

คำพิพากษาศาลฎีกาเกี่ยวกับกรณีที่ดินขายตลิ่งที่ถูกน้ำเซาะพัง

ปัญหาของเจ้าของที่ดินที่อยู่ติดกับแม่น้ำ ห้วย หนอง คลอง บึง หรือทะเล ที่พบบ่อย คือที่ดินถูกน้ำเซาะตลิ่งพังลงมา สาเหตุเนื่องมาจากธรรมชาติของลำน้ำหรือแม่น้ำตามธรรมชาติเหล่านี้มีการเคลื่อนไหวและเปลี่ยนแปลงตลอดเวลาไม่ว่าจะเป็นการเปลี่ยนแปลงรูปร่างของลำน้ำ ลักษณะและขนาดของหน้าตัด หรือความลาดเอียงของท้องน้ำ ชนิดและขนาดของวัสดุท้องน้ำ ตลิ่ง รูปร่าง และระดับการขึ้นลงของน้ำ ซึ่งการเปลี่ยนแปลงดังกล่าวอาจก่อให้เกิดปัญหาเกี่ยวกับประชาชนที่อาศัยและใช้พื้นที่ในบริเวณแนวตลิ่งทั้งทางตรงและทางอ้อม อีกทั้งเป็นปัญหาในเรื่องสิทธิทางกฎหมาย เนื่องจากแม่น้ำหรือลำน้ำสายต่าง ๆ ที่กล่าวมานี้เป็นทางน้ำซึ่งเป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ประโยชน์ร่วมกัน หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา ๑๓๐๔ (๒) ที่บัญญัติว่า “สาธารณสมบัติของแผ่นดินนั้นรวมทรัพย์สินทุกชนิดของแผ่นดินซึ่งใช้เพื่อสาธารณประโยชน์หรือสงวนไว้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน เช่น ทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน เป็นต้นว่าที่ชายตลิ่ง ทางน้ำ ทางหลวงทะเลสาบ” ซึ่งสาธารณสมบัติของแผ่นดินเหล่านี้ไม่สามารถครอบครองเป็นเจ้าของหรือได้ไปซึ่งกรรมสิทธิ์ หรือนำมาออกเอกสารสิทธิ์ใดๆ สำหรับเอกชนได้ ไม่ว่าจะครอบครองมานานเท่าใด ดังนั้น แนวเขตหรือเส้นแบ่งระหว่างที่ดินที่เป็นของเอกชนและสาธารณสมบัติของแผ่นดินจึงมีความสำคัญเพราะจะทำให้ทราบถึงแดนกรรมสิทธิ์ระหว่างกัน

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดินเห็นว่าปัญหานี้ถือว่าเป็นปัญหาที่สำคัญอีกปัญหาหนึ่ง จึงขอนำเสนอแนวคำพิพากษาศาลฎีกาที่เกี่ยวข้องกับประเด็นดังกล่าว เพื่อให้เจ้าหน้าที่หรือประชาชนผู้สนใจได้ศึกษาค้นคว้า หาความรู้และใช้เป็นแนวทางในการวินิจฉัยปัญหาในการปฏิบัติงานต่อไป ดังนี้

๑. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๖๗๗/๒๕๔๐ ที่ดินที่ถูกน้ำเซาะพังลงจนเปลี่ยนสภาพกลายเป็นทางน้ำแล้ว ก็จะเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน ภายหลังผู้ใดจะได้กรรมสิทธิ์ที่ตรงนั้น ก็ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการได้มาแห่งกรรมสิทธิ์

เพียงแต่ตลิ่งพังทลายลงแม่น้ำไปชั่วคราวอาจยังไม่พอที่จะถือว่าตรงนั้นเป็นทางน้ำก็ได้ ต้องฟังข้อเท็จจริงให้แน่ชัดว่าที่ดินที่พังลงไปนั้นเป็นทางน้ำมาแล้วหรือไม่

