าใช้บริการของสโมสรได้ แต่ต้องเสียค่าเข้าใช้บริการเป็นรายครั้ง รายเดือน หรือรายปี ในการดำเนินกิจการ



/ของสโมสร...

ของสโมสรในช่วงต้นได้มีการว่าจ้างบริษัท ซีซีเอ แมเนจเม้นท์ (ประเทศไทย) จำกัด เข้ามาดูแล และบริหาร และต่อมาผู้ฟ้องคดีได้เข้ามาดำเนินการบริหารงานเอง ซึ่งแสดงให้เห็นว่า ผู้ฟ้องคดียังมีความประสงค์ที่จะสงวนสิทธิในที่ดินแปลงที่เป็นทะเลสาบและสโมสรไว้เป็น ของผู้ฟ้องคดีเอง มิได้ต้องการยกที่ดินแปลงดังกล่าวพร้อมสโมสรและทะเลสาบให้เป็น สาธารณูปโภคแต่อย่างใด

การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ วินิจฉัยว่า เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ นายชาญยุทธ ศรีปรางค์ทอง วิศวกรของผู้ฟ้องคดี ได้ยินยอมให้ที่ดินส่วนที่เป็นสโมสร เป็นสาธารณูปโภคของโครงการนั้น นายชาญยุทธไม่ได้เป็นวิศวกรของผู้ฟ้องคดีหรือเป็น ลูกจ้างของผู้ฟ้องคดี แต่เป็นลูกจ้างของบริษัท สเปน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทอื่นที่รับจ้างผู้ฟ้องคดี ในการควบคุมดูแลและรับเหมาก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภคต่าง ๆ ในโครงการ ตั้งแต่วันที่ ๘ มกราคม ๒๕๒๗ จนถึงวันที่ ๓๑ ตุลาคม ๒๕๓๘ โดยตำแหน่งสุดท้ายก่อน ลาออก ดำรงตำแหน่งเป็นวิศวกรอาวุโสในบริษัท สเปน จำกัด อีกทั้งไม่ใช่ผู้ที่ได้รับมอบ อำนาจให้ดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องกับกิจการต่างๆ ของผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด นายชาญยุทธ จึงไม่มีอำนาจที่จะให้ความยินยอมใดๆ แก่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แทนผู้ฟ้องคดี

ตามพจนานุกรม ฉบับราชบัณฑิตยสถาน พ.ศ. ๒๕๒๕ ได้ให้ความหมายของ คำว่า “สาธารณูปโภค” ว่า บริการสาธารณะที่จัดทำเพื่ออำนวยความสะดวกแก่ประชาชนใน สิ่งอุปโภคที่จำเป็นต่อการดำเนินชีวิต เช่น การไฟฟ้า การประปา การเดินทางประจำทาง โทรศัพท และตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการ ที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อ ประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะ กระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้” แสดงให้เห็นว่า ไม่มีกฎหมายบังคับให้สโมสรและทะเลสาบเป็นที่สาธารณูปโภค เพราะ สโมสรและทะเลสาบในที่ดินจัดสรรมีไว้ใช้เพื่ออำนวยความสะดวกเฉพาะแก่เจ้าของที่ดินที่อยู่ใน โครงการจัดสรร เป็นสถานที่ที่ผู้ฟ้องคดีได้จัดให้มีไว้เพื่อบริการเจ้าของที่ดินในโครงการ จัดสรรของผู้ฟ้องคดีได้ใช้ประโยชน์เพิ่มขึ้นเท่านั้น หากผู้ฟ้องคดีต้องการที่จะยกสโมสรและ ทะเลสาบให้ตกเป็นที่สาธารณูปโภคแล้วก็จำเป็นที่จะต้องมีการแสดงเจตนา ก่อน ที่ดิน



/แปลงดังกล่าว...

แปลงดังกล่าวจึงจะตกเป็นที่สาธารณูปโภค แต่การยกให้ที่ดินในโครงการจัดสรรเป็นสโมสรร และทะเลสาบ อันทำให้ที่ดินแปลงดังกล่าวตกเป็นภาระจำยอมของที่ดินแปลงอื่นในโครงการ จัดสรร โดยไม่ต้องมีการทำเป็นหนังสือหรือทำตามแบบแต่ประการใด เพราะภาระจำยอม ที่เกิดขึ้นจากการที่ดินเป็นที่สาธารณูปโภคในโครงการจัดสรร เกิดขึ้นตามประกาศของ คณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ และพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ที่ดินแปลงเลขที่ ๑๘๑ จึงมิได้ตกเป็นที่สาธารณูปโภคของที่ดินแปลงอื่นในโครงการ เพียงแต่ทำให้ที่ดินตกอยู่ ภายใต้ภาระจำยอมของที่ดินแปลงอื่นในโครงการ และเป็นที่ดินของผู้ฟ้องคดีโดยแท้ ด้วยเหตุผล ที่กล่าวมาข้างต้น ที่ดินแปลงเลขที่ ๑๘๑ พร้อมทะเลสาบและสโมสรรจึงไม่เป็นสาธารณูปโภค ของโครงการจัดสรร เพราะผู้ฟ้องคดีก็ยังคงเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดิน เพียงแต่ผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ อันเป็นการทรัพย์สินจะกระทำการใดๆ ให้ประโยชน์ แห่งภาระจำยอมลดน้อยลงหรือเสื่อมลงไม่ได้ตามนัยคำพิพากษาฎีกาที่ ๗๗๑/๒๕๔๗ ดังนั้น การขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๖ เพื่อแบ่งแยกที่ดินแปลงเลขที่ ๑๘๑ ออกเป็นแปลงย่อยจึงสามารถดำเนินการได้ มิได้เป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอม ของที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรเสื่อมลงหรือลดน้อยถอยลง เพราะภาระจำยอมในที่ดิน ที่ได้แบ่งแยกแล้วยังคงมีภาระจำยอมต่อที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรตกติดไปกับที่ดิน แปลงที่แบ่งแยกใหม่ด้วย จึงไม่ทำให้เสื่อมประโยชน์ต่อที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรร แต่อย่างใด ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงไม่มีอำนาจใดๆ ตามกฎหมายที่จะไม่ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๖ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ต้องเป็นผู้ดำเนินการตามคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ตามกฎหมาย

ขอให้ศาลมีคำพิพากษาหรือคำสั่ง ดังนี้

๑. เพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผัง โครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๖ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒

๒. ให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ดำเนินการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖ ตามคำพิพากษาของศาล

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้การว่า ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขออนุญาต ทำการจัดสรรที่ดินตามแบบ จส.๔ ฉบับลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๓๓ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๕๖ และเลขที่อื่นๆ รวม ๑,๐๔๐ โฉนด ตำบลบ้านใหม่ (บางพัง) อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ใช้ชื่อว่า “คฤหาสน์ทนายท” โดยที่ดินมีภาระผูกพัน คือ จำนองเป็นประกันไว้กับธนาคารกสิกรไทย



/จำกัด...

จำกัด (มหาชน) เนื้อที่ประมาณ ๒๙๙ ไร่ ๑ งาน ๙๙ ตารางวา แบ่งขายเป็นที่ดินแปลงย่อย ๑๗๗ แปลง
 กันพื้นที่เป็นสนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ ๘๒๓ ตารางวา สวนสาธารณะ ๘ แห่ง เนื้อที่
 ๓,๖๖๔ ตารางวา บ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แห่ง เนื้อที่ ๑,๐๙๓ ตารางวา สโมสรและทะเลสาบ ๑ แห่ง
 เนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา โดยไม่มีการแบ่งส่วนโครงการ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรร
 ที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ในขณะนั้น ได้มีมติในการประชุม
 ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินได้
 โดยมีเงื่อนไข ๒ ข้อ คือ (๑) สวนสาธารณะทุกแห่งในโครงการออกโฉนดที่ดินเป็นแปลง
 เดียวกับถนนในโครงการ (๒) ให้ผู้ขอยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็น
 สโมสรจะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการ และแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใน
 โครงการทราบล่วงหน้า แผนผังโครงการของผู้ฟ้องคดีบริเวณที่เป็นสโมสรและทะเลสาบมิได้
 ระบุหมายเลขแปลงไว้ ซึ่งในการประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ ดังกล่าว นายชาญยุทธ ศรีปรางค์ทอง
 วิศวกรประจำโครงการของผู้ฟ้องคดี ซึ่งเป็นผู้ออกแบบระบบระบายน้ำได้เข้าชี้แจงและ
 ยืนยันว่าผู้ฟ้องคดียินยอมให้สโมสรซึ่งไม่ได้ระบุเลขแปลงไว้เป็นสาธารณูปโภคในโครงการ
 ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ รับทราบมติคณะกรรมการและยืนยัน
 ว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรจะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้ง
 ให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้า ปรากฏตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน
 ๒๕๓๓ ซึ่งแจ้งมติคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้จังหวัดนนทบุรีทราบ โดยมีนายพิพัฒน์
 สุขุมลจันท์ ผู้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดีตามหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๓๓
 เป็นผู้รับหนังสือฉบับดังกล่าวไปจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๓

ต่อมา ก่อนที่ผู้ฟ้องคดีจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ฟ้องคดีได้
 ยื่นคำขอแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๑ เนื่องจากได้ซื้อที่ดินเพื่อนำมาจัดสรรเพิ่มเติม ทำให้
 ที่ดินของโครงการเพิ่มขึ้นเป็น ๓๐๔ ไร่ ๑๐ ตารางวา จึงขอแก้ไขแผนผังโครงการใหม่ ดังนี้
 เดิมแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย ๑๗๗ แปลง ขอแก้ไขเป็น ๑๘๑ แปลง แยกเป็นที่อยู่อาศัย
 แบบบ้านเดี่ยว ๑๘๑ แปลง นอกนั้นกันพื้นที่เป็นสนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ ๘๒๓ ตารางวา
 (คงเดิม) สวนสาธารณะ ๑๑ แห่ง เนื้อที่ ๓,๓๑๒ ตารางวา (คงเดิม) สโมสรและทะเลสาบ ๑ แห่ง
 เนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา (คงเดิม) บ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แห่ง เนื้อที่ ๑,๘๑๗ ไร่ ตารางวา
 (เนื้อที่มากกว่าเดิม ๒๒๔ ไร่ ตารางวา) เดิมบริเวณสวนสาธารณะแห่งที่ ๒ เนื้อที่ ๑๒๒
 ตารางวา ขอแก้ไขโดยนำที่ดินด้านทิศเหนือและทิศตะวันตก แบ่งหักเป็นถนน



/สาธารณประโยชน์...

สาธารณประโยชน์กว้าง ๘ เมตร และเดิมไม่ได้ขอแบ่งแผนผังโครงการเพื่อออกใบอนุญาต จึงได้ขอแบ่งแผนผังโครงการเพื่อออกใบอนุญาตเป็น ๑๗ ส่วน โดยที่ดินแปลงเลขที่ ๑๘๑ อยู่ใน ส่วนที่ ๙ คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการได้ โดยมีเงื่อนไขให้ปลูกพันธุ์ไม้ยืนต้น เช่น ราชพฤกษ์ ประดู่กิ่งอ่อน บริเวณโดยรอบสนามเด็กเล่นและริมถนนทางเท้าที่ยกระดับก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน หลังจากนั้น ผู้ฟ้องคดีได้ขอแก้ไขแผนผังโครงการอีกรวม ๕ ครั้ง โดยเป็นการขอแก้ไขในส่วนอื่นที่ไม่เกี่ยวกับบริเวณที่เป็นกรณีพิพาท

ต่อมา วันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๗ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยขอแก้ไขที่ดินแปลงย่อยหมายเลข ๑๘๑ (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๔๙๑๑ ตำบลบ้านใหม่ อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี) อยู่ในแผนผังโครงการส่วนที่ ๙ เป็นที่ดินแปลงสโมสรรและทะเลสาบ เนื้อที่ ๓๙ ไร่ ๒ งาน ๘๕ $\frac{๔}{๑๐๐}$ ตารางวา ซึ่งมีการจดทะเบียนหลังโฉนดที่ดินว่า "ที่ดินแปลงนี้อยู่ภายใต้การจัดสรรที่ดิน" และตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการ ฯ ระบุว่าเป็นที่ดินแปลงย่อยประเภทบ้านเดี่ยวมาจัดแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๑๐ แปลง และให้หมายเลขแปลงใหม่ ดังนี้ คือ แปลงหมายเลข ๑๘๕ เนื้อที่ ๙ ไร่ ๓ งาน ๓๖ $\frac{๖}{๑๐๐}$ ตารางวา เป็นพื้นที่ก่อสร้างสโมสรรและสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส แปลงหมายเลข ๑๘๖ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๔๖ $\frac{๖}{๑๐๐}$ ตารางวา เป็นพื้นที่ก่อสร้างสนามเบดมินตัน และสนามสควอด แปลงหมายเลข ๒๐๓ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๔๕ $\frac{๗}{๑๐๐}$ ตารางวา เป็นที่ดินพื้นที่ถนน แปลงหมายเลข ๑๘๑ เนื้อที่ ๒๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา เป็นพื้นที่ทะเลสาบ แปลงหมายเลข ๑๘๗ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๑๗ $\frac{๗}{๑๐๐}$ ไร่ แปลงหมายเลข ๑๘๘ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๓ งาน ๙๗ $\frac{๗}{๑๐๐}$ ตารางวา แปลงหมายเลข ๑๘๙ เนื้อที่ ๓ งาน ๕ $\frac{๗}{๑๐๐}$ ตารางวา แปลงหมายเลข ๒๐๐ เนื้อที่ ๓ งาน ๕ $\frac{๗}{๑๐๐}$ ไร่ แปลงหมายเลข ๒๐๑ เนื้อที่ ๓ งาน ๕ $\frac{๗}{๑๐๐}$ ตารางวา และแปลงหมายเลข ๒๐๒ เนื้อที่ ๒ งาน ๔๔ $\frac{๖}{๑๐๐}$ ตารางวา เป็นที่ดินแปลงจำหน่าย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พิจารณาเรื่องดังกล่าวในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ มีมติไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามคำขอแก้ไขครั้งที่ ๖ ของผู้ฟ้องคดี เนื่องจากที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ตกเป็นสาธารณูปโภคของโครงการตามนัยมติคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ และมติคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕



/จึงไม่สามารถ...

จึงไม่สามารถนำมาแก้ไขเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายได้ ตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบคำพิพากษาศาลฎีกา ที่ ๒๓๒๐/๒๕๔๓

ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือ ที่ สป ๑๗/๒๕๔๗ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๗ อุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ โดยโต้แย้งว่า ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ เป็นที่ดินแปลงจำหน่าย มิใช่ที่ดินแปลงสาธารณูปโภค ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้วินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗ มีมติให้ยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ ซึ่งไม่เห็นชอบให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖ เนื่องจากที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๔๙๑๑) ตำบลบางพัง อำเภอปากเกร็ด ซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรและทะเลสาบ ตกเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ตามมติคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ตลอดมา สาธารณูปโภคดังกล่าวจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดิน ไม่อาจแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยและแปลงจำหน่ายได้ เพราะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไป หรือเสื่อมความสะดวกอันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ตามที่คุณฟ้องคดีกล่าวอ้างในคำฟ้องว่า คำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่วินิจฉัยว่าที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ เป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภค ไม่สามารถแบ่งเป็นแปลงย่อยและแปลงจำหน่ายได้ ไม่ชอบด้วยข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เห็นว่า แผนผังโครงการของผู้ฟ้องคดีเมื่อครั้งได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน (อนุมัติแผนผัง) จากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ในการประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ที่ดินแปลงที่ระบุว่าเป็นสโมสรและทะเลสาบ มิได้มีการระบุหมายเลขประจำแปลงไว้ ซึ่งตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้อ ๔ (๑) ง กำหนดว่า ที่ดินแปลงย่อยทุกแปลงให้ระบุขนาดความกว้าง ความยาว เนื้อที่ และหมายเลขประจำแปลงเรียงตามลำดับ ยกเว้นที่ดินที่จัดไว้เพื่อการสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังนั้น เมื่อผู้ฟ้องคดีมิได้ให้หมายเลขประจำแปลงที่ดินดังกล่าวไว้ จึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีมีเจตนาจะให้ที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบเป็นที่ดินสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ซึ่งคณะกรรมการก็ได้มีมติให้ผู้ขายยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าที่ดินแปลงดังกล่าวให้



/เป็นสาธารณูปโภค...

เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทราบล่วงหน้า ผู้ฟ้องคดีได้รับทราบมติดังกล่าวพร้อมทั้งได้ยืนยันว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรและทะเลสาบจะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าแล้ว โดยมีหนังสือฉบับลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ แจ้งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ทราบ (ปรากฏอยู่ในหนังสือกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓) ซึ่งถึงแม้หนังสือของผู้ฟ้องคดี ฉบับลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ จะไม่ปรากฏอยู่ในเรื่องราวก็ตาม แต่เมื่อหนังสือของกรรมที่ดินฉบับดังกล่าวมีการบันทึกยืนยันถึงความมีอยู่ของหนังสือฉบับดังกล่าว ย่อมแสดงว่า ณ เวลานั้นได้ปรากฏหนังสือที่เป็นลายลักษณ์อักษร แสดงเจตนาของผู้ฟ้องคดีอยู่จริง และผู้ที่รับทราบข้อความในหนังสือของกรรมที่ดิน คือ นายพิพัฒน์ สุขุมลจันทร ผู้ได้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดี โดยที่หลังจากนั้นผู้ฟ้องคดีก็ได้โต้แย้งคัดค้านมติคณะกรรมการฯ ดังกล่าวแต่อย่างใด และในการขอแก้ไขแผนผังโครงการของผู้ฟ้องคดีทุกครั้ง ตั้งแต่ครั้งที่ ๑ ถึงครั้งที่ ๕ ผู้ฟ้องคดีไม่เคยขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบให้เป็นที่ดินแปลงจำหน่ายแต่อย่างใด แม้รายงานการประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ และแผนผังโครงการของผู้ฟ้องคดีในการแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๑ จะมีการให้หมายเลขประจำแปลงสโมสรและทะเลสาบว่าเป็นแปลงหมายเลข ๑๘๑ ซึ่งเป็นที่ดินแปลงจำหน่ายในส่วนที่ ๔ ก็ตาม ก็ไม่ทำให้เกิดการเปลี่ยนแปลงของที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบจากที่เป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคให้เป็นที่ดินแปลงจำหน่ายได้ เนื่องจากตามรายงานการประชุมครั้งดังกล่าว มิได้มีการระบุชัดเจนแน่นอนว่า ผู้ฟ้องคดีต้องการแก้ไขแผนผังโครงการโดยขอเปลี่ยนแปลงประเภทที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบจากที่ดินสาธารณูปโภคเป็นที่ดินแปลงจำหน่าย แต่ยังคงระบุว่ามีการกันพื้นที่เป็นสโมสรและทะเลสาบ ๑ แห่ง เนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวาเช่นเดิม รวมทั้งมติที่ประชุมก็ได้กล่าวถึงประเด็นการขอแก้ไขเปลี่ยนแปลงประเภทของที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบไว้ ส่วนการที่แผนผังโครงการปรากฏเช่นนั้น อาจจะเกิดจากความผิดพลาดในการจัดทำแผนผังโครงการ นอกจากนี้ ผู้อยู่อาศัยในโครงการจำนวน ๔๐ ราย ได้ให้ถ้อยคำเกี่ยวกับสภาพของที่ดินแปลงนี้ว่า มีสภาพเป็นที่ตั้งอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามเบดมินตัน และสนามสควอต กรีนช้อมพัท – ซิพกอล์ฟ และสวนสาธารณะ สำหรับใช้ออกกำลังกาย พักผ่อนหย่อนใจ เล่นกีฬาต่างๆ เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางของสมาชิกในหมู่บ้าน โดยทางโครงการคิดค่าบริการเป็นรายเดือน ซึ่งสภาพเช่นนี้



/มีมาตั้งแต่...

มีมาตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๔ จนถึงปัจจุบัน อีกทั้งสภาพของที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๔๙๑๑) ในปัจจุบันมีสภาพเป็นสวนหย่อม มีสิ่งปลูกสร้างเป็นอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามฟัททกอล์ฟ และทะเลสาบ

สำหรับสาเหตุที่ไม่มีการประทับตราในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๘๔๙๑๑ ว่าเป็นที่ดินส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/ว ๒๕๑๓๘ ลงวันที่ ๔ พฤศจิกายน ๒๕๒๘ ที่แจ้งให้เจ้าหน้าที่ถือปฏิบัตินั้น อาจเป็นการหลงลืมของเจ้าหน้าที่ในทางปฏิบัติ ซึ่งแนวปฏิบัติตามหนังสือดังกล่าวเป็นเพียงการให้เจ้าหน้าที่จดแจ้งหมายเหตุไว้เป็นหลักฐานเพื่อสะดวกในการตรวจสอบเท่านั้น มิได้หมายความว่า หากเจ้าหน้าที่มิได้จดแจ้งหรือหมายเหตุดังกล่าวไว้ จะถือว่าที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดินจะกลับกลายมาเป็นที่ดินที่ไม่ใช่สาธารณูปโภคไปได้ ส่วนการที่ข้อ ๓๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) บัญญัติว่า “สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร...” มิได้หมายความว่า กฎหมายกำหนดให้เฉพาะถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น เท่านั้นที่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดิน เนื่องจากกฎหมายใช้คำว่า เช่น ซึ่งเป็นการยกตัวอย่างเท่านั้น แต่ถ้าผู้จัดสรรที่ดินเจตนาที่จะให้บริการประเภทใดเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดินก็สามารถทำได้ทั้งสิ้น ซึ่งรวมทั้งที่ดินประเภทสโมสรและทะเลสาบด้วย และเมื่อที่ดินส่วนดังกล่าวตกเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของโครงการแล้ว ก็ย่อมตกเป็นภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทั้งหมด ผู้จัดสรรที่ดินจะนำที่ดินมาแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยและเป็นแปลงจำหน่ายมิได้ เพราะจะทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมดังกล่าวของผู้อยู่อาศัยลดลง เกิดความไม่เป็นธรรมต่อผู้บริโภค สำหรับคำขอท้ายฟ้องที่ผู้ฟ้องคดีขอให้ศาลเพิกถอนคำสั่งที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๖ นั้น มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ไม่เห็นชอบให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินชอบด้วยกฎหมายแล้ว จึงไม่มีเหตุเพิกถอนแต่อย่างใด

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ให้การโดยมีสาระสำคัญเกี่ยวกับข้อเท็จจริงเริ่มจากผู้ฟ้องคดีได้ยื่นขออนุญาตจัดสรรที่ดินจนถึงการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีคำวินิจฉัยไม่เห็นชอบให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการเช่นเดียวกับคำให้การของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒



/ผู้ฟ้องคดี...

ผู้ฟ้องคดีคัดค้านคำให้การว่า กรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อ้างว่า แผนผังโครงการของผู้ฟ้องคดีในส่วนของที่ดินที่ระบุไว้ว่าเป็นสโมสรรและทะเลสาบ มิได้มีการระบุหมายเลขกำกับไว้ ซึ่งตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๓๐ ข้อ ๔ (๑) ระบุว่าผู้ฟ้องคดีมีเจตนาขายที่ดินแปลงพิพาทให้เป็นที่สาธารณูปโภค นั้น ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าการจะยกที่ดินแปลงใดให้เป็นที่ดินสาธารณูปโภค จำต้องมีการแสดงเจตนาขายให้โดยชัดแจ้งหรือโดยปริยาย ซึ่งการยกให้โดยปริยายมีความหมายว่า เจ้าของโครงการจัดสรรที่ดินมีความประสงค์ที่จะยกให้แต่ไม่ได้กล่าวไว้โดยชัดแจ้ง ซึ่งจำต้องพิจารณาถึงแนวทางที่กำหนดและสภาพแวดล้อมที่ได้มีการกำหนดลงไปเช่นนั้นด้วย ไม่ใช่จะถือเอาโดยปริยายว่าที่ดินแปลงที่ไม่มีเลขประจำแปลงจะกลายเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคโดยทันที ซึ่งในการประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ นั้น คณะอนุกรรมการฯ ได้มีมติให้แก้ไขแผนผังโครงการ ในข้อที่ ๔ ว่า “แจ้งให้ผู้ขอทราบ บริเวณสโมสรร ถ้าไม่แก้ไขให้เป็นที่แปลงใหญ่ ระบุหมายเลขและจัดให้มีท่อระบายน้ำโดยรอบแล้ว ก็จะตกเป็นสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน โดยผู้ขอรับทราบแล้วยืนยันจัดทำสโมสรรและทะเลสาบตามแผนผังโครงการดังกล่าว” ขั้นตอนดังกล่าวผู้มีอำนาจกระทำการแทนหรือผู้แทนของผู้ฟ้องคดี ไม่เคยมีการยอมรับหรือให้ถ้อยคำยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรแต่อย่างใด ประกอบกับในเวลาต่อมาผู้ฟ้องคดีได้ร้องขออนุญาตแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๑ โดยกำหนดให้ที่ดินแปลงพิพาทในคดีนี้เป็นที่ดินแปลงขาย และกำหนดหมายเลขที่ดินแปลงดังกล่าวแล้วด้วย ซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินก็ได้อนุญาตให้แก้ไข การขอแก้ไขแผนผังโครงการ ครั้งที่ ๑ ย่อมแสดงให้เห็นว่า ผู้ฟ้องคดีไม่มีเจตนาที่จะยกที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นที่สาธารณูปโภค การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อ้างว่า ได้มีการยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษร โดยนายชาญยุทธ ศรีปรางค์ทอง วิศวกรประจำโครงการของผู้ฟ้องคดี ได้รับทราบมติและยืนยันให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่สาธารณูปโภคของโครงการ นั้น หากข้อกล่าวอ้างดังกล่าวเป็นความจริง ผู้ฟ้องคดีย่อมต้องร้องขอให้มีการแก้ไขในทันที เนื่องจากนายชาญยุทธ ศรีปรางค์ทอง ไม่มีอำนาจที่จะรับทราบหรือให้คำยืนยันใดๆ ได้ ข้อเท็จจริงไม่ปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีเคยมีหนังสือลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ ยืนยันการยกที่ดินแปลงที่เป็นสโมสรรและทะเลสาบให้เป็นที่สาธารณูปโภคตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ อ้าง เพราะถ้าผู้ฟ้องคดีมีหนังสือดังกล่าวจริง ผู้ถูกฟ้องคดีย่อมต้องนำมาแสดงให้ปรากฏต่อศาลแล้ว กรณีจึงเป็นการกล่าวอ้างลอยๆ เพื่อเบี่ยงเบนให้เห็นว่า ผู้ฟ้องคดีมีเจตนาขายที่ดินแปลงพิพาทให้เป็นที่สาธารณูปโภค อีกทั้ง



/นายชาญยุทธ...

