

(บทความเผยแพร่ในผู้จัดการออนไลน์)

**ถูกเขตเดินสายไฟฟ้า ที่ดินราคาตกทั้งแปลง : ค่าทดแทนต้องเป็นธรรม !**

**โดย นายปกครอง**

**“The best investment on Earth is earth”**

**“การลงทุนที่ดีที่สุดในโลก คือ โลก”** ... คำกล่าวของ Louis J. Glickman นักพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และนักลงทุนชาวอเมริกัน ซึ่งความหมายตามนัยนี้ก็คือ การลงทุนในที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ นับเป็นการลงทุนที่ดีหรือคุ้มค่าที่สุด อันยืนยันได้เป็นอย่างดีว่า “ที่ดิน” เป็นหนึ่งในทรัพยากรที่มีจำกัด ซึ่งเป็นที่ต้องการ จึงมีมูลค่าเพิ่มสูงขึ้นเรื่อย ๆ ตามกาลเวลา ...

แต่หากวันดีคืนดี ... ที่ดินที่มีแนวโน้มว่าราคาดี กลับต้องราคาตกหรือมีมูลค่าลดลง เพราะมีสายไฟฟ้าแรงสูงพาดผ่าน ใครเป็นเจ้าของที่ดินก็คงต้องตกใจเพราะไม่ได้คาดการณ์มาก่อน แม้ว่าที่ดินจะยังเป็นกรรมสิทธิ์ของตนและได้รับค่าทดแทนจากรัฐก็ตามที แต่ก็ต้องถูกจำกัดการใช้ประโยชน์ รวมทั้งค่าทดแทนที่ได้รับก็อาจไม่เป็นที่พึงพอใจ

กรณีเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่ซึ่งถูกเขตเดินสายไฟฟ้าพาดผ่านในลักษณะถูกแบ่งออกเป็นสองแปลง ทำให้ที่ดินส่วนที่เหลือไม่อาจใช้ประโยชน์ได้เต็มที่ เนื่องจากไม่เหมาะที่จะก่อสร้างเป็นที่พักอาศัยหรืออาคารบางประเภท อันก่อให้เกิดอุปสรรคและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์จากที่ดิน และทำให้มูลค่าของที่ดินลดลงทั้งแปลง แถมค่าทดแทนที่ได้รับก็ไม่น่าพึงพอใจ เป็นเหตุให้นำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครอง เพื่อร้องขอความเป็นธรรม !

**ทางออกของเรื่องนี้จะเป็นอย่างไร มาหาคำตอบจากคำพิพากษาของศาลปกครองสูงสุดกันครับ**

**ข้อเท็จจริงของคดีมีอยู่ว่า** ... การไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย (กฟผ.) ได้ก่อสร้างสายส่งไฟฟ้า 500 กิโลโวลต์ และเดินสายไฟฟ้าพาดผ่านกลางที่ดินของผู้ฟ้องคดี เมื่อวันที่ 14 ไร่ 3 งาน 53.6 ตารางวา โดย กฟผ. ได้จ่ายค่าทดแทนที่ดินกรณีถูกเขตเดินสายไฟฟ้า ตามหลักการเดียวกันกับกฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์ที่ใช้บังคับขณะนั้น (พระราชบัญญัติการไฟฟ้าฝ่ายผลิตแห่งประเทศไทย พ.ศ. 2511 มิได้กำหนดหลักเกณฑ์การคำนวณค่าทดแทนดังกล่าวไว้) ซึ่งจะจ่ายให้ไม่เต็มจำนวน โดยคิดเป็นอัตราร้อยละของราคาที่ดินที่กำหนด เพราะมิได้มีการโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนที่ถูกเขตเดินสายไฟฟ้า (ต่างจากการเวนคืนที่ดินที่มีการโอนกรรมสิทธิ์หรือถูกพรากกรรมสิทธิ์ในที่ดิน)

ทั้งนี้ กฟผ. ได้กำหนดหลักเกณฑ์ในการจ่ายค่าทดแทนตามประเภทการทำประโยชน์ในที่ดิน กล่าวคือ 1. ที่ตั้งเสาไฟฟ้า จ่ายค่าทดแทนให้ในอัตราร้อยละ 100 ของราคาที่ดินที่กำหนด 2. ที่บ้าน จ่ายค่าทดแทนให้ในอัตราร้อยละ 90 ของราคาที่ดินที่กำหนด 3. ที่สวน จ่ายค่าทดแทนให้ในอัตราร้อยละ 70 ของราคาที่ดินที่กำหนด 4. ที่นา รวมตลอดถึงที่ดินว่างเปล่าและที่ดินในลักษณะอื่น ๆ (นอกจากที่บ้านและที่สวน) จ่ายค่าทดแทนให้ในอัตราร้อยละ 50 ของราคาที่ดินที่กำหนด ส่วนการพิจารณากำหนดราคาที่ดินเพื่อใช้เป็นเกณฑ์ในการคำนวณค่าทดแทนนั้น ได้มีการแต่งตั้งคณะกรรมการหาข้อมูลราคาที่ดินและทรัพย์สิน ซึ่งมีมติให้นำราคาประเมินทุนทรัพย์ที่ดินของกรมธนารักษ์มาเป็นเกณฑ์ในการกำหนดค่าทดแทนดังกล่าว