๒. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๙๖๙ - ๑๙๗๒/๒๕๔๘ พ.ร.บ.เทศบาล พ.ศ. ๒๔๙๖ มาตรา ๕๐(๒), ๕๓ บัญญัติให้เทศบาลมีหน้าที่ต้องจัดให้มีและบำรุงทางบกทางน้ำ อีกทั้งกระทรวงมหาดไทยมีคำสั่งให้เทศบาลมีอำนาจหน้าที่ดูแลรักษาและดำเนินการคุ้มครองป้องกันที่ดินอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินหรือเป็นทรัพย์สินของแผ่นดินตาม ป.ที่ดิน ที่อยู่ภายในเขตเทศบาล และอธิบดีกรมเจ้าท่าได้มอบหมายอำนาจเจ้าท่าตาม พ.ร.บ.การเดินเรือในน่านน้ำไทย พ.ศ. ๒๕๔๖ ให้เทศบาลดูแลรักษาแม่น้ำลำคลองในเขตเทศบาล เทศบาลย่อมมีหน้าที่ดูแลรักษาตามกฎหมาย ตามคำสั่ง และตามที่ได้รับมอบหมาย จึงมีอำนาจฟ้องเกี่ยวกับที่ดินนั้นได้ ทั้งการฟ้องคดีก็ไม่จำต้องระบุว่าได้รับมอบอำนาจจากกรมเจ้าท่าอีก

ที่ดินมีโฉนดของ ป. บางส่วนถูกน้ำเซาะพังลงในแม่น้ำเจ้าพระยา ที่ดินส่วนที่หายไปใต้น้ำ แม้จะมีได้ให้เจ้าพนักงานที่ดินแบ่งหักออกจากโฉนดที่ดินตามความเป็นจริง ก็มีได้แสดงว่าที่ดินของ ป. ยังคงมีเนื้อที่อยู่เต็มตามโฉนดที่ดิน แต่คงมีอยู่ตามสภาพที่เหลืออยู่ตามความจริงเท่านั้นเพราะที่ดินบางส่วนพังจนกลายเป็นลำน้ำที่มีการใช้สัญจรไปมาของเรือแพเป็นเวลานานจนกระทั่งเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไปแล้ว โจทก์ทั้งสามซื้อที่ดินตามโฉนดจาก ป. ย่อมไม่มีกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่ถูกน้ำเซาะจนหายไปใต้น้ำเจ้าพระยาแล้ว แม้ต่อมาแม่น้ำมีสภาพตื้นเขินเนื่องจาก มีการทำเขื่อนกั้นน้ำ ทำให้กระแสน้ำไหลเบาลงจนน้ำในแม่น้ำแห่งนี้เรือไม่สามารถผ่านไปมาได้ ทั้งมีการอุดทรายอีกด้านหนึ่งของเกาะมาปิดทางน้ำเพื่อสร้างท่าเรือน้ำลึก ที่ดินดังกล่าวก็ยังคงเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินอยู่ดี การที่โจทก์ทั้งสามถมดินในที่ดินพิพาท จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อเทศบาลจำเลยที่ ๑

๓. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๙๑๕/๒๔๗๕ ที่ ๆ ถูกทางน้ำเซาะดินพัง แต่ไม่ปรากฏว่าเป็นลำคลองสาธารณะ เจ้าของที่ยังมีกรรมสิทธิ์อยู่

๔. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๕๓ - ๓๖๐/๒๕๐๗ ตามบทบัญญัติแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ นั้น การที่จะตีความว่า ถ้าที่ใดเป็นที่ขายตลิ่งแล้วย่อมเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินเสมอไปนั้น ย่อมไม่ถูกต้อง เพราะจะต้องมีสภาพเป็นทรัพย์สินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันด้วย

จำเลยปลูกอาคารลงในที่ดินของจำเลยแม่ยายใต้อาคารนั้นถูกน้ำเซาะพังลงกลายเป็นที่ขายตลิ่ง แต่จำเลยก็ยังใช้สิทธิแห่งความเป็นเจ้าของ คงครอบครองอาคารและที่ดินนั้นอยู่ มิได้ทอดทิ้งปล่อยให้เป็นที่ขายตลิ่งสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันแล้ว ที่พิพาทนั้นยังหาเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่