นายชาญยุทธ ศรีปรารักษ์ทอง ก็มีได้เป็นวิศวกรของผู้ฟ้องคดี แต่เป็นวิศวกรของบริษัท สแปน จำกัด ซึ่งเป็นบริษัทออกแบบและควบคุมการก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างและสาธารณูปโภค ภายในโครงการของผู้ฟ้องคดี นายชาญยุทธจึงไม่ใช่ผู้กระทำการแทนหรือเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดีที่จะมีสิทธิในทางนิติสัมพันธ์ใดๆ ที่จะแสดงเจตนาหรือยืนยันรับทราบแทนผู้ฟ้องคดี

การที่ผู้ฟ้องคดีได้ขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรครั้งที่ ๑ ผู้ฟ้องคดีได้ขอแก้ไขโดยมีใจความสำคัญที่จะกำหนดให้ที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินแปลงจำหน่าย และยังเป็นการแสดงว่าผู้ฟ้องคดียืนยันเจตนาชัดเจนแล้วว่าไม่มีความต้องการที่จะจัดให้ที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคตามเงื่อนไขของการประชุมของคณะกรรมการฯ ที่ ๔๒/๒๕๓๓ ข้อ ๔ เพราะเมื่อได้แก้ไขตามมติที่ประชุมแล้ว ที่ดินแปลงดังกล่าวจึงมิใช่ที่ดินที่เป็นสาธารณูปโภคต่อไป การที่ผู้ฟ้องคดีมิได้แก้ไขเรื่องดังกล่าวในทันที แต่มาแก้ไขในปี ๒๕๓๕ เพราะการแก้ไขต้องใช้เวลาและพิจารณาผลกระทบต่างๆ โดยรวมของโครงการ การที่นำเรื่องเข้ามาให้คณะกรรมการพิจารณาเพราะเป็นไปตามขั้นตอน ส่วนการที่ผู้ถูกฟ้องคดีให้การว่า สโมสรและทะเลสาบมีสภาพเป็นที่สาธารณูปโภคนั้น ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าไม่มีบทกฎหมายใดที่กำหนดให้ทะเลสาบและสโมสรเป็นที่สาธารณูปโภค การที่ผู้ฟ้องคดีได้จัดให้ที่ดินแปลงขายเป็นสวนหย่อม สโมสร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามพัตกอล์ฟ และทะเลสาบ จึงเป็นการที่ผู้ฟ้องคดีได้จัดสร้างขึ้นมามากกว่าที่ดินพิพาทจึงมิได้กลายสภาพเป็นที่ดินเพื่อการสาธารณูปโภคดังที่ผู้ถูกฟ้องคดีอ้าง อีกทั้งในโครงการจัดสรรของผู้ฟ้องคดีก็ได้จัดให้มีสวนสาธารณะซึ่งเป็นสาธารณูปโภคไว้ตามจำนวนเนื้อที่ที่กฎหมายกำหนดไว้เป็นการเฉพาะแล้ว นอกจากนี้ เจ้าพนักงานที่ดินยังได้รับทราบแล้วว่าที่ดินพิพาทมิใช่ที่สาธารณูปโภค เพราะเจ้าพนักงานที่ดินออกโฉนดที่ดินแปลงจำหน่ายให้แก่ผู้ฟ้องคดี ส่วนที่อ้างว่า เจ้าพนักงานที่ดินไม่ได้ประทับตราลงในโฉนดเพื่อกำหนดว่าเป็นที่สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ เป็นเพราะความหลงลืมของเจ้าพนักงานที่ดิน นั้น ผู้ฟ้องคดีเห็นว่า เจ้าพนักงานที่ดินมีหน้าที่ที่กระทำโดยความรอบรู้และชำนาญ จึงไม่ควรที่จะเกิดขึ้นเพราะความหลงลืมของเจ้าพนักงานที่ดิน แต่น่าจะเป็นเพราะเจ้าพนักงานที่ดินได้ดำเนินการตามที่คุณฟ้องคดีประสงค์ให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงจำหน่าย การที่ผู้ฟ้องคดีได้ขอแก้ไขแผนผังโครงการหลายครั้ง และในการแก้ไขครั้งแรกได้แก้ไขให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่แปลงจำหน่าย มิใช่เป็นการขอแก้ไขในครั้งหลัง จึงแสดงว่าผู้ฟ้องคดี



/มีความประสงค์...

มีความประสงค์ที่จะสงวนที่ดินแปลงดังกล่าวไว้เป็นที่ดินแปลงขาย เพื่อทำประโยชน์เป็นการส่วนตัวต่อไป มิได้มีเจตนาที่จะยกให้เป็นที่ดินสาธารณะปโภค นอกจากนั้น หลังจากที่ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรในครั้งที่ ๑ แล้ว ผู้ฟ้องคดีได้นำที่ดินแปลงพิพาทเข้าจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ของผู้ฟ้องคดีกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๕ หากที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณะปโภคแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ก็คงจะไม่ยินยอมให้ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินแปลงสาธารณะปโภคไปจำนองอันเป็นการทำให้ที่ดินแปลงสาธารณะปโภคเสื่อมค่าหรือไร้ประโยชน์ลงได้ และการอ้างว่าการขออนุญาตแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๖ ทำให้ที่ดินสาธารณะปโภคเสื่อมเสียนั้น ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวมิใช่ที่ดินแปลงสาธารณะปโภค การที่ผู้ฟ้องคดีจะขอแบ่งแยกที่ดินซึ่งเป็นที่ดินแปลงจำหน่ายออกเป็นแปลงย่อย ย่อมสามารถที่จะดำเนินการได้ และการแบ่งแยกที่ดินแปลงดังกล่าวไม่ก่อให้เกิดผลกระทบต่อสาธารณะปโภคอื่น ๆ ที่มีอยู่ของโครงการฯ หรือทำให้สาธารณะปโภคต้องได้รับความเสียหายหรือเสื่อมประโยชน์ แม้แต่น้อย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จึงต้องดำเนินการแบ่งแยกที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินแปลงย่อยตามความประสงค์ของผู้ฟ้องคดี อีกทั้งเมื่อผู้ฟ้องคดีแบ่งแยกที่ดินแปลงพิพาทออกเป็นที่ดินแปลงย่อยตามที่ได้ยื่นขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรครั้งที่ ๖ จะไม่ทำให้ผู้ที่อยู่อาศัยในโครงการจัดสรรของผู้ฟ้องคดีขาดความสะดวกในการใช้ประโยชน์ในสิ่งปลูกสร้างที่เป็นสโมสรและทะเลสาบ เพราะผู้ฟ้องคดีมีความประสงค์ที่จะยกที่ดินส่วนที่เป็นทะเลสาบและสโมสรให้เป็นสาธารณะปโภคของโครงการอยู่แล้ว ปรากฏตามรายการขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรในครั้งที่ ๖

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ให้การเพิ่มเติมว่า ในประเด็นเกี่ยวกับกรณีที่ผู้ฟ้องคดียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าที่ดินแปลงพิพาทจะให้เป็นสาธารณะปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทราบล่วงหน้า นั้น หนังสือกรมที่ดินที่ มท ๐๗๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ มีนายพิพัฒน์ สุขุมลจันทร ซึ่งเป็นผู้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดีให้มาดำเนินการเกี่ยวกับเรื่องการจัดสรรที่ดิน เป็นผู้ลงชื่อรับเอกสารหลักฐานการจัดสรรและหนังสือฉบับดังกล่าวเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ และบันทึกกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๕/๓๒๔๔๕ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๓๕ บันทึกกรมที่ดินที่ มท ๐๖๐๕/๐๖๓๖๔ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๖ เสนอปลัดกระทรวงมหาดไทยในฐานะประธานคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินเพื่อพิจารณาออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน



/ระบุว่าที่ดิน...

ระบุว่าที่ดินแปลงสโมสรมีเป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการเป็นรายเดือนจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร นอกจากนี้ ผู้อยู่อาศัยที่ซื้อที่ดินจากผู้ฟ้องคดีในโครงการ จำนวน ๔๐ ราย ได้ให้ถ้อยคำกับเจ้าพนักงานที่ดินจังหวัดนนทบุรีเกี่ยวกับสภาพที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๔๙๑๑ ว่ามีสภาพเป็นที่ตั้งอาคารสโมสร สระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามฟุตบอล และสวนสาธารณะ สำหรับใช้ออกกำลังกายพักผ่อนหย่อนใจ เล่นกีฬาต่างๆ เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางของสมาชิกหมู่บ้าน โดยคิดค่าบริการเป็นรายเดือน ซึ่งมีสภาพเช่นนี้มาตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๔ จนถึงปัจจุบัน ระยะเวลาการใช้สถานที่สโมสรและที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๔๙๑๑ เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางมานานเกินกว่า ๑๐ ปี โดยสภาพและข้อกำหนดที่ดินตามโฉนดดังกล่าวยอมเป็นที่ดินภาระจำยอมแล้ว ทั้งนี้ ได้ส่งมอบรายงานผลความคืบหน้าของโครงการในการจัดทำสาธารณูปโภคและอาคารสโมสร โดยแสดงรายละเอียดการดำเนินการก่อสร้าง รวมทั้งกฎระเบียบข้อบังคับในการใช้สโมสรต่อศาลด้วยแล้ว นอกจากนี้ หนังสือสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินระหว่างโครงการคฤหาสน์ทายาทของผู้ฟ้องคดีกับผู้ซื้อรายนางวิไลสุริยาอาภรณ์ ตามข้อ ๙ ระบุว่า "ผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อกำหนดว่าด้วยเรื่องการบริการชุมชน อันได้แก่ การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและส่วนบริการสาธารณะต่างๆ เช่น สโมสร ฯลฯ รวมถึงการบริการเก็บขยะ และจัดยารักษาความปลอดภัย ซึ่งผู้จะซื้อหรือผู้อยู่อาศัยจะต้องมีภาระเฉลี่ยค่าใช้จ่ายในการบริการดังกล่าว โดยผู้จะขายจะเรียกเก็บเงินค่าบริการดังกล่าวจากผู้ซื้อเป็นรายเดือน เดือนละ ๓,๔๖๐ บาท เริ่มตั้งแต่วันที่ ๑ มกราคม ๒๕๓๕ เป็นต้นไป" ซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ฟ้องคดีมีเจตนาทำสโมสรให้ผู้ซื้อที่ดินได้ใช้ประโยชน์ โดยจัดเป็นสาธารณูปโภคส่วนกลาง เป็นการบริการสาธารณะที่เก็บค่าบริการอันเป็นการแสดงเจตนาต่อผู้ซื้อที่ดินและสาธารณชน อีกทั้งแผนผังของโครงการตามที่ได้รับอนุญาตให้จัดสรรครั้งที่ ๑ ได้ระบุที่ดินที่จัดไว้สำหรับเป็นสโมสร มิได้ระบุว่าเป็นที่ดินที่จะนำมาจัดสรรเพื่อขายให้แก่บุคคลทั่วไป ผู้ฟ้องคดีจึงมีภาระหน้าที่ตามที่ระบุไว้ในสัญญาที่ทำไว้กับผู้ซื้อที่ดิน และหน้าที่ตามกฎหมายในการจัดทำสโมสรเพื่อบริการแก่ผู้ซื้อที่ดินได้ใช้ประโยชน์ ผู้ซื้อที่ดินได้รับทราบและเข้าทำสัญญาโดยมีความประสงค์จะใช้ที่ดินสโมสรเป็นสาธารณูปโภครวมเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อและได้ใช้ที่ดินตามวัตถุประสงค์ดังกล่าวมานานกว่า ๑๐ ปีแล้ว ผู้ฟ้องคดีจึงไม่มีสิทธินำที่ดินที่เป็นสโมสรอันเป็นสาธารณูปโภคไปจัดสรรแบ่งขายอีก สัญญาจะซื้อจะขายที่ดินที่ผู้จะขายทำไว้กับผู้จะซื้อที่ดิน ถือเป็นสัญญาของผู้จะขายที่เจตนาให้ที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่มีการเรียกเก็บ



/ค่าใช้บริการ...

ค่าใช้บริการ ประกอบกับตามสภาพข้อเท็จจริงของพื้นที่และการใช้ประโยชน์ที่ดินแปลงดังกล่าวตามและผู้ซื้อที่ดินให้ถ้อยคำไว้ เป็นการใช้ประโยชน์โดยส่วนรวมมาเป็นเวลาเกินกว่า ๑๐ ปี จึงเห็นได้ชัดเจนว่า ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะของโครงการเพื่อประโยชน์แก่ผู้ซื้อที่ดิน ตามนัยข้อ ๓๐ แห่งประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ที่บัญญัติว่า “สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใดๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้” ดังนั้น เมื่อพิจารณาสภาพการใช้และระยะเวลาในการใช้ที่ดินสโมสรมของผู้ซื้อที่ดินตามโครงการของผู้ฟ้องคดี เพื่อการสาธารณูปโภค ประกอบกับข้อผูกพันตามสัญญาจะซื้อขายที่ดินตามโครงการที่ผู้ฟ้องคดีทำไว้กับผู้ซื้อที่ดิน ผู้ฟ้องคดีจึงไม่สามารถที่จะนำที่ดินแปลงสาธารณูปโภคดังกล่าวไปจัดสรรขายให้แก่ผู้อื่นได้อีก ส่วนประเด็นที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีมติในคราวประชุมครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ กรณีผู้ฟ้องคดีขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๑ โดยประสงค์ขอนำที่ดินเนื้อที่ ๔ ไร่ ๑ งาน ๒๔ ตารางวา มาทำการจัดสรรเพิ่มเติมรวมกับโครงการเดิมที่ได้รับอนุญาตในคราวประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ นั้น การแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๑ มิได้เป็นการขอแก้ไขที่ดินแปลงสโมสรมและทะเลสาบ เนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา ให้เป็นที่ดินแปลงจำหน่ายประเภทบ้านเดี่ยวแปลงหมายเลข ๑๘๑ แต่อย่างใด เพราะตามรายงานการประชุมครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ ระบุไว้โดยชัดแจ้งว่าที่ดินแปลงสโมสรมและทะเลสาบมีเนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา (เนื้อที่เท่าเดิมตามที่ได้รับอนุญาตในคราวประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓) จึงเห็นได้ว่า ไม่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงในส่วนพื้นที่สโมสรมและทะเลสาบ ประกอบกับผลการตรวจสอบก็ระบุไว้ชัดเจนว่า ส่วนบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคไม่เปลี่ยนแปลง ยกเว้นแปลงบ่อบำบัดน้ำเสียและสวนสาธารณะที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ดังนั้น ในการประชุมคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ คณะกรรมการฯ ยังคงมีมติยืนยันให้ที่ดินแปลงสโมสรมและทะเลสาบเป็นสาธารณูปโภคของโครงการเช่นเดียวกับมติคณะกรรมการฯ ในการประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ส่วนการลงรายละเอียดในเอกสารรายงานการประชุมที่ระบุว่า



/ที่ดิน...

ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งอยู่ในโครงการส่วนที่ ๘ น่าจะเป็นความผิดพลาดคลาดเคลื่อนในการจัดทำเอกสารการประชุม

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ให้การเพิ่มเติมว่า กรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติในคราวประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินได้ โดยมีเงื่อนไขให้ผู้ฟ้องคดียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าที่ดินแปลงพิพาทจะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทราบล่วงหน้านั้น ผู้ฟ้องคดีได้รับทราบและดำเนินการตามมติดังกล่าวแล้ว ปรากฏข้อความตามบันทึกกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๓๒๕๕๕ ลงวันที่ ๒๒ กันยายน ๒๕๓๕ และบันทึกกรรมที่ดิน ที่ มท ๐๖๐๕/๐๖๓๖๕ ลงวันที่ ๘ มีนาคม ๒๕๓๖ ที่เสนอปลัดกระทรวงมหาดไทยเพื่อพิจารณาออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ซึ่งระบุไว้ว่า ที่ดินแปลงสโมสรมเป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการเป็นรายเดือนจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ประกอบกับบันทึกถ้อยคำของผู้อยู่อาศัยในโครงการฤทธาสน์ทายาท จำนวน ๔๐ ราย ซึ่งได้ให้ถ้อยคำเกี่ยวกับสภาพที่ดินของโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๔๕๑๑ ว่ามีสภาพเป็นที่ตั้งอาคารสโมสรมสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส สนามพัตกอล์ฟ และสวนสาธารณะ สำหรับใช้ออกกำลังกายพักผ่อนหย่อนใจ เล่นกีฬาต่างๆ เป็นสาธารณูปโภคส่วนกลางของสมาชิกในหมู่บ้าน โดยทางโครงการคิดค่าบริการเป็นรายเดือนและมีสภาพเช่นนี้มาตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๔ จนถึงปัจจุบัน เอกสารหลักฐานดังกล่าวแสดงให้เห็นได้ชัดเจนว่า ผู้จัดสรรที่ดินได้ให้คำมั่นและมีเจตนาจะให้ที่ดินแปลงสโมสรมและทะเลสาบเป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะที่มีการเรียกเก็บค่าใช้บริการ มาตั้งแต่เริ่มต้นจัดทำโครงการตามเงื่อนไขของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และได้ดำเนินการเช่นนั้นมาตลอดเวลาจนถึงปัจจุบัน ซึ่งหากผู้จัดสรรที่ดินไม่ดำเนินการตามเงื่อนไขที่คณะกรรมการฯ ให้ไว้ในการประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ คณะกรรมการฯ ก็คงจะไม่ออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินให้แก่ผู้จัดสรรที่ดินมาโดยตลอด ส่วนประเด็นที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่า ก่อนที่ผู้ฟ้องคดีจะได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๑ ซึ่งคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีมติอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการได้ และกำหนดให้ที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินแปลงขายรวมทั้งได้กำหนดหมายเลขที่ดินแปลงดังกล่าวด้วยแล้ว นั้น เห็นว่า การขอแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๑ ดังกล่าวมิได้มีการขอแก้ไขให้ที่ดินแปลงสโมสรมและทะเลสาบเนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา ซึ่งเป็นที่ดินที่คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน



/มีเงื่อนไข...

มีเงื่อนไขเมื่อครั้งอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินว่าเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการให้เป็นที่ดินแปลงจำหน่าย ประเภทบ้านเดี่ยว แปลงหมายเลข ๑๘๑ แต่อย่างไรก็ตามตามรายงานการประชุม ครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ ได้ระบุไว้ชัดเจนว่า ส่วนบริการสาธารณะและสาธารณูปโภคประเภทสโมสรและทะเลสาบไม่เปลี่ยนแปลง ยังมีเนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา คงเดิม ตามที่ได้รับอนุญาตในคราวประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ยกเว้นบ่อบำบัดน้ำเสียและสวนสาธารณะที่เปลี่ยนแปลงไปจากเดิม ดังนั้น ตามมติคณะกรรมการ ครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ ที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบจึงยังคงเป็นสาธารณูปโภคของโครงการเช่นเดิม ส่วนการลงรายละเอียดในเอกสารรายงานการประชุมระบุว่า ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งอยู่ในโครงการ ส่วนที่ ๙ น่าจะเป็นความผิดพลาดคลาดเคลื่อนในการจัดทำเอกสารการประชุม

ผู้ฟ้องคดีชี้แจงเพิ่มเติมว่า ตามที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ กล่าวอ้างว่า นายพิพัฒน์ สุกุมลจันทร์ ผู้รับมอบอำนาจของผู้ฟ้องคดี ในการดำเนินการเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินและได้ลงลายมือชื่อรับเอกสารหลักฐานการจัดสรรที่ดินและหนังสือของกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ จากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ นั้น ผู้ฟ้องคดีชี้แจงว่าผู้ฟ้องคดีไม่เคยแสดงเจตนาด้วยตนเองหรือมอบอำนาจให้บุคคลโดยกที่ดิน โฉนดเลขที่ ๑๙๔๙๑๑ เลขที่ ๑๘๑ ตำบลบ้านใหม่ (บางพัง) อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี ให้เป็นที่สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร ส่วนที่นายพิพัฒน์เป็นผู้รับหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ จากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ นั้น เห็นว่า นายพิพัฒน์เป็นผู้ที่มีอำนาจโดยชอบในการดำเนินการใดๆ ที่เกี่ยวข้องในการขออนุญาตจัดสรรที่ดินรวมถึงการรับเอกสารจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ด้วย แต่การรับเอกสารดังกล่าวของ นายพิพัฒน์แทนผู้ฟ้องคดี มิได้หมายความว่าผู้ฟ้องคดีได้ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรที่จะยกที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการ เพราะการยกที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการหรือทำให้ที่ดินเกิดภาระจำยอมจะต้องได้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดีเป็นการเฉพาะ หรือผู้ฟ้องคดีต้องเป็นผู้แสดงเจตนาที่จะยกที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการ นายพิพัฒน์จึงไม่ใช่ผู้มีอำนาจในการให้ความยินยอมที่จะยกที่ดินแปลงใดภายในโครงการของผู้ฟ้องคดีให้ตกเป็นที่สาธารณูปโภคได้เองเพียงลำพัง ส่วนที่กล่าวอ้างการให้ถ้อยคำของผู้อยู่อาศัยที่ซื้อที่ดินจากผู้ฟ้องคดีในโครงการจำนวน ๔๐ ราย นั้น เห็นว่า การที่ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการจัดให้มีสโมสรและทะเลสาบ รวมถึงอาคารสโมสร



/สรวายน้ำ...

สระว่ายนํ้า สนามเทนนิส สนามพัททกอล์ฟ และสวนสาธารณะในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๔๙๑๑ ผู้ฟ้องคดีมิได้มีเจตนาหรือประสงค์ที่จะให้ที่ดินดังกล่าวเป็นที่สาธารณูปโภค เพราะยังคงสงวนสิทธิไว้ในการที่จะอนุญาตหรือไม่อนุญาตให้บุคคลหนึ่งบุคคลใดใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงดังกล่าว สำหรับค่าบริการรายเดือนที่ผู้ฟ้องคดีเรียกเก็บจากเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการ เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกคนในโครงการต้องจ่ายให้กับโครงการจัดสรร ไม่ว่าเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินจะมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๔๙๑๑ หรือไม่ก็ตาม การที่ที่ดินแปลงดังกล่าวจะมีสภาพเป็นอาคารสโมสร สระว่ายนํ้า สนามเทนนิส สนามพัททกอล์ฟ และสวนสาธารณะเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี ก็ไม่ทำให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่สาธารณูปโภคได้ และไม่ทำให้ที่ดินแปลงดังกล่าวตกอยู่ในภาระจำยอมของที่ดินแปลงอื่นในโครงการเช่นกัน ส่วนประเด็นที่อ้างว่า ในการประชุมครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ ผู้ฟ้องคดีขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๑ โดยมีได้มีการขอแก้ไขในส่วนของพื้นที่สโมสรและทะเลสาบเนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา เพราะยังคงระบุไว้อย่างชัดเจนว่า ที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบมีเนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา ดังนั้น ผู้ฟ้องคดียังคงยืนยันให้ที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบเป็นสาธารณูปโภคของโครงการเช่นเดิม ตามมติของคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ส่วนการลงรายละเอียดในเอกสารรายงานการประชุมที่ระบุว่าที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ (ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๔๙๑๑) เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวซึ่งอยู่ในโครงการส่วนที่ ๔ น่าจะเป็นการผิดพลาดคลาดเคลื่อนในการจัดทำเอกสารการประชุมนั้น เห็นว่า มติของคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยว อยู่ในโครงการส่วนที่ ๔ มิใช่การระบุรายละเอียดที่ผิดพลาดของเจ้าหน้าที่แต่อย่างใด เพราะผู้ฟ้องคดีได้ปฏิบัติตามมติของคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ ซึ่ง ข้อ ๙ แจ้งให้ผู้ขอทราบวา บริเวณสโมสรถ้าไม่แก้ไขให้เป็นแปลงใหญ่ ระบุหมายเลขและจัดให้มีท่อระบายน้ำโดยรอบแล้ว ก็จะตกเป็นสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดการจัดสรรที่ดิน ต่อมาผู้ฟ้องคดีได้ขอแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๑ โดยกำหนดเลขที่ดินในที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ และเมื่อมีการประชุมของคณะกรรมการฯ ครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ ระบุว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๔๙๑๑ เป็นที่อยู่อาศัยประเภทบ้านเดี่ยวนั้นถูกต้องตรงตามความเป็นจริงแล้ว มิได้เป็นการดำเนินการที่ผิดพลาดของฝ่ายผู้ถูกฟ้องคดีแต่อย่างใด การที่ผู้ฟ้องคดีได้กำหนดไว้ในการขอแก้ไขแผนผังโครงการ



/ครั้งที่ ๑...

ครั้งที่ ๑ ว่ายังคงให้มีพื้นที่สโมสรมและทะเลสาบ เนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา นั้น ก็เป็นการจัดให้มีสิ่งอำนวยความสะดวกให้กับเจ้าของที่ดินในโครงการจัดสรรของผู้ฟ้องคดี โดยที่ผู้ฟ้องคดีจะนำที่ดินแปลงใดๆ ในโครงการของผู้ฟ้องคดีมาจัดสร้างก็ได้ ไม่จำเป็นต้องนำที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๔๙๑๑ มาจัดสร้างแต่อย่างใด การที่ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินแปลงดังกล่าวมาจัดสร้างสโมสรมและทะเลสาบ เพราะเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเหมาะสมในการก่อสร้าง อีกทั้งจำนวนเนื้อที่ของสาธารณูปโภคที่กฎหมายกำหนดให้โครงการจัดสรรต้องมีนั้น ได้จัดให้มีอยู่แล้ว ผู้ฟ้องคดีมิได้นำเอาที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๔๙๑๑ ที่ได้ดำเนินการก่อสร้างสโมสรมและทะเลสาบมากำหนดเป็นที่สาธารณูปโภคของโครงการแต่อย่างใด ที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๙๔๙๑๑ จึงมิใช่สาธารณูปโภคของโครงการ อนึ่ง การที่ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการขอแก้ไขโครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๖ โดยขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อยจำนวน ๑๐ แปลง ในส่วนของที่ดินที่มีสภาพเป็นทะเลสาบและสโมสรม ผู้ฟ้องคดีไม่มีเจตนาที่จะนำสโมสรมและทะเลสาบไปใช้ประโยชน์อย่างอื่นที่ผิดจากวัตถุประสงค์เพื่อใช้เป็นสถานที่พักผ่อนหย่อนใจของเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินทุกคนในโครงการแต่อย่างใด แต่มีเจตนาที่จะยกที่ดินส่วนดังกล่าวให้เป็นสาธารณูปโภคของโครงการให้ถูกต้องตามกฎหมาย ดังนั้น การขอแก้ไขโครงการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๖ ของผู้ฟ้องคดีจึงไม่ก่อให้เกิดความเสียหายหรือทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินในโครงการจัดสรรแต่อย่างใด การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามมีคำสั่งไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีแบ่งแยกที่ดินแปลงดังกล่าวจึงเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่า ผู้ฟ้องคดีมอบอำนาจให้นายพิพัฒน์ สุขุมลจันท์ เป็นผู้มีอำนาจจัดการยื่นเรื่องขออนุญาตนำตรวจสาธารณูปโภค รับรองเอกสาร รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน รับโฉนด ตลอดจนให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ดังนั้น การที่เจ้าหน้าที่ได้จัดทำบันทึกถ้อยคำ ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๓๓ ระบุรายการที่คณะอนุกรรมการกลั่นกรอง กรุงเทพมหานครมีมติให้แก้ไขแผนผังโครงการ ๙ รายการ โดยนายพิพัฒน์เป็นผู้ลงลายมือชื่อรับทราบรายการแก้ไข ในบันทึกฉบับดังกล่าว และได้ระบุข้อความไว้ว่า ขอรับแผนผังโครงการไปแก้ไขตามมติของคณะอนุกรรมการกลั่นกรองฯ ต่อมา วันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ นายพิพัฒน์ได้นำแผนผังโครงการที่ขอรับไปแก้ไขส่งคืนให้แก่เจ้าหน้าที่ซึ่งเจ้าหน้าที่ได้จัดทำบันทึกถ้อยคำของนายพิพัฒน์ไว้เป็นหลักฐาน มีข้อความระบุว่า “ตามบันทึกลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๓๓ ที่ข้าพเจ้าขอรับแผนผังไปแก้ไขตามมติของคณะอนุกรรมการกลั่นกรองฯ นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้า



/ได้แก้ไข...

