

คำวินิจฉัยชี้ขาดอำนาจหน้าที่ระหว่างศาลที่ ๙/๒๕๖๐

ศาลแพ่ง

ศาลปกครองกลาง

พระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. ๒๕๕๒

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

พระราชบัญญัติวิธีปฏิบัติราชการทางปกครอง พ.ศ. ๒๕๓๙

พระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖

คดีที่เอกชนผู้ซื้อบ้านในโครงการหมู่บ้านจัดสรรยื่นฟ้องเอกชนเจ้าของโครงการ
จำเลยที่ ๑ หน่วยงานทางปกครอง จำเลยที่ ๒ ว่าได้รับความเดือดร้อนเสียหายจากการที่จำเลยที่ ๑
หลีกเลี่ยงการขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินในโครงการ ทำให้ไม่สามารถจัดตั้งนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร
ทั้งจำเลยที่ ๑ ทำนิติกรรมโอนที่ดินส่วนที่เป็นถนนซึ่งเป็นภาระจำยอมของโครงการให้เป็นทาง
สาธารณประโยชน์การที่เจ้าพนักงานที่ดินสังกัดจำเลยที่ ๒ รับผิดชอบโอนที่ดินดังกล่าวให้เป็นทาง
สาธารณประโยชน์ จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ขอให้เพิกถอนการโอนและการจดทะเบียน
โอนที่ดินให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ และให้จำเลยที่ ๑ ดำเนินการดูแลสาธารณูปโภคที่อยู่ในโครงการ
จำเลยทั้งสองให้การว่า จำเลยที่ ๑ ไม่เคยตกลงไปขออนุญาตจัดสรรที่ดินและไม่ได้ตกลงจะให้บริการ
สาธารณูปโภคหรือจะให้ที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอม ไม่เคยสัญญาหรือแสดงต่อสาธารณะว่าจะจัด
ให้โครงการเป็นหมู่บ้านจัดสรร และไม่ใช่ว่าผู้จัดสรรที่ดิน ที่ดินพิพาทจึงไม่ตกเป็นภาระจำยอม จำเลยที่ ๑
เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทจึงมีสิทธิโอนที่ดินให้เป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดิน การโอนและการจดทะเบียน
โอนชอบด้วยกฎหมาย เห็นว่า ข้อพิพาทอันเป็นประเด็นแห่งคดีในส่วนที่โจทก์ทั้งสามขอให้เพิกถอนการ
โอนและการจดทะเบียนโอนที่ดินเป็นการโต้แย้งเกี่ยวกับที่ดินพิพาทว่า เป็นที่ดินซึ่งตกอยู่ในภาระจำ
ยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ และพระราชบัญญัติการ
จัดสรรที่ดิน พ.ศ. ๒๕๔๓ หรือไม่ หากที่ดินพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร ก็
ต้องพิจารณาต่อไปว่าจำเลยที่ ๑ มีข้อจำกัดสิทธิในการโอนที่ดินพิพาทให้เป็นทางสาธารณประโยชน์
ตามที่โจทก์ทั้งสามกล่าวอ้างหรือไม่ ดังนั้น การที่ศาลจะพิจารณาว่า เจ้าหน้าที่สังกัดจำเลยที่ ๒ ซึ่งเป็น
หน่วยงานทางปกครองรับผิดชอบโอนที่ดินพิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์โดยชอบด้วยกฎหมาย
หรือไม่ อันจะเป็นเหตุให้เพิกถอนนิติกรรมการโอนและการจดทะเบียนโอนที่ดินพิพาทตามคำขอของ
โจทก์ทั้งสามได้นั้น ศาลจำเป็นต้องพิจารณาให้ได้ความเสียก่อนว่า ที่ดินพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อ
ประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสามซึ่งมีข้อจำกัดสิทธิในการโอนให้เป็นทางสาธารณประโยชน์ตามที่โจทก์
ทั้งสามกล่าวอ้างหรือไม่เป็นสำคัญ เมื่อมูลความแห่งคดีในส่วนนี้เป็นเรื่องเกี่ยวกับสถานะทางกฎหมาย
ของที่ดินพิพาท และสิทธิของจำเลยที่ ๑ ในการโอนที่ดินพิพาทอันเป็นทรัพย์สินของตน จึงเป็นข้อพิพาท
เกี่ยวกับสิทธิในที่ดิน ซึ่งอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรม ส่วนข้อพิพาทตามคำขอของ
โจทก์ทั้งสามที่ขอให้ศาลมีคำสั่งบังคับให้จำเลยที่ ๑ ดำเนินการดูแลสาธารณูปโภคที่อยู่ในโครงการนั้น เป็น
ข้อพิพาทระหว่างเอกชนกับเอกชนด้วยกัน จึงอยู่ในอำนาจพิจารณาพิพากษาของศาลยุติธรรมเช่นกัน