๕. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๓๐๙๓/๒๕๒๓ เมื่อข้อเท็จจริงฟังได้ว่าที่พิพาทยังเป็นของโจทก์กับพวกอยู่ แม้น้ำจะเซาะที่ดินโจทก์กับพวกตรงที่พิพาทจนกลายเป็นที่ขายตลิ่งไปแล้วก็ตาม แต่โจทก์กับพวกก็ยังใช้สิทธิเป็นเจ้าของโดยใช้เป็นทางเข้าออกอยู่ มิได้ทอดทิ้งให้เป็นสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่พิพาทจึงไม่เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดิน

๖. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๒๐๖/๒๕๓๐ ฟ้องโจทก์บรรยายข้อเท็จจริงแห่งข้อหาว่าจำเลยบุกรุกที่ดินของโจทก์ทางด้านทิศเหนือซึ่งอยู่ติดกับแม่น้ำโขง เนื้อที่ ๑๕๐ ตารางวา ทำให้โจทก์เสียหาย โดยมีแผนที่สังเขปแสดงแนวเขตที่ดินของโจทก์ส่วนที่จำเลยบุกรุกแนบมาท้ายฟ้อง ซึ่งถือเป็นส่วนหนึ่งของคำฟ้องด้วย และมีคำขอบังคับขอให้ขับไล่และให้ใช้ค่าเสียหาย ฟ้องโจทก์จึงเป็นฟ้องที่ได้บรรยายสภาพแห่งข้อหาและคำขอบังคับทั้งข้ออ้างที่อาศัยเป็นหลักข้อหาชัดเจนชอบด้วยประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่งมาตรา ๑๗๒ แล้วจึงไม่เคลือบคลุม

โจทก์เป็นวัดที่ตั้งขึ้นโดยชอบด้วยกฎหมาย แม้บางครั้งจะไม่มีพระภิกษุจำพรรษาอยู่ในวัดโดยมีลักษณะเป็นวัดร้าง แต่เมื่อไม่มีการยุบเลิกวัด จึงต้องถือว่ายังคงมีฐานะเป็นวัดอยู่

ที่ดินของโจทก์ส่วนที่เป็นที่ลาดลงไปสู่แม่น้ำถูกน้ำท่วมถึงเป็นบางฤดูกาล เพราะที่ดินส่วนนี้ถูกน้ำเซาะพังเป็นที่ลาดต่ำลงไป เมื่อไม่ปรากฏว่ามีประชาชนเข้าใช้ที่ส่วนนี้เพื่อประโยชน์ร่วมกัน ที่ส่วนนี้ก็ยังเป็นที่ดินของโจทก์ หากกลายเป็นทางน้ำหรือที่ขายตลิ่งอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินไม่

๗. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๔๗๘๒/๒๕๓๓ แม้ที่ดินของจำเลยที่ ๑ ในส่วนที่โอบล้อมปิดหน้าที่ดินของโจทก์และमारดาจะพังลงแม่น้ำเจ้าพระยาไปแล้วก็ตาม แต่จำเลยที่ ๑ ยังคงสงวนสิทธิและครอบครองที่ดินส่วนนี้อยู่โดยการนำหินไปทิ้งเพื่อกันตลิ่งพังไว้เพื่อประโยชน์ที่จะสร้างเขื่อน ให้เรือเข้าเทียบท่าลำเลียงสินค้าที่ดินของจำเลยที่ ๑ ในส่วนที่พังลงแม่น้ำเจ้าพระยาจึงไม่เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน โจทก์สร้างบันไดบ้านของโจทก์รูก้ำเข้าไปในที่ดินของจำเลยที่ ๑ ดังกล่าว จึงเป็นการกระทำละเมิดต่อจำเลยที่ ๑ และการที่ผู้แทนของจำเลยที่ ๒ ไปรับรองต่อนายช่างรังวัดสำนักงานที่ดินจังหวัดว่าเจ้าของไม่ได้ครอบครองทำประโยชน์และที่ดินตกเป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินแล้ว จึงเป็นการฝ่าฝืนต่อความเป็นจริง และเป็นการกระทำที่ไม่ถูกต้องจำเลยที่ ๑ ชอบที่จะใช้สิทธิอันชอบด้วยกฎหมายทุกท่วงจำเลยที่ ๒ กรณีดังกล่าวไม่อาจถือได้ว่า จำเลยที่ ๑ กระทำละเมิดต่อโจทก์