ได้แก้ไขแผนผังโครงการและแนบเอกสารมาให้แล้วตามรายละเอียดการแก้ไขดังนี้ ตามมติข้อ ๑...ฯลฯ” โดยในข้อ ๔ ของบันทึกถ้อยคำฉบับดังกล่าวมีข้อความระบุชัดเจนว่า “ข้อ ๔ แจ้งให้ผู้ขอทราบฯ บริเวณสโมสรถ้าไม่แก้ไขเป็นแปลงใหญ่ระบุหมายเลขและจัดให้มีท่อระบายน้ำโดยรอบแล้วก็จะตกเป็นสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดินข้าพเจ้ารับทราบแล้วยืนยันจัดทำสโมสรถ้าและทะเลสาบตามแผนผังโครงการดังกล่าว จึงขอลงชื่อรับรองไว้เป็นสำคัญ” ปรากฏตามบันทึกถ้อยคำฉบับลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ กรณีแสดงให้เห็นว่า ในชั้นการพิจารณาคำขออนุญาต เมื่อมีการยกประเด็นเรื่องความไม่ชัดเจนของสถานะทางกฎหมายของที่ดินบริเวณสโมสรถ้าและทะเลสาบ ผู้ฟ้องคดีก็ได้มีเจตนาให้ที่ดินแปลงสโมสรถ้าและทะเลสาบ ซึ่งมีได้ระบุหมายเลขแปลงกำกับไว้ เป็นสาธารณูปโภคของโครงการ โดยได้แสดงเจตนาดังกล่าวต่อคณะกรรมการกลั่นกรองฯ แล้ว ต่อมา ในชั้นการพิจารณาของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินที่ได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินได้นั้น คณะกรรมการฯ ได้พิจารณาอนุญาตโดยกำหนดเงื่อนไขไว้ ๒ ข้อ โดยในเงื่อนไขข้อ ๒ ระบุให้ผู้ฟ้องคดียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรถ้าจะเป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทราบล่วงหน้า ซึ่งถึงแม้การมีมติดังกล่าวของคณะกรรมการฯ จะแสดงให้เห็นว่า ประเด็นเรื่องความไม่ชัดเจนของสถานะทางกฎหมายของที่ดินบริเวณสโมสรถ้าและทะเลสาบยังคงมีอยู่ก็ตาม แต่เมื่อกรณีดังกล่าวถูกกำหนดไว้เป็นเงื่อนไขในการอนุญาต จึงเท่ากับว่า จะต้องมีการปฏิบัติตามเงื่อนไขดังกล่าวไปในทางใดทางหนึ่ง มิฉะนั้นการอนุญาตก็จะมีผลสมบูรณ์ตามกฎหมาย ซึ่งข้อเท็จจริงปรากฏว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้มีหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ แจ้งมติของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินให้จังหวัดนนทบุรีทราบ โดยมีข้อความระบุว่าผู้ขออนุญาตได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ รับทราบมติและยืนยันว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรถ้าจะเป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าแล้ว จึงเป็นกรณีที่แสดงให้เห็นว่า ผู้ฟ้องคดีได้ปฏิบัติตามเงื่อนไขในการอนุญาตไปในทางใดทางหนึ่ง เพื่อให้การได้รับอนุญาตของตนมีผลตามกฎหมาย โดยในกรณีนี้เป็นกรปฏิบัติตามเงื่อนไขโดยได้มีหนังสือยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรให้ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรถ้าเป็นสาธารณูปโภคแล้ว ซึ่งนายพิพัฒน์ผู้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดีได้ลงลายมือชื่อรับหนังสือกรมที่ดินฉบับดังกล่าวไปเมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ กรณีจึงเห็นว่า ที่ดิน



/แปลงสโมสรถ้า...

แปลงสโมสรและทะเลสาบได้จัดให้เป็นสาธารณูปโภคแล้ว ส่วนกรณีที่อยู่ในเวลาต่อมาได้มีการระบุหมายเลขแปลงลงในแผนผังโครงการให้ที่ดินแปลงสโมสรฯ เป็นที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ นั้น เห็นว่าเป็นข้อผิดพลาดในการจัดทำทะเบียนที่ดิน แต่เมื่อข้อผิดพลาดดังกล่าวขัดแย้งกับเนื้อหาที่แท้จริงของเรื่อง กรณียังคงต้องยึดถือเนื้อหาที่แท้จริงเป็นสำคัญ ดังนั้น กรณีจึงฟังได้ว่าที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ตามนัยข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง ของประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ด้วยเหตุนี้ การที่ผู้ฟ้องคดียื่นขอแก้ไขครั้งที่ ๖ ตามคำขอฉบับลงวันที่ ๒๒ มิถุนายน ๒๕๔๗ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ขอแก้ไขแผนผังโครงการโดยนำที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ซึ่งเป็นที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบมาจัดแบ่งเป็นแปลงย่อยจำนวน ๑๐ แปลง และกำหนดหมายเลขแปลงใหม่ จึงเป็นการกระทำอันมีลักษณะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดหรือเสื่อมความสะดวกลง ซึ่งเป็นกรณีที่ไม้อาจกระทำได้ตามนัยมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ ไม่เห็นชอบให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการตามคำขอ รวมทั้งการที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำวินิจฉัยในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗ ให้ยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ไม่เห็นชอบให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการตามคำขอ จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว และไม่มีเหตุที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จำต้องดำเนินการแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดินตามคำขอของผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า ผู้ฟ้องคดีได้มอบอำนาจให้นายพิพัฒน์ สุขุมลจันทร เป็นผู้มีอำนาจจัดการยื่นเรื่องขออนุญาต นำตรวจสาธารณูปโภค รับรองเอกสาร รับใบอนุญาตจัดสรร รับโอนด ตลอดจนให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่จริง แต่ตามหนังสือมอบอำนาจดังกล่าวผู้ฟ้องคดีไม่เคยมอบอำนาจให้นายพิพัฒน์มีอำนาจในการยกที่ดินให้กับบุคคลภายนอก หรือยกที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณะหรือที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร การยกที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรไม่ใช่กิจการทั่วไปตามปกติที่จะพึงถือเอาเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน แต่การยกที่ดินให้เป็นที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรนั้น เป็นเรื่องทีนอกเหนือจากการที่ผู้ฟ้องคดีมอบอำนาจให้นายพิพัฒน์ไปดำเนินการ เพราะเป็นการดำเนินการในลักษณะที่ทำให้ผู้ฟ้องคดีเสียหาย ต้องเสียสิทธิในทรัพย์สิน กรณีจึงต้องมีการระบุข้อความไว้โดยชัดเจนเป็นการเฉพาะ



/ผู้ฟ้องคดี...

ผู้ฟ้องคดีไม่เคยมีเจตนามอบอำนาจให้นายพิพัฒน์ยกที่ดินให้เป็นที่สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรแต่อย่างใด และการที่ปรากฏข้อเท็จจริงว่านายพิพัฒน์ได้เป็นผู้ลงลายมือชื่อรับทราบรายการแก้ไขในบันทึกฉบับดังกล่าว และได้ระบุข้อความว่า ขอรับแผนผังโครงการไปแก้ไขตามมติของคณะกรรมการกลั่นกรองฯ ซึ่งในบันทึกดังกล่าว มีข้อความในข้อ ๔ ว่า “แจ้งให้ผู้ขอทราบว่าบริเวณสโมสรม้าไม้แก้ไขเป็นแปลงใหญ่ระบุหมายเลขและจัดให้มีที่ระบายน้ำโดยรอบแล้วก็จะตกเป็นสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน ข้าพเจ้าทราบและยืนยันจัดทำสโมสรม้าไม้และทะเลสาบตามแผนผังโครงการดังกล่าว จึงขอลงลายมือชื่อไว้เป็นสำคัญ นั้น มีความหมายไปในทางที่จะแปลความแต่เพียงว่า เป็นการรับทราบและรับเอาเงื่อนไขของคณะกรรมการกลั่นกรองมาให้ผู้ฟ้องคดีพิจารณา มิใช่หมายรวมไปถึงการยกที่ดินแปลงสโมสรม้าไม้และทะเลสาบให้เป็นที่สาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรแต่อย่างใด และการที่ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการแก้ไขแผนผังโครงการตามเงื่อนไขของคณะกรรมการกลั่นกรองพร้อมระบุหมายเลขที่ดินลงบนที่ดินแปลงพิพาท เป็นหมายเลข ๑๘๑ และระบุว่าเป็นที่ดินแปลงขายที่มีขนาดใหญ่ที่สุด การดำเนินการดังกล่าวของผู้ฟ้องคดีแสดงให้เห็นได้อย่างแจ้งชัดอยู่ว่าผู้ฟ้องคดีไม่มีเจตนาหรือมีความประสงค์ที่จะยกที่ดินแปลงดังกล่าวให้ตกเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร อีกทั้งไม่ปรากฏว่ามีเอกสารใดๆ ที่แสดงให้เห็นว่าผู้ฟ้องคดียกที่ดินแปลงสโมสรม้าไม้และทะเลสาบให้ตกเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรร และการที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ระบุหมายเลขที่ดินแปลงสโมสรม้าไม้และทะเลสาบเป็นที่ดินเลขที่ ๑๘๑ นั้น มิได้เกิดจากความผิดพลาดในการจัดทำทะเบียนของเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ แต่เป็นการที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้ดำเนินการตามหน้าที่ตามความประสงค์ของผู้ฟ้องคดีที่ได้แจ้งให้ทราบว่าได้จัดให้ที่ดินแปลงสโมสรม้าไม้และทะเลสาบเป็นที่ดินแปลงขาย การที่เจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ จะระบุรายละเอียดหมายเลขที่ดินลงในทะเบียนที่ดินเจ้าหน้าที่ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ไม่สามารถดำเนินการเองได้โดยลำพังเพราะการที่จะระบุหมายเลขลงบนที่ดินแปลงใดลงในโครงการจัดสรรของผู้ฟ้องคดีต้องได้รับการแจ้งหรือการร้องขอจากผู้ฟ้องคดี อีกทั้งเจ้าหน้าที่ไม่อาจทราบได้ว่าจะต้องระบุหมายเลขที่ดินใดลงบนที่ดินแปลงใด การที่เจ้าหน้าที่ได้จัดทำทะเบียนที่ดินโดยระบุหมายเลขที่ดิน ๑๘๑ ลงบนที่ดินแปลงสโมสรม้าไม้และทะเลสาบจึงมิได้เกิดจากความผิดพลาดในการจัดทำทะเบียนที่ดินตามที่ศาลปกครองชั้นต้นได้วินิจฉัยแต่อย่างใด และการที่ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรในครั้งที่ ๑ และได้รับอนุญาตให้แก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรได้ในวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ แล้วผู้ฟ้องคดียังได้นำที่ดินแปลงพิพาทเข้าจดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ของผู้ฟ้องคดีกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ในวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๕ หากผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามเห็นว่า



/ที่ดิน...

ที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินที่เป็นแปลงสาธารณูปโภคแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามก็คงจะไม่ยินยอมให้ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินแปลงสาธารณูปโภคไปจดจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้เงินกู้ของผู้ฟ้องคดีได้ ขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษาหรือคำสั่งกลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ แก้อุทธรณ์ว่า ประเด็นที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า ผู้ฟ้องคดีไม่มีเจตนาหรือมีความประสงค์ที่จะยกที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบให้เป็นที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน อีกทั้งไม่เคยมอบอำนาจให้นายพิพัฒน์ สุกุมลจันทร์ ยกที่ดินแปลงดังกล่าวให้เป็นที่ดินสาธารณูปโภคของโครงการจัดสรรที่ดิน เพราะการดำเนินการดังกล่าวไม่ใช่กิจการทั่วไปตามปกติที่จะพึงถือเอาเป็นส่วนหนึ่งในการดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน แต่เป็นเรื่องที่นอกเหนือจากการที่ผู้ฟ้องคดีมอบอำนาจให้นายพิพัฒน์ไปดำเนินการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน เพราะเป็นการดำเนินการในลักษณะที่ทำให้ผู้ฟ้องคดีเสียหายนั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เห็นว่า เมื่อคณะกรรมการกลั่นกรองฯ ได้พิจารณาคำขอทำการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีแล้ว ได้มีมติให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการรวม ๔ รายการ ซึ่งในรายการที่ ๔ มีรายละเอียดว่า “ข้อ ๔ แจ้งให้ผู้ขอ (ผู้ฟ้องคดี) ทราบว่า บริเวณสโมสรถ้าไม่แก้ไขเป็นแปลงใหญ่ ระบุหมายเลขและจัดให้มีที่ระบายน้ำโดยรอบแล้วก็จะตกเป็นสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน” ซึ่งนายพิพัฒน์ผู้รับมอบอำนาจในการดำเนินการเรื่องการจัดสรรที่ดินจากผู้ฟ้องคดีก็ได้รับทราบและขอรับรายการแก้ไขทั้ง ๔ รายการดังกล่าวไปจากเจ้าหน้าที่ เมื่อวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๓ หลังจากนั้นในวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ นายพิพัฒน์ได้นำแผนผังโครงการที่ขอรับไปแก้ไขตามมติของคณะกรรมการกลั่นกรองฯ มาคืนให้กับเจ้าหน้าที่ตามบันทึกถ้อยคำฉบับลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ โดยในข้อ ๔ ของบันทึกถ้อยคำฉบับดังกล่าวมีข้อความระบุว่า “ข้อ ๔ แจ้งให้ผู้ขอทราบว่า บริเวณสโมสรถ้าไม่แก้ไขเป็นแปลงใหญ่ ระบุหมายเลขและจัดให้มีที่ระบายน้ำโดยรอบแล้วจะตกเป็นสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน ข้าพเจ้ารับทราบแล้วยืนยันจัดทำเป็นสโมสรและทะเลสาบตามแผนผังโครงการดังกล่าวจึงขอลงชื่อรับรองไว้เป็นสำคัญ” จึงเห็นได้ว่าเมื่อนายพิพัฒน์ได้ขอรับรายการแก้ไขแผนผังโครงการทั้ง ๔ รายการไปแล้ว นายพิพัฒน์ต้องนำไปแจ้งและมอบให้กับผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินเพราะเป็นผู้มอบอำนาจ และเมื่อผู้ฟ้องคดีได้รับทราบแล้วก็ได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่องต่างๆ ทั้ง ๔ รายการตามที่คณะกรรมการกลั่นกรองฯ มีมติ หลังจากนั้นจึงมอบ



/ให้...

ให้นายพิพัฒน์นำมาส่งคืนให้กับเจ้าหน้าที่ตามบันทึกถ้อยคำ ฉบับลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ ดังกล่าว ซึ่งการดำเนินการของนายพิพัฒน์ทั้งหมดนั้น เป็นการดำเนินการในลักษณะเป็นตัวแทนของผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นตัวการ และมอบอำนาจให้นายพิพัฒน์ไปทำการแทนตามที่ได้ตกลงกันไว้ ซึ่งตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ก็ได้ระบุขอบเขตของการดำเนินการในฐานะผู้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดีไว้แล้วว่ามีอำนาจให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่แทนผู้ฟ้องคดีจนเสร็จการ ดังนั้น เมื่อนายพิพัฒน์ให้ถ้อยคำว่า ข้าพเจ้ารับทราบแล้วยืนยันจัดทำสโมสรและทะเลสาบตามแผนผังโครงการดังกล่าว จึงเป็นการแสดงเจตนาแทนผู้ฟ้องคดีซึ่งมอบอำนาจให้นายพิพัฒน์มาดำเนินการ การกระทำดังกล่าวของนายพิพัฒน์จึงไม่เป็นการกระทำที่นอกเหนืออำนาจที่ผู้ฟ้องคดีมอบอำนาจมาแต่อย่างใด อีกทั้งผู้ฟ้องคดีก็ได้ดำเนินการให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นสโมสรและทะเลสาบ โดยมีการเก็บค่าบริการจากผู้ซื้อมาตั้งแต่ประมาณปี พ.ศ. ๒๕๓๕ จนถึงปัจจุบันซึ่งแสดงให้เห็นว่าผู้ฟ้องคดีก็ได้ให้สัตยาบันหรือรับรองการดำเนินการของนายพิพัฒน์และยินยอมปฏิบัติตามเงื่อนไขของคณะกรรมการกลั่นกรองฯ แล้ว จึงถือเสมือนว่าผู้ฟ้องคดีได้มีเจตนาจะให้ที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบเป็นสาธารณูปโภคที่มีการเก็บค่าบริการเป็นรายเดือนจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ ส่วนประเด็นเรื่องการนำที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๔๔๑๑ ตำบลบ้านใหม่ (บางพัง) อำเภอปากเกร็ด (ตลาดขวัญ) จังหวัดนนทบุรี ไปจำนองเป็นประกันกับธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) เมื่อวันที่ ๑๘ สิงหาคม ๒๕๓๕ หากผู้ฟ้องคดีทั้งสามเห็นว่าที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคแล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามก็คงจะไม่ยินยอมให้ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินแปลงสาธารณูปโภคไปจำนองเพื่อค้ำประกันหนี้เงินกู้ของผู้ฟ้องคดีได้นั้น ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เห็นว่าการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ซึ่งประกาศฉบับดังกล่าวไม่มีข้อห้ามว่า ที่ดินที่ผู้จัดสรรที่ดินจะนำมายื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินนั้นจะมีภาระผูกพัน เช่น ภาระการจำนองไม่ได้ และจะเป็นชื่อของบุคคลอื่นไม่ได้ เพียงแต่ก่อนออกใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้จัดสรรที่ดินต้องจัดการให้ที่ดินนั้นมีชื่อตนเองเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ เช่น ถ้าติดจำนองก็ต้องไถ่ถอนจำนองก่อนพร้อมทั้งจัดทำสาธารณูปโภคภายในที่ดินจัดสรรให้แล้วเสร็จและถูกต้องตรงกับแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต ตามข้อ ๑๒ แห่งประกาศ



/ของ...

ของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งในกรณีของผู้ฟ้องคดีก็เป็นไปตามข้อกำหนดดังกล่าวทุกประการ เพราะรายการจำนองโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๔๙๑๑ ซึ่งอยู่ในส่วนที่ ๙ ในวันที่ ๑๔ สิงหาคม ๒๕๓๕ ที่ผู้ฟ้องคดีทำนิติกรรมจำนองกับธนาคารกสิกรไทยจำกัด (มหาชน) นั้น เป็นการจำนองก่อนที่ดินแปลงดังกล่าวจะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินในวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๓๖ แต่เมื่อผู้จัดสรรที่ดินได้รับอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแปลงใดแล้ว หากผู้จัดสรรที่ดินจะนำที่ดินแปลงนั้นทั้งแปลงจำหน่ายและแปลงสาธารณูปโภคไปก่อภาระผูกพัน เช่น การจำนองจะต้องได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจากคณะกรรมการ ๔ ก่อนตามข้อ ๑๘ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับเดียวกัน ซึ่งในกรณีของผู้ฟ้องคดีก็ไม่ปรากฏรายการจำนองที่ดินแปลงสโมสรและทะเลสาบภายหลังจากที่ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแล้วแต่อย่างใด จึงเห็นได้ว่าเรื่องการนำที่ดินแปลงพิพาทไปจำนองเป็นประกันกับสถาบันการเงินมิใช่ประเด็นที่จะนำมากล่าวอ้างได้ว่าที่ดินแปลงพิพาทจะเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือไม่

ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ แก้อุทธรณ์ว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เห็นพ้องด้วยกับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น โดยเห็นว่าที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ตกเป็นสาธารณูปโภคของโครงการตามนัยมติคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ และมติคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ จึงไม่สามารถนำมาแก้ไขเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายได้ ตามนัยมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ประกอบกับคำพิพากษาฎีกาที่ ๓๒๐/๒๕๔๓

ศาลปกครองสูงสุดออกนั่งพิจารณาคดี โดยได้รับฟังสรุปข้อเท็จจริงของตุลาการเจ้าของสำนวนและคำชี้แจงด้วยวาจาประกอบคำแถลงการณ์ของตุลาการผู้แถลงคดี

ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจพิจารณาเอกสารทั้งหมดในสำนวนคดี กฎหมายระเบียบ ข้อบังคับ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว

ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นนิติบุคคลประเภทบริษัทจำกัด ประกอบกิจการค้าอสังหาริมทรัพย์และจัดสรรที่ดินเพื่อจำหน่าย ได้ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ตามแบบ จส.๔ ฉบับลงวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๓๓ ในที่ดินโฉนดเลขที่ ๑๔๕๖ และโฉนดเลขที่อื่นๆ รวม ๑,๐๔๐ โฉนด ตำบลบ้านใหม่ (บางพัง)



/อำเภอบางเกร็ด...

อำเภอปากเกร็ด จังหวัดนนทบุรี เนื้อที่ประมาณ ๒๔๕ ไร่ ๑ งาน ๕๕ ตารางวา โดยใช้ชื่อโครงการ “คฤหาสน์ทายาท” แบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย จำนวน ๑๗๗ แปลง นอกนั้นกันพื้นที่เป็นสนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ ๘๒๓ ตารางวา สวนสาธารณะ ๘ แห่ง เนื้อที่ ๓,๖๖๕ ตารางวา บ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แห่ง เนื้อที่ ๑,๐๕๓ ตารางวา สโมสรและทะเลสาบเนื้อที่ ๑๖,๐๖๐ ตารางวา โดยไม่มีการแบ่งส่วนโครงการ ในการขออนุญาตจัดสรรที่ดิน ผู้ฟ้องคดีได้มอบอำนาจให้นายพิพัฒน์ สุกุมลจันทร์ เป็นผู้มีอำนาจจัดการยื่นเรื่องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน นำตรวจสาธารณูปโภค รับรองเอกสาร รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน รับโฉนดตลอดจนให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ ตามหนังสือมอบอำนาจฉบับลงวันที่ ๑๐ กรกฎาคม ๒๕๓๓ ในชั้นการพิจารณาคำขอ คณะอนุกรรมการกลั่นกรอง กรุงเทพมหานคร ได้ประชุมครั้งที่ ๓/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ สิงหาคม ๒๕๓๓ มีมติให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการ ๔ รายการ และเจ้าหน้าที่ได้จัดทำบันทึกถ้อยคำลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๓ ระบุรายการที่คณะอนุกรรมการกลั่นกรองฯ มีมติให้แก้ไข โดยในส่วนของที่ดินแปลงพิพาทได้มีการระบุในบันทึกถ้อยคำว่าเป็น “ข้อ ๔ แจ้งให้ผู้ขอทราบฯ บริเวณสโมสรถ้าไม่แก้ไขเป็นแปลงใหญ่ระบุหมายเลข และจัดให้มีที่ระบายน้ำโดยรอบแล้ว ก็จะตกเป็นสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน” โดยบันทึกฉบับดังกล่าวนายพิพัฒน์เป็นผู้ลงลายมือชื่อในฐานะผู้ให้ถ้อยคำ และระบุว่า “ข้าพเจ้าผู้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดี รับทราบแล้วและขอรับแผนผังโครงการไปแก้ไขตามมติ...” ต่อมา วันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ นายพิพัฒน์ได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าหน้าที่ ตามบันทึกถ้อยคำ ลงวันที่ ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ มีข้อความว่า “ตามบันทึกลงวันที่ ๔ สิงหาคม ๒๕๓๓ ที่ข้าพเจ้าขอรับแผนผังไปแก้ไขตามมติของคณะอนุกรรมการกลั่นกรองฯ นั้น บัดนี้ ข้าพเจ้าได้แก้ไขแผนผังโครงการและแนบเอกสารมาให้แล้วตามรายละเอียดการแก้ไข ดังนี้...ข้อ ๔ แจ้งให้ผู้ขอทราบฯ บริเวณสโมสรถ้าไม่แก้ไขเป็นแปลงใหญ่ระบุหมายเลขและจัดให้มีที่ระบายน้ำโดยรอบแล้วก็จะตกเป็นสาธารณูปโภคตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน ข้าพเจ้ารับทราบแล้วยืนยันจัดทำสโมสรและทะเลสาบตามแผนผังโครงการดังกล่าว หลังจากนั้น คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินจึงมีมติในการประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินได้โดยมีเงื่อนไข ๒ ข้อ คือ (๑) สวนสาธารณะทุกแห่งในโครงการให้ออกโฉนดที่ดินเป็นแปลงเดียวกับถนนในโครงการ (๒) ให้ผู้ฟ้องคดียืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรจะให้



/เป็น...

เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการ และแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทราบล่วงหน้า แผนผังโครงการบริเวณที่เป็นสโมสรรและทะเลสาบมิได้ระบุหมายเลขแปลงไว้ในการประชุมครั้งดังกล่าว นายชาญยุทธ ศรีปรางค์ทอง วิศวกรประจำโครงการ ซึ่งเป็นผู้ออกแบบระบบการระบายน้ำได้เข้าชี้แจงระบบการระบายน้ำต่อคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินโดยยืนยันว่าผู้ฟ้องคดียินยอมให้สโมสรรซึ่งมิได้ระบุหมายเลขแปลงเป็นสาธารณูปโภคของโครงการ ปราบกฏตามรายงานการประชุมคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ ได้มีหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ แจ้งให้จังหวัดนนทบุรีทราบว่า คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินได้มีมติอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินได้ตามแบบที่เสนอ โดยมีเงื่อนไขรวม ๒ ข้อ โดยหนังสือฉบับดังกล่าวระบุว่าผู้ขออนุญาตได้มีหนังสือ ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ รับทราบมติและยืนยันว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรรจะให้ป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อทราบล่วงหน้าแล้ว จึงให้จังหวัดนนทบุรีดำเนินการในส่วนที่เกี่ยวข้องต่อไป นายพิพัฒน์ผู้รับมอบอำนาจจากผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ลงลายมือชื่อรับสำเนาหนังสือกรมที่ดินฉบับดังกล่าวจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๓ เมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๓

ต่อมา ในปี พ.ศ. ๒๕๓๕ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอแก้ไขแผนผังโครงการครั้งที่ ๑ โดยระบุเหตุผล ๒ ประการ คือ (๑) ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการรังวัดแบ่งแยกที่ดินแปลงย่อยตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินแล้วปรากฏว่าผลการรังวัดทำให้รูปแปลงและเนื้อที่ที่ดินที่ทำการจัดสรรเปลี่ยนแปลงไปจากเดิม คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๒๖๒ เลขที่ดิน ๒๕๒๓ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๗๑๒๖๓ เลขที่ดิน ๒๕๒๔ มีความยาวเนื้อที่เปลี่ยนแปลงไปจากแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาต (๒) ผู้ฟ้องคดีได้ซื้อที่ดินเพิ่มเติม ๔ ไร่ ๑ งาน ๒๔ ตารางวา และมีความประสงค์จะนำที่ดินดังกล่าวรวมเข้ากับแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตเดิม ทำให้ที่ดินของโครงการเพิ่มขึ้นเป็น ๓๐๔ ไร่ ๑๐ ตารางวา โดยขอแก้ไขแผนผังโครงการที่จากเดิมแบ่งขายที่ดินเป็นแปลงย่อย ๑๗๗ แปลงขอแก้ไขเป็น ๑๘๑ แปลง แยกเป็นแปลงที่อยู่อาศัยแบบบ้านเดี่ยว ๑๘๑ แปลง นอกนั้นกันพื้นที่เป็นสนามเด็กเล่น ๑ แห่ง เนื้อที่ ๘๒๓ ตารางวา สวนสาธารณะ ๑๑ แห่ง เนื้อที่ ๓,๓๑๒ ตารางวา บ่อบำบัดน้ำเสีย ๑ แห่ง เนื้อที่ ๑,๓๑๗ ๖/๑๐ ตารางวา สโมสรรและ



/ทะเลสาบ...

