

ที่ดินตาบอดจะออกสู่ทาง สาธารณะได้อย่างไร



พรเทพ ทวีภักย์ธน
ทนายความ

ปัญหาที่จะพบมากในปัจจุบันคือว่าคนที่มียี่ “ที่ดินตาบอด” คือมีที่ดินแปลงอื่นล้อมรอบอยู่จนไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ หรือมีทางออกแต่ต้องข้ามสระ บึง ทะเล หรือที่ชั้นที่มีระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากยังไม่ทราบว่ามีสิทธิตามกฎหมายที่จะเปิดทางออกสู่ทางสาธารณะได้ หรือเรียกอีกอย่างหนึ่งว่า**ทางจำเป็น** กฎหมายให้สิทธิเจ้าของที่ดินตาบอดสามารถผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะ ทางจำเป็นนี้ต้องเลือกเพียงทางเดียวที่จะขอผ่านจากที่ดินแปลงใดแปลงหนึ่ง ที่ล้อมอยู่ขอเป็นทางออกสู่ทางสาธารณะ การเลือกนั้นต้องให้พอแก่ความจำเป็นในการใช้ทางเท่านั้น ต้องคำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายน้อยที่สุด และต้องเสียค่าตอบแทนให้แก่เจ้าของที่ดินแปลงนั้นด้วย

การที่กฎหมายได้บัญญัติเรื่องทางจำเป็นขึ้นมานั้น เพื่อเป็นการแก้ปัญหาในการใช้ที่ดินของบุคคลอื่นที่เป็นเจ้าของที่ดินข้างเคียงในการออกสู่ทางสาธารณะ หรือออกสู่ทางอื่นได้ **การเกิดขึ้นของทางจำเป็นเป็นผลของกฎหมายที่ได้บัญญัติไว้เป็นการเฉพาะ** เพื่อแก้ไขปัญหาคความเดือดร้อนของเจ้าของที่ดินแปลงด้านในที่ไม่สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ โดยไม่ต้องมีการตกลงระหว่างเจ้าของที่ดินทั้งสองแปลง ยังมีประชาชนจำนวน

ไม่น้อยที่ไม่ทราบถึงสิทธิในทางจำเป็นนี้ จนอาจเป็นเหตุให้เกิดความเดือดร้อนในการที่ต้องเจรจากับเจ้าของที่ดินที่อยู่ด้านนอกเพื่อใช้ทางเดิน ซึ่งหมายถึงต้องจ่ายเงินเป็นค่าใช้ทางออกหรือถึงขนาดต้องซื้อทางออก ในทางกลับกันเจ้าของที่ดินที่อยู่ด้านติดทางสาธารณะอาจบังคับซื้อที่ดินที่อยู่ด้านในอย่างไม่เป็นธรรม เช่นซื้อในราคาถูกเกินไป จึงมีคดีความจำนวนมากในศาลยุติธรรมที่พิพาทเกี่ยวกับทางจำเป็น แต่หากคู่ความนั้นทราบที่มาของกฎหมาย การมีสิทธิหรือไม่มีสิทธิในทางจำเป็นก็จะเกิดหนทางในการเจรจาระงับข้อพิพาทกันได้

สิทธิตามกฎหมายที่ว่านี้ได้บัญญัติอยู่ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 ว่า “ที่ดินแปลงใดที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่ จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้ไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้น จะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้

ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือมีที่ชั้นอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซ้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับ

และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านกับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นได้ ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้

ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น ค่าทดแทนนั้น นอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้

จะเห็นได้ว่าทางจำเป็นตามกฎหมายนี้ ต้องเงื่อนไขประการเดียวคือ เจ้าของที่ดินแปลงด้านในที่ไม่มีทางออก ต้องการทางออกจากที่ดินของตนเพื่อเชื่อมไปสู่ทางสาธารณะ หาไม่มีทางสาธารณะก็ไม่อาจใช้เงื่อนไขตามกฎหมายนี้ได้ ซึ่งทางสาธารณะหมายถึงทางบกหรือทางน้ำสำหรับประชาชนใช้ในการจราจร ซึ่งประเด็นนี้เป็นเรื่องสำคัญ ซึ่งคำว่า “ไม่สามารถออกทางสาธารณะ” นั้นหมายความว่า แม้ที่ดินของผู้อื่นดังกล่าวมิได้ติดกับทางสาธารณะก็ตาม แต่ที่ดินที่อยู่ถัดไปหรือที่ดินอีกหลายแปลงที่ติดออกไปติดกับทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงด้านในที่ไม่มีทางออกก็อาจใช้เงื่อนไขตามมาตรานี้ ขอให้ศาลบังคับให้เปิดทางออกสู่ทางสาธารณะได้



คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2989/2552 ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า “ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้โต้เถียงกัน พังเป็นยุติว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 17193 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ส่วนจำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 33960 ตำบลเมืองเก่า อำเภอเมืองขอนแก่น จังหวัดขอนแก่น ที่ดินของโจทก์ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ โดยด้านทิศตะวันตกของที่ดินโจทก์อยู่ติดที่ดินของจำเลย และด้านทิศเหนือของที่ดินจำเลยอยู่ติดทางสาธารณะ ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยฎีกาของจำเลยมีว่า

โจทก์มีสิทธิขอเปิดทางพิพาทในที่ดินของจำเลยเป็นทางจำเป็นหรือไม่ โดยจำเลยฎีกาว่า โจทก์สามารถใช้ทางผ่านที่ดินแปลงอื่นเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ ไม่จำเป็นต้องผ่านที่ดินของจำเลยนั้น เห็นว่า ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า “ที่ดินแปลงใดที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะได้” **เห็นว่าการขอทางผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะนั้น กฎหมายบัญญัติให้มุ่งพิจารณาถึงสภาพของที่ดินนั้น จะต้องถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะเป็นสำคัญ** เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจึงมีสิทธิจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมจนไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ **บทกฎหมายดังกล่าวมิได้บังคับว่าเจ้าของที่ดินที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อม จะต้องขอผ่านที่ดินที่ล้อมอยู่ ซึ่งอยู่ใกล้ทางสาธารณะมากที่สุด เจ้าของที่ดินซึ่งถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมจึงมีสิทธิขอผ่านที่ดินที่ล้อมแปลงใดก็ได้** เพียงแต่การที่จะผ่านที่ดินที่ล้อมนั้นมาตรา 1349 วรรคสาม บัญญัติว่า “ที่ และวิธีทำทางผ่านนั้นต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้” เมื่อที่ดินของโจทก์ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ โจทก์จึงมีสิทธิขอเปิดทางพิพาทในที่ดินของจำเลยเป็นทางจำเป็น



บทสรุปสงท้าย ที่ดินเป็นทรัพย์สินที่มีค่าสำหรับทุกคน เพราะเป็นทั้งที่อยู่อาศัย และเป็นที่ทำกินหาประโยชน์ในที่ดิน ไม่ว่าจะเป็นรูปแบบใด ๆ ตามที่กฎหมายให้สิทธิทำได้ กฎหมายก็มองว่าเป็นทรัพย์สินที่มีค่าที่ต้องการให้ที่ดินได้มีการใช้ประโยชน์อย่างเหมาะสม และได้ประโยชน์ที่สุด ทำให้เกิดมูลค่าทางเศรษฐกิจ เมื่อเวลาที่มีที่ดินที่ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะที่หลายคนเรียกว่าเป็นที่ดินตาบอด กฎหมายก็ให้โอกาสให้มีทางจำเป็น ผ่านที่ดินของผู้อื่นออกสู่ทางสาธารณะได้