๘. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๔๔/๒๕๔๑ จำเลยได้ปลูกบ้านในที่ดินพิพาทที่เช่ามาจากโจทก์ด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางสีทองในเขตโฉนดที่ดินของโจทก์ซึ่งเดิมมีหลักเขตที่ดินแน่นอน แต่ต่อมาแนวเขตที่ดินด้านติดแม่น้ำเจ้าพระยาและคลองบางสีทอง ถูกน้ำเซาะตลิ่งอยู่เสมอและเป็นเวลานาน ทำให้ตลิ่งใต้อาคารที่จำเลยปลูกบ้านบนที่ดินพิพาทพังลงและหลักเขตที่ดินหายไปทำให้ที่ดินพิพาทใต้อาคารกลายเป็นที่ขายตลิ่งโดยจำเลยยังคงครอบครองอาคารนั้นอยู่และจำเลยยังเช่าที่ดินพิพาทของโจทก์ตลอดมา จึงถือได้ว่า

โจทก์ยังคงใช้สิทธิแห่งความเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทนั้นอยู่ โดยมีได้ทั้งปล่อยให้เป็นที่ยืดหยุ่นสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน ที่ดินพิพาทจึงยังมิได้เป็นที่สาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทสิ้นสุดลง โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสองได้ เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทระหว่างโจทก์กับจำเลยระงับไป แล้ว จำเลยผู้เช่ายังคงอยู่ในที่ดินพิพาทตลอดมาโจทก์ย่อมไม่อาจเรียกค่าเช่าจากจำเลยหลังจากนั้นได้คงเรียกได้แต่ค่าเสียหายการที่จำเลยได้ทำบันทึกข้อตกลงยินยอมชดใช้ค่าเสียหายให้แก่โจทก์เป็นรายเดือนหากจำเลยไม่ยอมออกไปจากที่ดินพิพาทตามที่กำหนดการกำหนดค่าเสียหายดังกล่าวเป็นเบี้ยปรับตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๗๙ ซึ่งหากกำหนดไว้สูงเกินส่วน ศาลย่อมลดลงเป็นจำนวนพอสมควรได้ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๓๘๓

๙. คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๗๔๔/๒๕๔๖ จำเลยปลูกบ้านในที่ดินพิพาทที่เช่าจากโจทก์ ต่อมาที่ดินพิพาทได้อาคารบ้านที่จำเลยปลูกสร้างถูกน้ำกัดเซาะเป็นเหตุให้ตลิ่งพังทลายลงสู่แม่น้ำ ที่ดินพิพาทกลายเป็นที่ยืดหยุ่นโดยที่จำเลยยังคงทำสัญญาเช่าที่ดินพิพาทกับโจทก์ตลอดมาซึ่งโจทก์ก็ยังคงสงวนสิทธิแห่งความเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทโดยเก็บเกี่ยวผลประโยชน์เป็นค่าเช่าที่ดินพิพาทอยู่ มิได้ปล่อยทิ้งให้เป็นที่ยืดหยุ่นที่ประชาชนทั่วไปจะเข้ามาใช้ประโยชน์ร่วมกันได้ ดังนั้น ที่ดินพิพาทจึงมิใช่ที่ยืดหยุ่นอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) เมื่อสัญญาเช่าที่ดินพิพาทสิ้นสุดลง และล่วงเลยเวลาที่โจทก์ผ่อนผันให้จำเลยอยู่ในที่ดินพิพาทได้ จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในที่ดินพิพาทของโจทก์อีกต่อไป โจทก์มีสิทธิฟ้องขับไล่จำเลยได้