สระว่ายนํ้า และสนามเทนนิส แปลงหมายเลข ๑๙๖ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๔๖ $\frac{๗}{๑๐}$ ตารางวา เป็นพื้นที่
 สนามเบดมินตันและสนามสควอต แปลงหมายเลข ๒๐๔ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๑ งาน ๔๕ $\frac{๗}{๑๐}$ ตารางวา
 เป็นพื้นที่ถนน แปลงหมายเลข ๑๘๑ เนื้อที่ ๒๑ ไร่ ๑ งาน ๑๐ ตารางวา เป็นพื้นที่ทะเลสาบ
 ส่วนที่ดินอีก ๖ แปลง ได้แก่ แปลงหมายเลข ๑๘๗ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๒ งาน ๑๗ $\frac{๗}{๑๐}$ ตารางวา
 แปลงหมายเลข ๑๘๘ เนื้อที่ ๑ ไร่ ๓ งาน ๘๗ $\frac{๗}{๑๐}$ ตารางวา แปลงหมายเลข ๑๘๙
 เนื้อที่ ๓ งาน ๔ $\frac{๗}{๑๐}$ ตารางวา แปลงหมายเลข ๒๐๐ เนื้อที่ ๓ งาน ๔ $\frac{๗}{๑๐}$ ตารางวา
 แปลงหมายเลข ๒๐๑ เนื้อที่ ๓ งาน ๔ $\frac{๗}{๑๐}$ ตารางวา และแปลงหมายเลข ๒๐๒ เนื้อที่ ๒ งาน
 ๔๔ $\frac{๖}{๑๐}$ ตารางวา นำมาจัดแบ่งเป็นที่ดินแปลงจำหน่าย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พิจารณา
 เรื่องดังกล่าวในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ มีมติไม่เห็นชอบ
 แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ผู้ฟ้องคดีเสนอขอแก้ไข ครั้งที่ ๖ เนื่องจากที่ดินแปลง
 หมายเลข ๑๘๑ ตกเป็นสาธารณูปโภคของโครงการตามนัยมติคณะกรรมการควบคุม
 การจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ ลงวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ และมติคณะกรรมการควบคุม
 การจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ จึงไม่สามารถนำมาแก้ไข
 เป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายได้ ตามมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓
 ประกอบกับคำพิพากษาฎีกาที่ ๒๓๒๐/๒๕๔๓ ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือ ที่ สป ๑๗/๒๕๔๗
 ลงวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๔๗ อุตธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒
 โดยโต้แย้งว่า ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ตามแผนผังโครงการที่ได้รับอนุญาตจาก
 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน และตามรายงานการประชุมครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ ลงวันที่ ๒๕
 มีนาคม ๒๕๓๕ ระบุเป็นที่ดินแปลงจำหน่ายและสามารถแก้ไขแผนผังโครงการได้ตามมาตรา ๓๒
 แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้วินิจฉัยอุทธรณ์ของ
 ผู้ฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗ มีมติยืนตามมติของ
 ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ไม่เห็นชอบให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖
 เนื่องจากที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ (โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๙๔๙๑๑) ตำบลบางพัง อำเภอปากเกร็ด
 ซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรและทะเลสาบตกเป็นสาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น
 ตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต ตามมติคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน
 ครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ซึ่งผู้ซื้อที่ดินจัดสรรได้ใช้ประโยชน์ตลอดมา
 สาธารณูปโภคดังกล่าวจึงตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่การจัดสรรที่ดิน ไม่อาจแบ่งแยก



/เป็นแปลงย่อย...

เป็นแปลงย่อยและแปลงจำหน่ายได้ เพราะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำหน่ายลดไปหรือเสื่อมความสะดวก อันเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๔๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้มีหนังสือแจ้งผลการพิจารณาอุทธรณ์ให้ผู้ฟ้องคดีทราบตามหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๓๐๓๙๙ ลงวันที่ ๑๑ ตุลาคม ๒๕๔๗

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า คดีมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยว่ามติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ ที่ไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขอแก้ไขครั้งที่ ๖ ตามที่ผู้ฟ้องคดีเสนอ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในการประชุม ครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗ ที่มีมติให้ยืนตามมติในเรื่องดังกล่าวของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า ในการมีมติไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖ ดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองให้เหตุผลว่าเนื่องจากที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ซึ่งเป็นที่ตั้งของสโมสรและทะเลสาบเป็นสาธารณูปโภคของโครงการจึงไม่สามารถนำมาแก้ไขเป็นแปลงย่อยเพื่อจำหน่ายได้ แต่ผู้ฟ้องคดีโต้แย้งว่า ไม่เคยแสดงเจตนายกสโมสรให้เป็นสาธารณูปโภค ทั้งได้สงวนสิทธิไว้เป็นของตนเองโดยได้เข้าดำเนินการบริหารภายในสโมสร สโมสรดังกล่าวไม่เป็นสาธารณูปโภคในโครงการ คดีนี้จึงมีประเด็นที่จะต้องวินิจฉัยก่อนว่า สโมสรที่ผู้ฟ้องคดีได้จัดให้มีขึ้นตามโครงการจัดสรรที่ดินดังกล่าวเป็นสาธารณูปโภคหรือไม่ พิจารณาฎีกาหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดินแล้วเห็นว่า การจัดสรรที่ดินก่อนวันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ จะต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ตามข้อ ๑๐ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ และการจัดสรรที่ดินตั้งแต่วันที่ ๒๒ กรกฎาคม ๒๕๔๓ จะต้องได้รับอนุญาตจากผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ หรือคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดตามมาตรา ๒๑ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ตามข้อ ๓๐ วรรคหนึ่ง แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้อยู่ในขณะที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเมื่อวันที่ ๑๔ มิถุนายน ๒๕๓๓ บัญญัติว่า สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพ



/ดังเช่นที่...

ดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่ง
 ภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ เมื่อพิจารณาแผนผังและโครงการของผู้ฟ้องคดีที่
 ได้รับอนุญาตให้ดำเนินการว่าได้จัดให้สโมสรรเป็นสาธารณูปโภคเพื่อการจัดสรรที่ดิน
 โครงการนี้หรือไม่ ปรากฏตามคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีลงวันที่ ๑๔
 มิถุนายน ๒๕๓๓ และเอกสารผังแปลงที่ดินแนบท้ายคำขออนุญาตดังกล่าวว่า สโมสรรและ
 ทะเลสาบในโครงการมีเนื้อที่ ๕๐ ไร่ ๖๐ ตารางวา (๑๖,๐๖๐ ตารางวา) โดยไม่ปรากฏการระบุว่
 เป็นสาธารณูปโภค แต่ในบันทึกถ้อยคำของผู้ฟ้องคดี ซึ่งให้ถ้อยคำโดยนายพิพัฒน์ ลงวันที่
 ๑๘ กันยายน ๒๕๓๓ ระบุว่า ตามมติข้อ ๙ แจ้งให้ผู้ขอทราบว่ามีบริเวณสโมสรร ถ้าไม่แก้ไข
 เป็นแปลงใหญ่ระบุหมายเลขและจัดให้มีที่ระบายน้ำโดยรอบแล้ว ก็จะตกเป็นสาธารณูปโภค
 ตามข้อกำหนดของการจัดสรรที่ดิน ข้าพเจ้ารับทราบแล้วยินยอมจัดทำสโมสรรและทะเลสาบ
 ตามแผนผังโครงการดังกล่าว และต่อมาในการพิจารณาคำขออนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการ
 จัดสรรที่ดินดังกล่าวเมื่อวันที่ ๓ ตุลาคม ๒๕๓๓ ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีเงื่อนไขให้ผู้ขอ
 ยืนยันเป็นลายลักษณ์อักษรว่า ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรรจะให้ป็นสาธารณูปโภคที่มีการ
 เรียกเก็บค่าบริการ และแจ้งให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการทราบล่วงหน้า หลังจากนั้น
 ปรากฏข้อความในหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓
 ความว่า ผู้ขอได้มีหนังสือลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ รับทราบมติและยืนยันว่าที่ดินแปลงที่
 แบ่งไว้เป็นสโมสรรจะให้ป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการและแจ้งให้ผู้ซื้อทราบ
 ล่วงหน้าแล้ว ขอให้จังหวัดดำเนินการต่อไปในเรื่องเกี่ยวกับการออกใบอนุญาตให้ทำการ
 จัดสรรที่ดิน อย่างไรก็ตามผู้ฟ้องคดีปฏิเสธในเรื่องดังกล่าวว่าไม่เคยยืนยันเป็นลายลักษณ์
 อักษรให้ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรรเป็นสาธารณูปโภคตามเงื่อนไขของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑
 ดังนั้น ในคดีนี้จึงต้องพิจารณาให้ได้ว่าข้อยุติก่อนว่า มีการยืนยันตามเงื่อนไขของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑
 โดยให้ที่ดินที่แบ่งไว้เป็นสโมสรรเป็นสาธารณูปโภคแล้วหรือไม่ พิจารณแล้วเห็นว่า
 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๘๒๐ บัญญัติว่า ตัวการยอมมีความผูกพันต่อ
 บุคคลภายนอกในกิจการทั้งหลายอันตัวแทนหรือตัวแทนช่วงได้ทำไปภายในขอบอำนาจ
 แห่งฐานตัวแทน เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า ผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือมอบอำนาจ ลงวันที่ ๑๐
 กรกฎาคม ๒๕๓๓ ให้นายพิพัฒน์ สุขุมลจันทร เป็นผู้มีอำนาจจัดการยื่นเรื่องขออนุญาตทำการ
 จัดสรรที่ดิน นำตรวจสาธารณูปโภค รับรองเอกสาร รับใบอนุญาตจัดสรรที่ดิน รับโฉนด



/ตลอดจน...

ตลอดจนให้ถ้อยคำต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ในการดำเนินการขอจัดสรรที่ดินโครงการพิพาท
 ดังนั้น ความผูกพันระหว่างผู้ฟ้องคดีกับนายพิพัฒน์ในเรื่องที่มอบอำนาจจึงมีฐานะเป็น
 ตัวการกับตัวแทน การที่เมื่อวันที่ ๘ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ นายพิพัฒน์ได้รับมอบอำนาจ
 จากผู้ฟ้องคดีได้บันทึกว่า “ได้รับเรื่องแล้ว” ในเอกสารหนังสือกรมที่ดิน ที่ มท ๐๗/๑๖/๒๓๑๗๖
 ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ ซึ่งเป็นเอกสารที่มีข้อความระบุว่า ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ขอได้มี
 หนังสือรับทราบมติและยืนยันว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรมะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มี
 การเรียกเก็บค่าบริการดังกล่าวข้างต้น แสดงให้เห็นว่าตัวแทนของผู้ฟ้องคดีได้ทราบเรื่อง
 การยืนยันตามเงื่อนไขให้ที่ดินแปลงที่แบ่งไว้เป็นสโมสรเป็นสาธารณูปโภคแล้วตั้งแต่วันที่ ๘
 พฤศจิกายน ๒๕๓๓ และเมื่อเป็นการกระทำภายในขอบอำนาจแห่งฐานตัวแทนจึงผูกพัน
 ตัวการตามมาตรา ๘๒๐ แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ จึงถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็น
 ตัวการได้ทราบข้อมูลดังกล่าวแล้วเช่นกัน ซึ่งหากเรื่องดังกล่าวไม่เป็นความจริงไม่ว่าด้วยเหตุหนังสือ
 ลงวันที่ ๑๕ ตุลาคม ๒๕๓๓ ดังกล่าวไม่มีอยู่จริงหรือมีอยู่แต่มีเนื้อความเป็นประการอื่น
 นายพิพัฒน์ได้รับมอบอำนาจหรือผู้ฟ้องคดีเองก็น่าจะได้แย้งตั้งแต่แรก เพราะเป็นเรื่องที่ขัดกับ
 เจตนารมณ์ตามที่ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้างเสมอมาว่าไม่ต้องการให้สโมสรเป็นสาธารณูปโภค
 แต่ผู้ฟ้องคดีกลับนิ่งเฉยมาโดยตลอด ประกอบกับเมื่อพิจารณาถึงเงื่อนไขทั้งสองประการที่
 คณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีมติในการประชุมครั้งที่ ๔๒/๒๕๓๓ เมื่อวันที่ ๓
 ตุลาคม ๒๕๓๓ ที่ให้ผู้ฟ้องคดีดำเนินการแล้วเห็นได้ว่ามีลักษณะเป็นเงื่อนไขบังคับก่อน
 ซึ่งหากเงื่อนไขนี้ยังไม่สำเร็จการอนุญาตก็ไม่เกิดขึ้น ปรากฏตามข้อความในหนังสือกรมที่ดิน
 ที่ มท ๐๗/๑๖/๒๓๑๗๖ ลงวันที่ ๖ พฤศจิกายน ๒๕๓๓ และรายงานการประชุมคณะกรรมการ
 ควบคุมการจัดสรรที่ดินครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ ดังนั้น จึงต้องรับฟังว่า
 มีการปฏิบัติตามเงื่อนไขแล้ว โดยผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้ขออนุญาตได้ยืนยันว่าที่ดินแปลงที่แบ่งไว้
 เป็นสโมสรมะให้เป็นสาธารณูปโภคที่มีการเรียกเก็บค่าบริการ อีกทั้งสัญญาจะซื้อขายที่ดิน
 โครงการกฤหาสน์ทายาทเลขที่ A ๐๕๔ ลงวันที่ ๑๒ มกราคม ๒๕๓๗ ข้อ ๑๒ และเลขที่ D๑
 ลงวันที่ ๑๓ กุมภาพันธ์ ๒๕๔๕ ข้อ ๑๐ ระบุว่า “ผู้จะซื้อจะต้องปฏิบัติตามระเบียบข้อกำหนด
 ว่าด้วยเรื่องการบริหารชุมชนอันได้แก่การบำรุงรักษาสาธารณูปโภค และส่วนบริการสาธารณะต่าง ๆ
 เช่น สโมสร ฯลฯ” ซึ่งแม้ว่าจะเป็นข้อกำหนดหน้าที่ของผู้จะซื้อแต่ก็แสดงให้เห็นเจตนาของ
 ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้จะขาย ที่จะให้สโมสรเป็นสาธารณูปโภค ประกอบกับตั้งแต่ปี พ.ศ. ๒๕๓๔



/จนถึง...

จนถึงปัจจุบัน ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการให้ที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นสโมสรรและทะเลสาบโดยมีการเรียกเก็บค่าบริการจากผู้ซื้อที่ดินจัดสรรในโครงการนี้มาโดยตลอด จึงเท่ากับเป็นการรับรองการดำเนินการของนายพิพัฒน์ ผู้รับมอบอำนาจในการจัดการยื่นเรื่องขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินแล้ว ประเด็นต้องพิจารณาต่อไปมีว่า การที่ต่อมาคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน มีมติในการประชุมครั้งที่ ๑๔/๒๕๓๕ เมื่อวันที่ ๒๕ มีนาคม ๒๕๓๕ อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีแก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๑ โดยให้ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ เป็นแปลงชาย ทั้งที่ดินแปลงดังกล่าวเป็นที่ตั้งสโมสรรและทะเลสาบในแผนผังแรก และรับฟังว่าเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรดังกล่าวนั้น ทำให้ที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ไม่เป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคหรือไม่ พิจารณแล้วเห็นว่า ตามหลักฐานรายงานการประชุมดังกล่าวปรากฏว่าก่อนการลงมติได้มีข้อมูลประกอบการพิจารณาว่า มีการกันพื้นที่เป็นสโมสรรและทะเลสาบไว้ ๑ แห่ง เนื้อที่เท่าเดิม เช่นนี้พื้นที่ดังกล่าวย่อมอยู่นอกเหนือการมีมติให้แก้ไขเปลี่ยนแปลงแผนผังโครงการ เนื่องจากเมื่อมีการกันส่วนพื้นที่สโมสรรและทะเลสาบออกไปแต่แรก ก็ไม่อาจนำที่ดินแปลงที่ตั้งสโมสรรหมายเลข ๑๘๑ มาแบ่งขายได้อีก ประกอบกับเมื่อพิจารณามติของคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดินดังกล่าวแล้ว เห็นได้ว่าคณะกรรมการควบคุมการจัดสรรที่ดิน ไม่ได้มีมติในประเด็นเปลี่ยนแปลงสถานะการเป็นแปลงสาธารณูปโภคของที่ดินที่ตั้งสโมสรรและทะเลสาบแต่อย่างใด ซึ่งหากจะมีความเห็นเช่นนั้นจำเป็นต้องให้ปรากฏไว้ในมติดอย่างชัดเจน เนื่องจากเป็นการกระทบต่อสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรที่จะได้ใช้ประโยชน์ในสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ ดังนั้นที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ซึ่งเป็นที่ตั้งสโมสรรและทะเลสาบ จึงคงมีสถานะเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปโภคต่อไป

ประเด็นที่ต้องพิจารณาต่อไป คือ ความชอบด้วยกฎหมายของมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ และคำวินิจฉัยอุทธรณ์ของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗ พิจารณแล้วเห็นว่า ในการยกเลิกประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ และบังคับใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ได้มีบทเฉพาะกาลในมาตรา ๖๙ แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าวบัญญัติว่า ใบอนุญาตหรือการอนุญาตใดๆ ที่ได้ให้ไว้ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ ที่ยังมีผลใช้บังคับอยู่ในวันที่



/พระราชบัญญัติ...

พระราชบัญญัตินี้ใช้บังคับให้ถือว่าเป็นใบอนุญาตและการอนุญาตตามพระราชบัญญัตินี้ และตามมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติว่า สาธารณูปโภคที่ผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวน สนามเด็กเล่น ให้ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินที่จะบำรุงรักษาสาธารณูปโภคดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นนั้นต่อไป และจะกระทำการใดอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ ดังนั้น สโมสรรและทะเลสาบในโครงการดังกล่าวซึ่งเป็นสาธารณูปโภคตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ จึงยังคงเป็นสาธารณูปโภคต่อไปตามมาตรา ๖๔ ประกอบมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เมื่อข้อเท็จจริงในคดีนี้รับฟังได้ว่าผู้ฟ้องคดียื่นคำขอแก้ไขแผนผังโครงการจัดสรรที่ดิน ครั้งที่ ๖ โดยขอหน้าที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ มาแบ่งเป็นแปลงย่อย ๑๐ แปลง โดยในแปลงย่อย ๑๐ แปลงดังกล่าว กำหนดให้แปลงย่อยหมายเลข ๑๘๗ - ๒๐๒ เป็นที่ดินแปลงจำหน่าย อันมีผลให้ภายหลังการแก้ไข ที่ดินส่วนที่เป็นสโมสรรและทะเลสาบซึ่งเป็นสาธารณูปโภคและตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ตามความในมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ จะมีพื้นที่ลดน้อยลงจากเดิม และเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก คำขอแก้ไขแผนผังและโครงการดังกล่าวจึงขัดต่อเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และไม่อาจกระทำได้ตามความในมาตรา ๔๓ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัตินี้ดังกล่าว ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๓๐ มิถุนายน ๒๕๔๗ ไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินที่ขอแก้ไขครั้งที่ ๖ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีคำวินิจฉัยอุทธรณ์ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๗ เมื่อวันที่ ๑๖ กันยายน ๒๕๔๗ ให้ยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมายแล้ว ส่วนประเด็นที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสามยินยอมให้ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ จดจำนองเพื่อค้ำประกันเงินกู้ของผู้ฟ้องคดีแสดงว่าที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ ไม่เคยมีสภาพเป็นที่ดินแปลงสาธารณูปภคนั้น เห็นว่า ข้อ ๑๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ กำหนดว่า ในกรณีที่ผู้ขอทำการจัดสรรที่ดินยังไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินที่ขอจัดสรร หรือมีกรรมสิทธิ์แต่มีภาระผูกพันอยู่ เมื่อคณะกรรมการเห็นสมควรจะอนุญาตตามคำขอ คณะกรรมการต้องให้ผู้ขอจัดการให้ที่ดินที่ขอจัดสรรนั้น



/มีชื่อ...

มีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยปราศจากภาระผูกพันใดๆ เสียก่อนออกใบอนุญาต... เมื่อข้อเท็จจริงปรากฏว่าผู้ฟ้องคดีนำที่ดินแปลงหมายเลข ๑๘๑ (โฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๙๔๙๑๑) จดจำนองเพื่อกำประกันเงินกู้ของผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๑๙ สิงหาคม ๒๕๓๕ ซึ่งเป็นระยะเวลา ก่อนที่ดินแปลงดังกล่าวจะได้รับอนุญาตในวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๓๖ ให้ทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ฟ้องคดีจึงกระทำการจดจำนองในวันที่ ๙ สิงหาคม ๒๕๓๕ ได้ เนื่องจากไม่มีกฎหมายใด บัญญัติห้ามไว้ และข้อเท็จจริงยังปรากฏอีกว่าผู้ฟ้องคดีได้จัดการให้ธนาคารกสิกรไทย จำกัด (มหาชน) ปลดจำนองให้แก่ผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๑ มีนาคม ๒๕๓๖ ซึ่งเป็นวันก่อนที่ผู้ฟ้องคดี จะได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินแปลงดังกล่าวในวันที่ ๙ มีนาคม ๒๕๓๖ จึงเป็นการ ที่ผู้ขอจัดสรรที่ดินได้จัดการให้ที่ดินที่จัดสรรมีชื่อผู้ขอเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ โดยปราศจาก ภาระผูกพันก่อนออกใบอนุญาตตามข้อ ๑๒ แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ ๒๘๖ ลงวันที่ ๒๔ พฤศจิกายน ๒๕๑๕ แล้ว ข้อกล่าวอ้างของผู้ฟ้องคดีจึงฟังไม่ขึ้น ที่ศาลปกครองชั้นต้น พิพากษายกฟ้อง ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

พิพากษายืน

นายไพบุลย์ เสียงก้อง

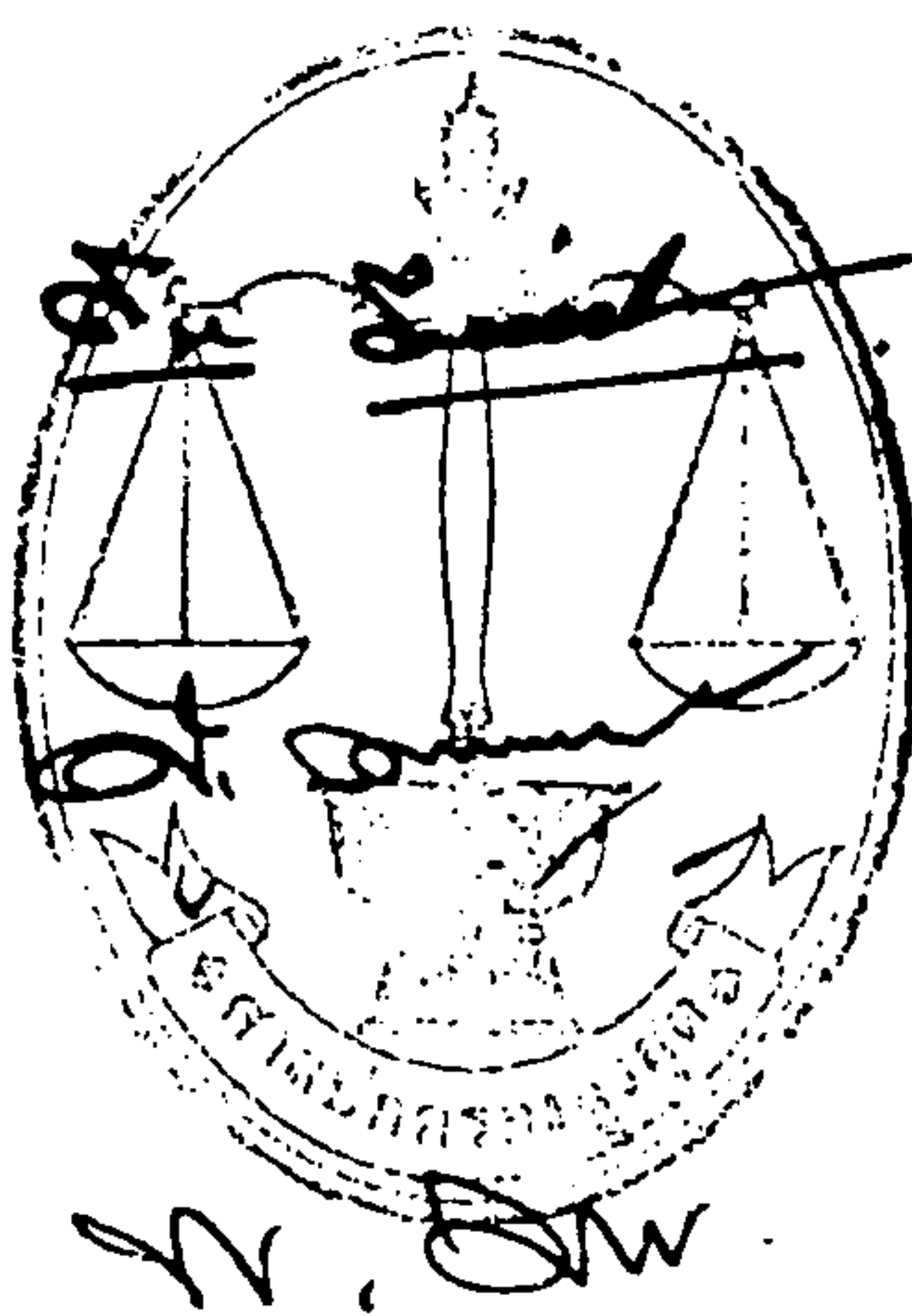
ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองสูงสุด



