

ทางแก้ของที่ดินตาบอดที่ ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ ต้องทำอะไร



พรเทพ ทวีกาญจน์
นักข่าว

ที่ดินแปลงใดที่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้เพราะมีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ กฎหมายจึงให้อำนาจกับเจ้าของที่ดินแปลงที่ไม่มีทางออกสามารถผ่านที่ดินแปลงที่ล้อมอยู่ได้ ซึ่งโดยหลักตามกฎหมายแล้วที่ดินทุกแปลงควรมีทางออกสู่ทางสาธารณะ เพราะไม่เช่นนั้นแล้วที่ดินแปลงที่ถูกล้อมอยู่นั้นไม่อาจใช้ประโยชน์ได้โดยสภาพ ทางออกสู่ทางสาธารณะเช่นนี้ เรียกว่า “ทางจำเป็น” เป็นการให้สิทธิแก่เจ้าของที่ดินแปลงที่ถูกล้อมให้มีสิทธิผ่านที่ดินแปลงอื่นซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ ประเด็นสำคัญคือต้องเป็นที่ดินที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ หรือมีแต่ไม่สะดวกเท่านั้น **ทางจำเป็น**ได้มาโดยผลของกฎหมาย การได้สิทธิใช้ในทางจำเป็นไม่จำเป็นต้องมีนิติกรรมสัญญาระหว่างเจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมกับเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ และไม่จำเป็นต้องทำเป็นหนังสือ และจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ และผู้ที่ขอใช้ทางจำเป็นไม่จำเป็นต้องใช้สิทธิมานาน ถูกล้อมวันไหนเวลาใด แม้จะเพิ่งเข้ามาอยู่ในที่ดินซึ่งถูกล้อมก็ขอใช้ทางจำเป็นได้ ผู้ที่ได้สิทธิผ่านทางไม่สามารถได้มาซึ่งทางจำเป็นโดยอายุความได้ ไม่ว่าจะเป็นระยะเวลานานเท่าใด เพราะการผ่านทางหรือทำทางจำเป็นนั้นถือเป็นการผ่านโดยสุจริต และเคารพในสิทธิของเจ้าของที่ดินผู้มีสิทธิในทางเดินผ่าน แต่อย่างไรก็ดี กฎหมายไม่ห้ามเจ้าของที่ดินที่จะตกลงกันเพื่อให้จดทะเบียนเป็นภาระจำยอมได้ ในส่วน

วิธีทำทางจำเป็นนั้น **ต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่าน และต้องคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุด หรือต้องเป็นทางที่ใกล้ที่สุด**

โดยปกติทั่วไปแล้ว ผู้ขอเปิดทางจำเป็นต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ เพื่อออกสู่ทางสาธารณะเป็นการตอบแทนในส่วนที่ดินที่ต้องเสียประโยชน์ไป ยกเว้นกรณีที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้ไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงซึ่งถูกล้อม มีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินเฉพาะบนที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันมาเท่านั้นโดยไม่ต้องเสียค่าตอบแทนอีกประเด็นสำคัญ ผู้ที่จะขอใช้ทางจำเป็นต้อง**เป็นเจ้าของที่ดินเท่านั้นไม่ใช่เป็นเพียงเจ้าของโรงเรือนที่ปลูกอยู่บนที่ดิน** เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อมเท่านั้นที่จะมีสิทธิขอให้เปิดทางจำเป็น หากเป็นเจ้าของโรงเรือนไม่ใช่เจ้าของที่ดินแม้จะถูกที่ดินอื่นล้อมก็ไม่มีสิทธิขอให้เปิดทางจำเป็นทางจำเป็นย่อมสิ้นไปเมื่อความจำเป็นหมดลง คือหากต่อมาภายหลังที่ดินมีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ และใช้สะดวกกว่าทางเดิมที่มีอยู่แล้ว **การใช้ทางจำเป็นไม่ถูกจำกัดว่าต้องใช้ดินอย่างเดียวหรือใช้เกวียน แต่มีสิทธิใช้รถยนต์ผ่านทางได้** บางกรณีศาลฎีกาวินิจฉัยว่าบ้านเมืองปัจจุบันและการประกอบอาชีพที่จำเป็นต้องใช้รถยนต์ในการเดินทางมาประกอบกิจการค้าด้วย แต่ถ้าก่อนซื้อที่ดินมาเจ้าของที่ดินรู้อยู่แล้วว่าทางจำเป็นใช้เฉพาะการเดินเข้าออกเท่านั้น เมื่อซื้อที่ดินมา

แล้วจะขอใช้รถยนต์ผ่านทางจำเป็นไม่ได้ ผู้มีสิทธิใช้ทางจำเป็นต้องให้โดยมีขอบเขตด้วยความระมัดระวัง โดยคำนึงถึงผลเสียหายอันจะเกิดขึ้นแก่ผู้เป็นเจ้าของที่ดินที่ถูกบังคับใช้ทางจำเป็นด้วย

