

เรื่อง ยืม จำนอง บัญชีเดินสะพัด (ชั้นร้องขอทรัพย์)

คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ภาค ๘ ลงวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๕๓

ความแห่ง หมายเลขแดงที่ ๔๐๔/๒๕๕๑

ธนาคารกรุงเทพ จำกัด (มหาชน) โจทก์

นายประสิทธิ์ สังข์รุ่ง ผู้ร้องขอให้ปล่อยทรัพย์

นางอนงค์ ชูศรี จำเลย

กฎหมาย ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง และมาตรา ๑๓๘๒

โจทก์นำเจ้าพนักงานบังคับคดีนำยึดที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๒ ตำบลกะเปอร์ อำเภอกะเปอร์ จังหวัดระนอง พร้อมสิ่งปลูกสร้างของจำเลยออกขายทอดตลาดเนื่องจากจำเลยไม่ปฏิบัติตามสัญญาประนีประนอมยอมความ ผู้ร้องอ้างว่าได้ทำการครอบครองและทำประโยชน์ในบางส่วนของที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างของจำเลยโดยความสงบ เปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ เป็นเวลาเกือบ ๒๐ ปีแล้ว ผู้ร้องจึงได้กรรมสิทธิ์บางส่วนในที่ดินดังกล่าว ขอให้ศาลมีคำสั่งปล่อยทรัพย์

ศาลจังหวัดระนองพิพากษาว่าที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๒ ตำบลกะเปอร์ อำเภอกะเปอร์ จังหวัดระนอง พร้อมสิ่งปลูกสร้าง ดังกล่าว ผู้ร้องไม่เคยทวงถามหรือแจ้งให้จำเลยจดทะเบียนโอนที่ดินให้แก่ผู้ร้อง ประกอบกับผู้ร้องมีฐานะเป็นบุตรเขยของจำเลยย่อมทราบถึงสถานะทางการเงินของจำเลยและผู้ร้องมิเคยได้แจ้งการที่พนักงานของโจทก์เข้าตรวจสอบและถ่ายภาพที่ดินที่พิพาท การที่ผู้ร้องเพิกเฉยเนิ่นนานอย่างมีสาระสำคัญไม่ดำเนินการเรียกร้องตามสิทธิของตนในที่พิพาทดังกล่าวประกอบกับไม่มีพยานหลักฐานอื่นสนับสนุน จึงไม่มีน้ำหนักรับฟังได้ว่าผู้ร้องได้ซื้อที่ดินบางส่วนของที่ดินพิพาทจากจำเลยและเข้าครอบครองทำประโยชน์ตามคำร้อง ที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวที่โจทก์นำยึดจึงเป็นของจำเลย พิพากษายกคำร้อง ให้ผู้ร้องใช้คำอุทธรณ์นิยมอ้างว่าแทนโจทก์ ผู้ร้องอุทธรณ์

ศาลอุทธรณ์ภาค ๘ พิพากษาว่า แม้ผู้ร้องอ้างว่าได้ทำการซื้อและครอบครองที่ดินพิพาทโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันมาเป็นเวลากว่า ๑๐ ปี จนที่ดินแปลงพิพาทตกเป็นของผู้ร้องตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ เมื่อการซื้อขายที่ดินพิพาทมิได้ทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่จึงตกเป็นโมฆะ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๕๖ วรรคแรก การที่ผู้ร้องครอบครองที่ดินพิพาทพร้อมสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวต่อมานับแต่ปี ๒๕๓๒ เป็นเพียงการได้มาซึ่งอสังหาริมทรัพย์หรือทรัพย์สินอื่นเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรม การที่มีได้จดทะเบียนสิทธิของตนไว้ต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้บุคคลภายนอกซึ่งได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริต ตามมาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง โจทก์ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกเป็นผู้ได้มาซึ่ง

สิทธิงานองที่ดินโฉนดเลขที่ ๒๒๒ โดยเสียค่าตอบแทน สุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว ย่อมได้รับความคุ้มครองในสิทธิแห่งตน ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง และโดยบ้านเลขที่ ๙๐/๖ ย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินดังกล่าว ผู้ร้องไม่มีสิทธิที่จะขอให้ปล่อยทรัพย์สินที่ดินโฉนดที่เลขที่ ๒๒๒ พร้อมสิ่งปลูกสร้างเลขที่ ๙๐/๖ พิพากษายืนตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น