ตุลาการเจ้าของสำนวน

นายสุเมธ รอยกุลเจริญ

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด



นายสุชาติ มงคลเลิศพล

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายพรชัย มั่นศิริเพ็ญ

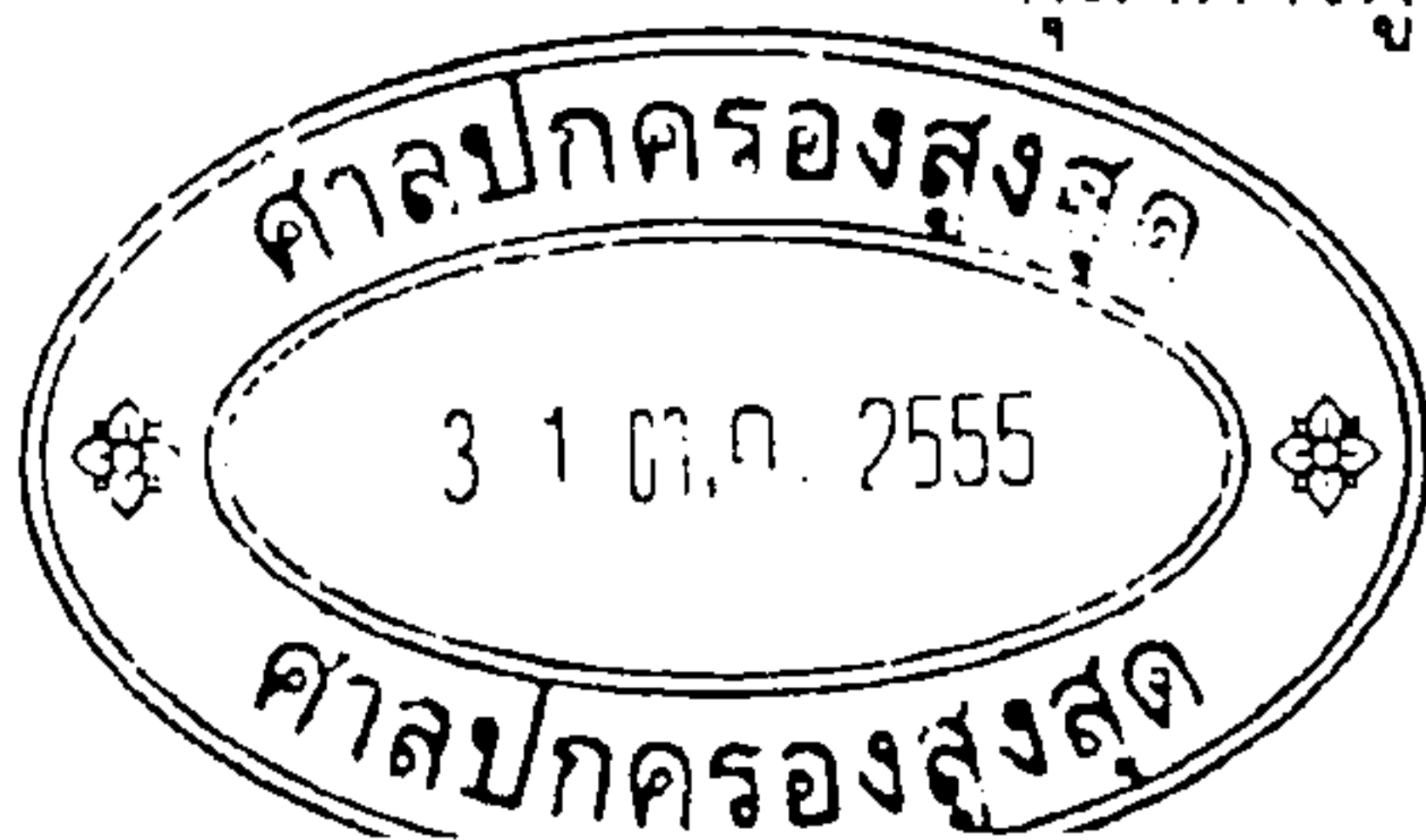
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นางมณีวรรณ พรหมน้อย

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด



ตุลาการผู้แถลงคดี : นายภานุพันธ์ ชัยรัตน์



○ คำพิพากษา
(อุทธรณ์)

(ต. ๒๒)



คดีหมายเลขดำที่ อ. ๕๐๐/๒๕๕๐

คดีหมายเลขแดงที่ อ. ๙๓๑/๒๕๕๕

ในพระปรมาภิไธยพระมหากษัตริย์

ศาลปกครองสูงสุด

วันที่ ๒๘ เดือน ธันวาคม พุทธศักราช ๒๕๕๕

ระหว่าง { บริษัท พาร์ควิลเลจ จำกัด ผู้ฟ้องคดี
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร ที่ ๑
คณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง ที่ ๒ ผู้ถูกฟ้องคดี

เรื่อง คดีพิพาทเกี่ยวกับการที่เจ้าหน้าที่ของรัฐกระทำการโดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย
(อุทธรณ์คำพิพากษา)

ผู้ฟ้องคดียื่นอุทธรณ์คำพิพากษา ในคดีหมายเลขดำที่ ๑๘๔๐/๒๕๔๘
หมายเลขแดงที่ ๒๐/๒๕๔๘ ของศาลปกครองชั้นต้น (ศาลปกครองกลาง)

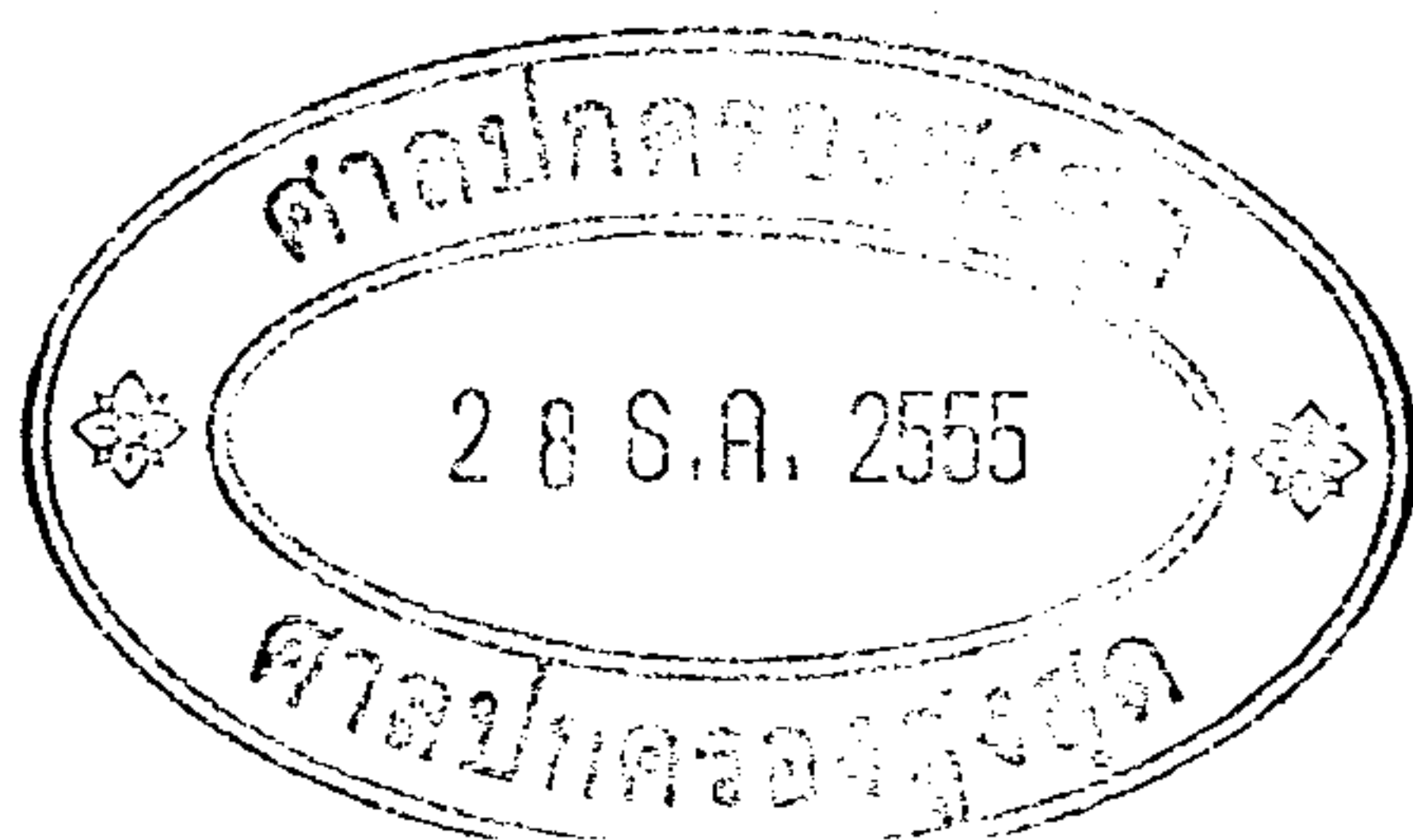
คดีนี้ผู้ฟ้องคดีฟ้องว่า เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดียื่นคำขออนุญาต
ทำการจัดสรรที่ดินในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๔๒๒๒๒ รวม ๖ โฉนด ตั้งอยู่แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร
เนื้อที่ประมาณ ๖๓ ไร่ ๑ งาน ๕๙.๙ ตารางวา ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
สาขาบางขุนเทียน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้พิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี
ในการประชุมครั้งที่ ๑๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ แล้วมีมติไม่เห็นชอบกับแผนผัง

/โครงการ...



โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี โดยให้เหตุผลว่า ผู้ฟ้องคดีได้จัดทำสวนสาธารณะ เนื้อที่ ๑,๗๔๕.๗๓ ตารางวา ตั้งอยู่ภายใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง ซึ่งเป็นบริเวณที่ไม่เหมาะสม และไม่มีหนังสือรับรองด้านความปลอดภัยการใช้ประโยชน์จากหน่วยงานผู้รับผิดชอบ ประกอบกับ ผู้ฟ้องคดีปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ ไม่ถูกต้องครบถ้วนและปฏิบัติตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่ถูกต้องครบถ้วน อีกทั้ง ผู้ฟ้องคดีได้แสดงที่ดินแปลงย่อยแปลงหมายเลขที่ ๒๓๑ ซึ่งเป็นประเภทที่ดินเปล่าตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูงเป็นแปลงจำหน่าย ผู้ฟ้องคดี มีหนังสือลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๘ อุทธรณ์คำสั่งดังกล่าวต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ต่อมา ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๘ แล้วมีมติว่าเห็นด้วยกับมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดิน ผู้ฟ้องคดีไม่เห็นด้วยกับคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง เพราะไม่มีกฎหมายห้ามไม่ให้จัดทำสวนสาธารณะในพื้นที่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง เพียงแต่ต้องปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๑ และผู้ฟ้องคดีได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยได้เสนอขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน เนื้อที่จำหน่ายรวม ๑๗,๗๐๙ ตารางวา ซึ่งจะต้องจัดให้มีสวนสาธารณะร้อยละห้า รวมเนื้อที่ ๘๘๕.๕๐ ตารางวา แต่ผู้ฟ้องคดีได้จัดทำพื้นที่สวนสาธารณะ เนื้อที่ถึง ๑,๗๔๕.๗๓ ตารางวา มากกว่าข้อกำหนด อีกทั้ง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดอื่น ได้เคยอนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินจัดทำสวนสาธารณะได้สายส่งไฟฟ้าแรงสูงได้ และผู้ฟ้องคดีได้ยื่นเรื่องขอผ่อนผันการแสดงหนังสือสัญญาค้ำประกันการจัดทำสาธารณูปโภคในส่วนของถนน ภาระจำยอม โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๑ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๖ ซึ่งมีอยู่เดิม จำนวน ๔๕๘,๗๑๐ บาท ซึ่งในทางปฏิบัติผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองได้เคยผ่อนผันและอนุญาตมาแล้วหลาย โครงการ และผู้ฟ้องคดีได้ระบุข้อความแสดงแบบแปลนแผนผังระบบไฟฟ้าที่ได้รับความเห็นชอบจากการไฟฟ้านครหลวง แผนผังการแบ่งแปลงที่ดินว่าเป็นภาระจำยอม แผนผังการแบ่งที่ดิน เกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยผังเมืองในแผนผัง โครงการที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินจัดส่งให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แล้ว และที่ผู้ฟ้องคดีระบุว่า ที่ดินเปล่าแปลงหมายเลขที่ ๒๓๑ เป็นแปลงจำหน่ายก็เป็นการปฏิบัติตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและ จำหน่ายที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของตนเองได้ตามคำขอ จึงเป็นการกระทำที่ขัดต่อรัฐธรรมนูญ

/หรือกระทำ...



หรือกระทำโดยไม่มีอำนาจหรือนอกเหนืออำนาจหน้าที่ หรือไม่ถูกต้องตามกฎหมาย หรือโดยไม่ถูกต้องตามรูปแบบขั้นตอน หรือวิธีการอันเป็นสาระสำคัญที่กำหนดไว้สำหรับการกระทำนั้น หรือโดยไม่สุจริต หรือมีลักษณะเป็นการเลือกปฏิบัติที่ไม่เป็นธรรม หรือมีลักษณะเป็นการสร้างขั้นตอนโดยไม่จำเป็น และสร้างภาระให้เกิดกับผู้ฟ้องคดีและประชาชนเกินสมควร หรือเป็นการใช้ดุลพินิจโดยมิชอบ ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายและเสียโอกาสทางการค้า ไม่สามารถประกอบกิจการค้าที่ดินตามที่ไต่ยื่นคำขอทำการจัดสรรบ้านและที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ฟ้องคดีได้

ขอให้ศาลปกครองมีคำพิพากษาหรือคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดิน และให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดินตามที่ยื่นคำขอไว้

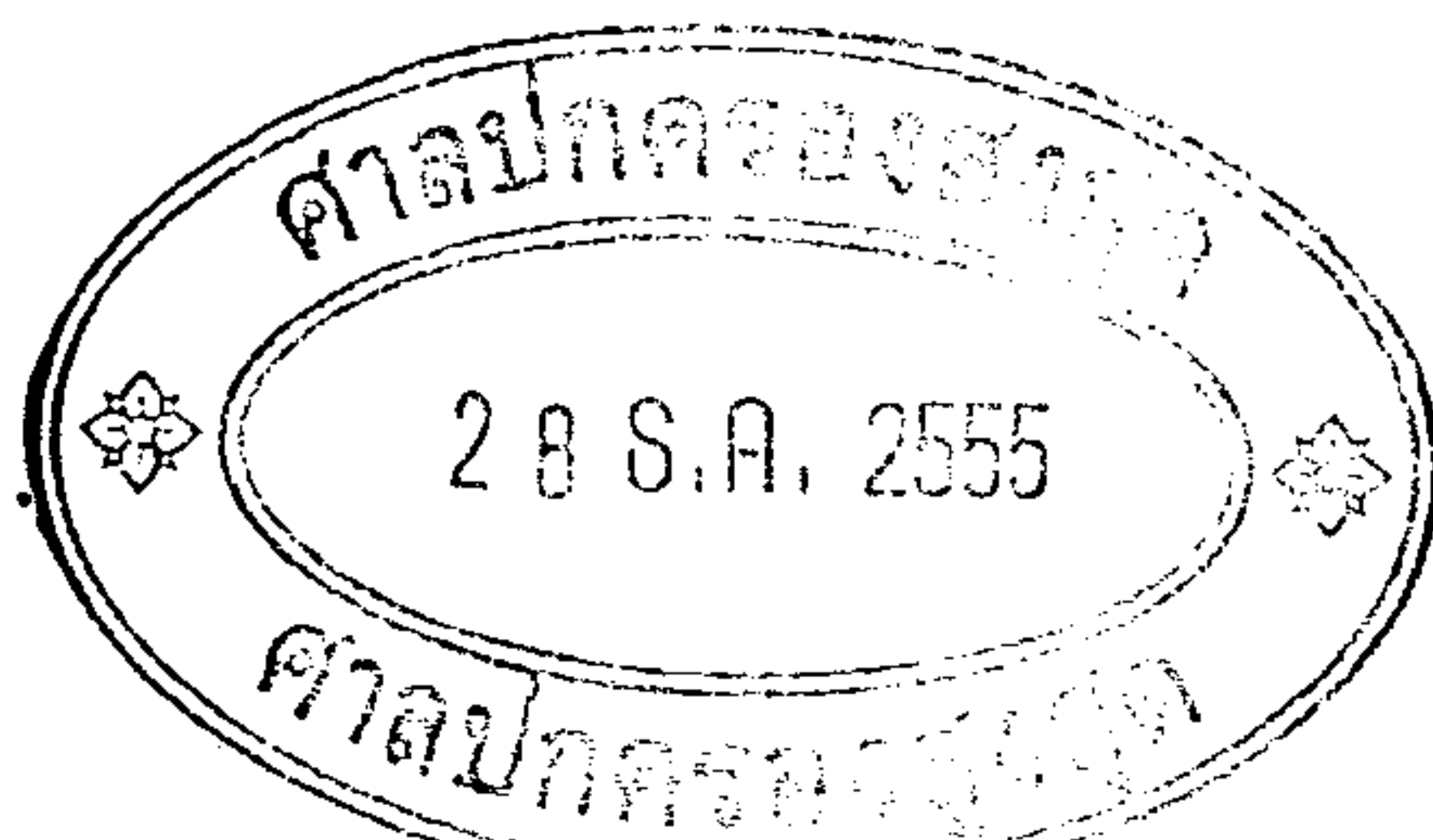
ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองให้การว่า เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีได้นำที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๖๓ ไร่ ๑ งาน ๕๙.๙ ตารางวา รวม ๖ โฉนด ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน กรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน พร้อมเอกสารหลักฐานแสดงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน โดยได้แบ่งเป็นที่ดินแปลงย่อยทั้งหมด ๒๓๑ แปลง จำหน่ายเป็นประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน ๒๒๘ แปลง และประเภทที่ดินเปล่า จำนวน ๓ แปลง โดยแปลงจำหน่ายหมายเลข ๒๓๑ และสวนสาธารณะของโครงการตั้งอยู่บริเวณใต้แนวเขตเสาส่งไฟฟ้าแรงสูง ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้พิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๑๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ แล้วมีมติไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี เนื่องจากผู้ฟ้องคดีจัดทำสวนสาธารณะเนื้อที่ ๑,๗๔๕.๗๓ ตารางวา ตั้งอยู่ภายใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง ซึ่งเป็นบริเวณที่ไม่เหมาะสม และไม่มีหนังสือรับรองด้านความปลอดภัยการใช้ประโยชน์จากหน่วยงานผู้รับผิดชอบ ประกอบกับผู้ฟ้องคดีไม่ปฏิบัติให้ถูกต้องตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ และมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และผู้ฟ้องคดีได้แสดงที่ดินแปลงย่อยแปลงหมายเลขที่ ๒๓๑ ซึ่งเป็นประเภทที่ดินเปล่าตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูงเป็นแปลงจำหน่าย อันน่าจะก่อให้เกิดอันตรายแก่ผู้บริโภครวม ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑

/ได้มีหนังสือ...



ได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๒๐๕๘ ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๕๘ แจ่มแจ้งให้ผู้ฟ้องคดีทราบแล้ว ต่อมา ผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการแก้ไขข้อบกพร่อง โดยมีหนังสือลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๕๘ ขอให้ผู้ว่าการการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย ออกหนังสือรับรองด้านความปลอดภัยการใช้ ประโยชน์พื้นที่ใต้แนวสายไฟฟ้าเพื่อขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ต่อมา ผู้ฟ้องคดีมีหนังสือ ลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘ ถึงผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ขอฟ่อนผันการจัดส่งหนังสือคำประกัน ธนาคารในการจัดทำสาธารณูปโภคและการบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในส่วนถนนการะจำยอม และผู้ฟ้องคดีมีหนังสือลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๕๘ อุทธรณ์มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีในการประชุม ครั้งที่ ๖/๒๕๕๘ เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๕๘ มีมติยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ฟ้องคดี ได้มีหนังสือลงวันที่ ๕ ตุลาคม ๒๕๕๘ ถึงผู้อำนวยการเขตบางขุนเทียนเกี่ยวกับการใช้ ประโยชน์ที่ดินตามกฎหมายผังเมือง และผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการจัดให้มีแบบแปลนแผนผัง ระบบไฟฟ้าที่ได้รับอนุญาตจากการไฟฟ้านครหลวงในที่ดินที่จัดสรร มีเพียงการจัดทำ สวนสาธารณะตั้งอยู่ภายใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูงที่ไม่สามารถแก้ไขได้ ซึ่งในการพิจารณาคำขอ อนุญาตจัดสรรที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เห็นว่า จะต้องพิจารณาอย่างรอบคอบเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรและเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นผู้บริโภค แม้ว่าการไฟฟ้าฝ่ายผลิต แห่งประเทศไทยจะไม่ห้ามให้นำที่ดินใต้สายไฟฟ้าแรงสูงไปจำหน่าย และยังได้รับรองอีกว่าที่ดิน ใต้เสาไฟฟ้าแรงสูงจะไม่มีผลกระทบต่อสุขภาพและเครื่องใช้ไฟฟ้าก็ตาม แต่ผู้เป็นเจ้าของที่ดิน ก็ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย คือ จะต้องไม่ปลูกสิ่งปลูกสร้าง อาคาร โรงเรือน ต้นไม้ยืนต้น หรือสิ่งอื่นใด ติดตั้งสิ่งใดรุกล้ำแนวเขตเดินสายส่งไฟฟ้า และต้องยอมรับในอันตราย หากเกิดอุปกรณ์สายส่งไฟฟ้า หรือกรณีผู้ฟ้องคดีเป็นต้นเหตุทำให้ อุปกรณ์ขาด ตก หล่น ล้ม เป็นเหตุให้ได้รับความเสียหาย ผู้ฟ้องคดีจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบ และจะเรียกค่าเสียหายใด ๆ จากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยไม่ได้ แสดงว่าที่ดิน บริเวณใต้เสาไฟฟ้าแรงสูงยังอาจเสี่ยงต่อการเกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินได้ ข้อเท็จจริง ปราบกว่าเมื่อวันที่ ๖ มิถุนายน ๒๕๕๘ ผู้ฟ้องคดีได้นำโฉนดที่ดินพิพาทเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ ตามที่ยื่นคำขออนุญาตทำการ จัดสรรที่ดินไว้มารวมเป็นโฉนดที่ดินใหม่เลขที่ ๑๓๗๖๕๘ และเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๕๘ ผู้ฟ้องคดีได้นำโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนแบ่งแยก

/ออกเป็น...



ออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ ซึ่งเป็นหมายเลขโฉนดที่ดินเดิม ทำให้เนื้อที่ในโฉนดที่ดินที่ออกใหม่แต่ละแปลงเปลี่ยนแปลงต่างไปจากโฉนดที่ดินเดิม หลังจากมีการแบ่งแยกที่ดินเสร็จแล้ว ผู้ฟ้องคดีได้นำโฉนดที่ดินแปลงที่ออกใหม่เลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ ยื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินใหม่ เมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๔๘ โดยไม่รวมที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ ที่อยู่บริเวณใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูง การที่ผู้ฟ้องคดียื่นคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินใหม่ ภายหลังจากที่ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้มีมติให้ยกอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ถือได้ว่าผู้ฟ้องคดีได้ยอมรับว่าคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองถูกต้องแล้ว ซึ่งขณะที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองยื่นคำให้การในคดีนี้ เรื่องการขอจัดสรรที่ดินครั้งใหม่ของผู้ฟ้องคดีอยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการเพื่อออกใบอนุญาต

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ฟ้องคดีได้แก้ไขเปลี่ยนแปลงจำนวนเนื้อที่ดินและผู้ถือกรรมสิทธิ์อันเป็นสาระสำคัญของโฉนดที่ดินแปลงที่ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามคำขอลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ที่เป็นเหตุแห่งการฟ้องคดีนี้แล้ว จึงไม่มีการที่ศาลจะต้องออกคำสั่งบังคับตามคำขอของผู้ฟ้องคดีอีกต่อไป จึงมีคำสั่งจำหน่ายคดีออกจากสารบบความ

ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์คำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นต่อศาลปกครองสูงสุด

ศาลปกครองสูงสุดพิเคราะห์แล้วเห็นว่า เดิมผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ รวมหกโฉนด เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พิจารณาแล้วมีคำสั่งไม่เห็นชอบกับแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี ซึ่งก่อนที่ผู้ฟ้องคดีจะยื่นอุทธรณ์คำสั่งต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ผู้ฟ้องคดีได้นำโฉนดที่ดินทั้งหกแปลงที่ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินไปรวมจัดรวมเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ และได้ขอจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นแปลงย่อย จำนวนห้าแปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ และขอจดทะเบียนให้บุคคลภายนอกถือกรรมสิทธิ์รวมในโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ ทำให้จำนวนเนื้อที่ดินและผู้ถือกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดที่ดินแปลงที่ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน

/เปลี่ยนแปลงไป...



เปลี่ยนแปลงไป และผู้ฟ้องคดีนำที่ดินที่แบ่งแยกใหม่บางส่วนจำนวน ๓ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ ไปยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามคำขอลงวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๔๘ และวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ โดยผู้ฟ้องคดีกันที่ดินที่ตั้งอยู่ใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูงจำนวนประมาณ ๑๐ ไร่ ออกจากการจัดสรรที่ดินไว้ ประเด็นพิพาทตามคำฟ้องของผู้ฟ้องคดีจึงยังคงอยู่ และการแก้ไขหรือบรรเทาความเดือดร้อนหรือความเสียหายของผู้ฟ้องคดีอาจมีคำบังคับของศาลปกครองตามมาตรา ๗๒ วรรคหนึ่ง แห่งพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๔๒ ได้โดยสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินตามคำขอลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ จึงมีคำสั่งยกคำสั่งของศาลปกครองชั้นต้นที่ให้จำหน่ายคดีออกจากสารบบความ และให้ศาลปกครองชั้นต้นดำเนินกระบวนการพิจารณาต่อไปตามรูปคดี

ผู้ฟ้องคดีคัดค้านคำให้การว่า เมื่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดิน ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นฟ้องคดีต่อศาลปกครองชั้นต้นเพื่อไม่ให้เสียโอกาสทางการค้าและบรรเทาผลร้ายที่เกิดขึ้นในระหว่างการดำเนินคดี ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นขอรวบรัดรวมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ ที่ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินตามคำขอลงวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ และเมื่อวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีได้ขอแบ่งแยกโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ เป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ โดยได้เปลี่ยนแปลงจำนวนเนื้อที่ของโฉนดที่ดินแต่ละแปลงต่างไปจากเดิม เพราะต้องกันที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ ที่ตั้งอยู่ใต้สายไฟฟ้าแรงสูงออกไปเพื่อไม่ให้เกิดปัญหาในการจัดสรรใหม่ เพราะเมื่อต้องทำการจัดสรรที่ดินใหม่ต้องจัดแบ่งเนื้อที่ดินไว้เป็นสวนสาธารณะตามที่กฎหมายจัดสรรที่ดินกำหนด ต่อมา กรรมการของผู้ฟ้องคดีได้มีมติในการประชุมครั้งที่ ๗/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑ กันยายน ๒๕๔๘ และครั้งที่ ๘/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑๓ ตุลาคม ๒๕๔๘ ให้นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ ที่มีการแบ่งแยกใหม่ไปขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินซึ่งผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินทั้งสามแปลงต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ แล้วการดำเนินการดังกล่าวของผู้ฟ้องคดีสามารถกระทำได้โดยชอบด้วยกฎหมาย ไม่ถือว่าเป็นการ

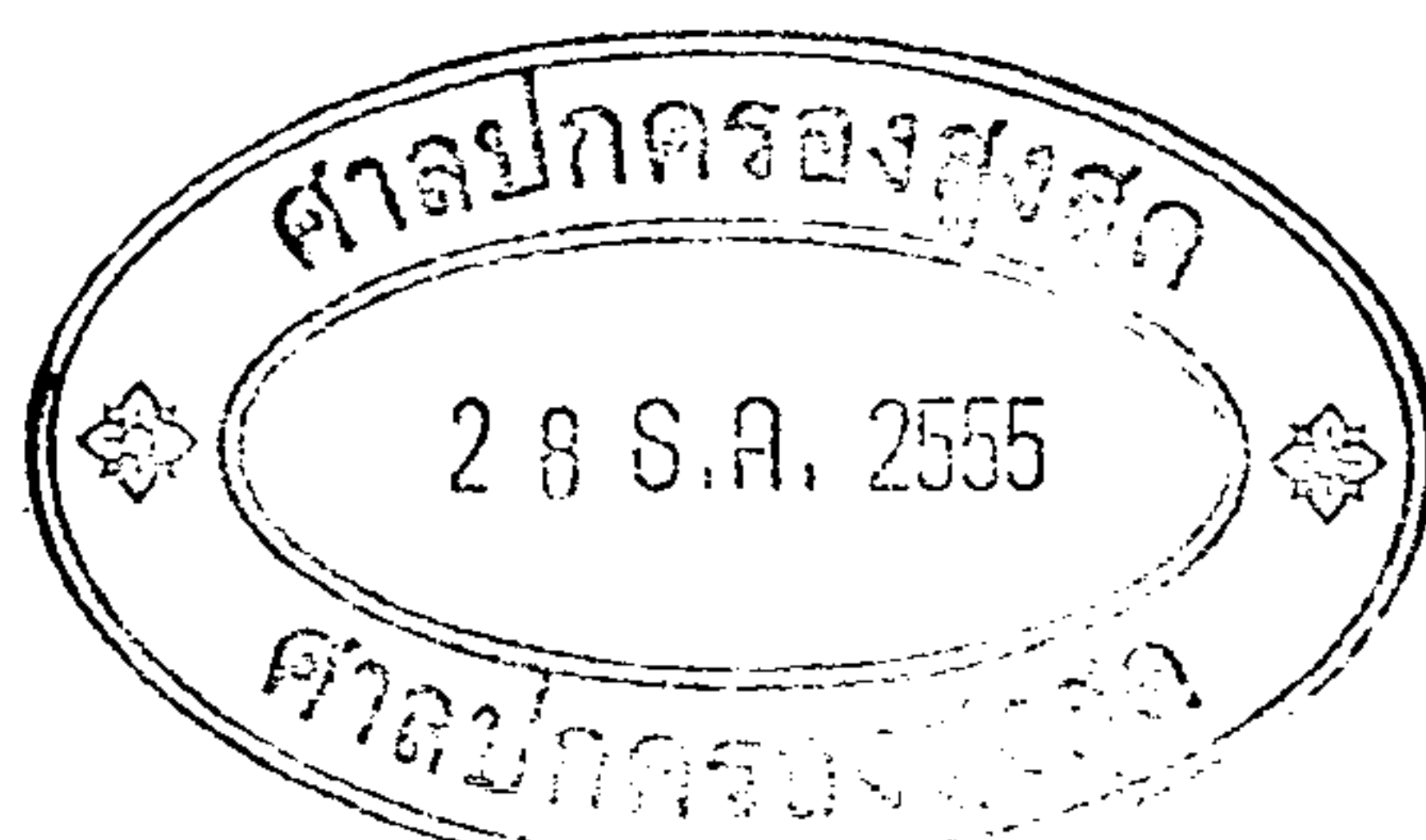
/สละสิทธิ...



