



คดีเปิดทางจำเป็น หรือที่ตาบอด

ที่ดินตาบอดที่ถูกที่ดินแปลงอื่นล้อมรอบอยู่ จนไม่มีทางออกไปสู่ทางสาธารณะ หรือออกได้ลำบาก เพราะต้องข้ามสระ บึง ทะเล หรือที่สูงชัน กฎหมายบัญญัติให้เจ้าของที่ดินที่ถูกล้อม มีสิทธิฟ้องขอเปิดใช้ทางออกในที่ดินของผู้อื่นที่ล้อมรอบอยู่ได้เท่าที่จำเป็น โดยต้องเสียค่าทดแทน ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ที่เกี่ยวข้อง มาตรา 1349 ที่ดินแปลงใดที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมรอบอยู่จนไม่มีทางออกสาธารณะได้ไซ้ ท่านว่าเจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้ ที่ดินแปลงใดมีทางออกได้แต่เมื่อต้องข้ามสระ บึง หรือทะเล หรือที่ชันอันระดับที่ดินกับทางสาธารณะสูงกว่ากันมากไซ้ ท่านว่าให้ใช้ความในวรรคต้นบังคับที่และวิธีทำทางผ่านนั้น ต้องเลือกให้พอสมควรแก่ความจำเป็นของผู้มีสิทธิจะผ่านกับทั้งให้คำนึงถึงที่ดินที่ล้อมอยู่ ให้เสียหายแต่น้อยที่สุดที่จะเป็นไปได้ ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะผ่านจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้ ผู้มีสิทธิจะผ่านต้องใช้ค่าทดแทนให้แก่เจ้าของที่ดินที่ล้อมอยู่ เพื่อความเสียหายอันเกิดแต่เหตุที่มีทางผ่านนั้น นอกจากค่าเสียหายเพราะสร้างถนน ท่านว่าจะกำหนดเป็นเงินรายปีก็ได้

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 6930/2540

ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1349 วรรคหนึ่ง ที่ระบุให้ที่ดินแปลงใดที่มีที่ดินแปลงอื่นล้อมรอบอยู่จนไม่มีทางออกถึงทางสาธารณะ เจ้าของที่ดินแปลงนั้นจะผ่านที่ดินซึ่งล้อมอยู่ไปสู่ทางสาธารณะได้นั้น มิได้มีบทบัญญัติว่าทางจำเป็นต้องเชื่อมต่อกับทางสาธารณะโดยตรงความมุ่งหมายที่สำคัญคือให้ที่ดินถูกล้อมอยู่นั้นมีทางออกถึงทางสาธารณะได้เท่านั้น ได้ความว่าหากโจทก์

ผ่านที่ดินของจำเลย โจทก์สามารถไปตามทางจนในที่สุดถึงทางสาธารณะได้ เช่นนี้ที่ดินของจำเลยย่อมเป็นทางจำเป็นแม้ฟังว่าผ่านที่ดินของจำเลยแล้วจะต้องผ่านที่ดินของบุคคลอื่นอีก แต่บุคคลอื่นซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินแปลงอื่นก็ได้ร้องสอดเข้ามาเป็นจำเลยร่วม เพื่อโต้แย้งสิทธิของโจทก์คดีจึงไม่มีประเด็นข้อพิพาทว่าเจ้าของที่ดินแปลงอื่นยินยอมให้โจทก์ผ่านหรือไม่ เมื่อที่ดินของโจทก์กับที่ดินของจำเลยเป็นที่ดินที่แบ่งแยกมาจากที่ดินแปลงเดียวกัน และที่ดินของโจทก์ไม่มีทางออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์ย่อมมีสิทธิเรียกร้องเอาทางเดินในที่ดินที่แบ่งแยกได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1350

ที่ดินของจำเลยเป็นถนนซอยเชื่อมกับถนนสายอื่นในหมู่บ้านรถยนต์สามารถแล่นเข้าออกสู่ทางสาธารณะได้ โจทก์ขอผ่านเป็นทางจำเป็นซึ่งเป็นทางที่ใกล้ทางสาธารณะที่สุดและเกิดความเสียหายแก่จำเลยน้อยที่สุด เพราะที่ดินของจำเลยมีสภาพเป็นถนนเพื่อให้ผู้อาศัยภายในหมู่บ้านผ่านเข้าออกสู่ทางสาธารณะอยู่แล้ว ส่วนความจำเป็นของโจทก์ผู้มีสิทธิจะผ่านนั้น แม้ตามเจตนารมณ์ของกฎหมายในเรื่องทางจำเป็น ถ้าจำเป็นผู้มีสิทธิจะสร้างถนนเป็นทางผ่านก็ได้ มิได้จำกัดให้ใช้เฉพาะทางเดินด้วยทางเท้าแต่อย่างเดียว ทั้งตามสภาพความจำเป็นของคนที่อยู่อาศัยในหมู่บ้านย่อมต้องมีรถยนต์เป็นยานพาหนะ ฉะนั้นที่ศาลล่างทั้งสองกำหนดให้จำเลยรื้อรั้วในที่ดินของจำเลย เพื่อเปิดทางจำเป็นแก่ที่ดินของโจทก์กว้างแปลง 3.5 เมตร จึงเหมาะสมแล้ว

ที่มา : www.sappaneti.com/board/1162/15374/คดีเปิดทางจำเป็นหรือที่ตาบอด.html