กรณีมีปัญหาว่า การเรียกร้องทางเดินหรือทางจำเป็นที่ไม่ต้องเสียค่าทดแทน ตามที่ปรากฏใน ป.พ.พ. มาตรา 1350 ที่กล่าวว่า “ถ้าที่ดินแบ่งแยกหรือแบ่งโอนกันเป็นเหตุให้แปลงหนึ่งไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินตามมาตราก่อนได้เฉพาะบนที่ดินแปลงที่แบ่งแยกหรือแบ่งโอนกัน และไม่ต้องเสียค่าทดแทน” นั้น ในการพิจารณาต้องแปลความอย่างเคร่งครัด คือ เรียกร้องได้เฉพาะที่ดินแปลงที่ได้แบ่งแยกหรือแบ่งโอน



เท่านั้นไม่รวมถึงที่ดินที่เคยเป็นแปลงเดียวกับที่ดินแปลงที่แบ่งแยกมา เช่น ที่ดินของโจทก์แบ่งแยกจากโฉนดเลขที่ 1 ถือว่าแบ่งแยกจากโฉนดเลขที่ 1 เท่านั้น แม้โฉนดเลขที่ 2 ไม่ได้ โจทก์เรียกร้องเอาทางพิพาทจากโฉนดเลขที่ 2 ไม่ได้ เรียกได้เฉพาะโฉนดเลขที่ 1 เท่านั้น

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4495/2564 ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350 เป็นกรณีที่เจ้าของที่ดินที่ดินแปลงอื่นปิดล้อมสามารถใช้สิทธิเรียกร้องผ่านที่ดิน ซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ซึ่งเป็นการตัดสิทธิของเจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่จึงต้องแปลความโดยเคร่งครัดจะแปลโดยอนุโลมหาได้ไม่ ถึงแม้ที่ดินของโจทก์ทั้งสี่ และที่ดินของจำเลยจะเคยเป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ของ ห. แต่ไม่ปรากฏว่าที่ดินของโจทก์ทั้งสี่แบ่งแยก

มาจากที่ดินของจำเลย กรณีที่ดินของโจทก์ทั้งสี่จึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ที่จะฟ้องจำเลยให้เปิดทางจำเป็นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1350 โจทก์ทั้งสี่จึงมีสิทธิผ่านที่ดินของจำเลยซึ่งล้อมอยู่ไปทางสาธารณะในฐานะทางจำเป็นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1349 วรรคหนึ่งเท่านั้น โจทก์ทั้งสี่จึงต้องใช้ค่าทดแทนแก่จำเลย แม้โจทก์ทั้งสี่ไม่ได้เสนอค่าทดแทนแก่จำเลย และจำเลยไม่ได้ฟ้องแย้งเรียกค่าทดแทนจากโจทก์ทั้งสี่ ซึ่งศาลมีอำนาจกำหนดค่าทดแทนที่โจทก์ทั้งสี่ต้องใช้แก่จำเลยตาม มาตรา 1344 วรรคท้ายได้ก็ตาม แต่คู่ความจะต้องนำสืบให้ปรากฏข้อเท็จจริงเกี่ยวกับสภาพทำเลที่ตั้ง และราคาของที่ดินแปลงพิพาทว่า ค่าทดแทนการใช้ทางจำเป็นที่พิพาทที่เหมาะสมควรมีจำนวนเพียงใด ทั้งโจทก์ทั้งสี่ และจำเลยต่างฎีกาโต้แย้งกันในเรื่องค่าทดแทนที่ศาลอุทธรณ์ภาค 4 กำหนด ศาลฎีกาจึงไม่อาจกำหนดค่าทดแทนที่เหมาะสม และเป็นธรรมให้ได้ สมควรให้คู่ความไปว่ากล่าวกันเป็นอีกคดีต่างหาก



บทสรุปสังคาย การเปิดทางจำเป็นนั้น ต้องทำให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของที่ดินที่ผ่านน้อยที่สุด และจะต้องใช้ค่าทดแทนเป็นค่าใช้ที่ดินให้กับเจ้าของที่ดินด้วย แต่หากที่ดินแปลงใดแต่เดิมสามารถมีทางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้อยู่แล้ว แต่ไปทำการแบ่งแยกที่ดิน จนทำให้ที่ดินที่แบ่งแยกอยู่ด้านในไม่สามารถเข้าออกสู่ถนนสาธารณะได้ เช่นนี้จะไม่สามารถไปขอเปิดทางจำเป็นในที่ดินแปลงอื่นได้ แต่จะต้องเปิดทางจำเป็นในที่ดินแปลงที่แบ่งแยกมาเท่านั้น ด้วยสาเหตุที่กฎหมายวางหลักไว้เช่นนี้ เนื่องจากหากปล่อยให้เปิดทางจำเป็นในที่ดินแปลงใดก็ได้ ก็จะมีคนที่ไม่สุจริตขอแบ่งแยกที่ดินของตนเองซึ่งติดถนนสาธารณะออกเป็นแปลงย่อย โดยทำให้ที่ดินแปลงที่แบ่งออกมาไม่มีทางเข้าออกแล้วไปขอเปิดทางในที่ดินแปลงอื่น ซึ่งจะทำให้เกิดความเดือดร้อนในสังคม กฎหมายจึงให้เปิดทางจำเป็นได้เฉพาะในที่ดินแปลงเดิมที่แบ่งแยกมานั้น และในกรณีนี้ไม่ต้องเสียค่าทดแทนในการใช้ที่ดินแต่อย่างใด