สละสิทธิอย่างใดอย่างหนึ่ง หรือยอมรับว่าคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองถูกต้อง รวมทั้งไม่ใช่ ประเด็นพิพาทอันเป็นเหตุในการฟ้องคดีในคดีนี้ และถ้าหากศาลมีคำสั่งเพิกถอนคำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดิน ผู้ฟ้องคดีก็สามารถนำ แผนผังการจัดสรรที่ดินเดิมไปขอแก้ไขแผนผังการจัดสรรที่ดินใหม่ได้ โดยไม่ได้รับความเสียหาย

ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองให้การเพิ่มเติมว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ไม่เคยมีมติอนุญาตให้ผู้จัดสรรที่ดินรายใดจัดทำสวนสาธารณะได้สายไฟฟ้าแรงสูงตามที่ ผู้ฟ้องคดีกล่าวอ้าง ข้อเท็จจริงคดีนี้เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอ อนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดิน เลขที่ ๑๔๒๒๒๒ รวม ๖ โฉนด เนื้อที่ประมาณ ๖๓ ไร่ ๑ งาน ๕๙.๙ ตารางวา พร้อมด้วยแผนผัง โครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน แต่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติไม่เห็นชอบกับแผนผังโครงการและวิธีการ จัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีตามคำขอดังกล่าว ต่อมา เมื่อวันที่ ๙ กันยายน ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีได้ ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ เนื้อที่ประมาณ ๓๑ ไร่ ๙๖ ตารางวา พร้อมด้วยแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินต่อ เจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้อนุญาตให้ ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดินตามคำขอแล้ว ตามใบอนุญาตเลขที่ ๒๒๘/๒๕๔๘ ลงวันที่ ๙ ธันวาคม ๒๕๔๘ และเมื่อวันที่ ๙ พฤศจิกายน ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขออนุญาตทำการ จัดสรรที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ เนื้อที่ประมาณ ๒๐ ไร่ ๑ งาน ๓๑.๒๐ ตารางวา พร้อมด้วยแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน ซึ่งขณะนี้อยู่ระหว่างการพิจารณาดำเนินการเพื่อออกใบอนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ผู้ฟ้องคดี เป็นเหตุให้ที่ดินตามคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน ของผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เหลือเพียง ๓ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ เนื้อที่ประมาณ ๑๒ ไร่เศษ ซึ่งโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ เป็นที่ดินบริเวณใต้แนวสาย ไฟฟ้าแรงสูง จึงทำให้แผนผังแสดงจำนวนที่ดินแปลงย่อยที่ขอทำการจัดสรร โครงการปรับปรุง ที่ดินที่ขอทำการจัดสรร การจัดให้มีสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ รวมทั้งแผนงาน

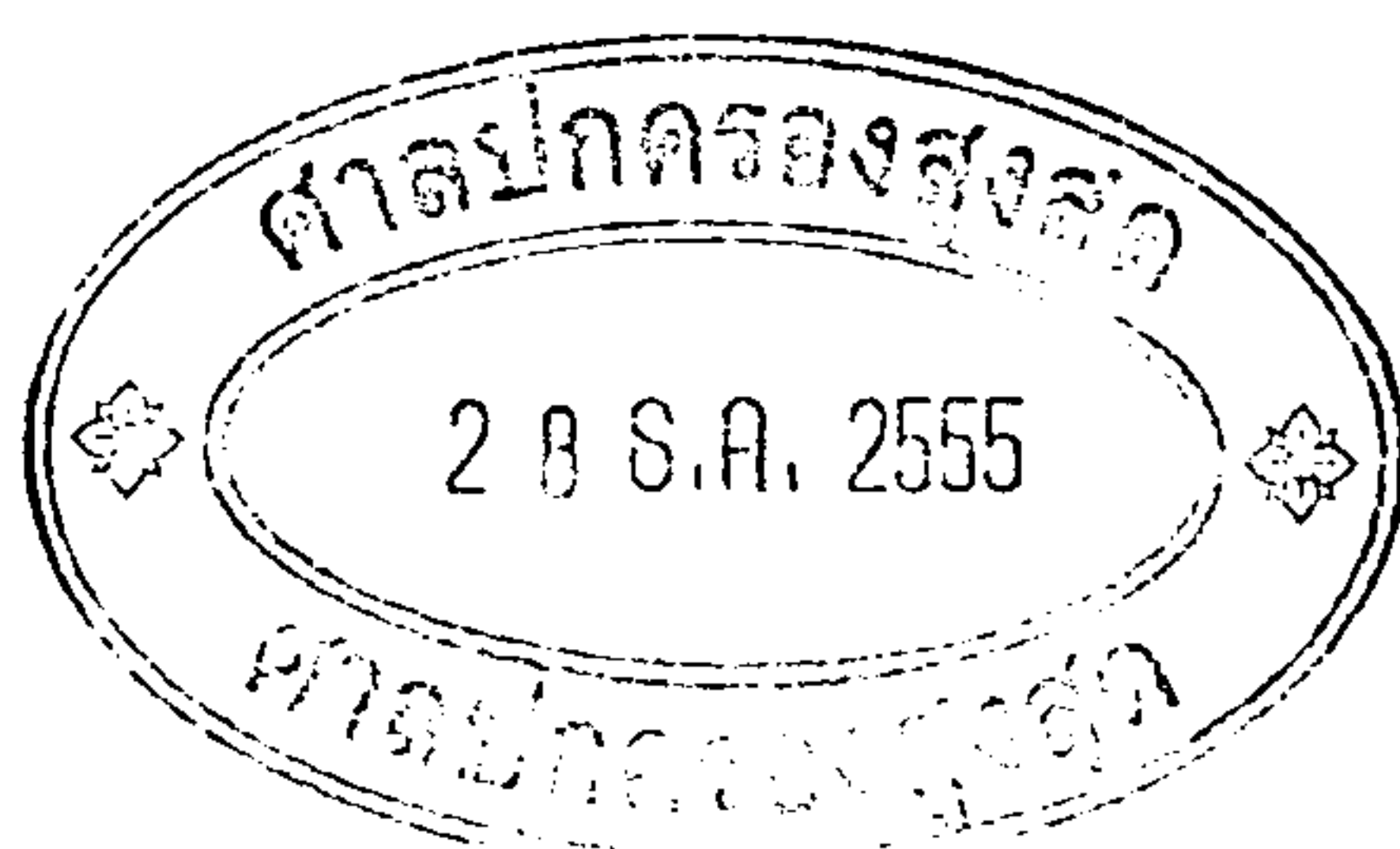
/โครงการ...



โครงการอื่น ๆ ตามที่ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอเมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ เปลี่ยนแปลงในสิ่งซึ่งเป็นสาระสำคัญ ดังนั้น แม้ศาลปกครองจะมีคำสั่งเพิกถอนมติของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองที่ไม่เห็นชอบกับแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินตามคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีก็ไม่สามารถทำการจัดสรรที่ดินตามคำขอดังกล่าวได้อีกต่อไป

ศาลปกครองชั้นต้นพิจารณาแล้วเห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีอำนาจหน้าที่พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๑๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินย่อมเป็นดุลพินิจของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพื่อกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นผู้บริโภค การจัดทำสวนสาธารณะซึ่งถือเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินที่ขออนุญาตทำการจัดสรรที่ผู้จัดสรรที่ดินมีหน้าที่ต้องจัดทำขึ้นตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน ผู้ฟ้องคดีซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินจึงมีหน้าที่จัดทำให้มีสภาพความเป็นสวนสาธารณะที่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรสามารถใช้ประโยชน์ได้อย่างสมบูรณ์ตามสิทธิของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ไม่สมควรที่จะนำที่ดินอันมีลักษณะถูกรอนสิทธิ มาจัดทำเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคของโครงการที่ดินจัดสรร เมื่อพิจารณามาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๑ ที่บัญญัติห้ามมิให้ผู้ใดสร้างโรงเรือนหรือสิ่งอื่นปลูกต้นไม้หรือพืชผล เว้นแต่ได้รับอนุญาตเป็นหนังสือจาก กฟผ. การอนุญาตนั้นให้เป็นไปตามเงื่อนไขที่ กฟผ. กำหนด ประกอบกับหนังสือของบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๘ ที่ตอบหนังสือของผู้ฟ้องคดีฉบับลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๘ ที่ขออนุญาตใช้พื้นที่ใต้แนวเขตเดินสายไฟฟ้าแล้ว เห็นว่า แม้การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยจะไม่ห้ามให้พื้นที่ดินใต้สายไฟฟ้าแรงสูงไปจำหน่าย และยังได้รับรองว่าที่ดินใต้เสาไฟฟ้าแรงสูงจะไม่มีผลกระทบต่อสุขภาพและเครื่องใช้ไฟฟ้า แต่ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อกำหนดของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย อันได้แก่ จะต้องไม่ปลูกสิ่งปลูกสร้าง อาคาร โรงเรือน ต้นไม้ยืนต้น หรือสิ่งอื่นใด ติดตั้งสิ่งใดรุกล้ำแนวเขตเดินสายส่งไฟฟ้า และต้องยอมรับในอันตรายหากเกิดอุปกรณ์สายส่งไฟฟ้า หรือกรณีผู้ฟ้องคดีเป็นต้นเหตุทำให้อุปกรณ์ขาด ตก หล่น ล้ม เป็นเหตุให้ได้รับความเสียหาย ผู้ฟ้องคดีจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบและจะเรียกค่าเสียหายใดๆ จากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยไม่ได้ ประกอบกับข้อ ๒ ของประกาศการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย เรื่อง ข้อกำหนดเพื่อความปลอดภัยในเขตเดินสายไฟฟ้า

/ได้กำหนด...

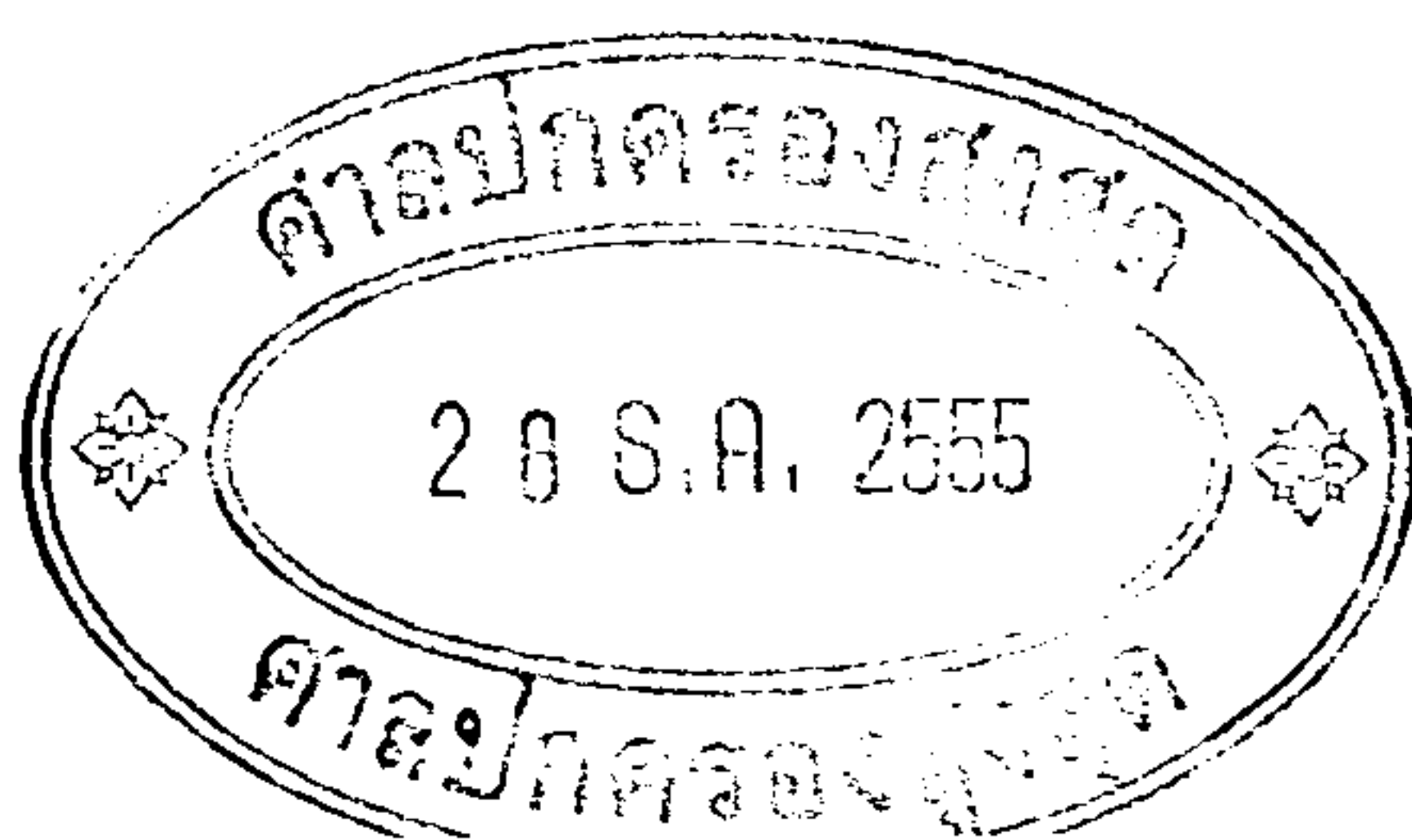


ได้กำหนดระยะห้ามปลูกสร้างอาคาร โรงเรือน บ้านพักอาศัย และปลูกต้นไม้ยืนต้น หรือพืชผล ในเขตเดินสายไฟฟ้าขนาด ๒๓๐ กิโลโวลต์ วัดจากแนวศูนย์กลางของเสาส่งสายไฟฟ้า ต้องไม่น้อยกว่าด้านละ ๒๐ เมตร จึงแสดงให้เห็นว่าที่ดินบริเวณใต้เสาไฟฟ้าแรงสูง ยังอาจเสี่ยงต่อการเกิดอันตรายต่อชีวิตและทรัพย์สินได้ ดังนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติ ในการประชุมครั้งที่ ๑๑ / ๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ ไม่เห็นชอบแผนผังโครงการ และวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี เนื่องจากผู้ฟ้องคดีได้จัดทำสวนสาธารณะภายใต้ แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง และแสดงที่ดินแปลงย่อยหมายเลขที่ ๒๓๑ ประเภทที่ดินเปล่า ตั้งอยู่ภายใต้แนวเขตเสาไฟฟ้าแรงสูงขนาดแรงดัน ๒๓๐,๐๐๐ โวลต์ (๒๓๐ กิโลโวลต์) ที่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยได้ประกาศกำหนดแนวเขตเดินสายวัดจากจุดศูนย์กลาง ของเสาตั้งฉากออกไปด้านข้าง ด้านทิศตะวันออก ๒๐ เมตร และด้านทิศตะวันตก ๒๕ เมตร เป็นแปลงจำหน่าย จึงชอบแล้ว เมื่อได้วินิจฉัยแล้วว่ามีมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ชอบด้วยกฎหมาย มติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๘ จึงชอบด้วยกฎหมาย

ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง

ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่า ประเด็นที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีอำนาจหน้าที่พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกไปอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๑๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ การอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน ย่อมเป็นดุลพินิจของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เพื่อกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปเพื่อประโยชน์ ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และเป็นการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นผู้บริโภค ไม่สมควรที่จะ นำที่ดินอันมีลักษณะถูกรอนสิทธิมาจัดทำเป็นพื้นที่สาธารณูปโภคของโครงการที่ดินจัดสรร และเมื่อพิจารณามาตรา ๓๒ แห่งพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๑ ประกอบหนังสือของบริษัท กฟผ. จำกัด (มหาชน) ลงวันที่ ๑ กรกฎาคม ๒๕๔๘ ที่ตอบหนังสือของ ผู้ฟ้องคดีฉบับลงวันที่ ๑๕ มิถุนายน ๒๕๔๘ ที่ร้องขออนุญาตใช้พื้นที่ใต้แนวเขตเดินสายเสา ไฟฟ้าแล้วเห็นว่า ผู้เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขข้อกำหนดของการไฟฟ้า ฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย อันได้แก่จะต้องไม่ปลูกสิ่งปลูกสร้าง อาคาร โรงเรือน ต้นไม้ยืนต้น หรือสิ่งอื่นใด ติดตั้งสิ่งใดรูกล้ำแนวเขตเดินสายส่งไฟฟ้า และต้องยอมรับในอันตราย หากเกิดอุปกรณ์สายส่งไฟฟ้าหรือกรณีผู้ฟ้องคดีเป็นต้นเหตุทำให้อุปกรณ์ ขาด ตก หล่น ล้ม เป็นเหตุให้ได้รับความเสียหาย ผู้ฟ้องคดีจะต้องเป็นผู้รับผิดชอบและจะเรียกค่าเสียหายใดๆ

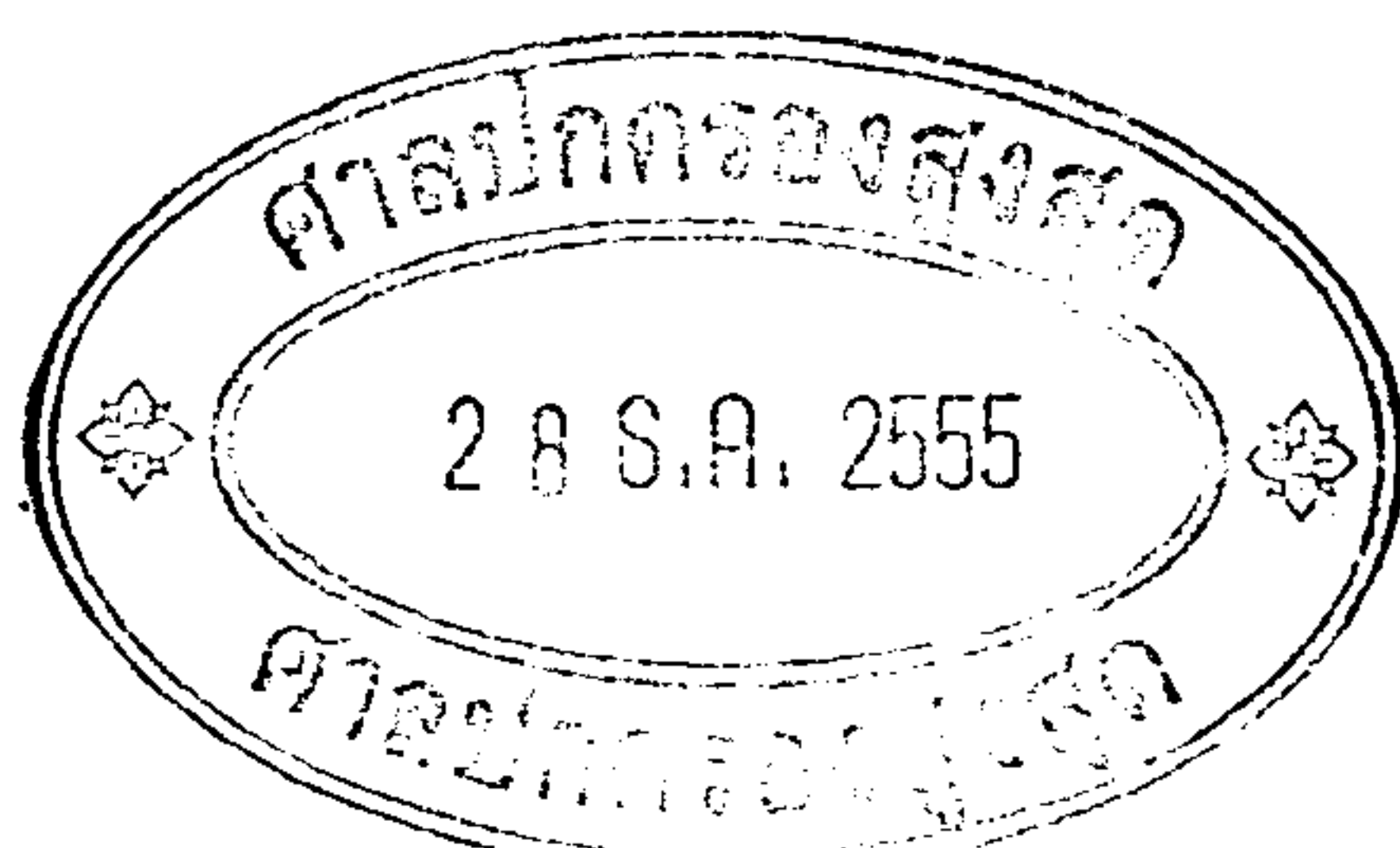
/จากการไฟฟ้า...



จากการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยไม่ได้เห็น ว่า ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่มีมาตราใดที่ให้ผู้ขออนุญาตจัดสรรที่ดินขายที่ดินที่เป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ขออนุญาต แม้จะอยู่ภายใต้สายไฟฟ้าแรงสูงก็ตาม และไม่มีมาตราใดตามพระราชบัญญัติดังกล่าวที่ห้าม ไม่ให้นำที่ดินภายใต้สายไฟฟ้าแรงสูงมาทำสวนสาธารณะ การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองไม่อนุญาต ให้ผู้ฟ้องคดีขายที่ดินและจัดทำสวนสาธารณะจึงเป็นการฝ่าฝืนมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ โดยปราศจากการอ้างกฎหมายและฝ่าฝืนกฎหมาย จึงเป็นการ กระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ส่วนที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่าเป็นดุลพินิจของ ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดทำสวนสาธารณะ และจำหน่ายที่ดินบริเวณภายใต้ สายไฟฟ้าแรงสูงได้ เพื่อการคุ้มครองผู้บริโภคนั้นไม่น่าจะถูกต้อง เพราะการใช้ดุลพินิจนั้นเป็นการ ก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ฟ้องคดี ผู้ฟ้องคดีเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์แต่กลับไม่ได้รับการ คุ้มครองและถูกละเมิดสิทธิโดยเจ้าหน้าที่ของรัฐ ซึ่งที่ดินแปลงใต้สายไฟฟ้าแรงสูงก็ไม่มี การก่อสร้าง ไม่มีสิ่งปลูกสร้าง ไม่มีต้นไม้ อยู่ภายใต้หลักเกณฑ์ที่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่ง ประเทศไทยกำหนดทุกประการ และการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยเองก็มีหนังสือแจ้งว่า สามารถขายที่ดินและทำสวนสาธารณะได้ และบุคคลที่ใช้ประโยชน์ก็ไม่เกิดอันตรายแต่อย่างใด นอกจากนี้ คณะกรรมการจัดสรรภายใต้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีหลายคณะทั่วประเทศ หากมีมาตรฐานไม่เหมือนกัน จะมีผลกระทบโดยรวม เพราะหากการ ไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยต้องการเดินสายไฟฟ้าผ่านที่แปลงใด ที่ดินแปลงนั้นจะต้องเสียหาย ไปหมดทั้งแปลงก็จะไม่มีประชาชนรายใดยินยอมให้ใช้ที่ดินของตนเช่นกรณีของผู้ฟ้องคดี ที่ได้รับการชดเชยเพียง ๒๐๐ บาท การที่ศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่าผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสอง ใช้ดุลพินิจไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจำหน่ายที่ดินและจัดทำสวนสาธารณะได้ จนทำให้ผู้ฟ้องคดี ได้รับความเสียหายโดยปราศจากกฎหมายรองรับ ซึ่งในกรณีนี้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจะใช้ดุลพินิจ ไม่ได้ เพราะมีกฎหมายให้ปฏิบัติชัดเจน ดุลพินิจจะใช้ต่อเมื่อไม่มีกฎหมายให้ปฏิบัติ ขอให้ ศาลปกครองสูงสุดพิพากษากลับคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นโดยมีคำพิพากษา ให้เป็นไปตามคำฟ้องของผู้ฟ้องคดี

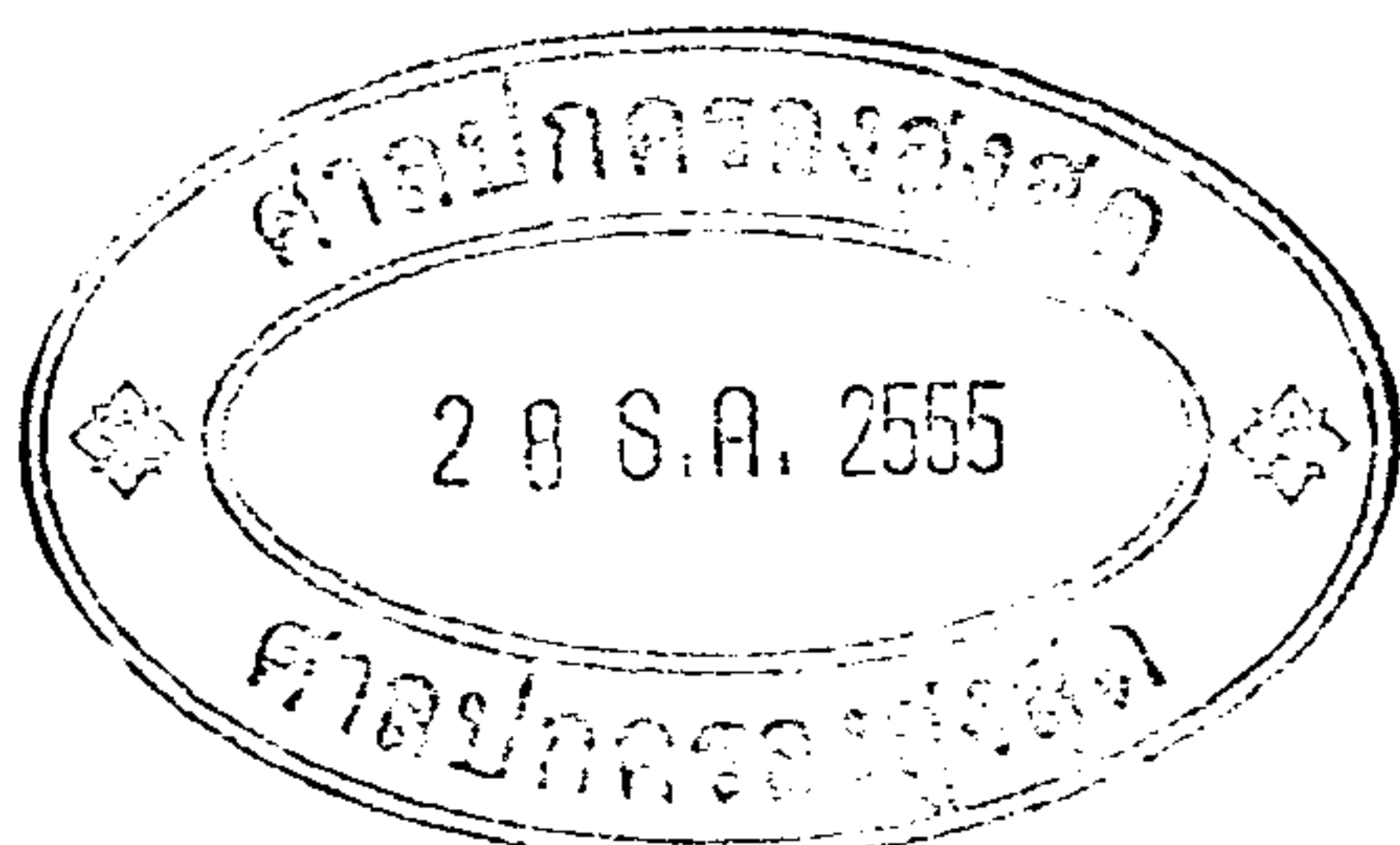
ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองแก้อุทธรณ์ว่า กรณีที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่าตามพระราชบัญญัติ การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่มีบทบัญญัติมาตราใดที่ห้ามนำที่ดินใต้เสาไฟฟ้าแรงสูง มาจัดทำเป็นแปลงจำหน่ายและสวนสาธารณะในการจัดสรรที่ดิน ผู้ฟ้องคดีได้ปฏิบัติถูกต้องครบถ้วน ตามพระราชบัญญัตินี้แล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจะใช้ดุลพินิจไม่อนุญาตไม่ได้

/เห็นว่า...



เห็นว่า ตามเหตุผลในการประกาศใช้พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีวัตถุประสงค์ประการหนึ่งว่า เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และตามมาตรา ๑๔ (๑) (๒) (๓) (๔) กับบัญญัติให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีอำนาจหน้าที่ในการกำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัด รวมทั้งมีอำนาจหน้าที่ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน การพิจารณาออกใบอนุญาต ให้ทำการจัดสรรที่ดิน ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินให้เป็นไปตามที่ได้รับอนุญาต ซึ่งตามข้อกำหนด เกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร พ.ศ. ๒๕๔๔ เป็นเพียงประกาศหลักเกณฑ์ในการ จัดทำแผนผังโครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อเป็นหลักฐานในการแสดงรายละเอียด เกี่ยวกับโครงการจัดสรรที่ดินที่ยื่นขออนุญาตว่ามีลักษณะอย่างไร มีการแบ่งที่ดินแปลงย่อย เพื่อจัดจำหน่ายและมีการจัดทำสาธารณูปโภค และบริการสาธารณะ มีขนาดและเส้นทาง ของถนนภายในโครงการและการเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะ มีระบบไฟฟ้า ประปา ระบายน้ำ อย่างไร เพื่อเป็นหลักฐานให้ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พิจารณาในการออกใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน หากปฏิบัติไม่ถูกต้องหรือจัดทำโครงการไม่เหมาะสม ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีอำนาจสั่งให้แก้ไข แผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินให้ถูกต้องและเหมาะสมเพื่อประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดิน จัดสรรได้ สาเหตุที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองไม่ออกใบอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดี เพราะผู้ฟ้องคดีได้นำที่ดิน ได้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูงมาจัดทำเป็นแปลงจำหน่ายและสวนสาธารณะ ซึ่งบริเวณดังกล่าวถือว่า ไม่มีความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้ซื้อที่ดินจัดสรร การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่ออกใบอนุญาตให้แก่ผู้ฟ้องคดี เป็นการใช้ดุลพินิจเพื่อประโยชน์ต่อผู้ซื้อที่ดินจัดสรร และสอดคล้องกับวัตถุประสงค์ของกฎหมายแล้ว ส่วนกรณีที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่าที่ดินได้แนว เสาไฟฟ้าแรงสูงสามารถใช้ประโยชน์ได้ และคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทั่วประเทศ มีหลายคณะอาจใช้ดุลพินิจไม่เหมือนกันนั้น เห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองไม่เคยมีมติอนุญาต ให้ผู้จัดสรรที่ดินรายใด จัดทำแปลงจำหน่ายหรือสวนสาธารณะได้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง และไม่เคยได้รับรายงานจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดว่ามีการอนุญาตให้ทำการ จัดสรรที่ดินได้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง อีกทั้ง การที่ผู้ฟ้องคดีอ้างว่าที่ดินได้เสาไฟฟ้าแรงสูง สามารถใช้ประโยชน์ได้ แต่ผู้ใช้ประโยชน์ต้องรับผิดชอบในความเสียหายที่จะเกิดขึ้นเอง ตามเงื่อนไขของการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย แสดงว่าที่ดินได้เสาไฟฟ้าแรงสูง ยังอาจเสี่ยงภัยอยู่ ซึ่งอาจก่อให้เกิดความเสียหายแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี ไม่มีเหตุผลที่จะรับฟังได้ ขอให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษายืนตามคำพิพากษาของ ศาลปกครองชั้นต้น

/ศาลปกครองสูงสุด...

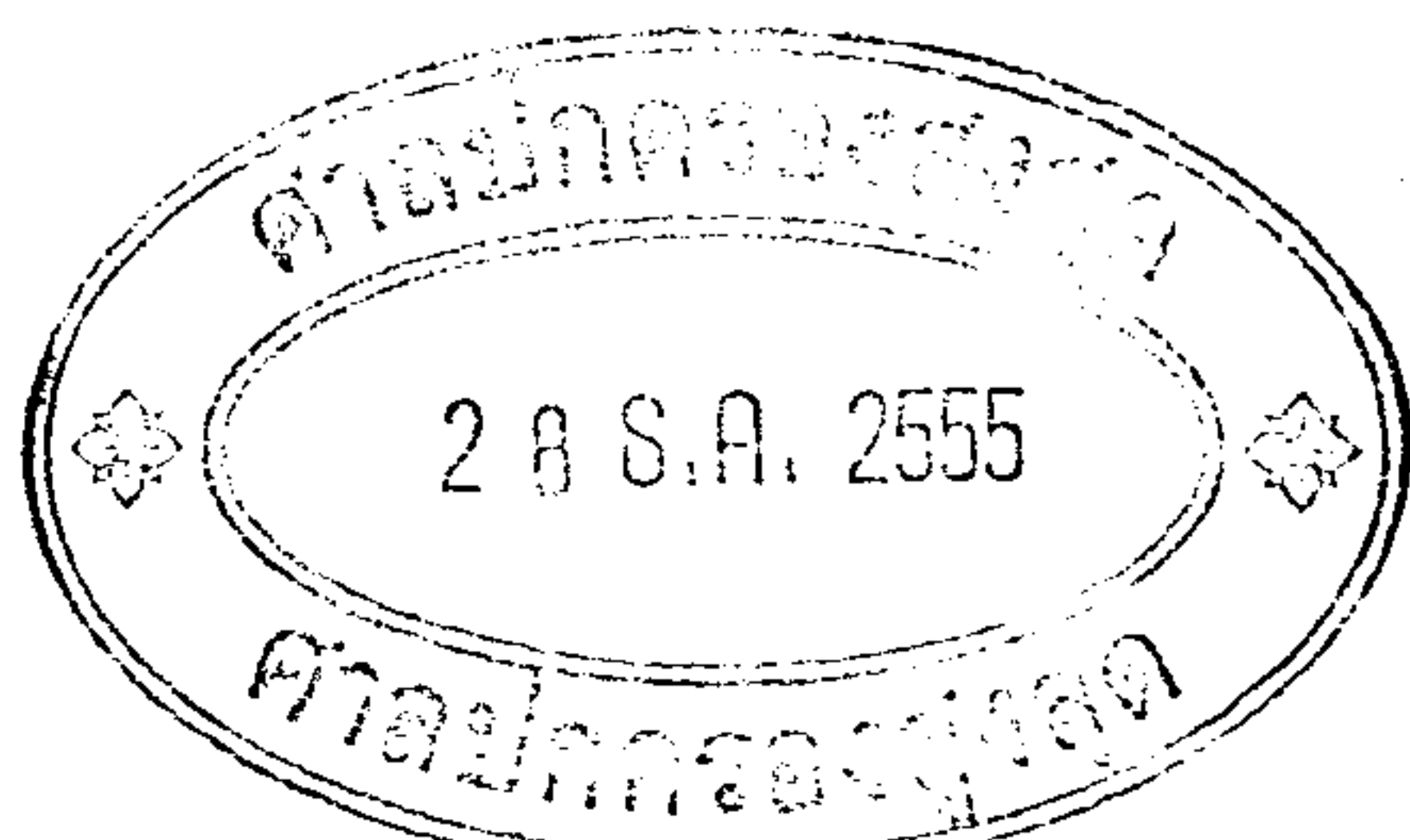


ศาลปกครองสูงสุดออกนั่งพิจารณาคดี โดยได้รับฟังสรุปข้อเท็จจริงของ
ตุลาการเจ้าของสำนวน และคำชี้แจงด้วยวาจาประกอบคำแถลงการณ์ของตุลาการผู้แถลงคดี

ศาลปกครองสูงสุดได้ตรวจพิจารณาเอกสารทั้งหมดในสำนวนคดี กฎหมาย
ระเบียบ และข้อบังคับ ฯลฯ ที่เกี่ยวข้องประกอบแล้ว

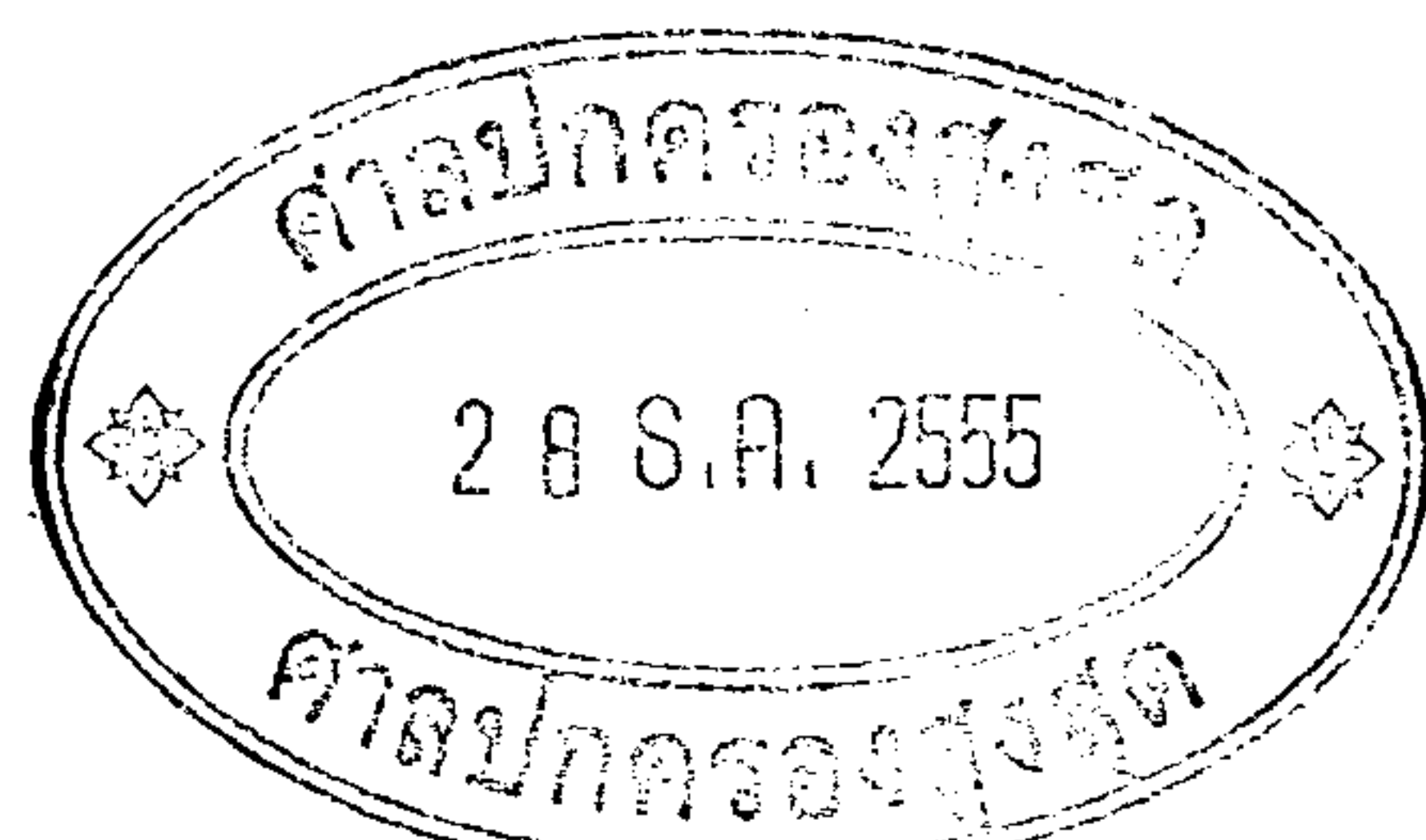
ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอ
อนุญาตทำการจัดสรรที่ดิน โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดิน
เลขที่ ๑๔๒๒๒๒ ตั้งอยู่ที่แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร รวม ๖ โฉนด
เนื้อที่ประมาณ ๖๓ ไร่ ๑ งาน ๕๙.๙ ตารางวา ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร
สาขาบางขุนเทียน พร้อมเอกสารหลักฐานแสดงแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
โดยจัดแบ่งเป็นที่ดินแปลงย่อย ๒๓๑ แปลง จำหน่ายเป็นประเภทบ้านเดี่ยว จำนวน ๒๒๘ แปลง
และประเภทที่ดินเปล่า จำนวน ๓ แปลง โดยแปลงจำหน่ายประเภทที่ดินเปล่าหมายเลขที่ ๒๓๑
และสวนสาธารณะของโครงการตั้งอยู่บริเวณใต้แนวเขตเสาส่งไฟฟ้าแรงสูง ขนาดแรงดัน
๒๓๐,๐๐๐ โวลต์ ซึ่งการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยได้ประกาศกำหนดแนวเขตเดินสาย
วัดจากจุดศูนย์กลางของเสาตั้งฉากออกไปด้านข้าง ด้านทิศตะวันออก ๒๐ เมตร ด้านทิศตะวันตก
๒๕ เมตร ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๒๐๙๘ ลงวันที่ ๙ มิถุนายน ๒๕๔๘
แจ้งผู้ฟ้องคดีว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้ประชุมพิจารณาแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดิน
ของผู้ฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๑๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ แล้วมีมติ
ไม่เห็นชอบแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี เนื่องจากผู้ฟ้องคดีได้จัดทำ
สวนสาธารณะเนื้อที่ ๑,๗๔๕.๗๓ ตารางวา ตั้งอยู่ภายใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง ซึ่งเป็นบริเวณที่
ไม่เหมาะสมและไม่มีหนังสือรับรองด้านความปลอดภัยการใช้ประโยชน์จากหน่วยงานผู้รับผิดชอบ
ประกอบกับผู้ฟ้องคดีปฏิบัติตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร
พ.ศ. ๒๕๔๔ ไม่ถูกต้องครบถ้วน และปฏิบัติตามมาตรา ๒๓ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน
พ.ศ. ๒๕๔๓ ไม่ถูกต้องครบถ้วน ดังนี้ (๑) ผู้ฟ้องคดีไม่ได้แสดงหนังสือสัญญาค้ำประกัน
การจัดทำสาธารณูปโภค จำนวนเงิน ๓๑,๔๔๑,๒๘๗.๕๐ บาท และหนังสือสัญญาค้ำประกัน
การบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในส่วนของถนนการะจำยอม โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๑
และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๖ ซึ่งมีอยู่เดิม จำนวนเงิน ๔๕๘,๗๑๐ บาท (๒) ผู้ฟ้องคดี
ไม่ได้แสดงแบบแปลนแผนผังระบบไฟฟ้าที่ได้รับความเห็นชอบจากการไฟฟ้านครหลวง

//(๓) ผู้ฟ้องคดี...



(๓) ผู้ฟ้องคดีไม่ได้ระบุในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินว่าถนนการะจำยอมโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๑ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๖ มีโฉนดที่ดินอื่นใช้สิทธิร่วมอยู่ด้วย (๔) ผู้ฟ้องคดีไม่ได้ระบุในแผนผังการแบ่งแปลงที่ดินเกี่ยวกับการใช้ประโยชน์ที่ดินภายในเขตผังเมืองตามกฎหมายว่าด้วยการผังเมือง และ (๕) ผู้ฟ้องคดีได้แสดงที่ดินแปลงย่อยหมายเลขแปลงที่ ๒๓๑ ซึ่งเป็นประเภทที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูงเป็นแปลงจำหน่ายข้อเท็จจริงปรากฏว่า ก่อนที่ผู้ฟ้องคดีจะยื่นอุทธรณ์ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขอรังวัดรวมโฉนดที่ดินทั้ง ๖ แปลงที่ยื่นขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเป็นแปลงเดี่ยว โดยออกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ เนื้อที่ประมาณ ๖๓ ไร่ ๑ งาน ๕๙.๙ ตารางวา ต่อมา ผู้ฟ้องคดีได้ขอจดทะเบียนแบ่งแยกเป็นที่ดินแปลงย่อย จำนวน ๕ แปลง คือ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ และผู้ฟ้องคดีได้มีหนังสือลงวันที่ ๖ กรกฎาคม ๒๕๔๘ อุทธรณ์คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้ประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๘ แล้วมีมติว่าผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เห็นด้วยกับมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ โดยพิจารณาเรื่องความปลอดภัยต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้บริโภคและเห็นว่าการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยมีเงื่อนไขซึ่งมิได้รับรองให้ชัดเจนในเรื่องความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สิน ประกอบกับผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้เคยพิจารณาเรื่องทำนองนี้ในการประชุมครั้งที่ ๔/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑๙ พฤษภาคม ๒๕๔๘ กรณีบริษัท พิศาลแลนด์ จำกัด แล้ว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ จึงมีมติยืนตามความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และยกอุทธรณ์ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีหนังสือ ที่ มท ๐๕๑๗.๒/๒๖๔๒๐ ลงวันที่ ๒๕ สิงหาคม ๒๕๔๘ แจ้งมติดังกล่าวให้ผู้ฟ้องคดีทราบ ต่อมา ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นขอทำการจัดสรรที่ดินใหม่ตามโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ ที่ขอออกโฉนดใหม่ แต่ผู้ฟ้องคดีไม่ได้นำที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ ที่อยู่บริเวณใต้แนวสายไฟฟ้าแรงสูงมายื่นขอจัดสรรที่ดิน ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าผู้ฟ้องคดีได้ปฏิบัติตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ และได้รับอนุญาตจากหน่วยงานราชการที่เกี่ยวข้องแล้ว คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และคำวินิจฉัยของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรที่ดินเป็นคำสั่งที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย เป็นการกระทำโดยไม่มีอำนาจหรือนอกเหนืออำนาจหน้าที่ เป็นการใช้อำนาจโดยไม่ชอบ ไม่สุจริต เป็นการเลือกปฏิบัติโดยไม่เป็นธรรม และเป็นการสร้างขั้นตอนโดยไม่จำเป็น ทำให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเสียหายและเสียโอกาส

/ทางการค้า...

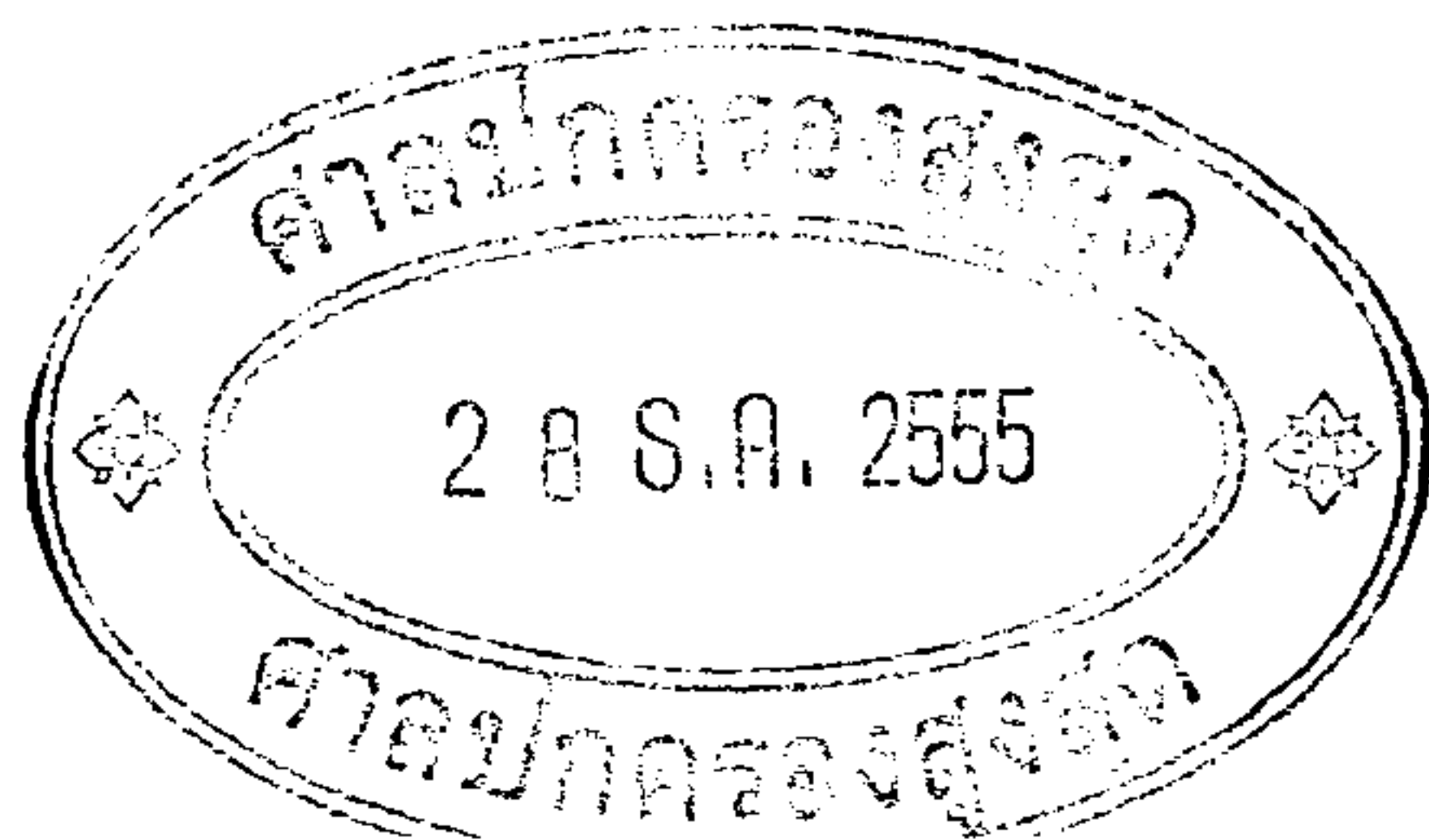


ทางการค้าไม่สามารถประกอบกิจการค้าที่ดินตามที่ได้ยื่นคำขอจัดสรรบ้านและที่ดินอันเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ฟ้องคดีได้ จึงฟ้องคดีขอให้ศาลปกครองมีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้เพิกถอนคำสั่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดินตามคำขอ และให้ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดินตามที่ยื่นคำขอไว้ ศาลปกครองชั้นต้นมีคำพิพากษายกฟ้อง ผู้ฟ้องคดียื่นอุทธรณ์คำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้น

คดีมีประเด็นต้องวินิจฉัยตามอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดินหรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง เป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่

พิเคราะห์แล้วเห็นว่า โดยที่พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ มีเจตนารมณ์เพื่อกำหนดมาตรการในการคุ้มครองผู้ซื้อที่ดินจัดสรร โดยเฉพาะการได้สิทธิในที่ดินจัดสรรและการกำหนดให้มีผู้รับผิดชอบบำรุงรักษาสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะ โดยกำหนดให้มีคณะกรรมการมีอำนาจหน้าที่ในการดำเนินการเพื่อให้บรรลุวัตถุประสงค์ตามเจตนารมณ์แห่งกฎหมายดังกล่าว ตามมาตรา ๗ ประกอบมาตรา ๘ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ บัญญัติให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลางมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้ (๑) กำหนดนโยบายการจัดสรรที่ดิน (๒) วางระเบียบเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน (๓) ให้ความเห็นชอบข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินที่คณะกรรมการเสนอตามมาตรา ๑๔ (๑) (๔) กำหนดแบบมาตรฐานของสัญญาจะซื้อจะขายที่ดินจัดสรรเพื่อให้ผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินใช้ในประกอบกิจการตามพระราชบัญญัตินี้ (๕) วินิจฉัยชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน (๖) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น และมาตรา ๑๓ ประกอบมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน บัญญัติให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินจังหวัดทุกจังหวัด โดยในกรุงเทพมหานครให้มีคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานครมีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัตินี้ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่ ดังต่อไปนี้ (๑) ออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินโดยความเห็นชอบจากคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกลาง (๒) พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาตหรือ

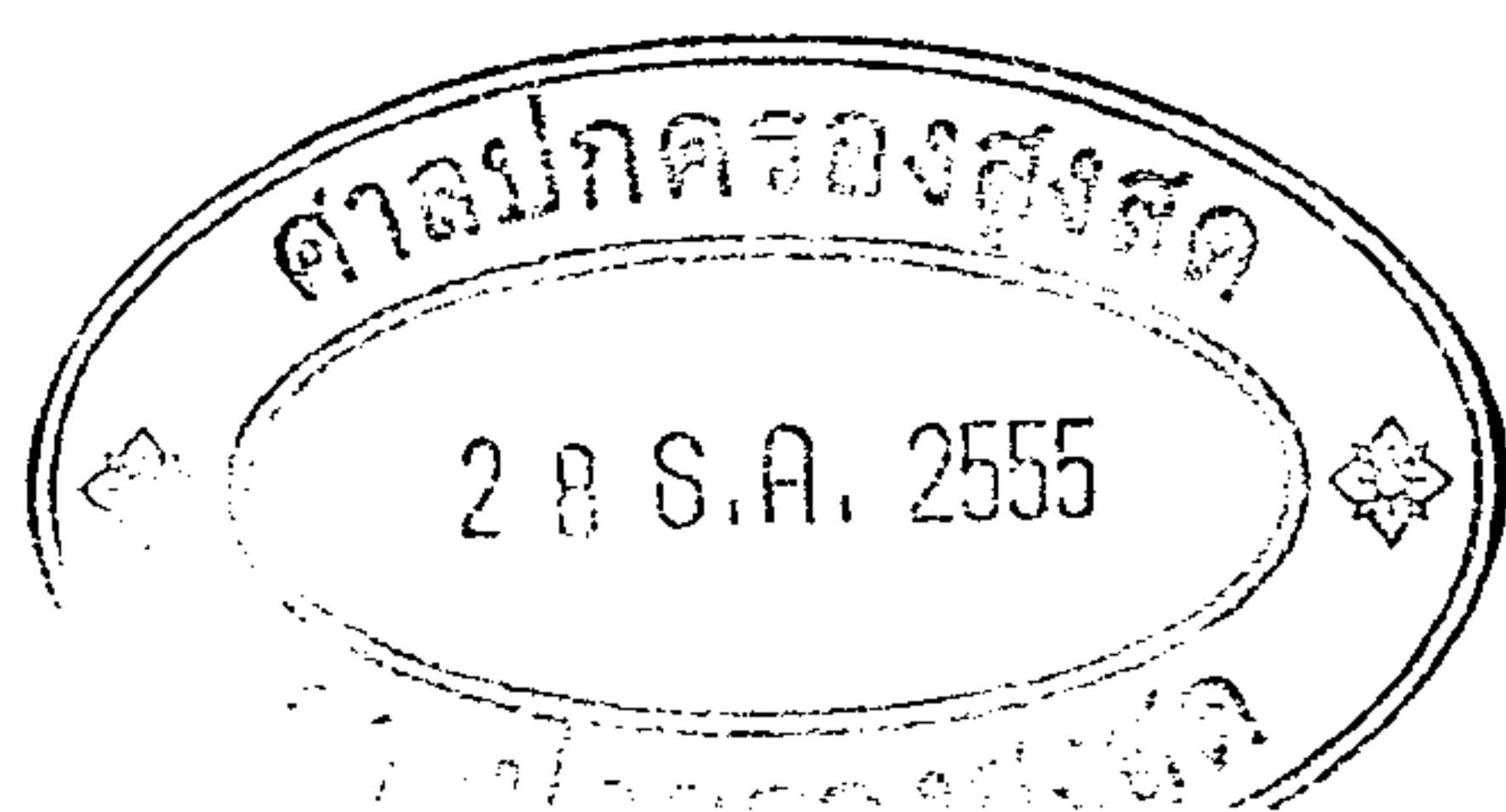
/การเพิกถอน...



การเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน (๓) ตรวจสอบการจัดสรรที่ดินเพื่อให้เป็นไปตามแผนผัง โครงการ หรือวิธีการที่ได้รับอนุญาต (๔) ปฏิบัติการอื่นตามที่บัญญัติไว้ในพระราชบัญญัตินี้หรือกฎหมายอื่น และมาตรา ๑๖ บัญญัติว่า การออกข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามมาตรา ๑๔ (๑) ให้คณะกรรมการกำหนดหลักเกณฑ์การจัดทำแผนผัง โครงการ และวิธีการในการจัดสรรที่ดินเพื่อประโยชน์เกี่ยวกับการสาธารณสุข การรักษาคุณภาพสิ่งแวดล้อม การคมนาคม การจราจร ความปลอดภัย การสาธารณสุขปโภค และการผังเมือง ตลอดจนการอื่นที่จำเป็นในการจัดสรรที่ดินให้เหมาะสมกับสภาพท้องที่ของจังหวัดนั้น โดยให้กำหนดเงื่อนไขในสิ่งต่อไปนี้ด้วย คือ (๑) ขนาดความกว้างและความยาวต่ำสุด หรือเนื้อที่จำนวนน้อยที่สุดของที่ดินแปลงย่อยที่จะจัดสรรได้ (๒) ระบบและมาตรฐานของถนนประเภทต่าง ๆ ทางเดินและทางเท้าในที่ดินจัดสรรทั้งหมด รวมทั้งการต่อเชื่อมกับถนนหรือทางสายนอกที่ดินจัดสรร (๓) ระบบการระบายน้ำ การบำบัดน้ำเสีย และการกำจัดขยะสิ่งปฏิกูล (๔) ระบบและมาตรฐานของสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะที่จำเป็นต่อการรักษาสภาพแวดล้อม การส่งเสริมสภาพความเป็นอยู่ และการบริหารชุมชน

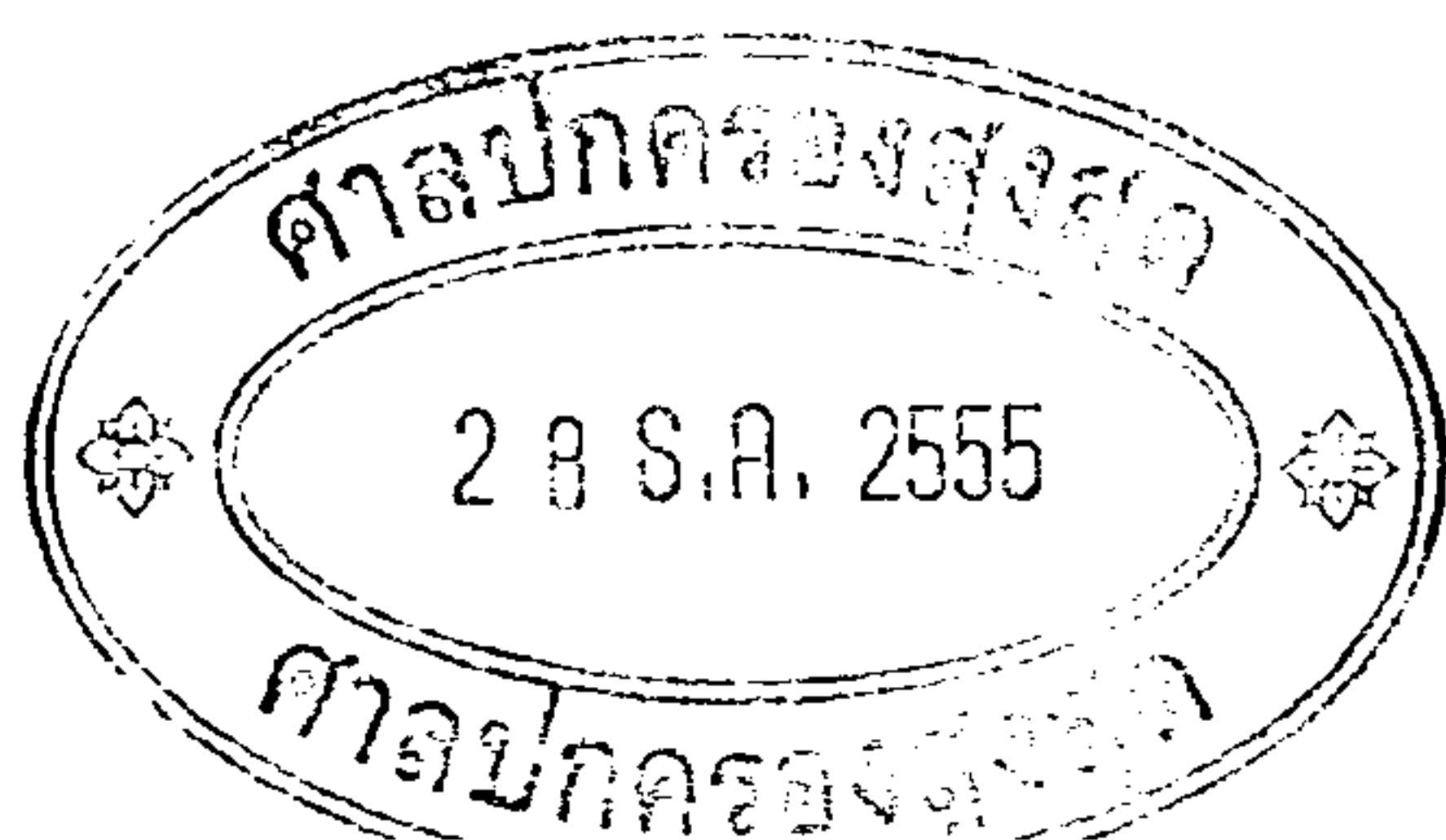
คดีนี้ข้อเท็จจริงปรากฏว่า เมื่อวันที่ ๑๓ พฤษภาคม ๒๕๔๘ ผู้ฟ้องคดีได้ยื่นคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๕๙ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๓๗๖๖๐ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๑๘ โฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๐ และโฉนดที่ดินเลขที่ ๑๔๒๒๒๒ รวม ๖ โฉนด ตั้งอยู่แขวงท่าข้าม เขตบางขุนเทียน กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ประมาณ ๖๓ ไร่ ๑ งาน ๕๙.๙ ตารางวา ต่อเจ้าพนักงานที่ดินกรุงเทพมหานคร สาขาบางขุนเทียน โดยในแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินปรากฏว่า ผู้ฟ้องคดีได้จัดทำสวนสาธารณะ เนื้อที่ ๑,๗๔๕.๗๓ ตารางวา ตั้งอยู่ภายใต้แนวเสาส่งไฟฟ้าแรงสูง และได้แสดงที่ดินแปลงย่อยหมายเลขที่ ๒๓๑ ซึ่งเป็นประเภทที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเสาส่งไฟฟ้าแรงสูงเป็นแปลงจำหน่าย ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ พิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๑๑/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ แล้ว มีมติไม่เห็นชอบกับแผนผังโครงการและวิธีการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดี โดยให้เหตุผลว่า ผู้ฟ้องคดีได้จัดทำสวนสาธารณะเนื้อที่ ๑,๗๔๕.๗๓ ตารางวา และที่ดินแปลงย่อยหมายเลขที่ ๒๓๑ ซึ่งเป็นประเภทที่ดินเปล่าและเป็นแปลงจำหน่าย อยู่ภายใต้แนวเสาไฟฟ้าแรงสูง ซึ่งเป็นบริเวณไม่เหมาะสม และไม่มีหนังสือรับรอง

/ด้านความ...



ด้านความปลอดภัยการใช้ประโยชน์จากหน่วยงานผู้รับผิดชอบ ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์มติดังกล่าว ต่อผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีในการประชุมครั้งที่ ๖/๒๕๔๘ เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๘ แล้วมีมติยืนตามความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดินตามคำขอ พิเคราะห์แล้ว เห็นว่า ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ เป็นคณะกรรมการจัดสรรที่ดินกรุงเทพมหานคร มีอำนาจหน้าที่ กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินภายในจังหวัดให้เป็นไปตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ รวมทั้งให้มีอำนาจหน้าที่พิจารณาเกี่ยวกับคำขออนุญาต การออกใบอนุญาต การโอนใบอนุญาต หรือการเพิกถอนการโอนใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๑๔ (๒) แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ ซึ่งในการพิจารณาคำขออนุญาตทำการ จัดสรรที่ดิน ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ย่อมมีอำนาจตรวจสอบข้อเท็จจริงและพยานหลักฐานที่เกี่ยวข้อง เพื่อประกอบการพิจารณาอนุญาตหรือไม่อนุญาตตามคำขอ ทั้งนี้ เพื่อคุ้มครองสิทธิของผู้ซื้อ ที่ดินจัดสรรตามเจตนารมณ์ของพระราชบัญญัติดังกล่าว การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ได้พิจารณาคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ โดยมีมติไม่ออก ใบอนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีทำการจัดสรรที่ดิน และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ในฐานะคณะกรรมการจัดสรร ที่ดินกลาง มีอำนาจหน้าที่กำกับดูแลการจัดสรรที่ดินโดยทั่วไป รวมทั้งมีอำนาจหน้าที่วินิจฉัย ชี้ขาดปัญหาเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดินตามคำร้องหรือคำอุทธรณ์ของผู้ขอใบอนุญาตทำการ จัดสรรที่ดินหรือผู้จัดสรรที่ดิน ตามมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติดังกล่าว ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ ได้พิจารณาคำอุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีเมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๘ แล้วมีมติยืนตาม ความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดิน จึงเป็นการ ดำเนินการตามอำนาจหน้าที่ และกระบวนการขั้นตอนที่กฎหมายกำหนดไว้ตามความในมาตรา ๑๔ (๒) และมาตรา ๘ (๕) แห่งพระราชบัญญัติเดียวกัน ดังนั้น แม้จะไม่มีกฎหมายให้อำนาจ ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองห้ามมิให้นำที่ดินได้สายไฟฟ้าแรงสูงไปจำหน่ายหรือจัดทำสวนสาธารณะ แต่กรณีที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองเห็นว่า การนำที่ดินบริเวณได้แนวเขตเสาส่งไฟฟ้าแรงสูงมาจัดทำ เป็นสวนสาธารณะ ซึ่งเป็นสาธารณูปโภคในที่ดินจัดสรรและการนำที่ดินแปลงย่อยหมายเลขที่ ๒๓๑ เป็นแปลงจำหน่ายให้แก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรร เป็นการกระทำที่เสี่ยงต่อการเกิดอันตราย ต่อชีวิตและทรัพย์สินของผู้เข้าไปใช้ประโยชน์ตลอดจนผู้อยู่อาศัยในที่ดินจัดสรรดังกล่าว อีกทั้ง ยังต้องอยู่ภายใต้เงื่อนไขที่การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทยกำหนด จึงเป็นการขัดต่อ เจตนารมณ์ของกฎหมายว่าด้วยการจัดสรรที่ดิน และเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย

/ผู้ถูกฟ้องคดี...

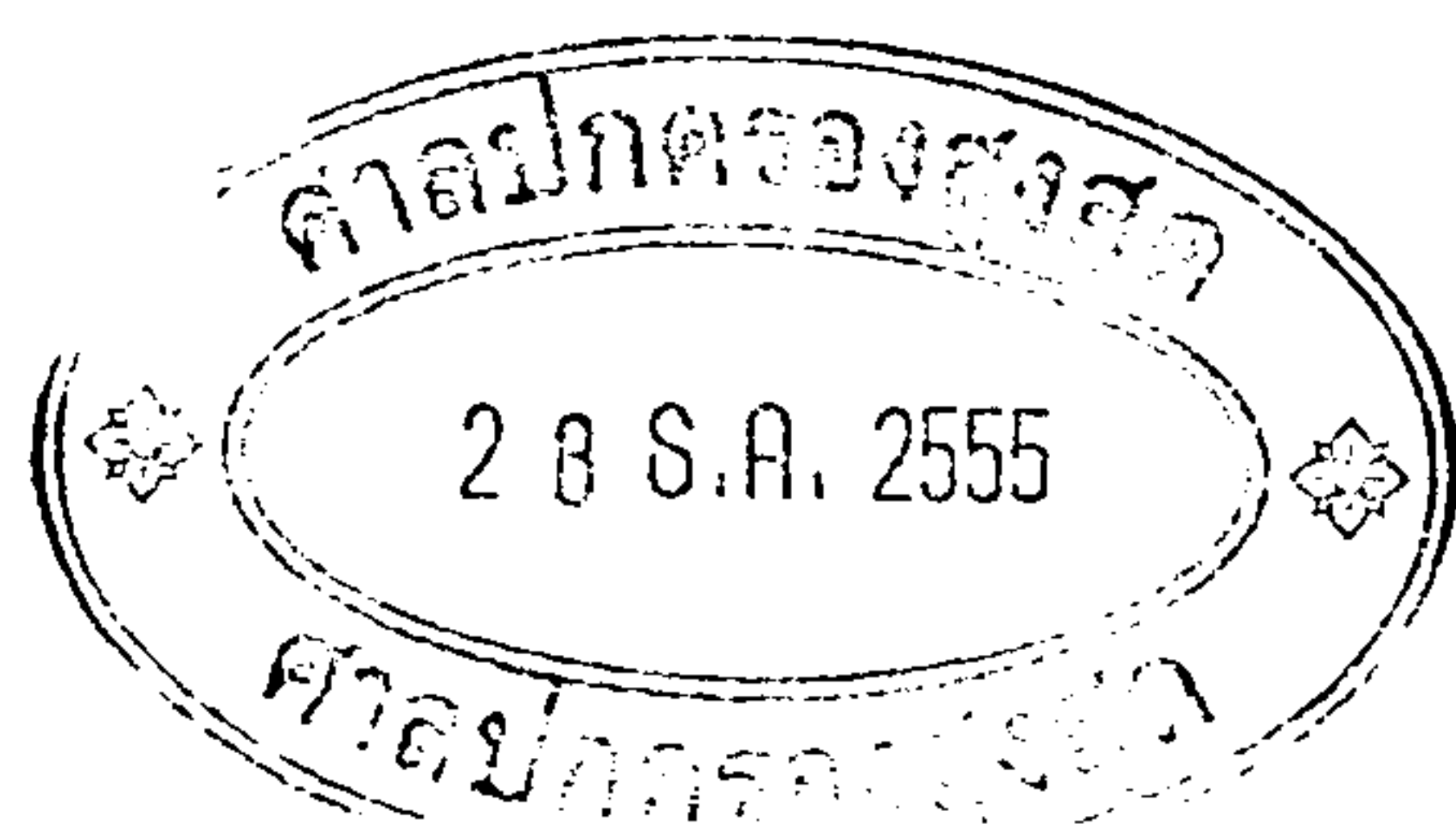


ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจึงมีดุลพินิจพิจารณาไม่อนุญาตตามคำขอของผู้ฟ้องคดีได้ อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดีจึงฟังไม่ขึ้น

คดีมีปัญหาที่จะต้องพิจารณาต่อไปว่า การที่ผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ มีมติไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดิน และจำหน่ายที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเขตเสาส่งไฟฟ้าแรงสูง และผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ มีมติยืนตามความเห็นของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ นั้นเป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เห็นว่า เมื่อข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า แผนผังโครงการจัดสรรที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้จัดทำสวนสาธารณะ เนื้อที่ ๑,๗๔๕.๗๓ ตารางวา และได้แสดงที่ดินแปลงย่อยแปลงหมายเลขที่ ๒๓๑ ซึ่งเป็นประเภทที่ดินเปล่า ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเสาส่งไฟฟ้าแรงสูงเป็นแปลงจำหน่าย ซึ่งผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองพิจารณาแล้วเห็นว่าไม่เหมาะสมหรือไม่ปลอดภัยแก่ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรซึ่งเป็นผู้บริโภค การที่ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองมีมติไม่อนุญาตให้นำที่ดินพิพาทที่อยู่ภายใต้แนวเขตสายส่งไฟฟ้าแรงสูงมาจัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดิน หรือจำหน่ายที่ดินจัดสรรที่ตั้งอยู่บริเวณภายใต้แนวเขตเสาไฟฟ้าแรงสูง ถือได้ว่าเป็นการใช้ดุลพินิจในการดำเนินการตามอำนาจหน้าที่โดยชอบตามความในมาตรา ๘ และมาตรา ๑๔ แห่งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ เพื่อให้เป็นไปตามเจตนารมณ์หรือความมุ่งหมายของกฎหมายดังกล่าวในการคุ้มครองผู้บริโภคในโครงการจัดสรรที่ดินให้ได้รับความปลอดภัย มติของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีนำที่ดินที่อยู่ภายใต้แนวเขตเสาส่งไฟฟ้าแรงสูงจัดทำสวนสาธารณะของโครงการจัดสรรที่ดิน หรือจำหน่ายเป็นที่ดินจัดสรร จึงเป็นการใช้ดุลพินิจโดยชอบด้วยกฎหมาย

ส่วนที่ผู้ฟ้องคดีอุทธรณ์ว่าหากศาลปกครองชั้นต้นวินิจฉัยว่าดุลพินิจของผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองเป็นดุลพินิจที่ชอบด้วยกฎหมายจะกระทบต่อประโยชน์สาธารณะ เพราะเมื่อสายไฟฟ้าผ่านที่แปลงใดที่ดินแปลงนั้นจะต้องเสียหายไปหมดทั้งแปลงก็จะมีประชาชนรายใดยินยอมให้ใช้ที่ดินของตน ผู้ถูกฟ้องคดีทั้งสองจึงไม่อาจใช้ดุลพินิจได้นั้น เห็นว่า มาตรา ๓๐ วรรคหนึ่ง (๓) แห่งพระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. ๒๕๑๑ บัญญัติให้ กฟผ. จ่ายเงินค่าทดแทนตามความเป็นธรรมแก่เจ้าของหรือผู้ครอบครองทรัพย์สินหรือผู้ทรงสิทธิอื่นในการใช้ที่ดินที่ประกาศกำหนดเป็นเขตเดินสายไฟฟ้า นอกจากผู้ฟ้องคดีจะได้รับค่าทดแทนตามความเป็นธรรมแล้ว ผู้ฟ้องคดีก็ได้มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือสิทธิครอบครองในที่ดินให้แก่ กฟผ. แต่อย่างใด และผู้ฟ้องคดียังสามารถใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทได้ เพียงแต่จำกัดการใช้ประโยชน์ในกิจการบางอย่างเท่านั้น จึงถือได้ว่าหน่วยงานของรัฐได้เยียวยา

/ความเสียหาย...



ความเสียหายให้ผู้ฟ้องคดีได้รับความเป็นธรรมตามสมควรแล้ว อุทธรณ์ของผู้ฟ้องคดี จึงฟังไม่ขึ้น ดังนั้น คำสั่งของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ ลงวันที่ ๑ มิถุนายน ๒๕๔๘ ที่ไม่อนุญาตให้ผู้ฟ้องคดีจัดสรรและจำหน่ายที่ดินตามคำขอของผู้ฟ้องคดี และมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๒ เมื่อวันที่ ๒๘ กรกฎาคม ๒๕๔๘ ที่ยืนตามมติของผู้ถูกฟ้องคดีที่ ๑ จึงชอบด้วยกฎหมาย ที่ศาลปกครองชั้นต้นพิพากษายกฟ้องนั้น ศาลปกครองสูงสุดเห็นพ้องด้วย

พิพากษายืน

นายไพบูลย์ เสียงก้อง

ตุลาการหัวหน้าคณะศาลปกครองสูงสุด



ตุลาการเจ้าของสำนวน

นายสุเมธ รอยกุลเจริญ

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายประสิทธิ์ศักดิ์ มีลาภ

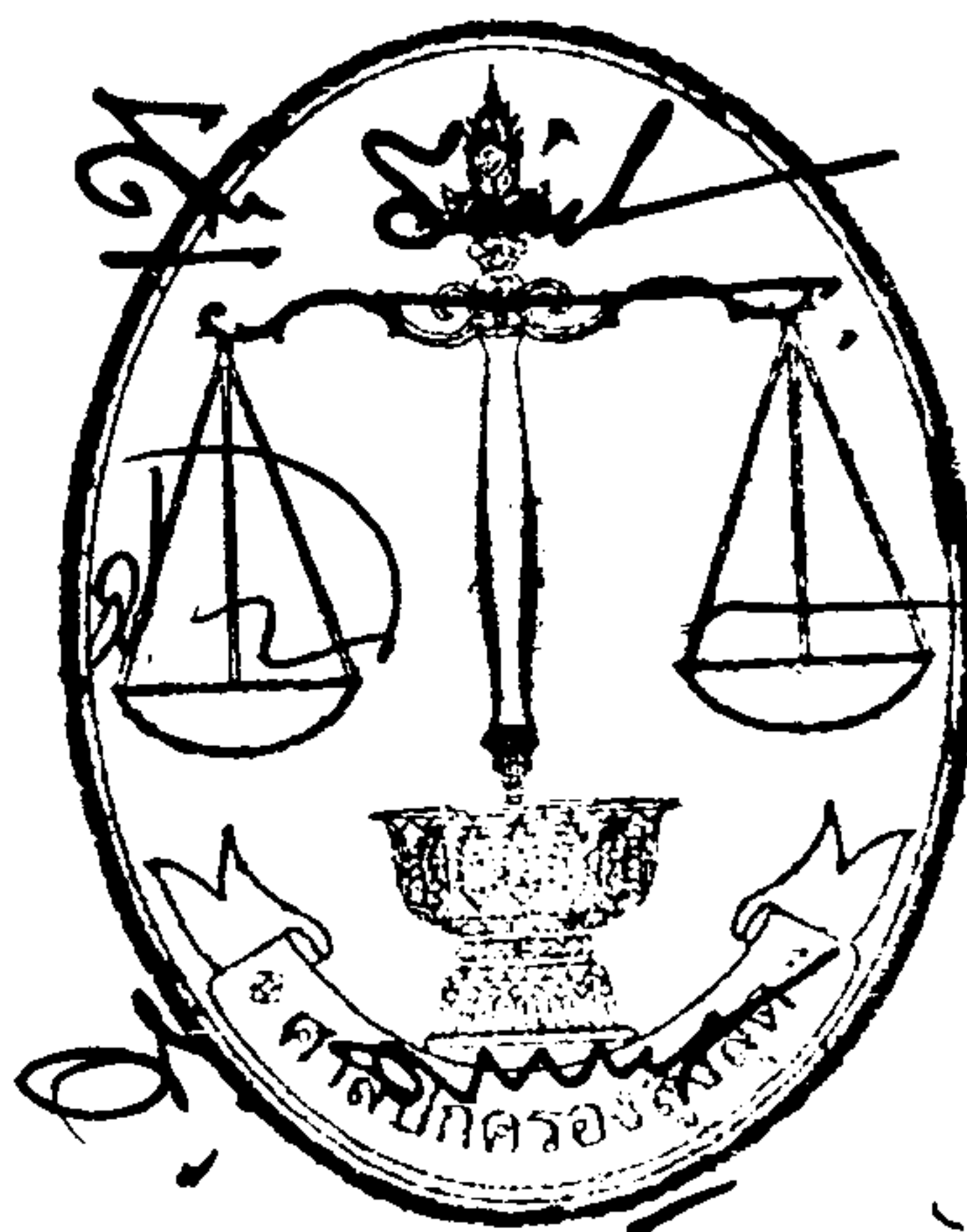
ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นายสุชาติ มงคลเลิศพล

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด

นางมณีวรรณ พรหมน้อย

ตุลาการศาลปกครองสูงสุด




ตุลาการผู้แถลงคดี : นายอภิรัฐ ปานเทพอินทร์