สำหรับกรณีที่ดินของผู้ฟ้องคดีซึ่งถูกเขตเดินสายไฟฟ้าพาดผ่านเป็นเนื้อที่ 14 ไร่ 3 งาน 53.6 ตารางวา ได้คำนวณค่าทดแทนตามหลักเกณฑ์ดังกล่าวแล้วรวมเป็นเงินทั้งสิ้น 382,735 บาท แต่ผู้ฟ้องคดีเห็นว่าค่าทดแทนที่ได้รับไม่เป็นธรรม เพราะที่ดินของตนราคาตกทั้งแปลง จึงอุทธรณ์ขอเพิ่มเงินค่าทดแทน โดยให้จ่ายค่าทดแทนในราคาต่อไร่เท่ากันทั้งหมด แต่ กฟผ. ปฏิเสธ จึงนำคดีมาฟ้องต่อศาลปกครองชั้นต้น โดยต่อมาศาลปกครองชั้นต้นได้พิพากษาให้ กฟผ. จ่ายเงินค่าทดแทนเพิ่มขึ้นให้แก่ผู้ฟ้องคดี กฟผ. จึงอุทธรณ์คดีต่อศาลปกครองสูงสุด

**คดีมีประเด็นปัญหาว่า** การกำหนดค่าทดแทนที่ดินของผู้ฟ้องคดีในส่วนที่ถูกเขตเดินสายไฟฟ้า ขอบด้วยกฎหมายและเป็นธรรมหรือไม่ ? หากไม่เป็นธรรม กฟผ. (ผู้ถูกฟ้องคดี) ต้องจ่ายค่าทดแทนที่ดินเพิ่มขึ้นอีกเป็นจำนวนเท่าใด ?

**ศาลปกครองสูงสุดพิจารณาแล้วเห็นว่า** กพฟ. ได้ก่อสร้างสายส่งไฟฟ้า โดยเขตเดินสายไฟฟ้า ได้พาดผ่านกลางที่ดินของผู้ฟ้องคดี เมื่อวันที่ 14 ไร่ 3 งาน 53.6 ตารางวา ซึ่งได้จ่ายค่าทดแทนให้แก่ผู้ฟ้องคดี โดยแบ่งค่าทดแทนเป็นส่วน ๆ ได้แก่ (1) ประเภทที่บ้าน บริเวณที่ดินติดทางระยะ 40 เมตร เนื้อที่ 1 ไร่ 2 งาน 2.5 ตารางวา กำหนดราคาไร่ละ 80,000 บาท จ่ายค่าทดแทนในอัตราร้อยละ 90 ของราคาที่ดิน เป็นเงิน 108,450 บาท (2) ประเภทที่นา บริเวณที่ดินอื่น ๆ เนื้อที่ 7 ไร่ 1 งาน 71.8 ตารางวา กำหนดราคาไร่ละ 40,000 บาท จ่ายค่าทดแทนในอัตราร้อยละ 50 ของราคาที่ดิน เป็นเงิน 148,590 บาท (3) ประเภทที่ว่าง บริเวณที่ดินอื่น ๆ เนื้อที่ 5 ไร่ 3 งาน 79.3 ตารางวา กำหนดราคาไร่ละ 40,000 บาท จ่ายค่าทดแทนในอัตราร้อยละ 50 ของราคาที่ดิน เป็นเงิน 118,965 บาท รวมเป็นเงิน 376,005 บาท และจ่ายค่าทดแทนที่ดินบริเวณที่เป็นที่ตั้งเสาไฟฟ้า เนื้อที่ 1 งาน 34.6 ตารางวา เพิ่มเติมอีกเป็นเงิน 6,730 บาท รวมเป็นเงินทั้งสิ้น 382,735 บาท

ทั้งนี้ คณะกรรมการพิจารณาราคาที่ดินและทรัพย์สินจังหวัดได้มีมติกำหนดค่าทดแทนดังกล่าว โดยใช้ราคาประเมินทุนทรัพย์ของกรมธนารักษ์มาเปรียบเทียบ สำหรับที่ดินแปลงพิพาทเป็นที่ดินในโซน 08 ลำดับที่ 7 ส่วนที่อยู่ในหน่วยที่ 12 ที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์อื่น ระยะ 40 เมตร ราคาประเมินฯ ไร่ละ 40,000 บาท คณะกรรมการฯ กำหนดค่าทดแทนเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ 80,000 บาท และส่วนที่อยู่ในหน่วยที่ 14 ที่ดินอื่น ๆ ราคาประเมินฯ ไร่ละ 24,000 บาท คณะกรรมการฯ กำหนดค่าทดแทนเพิ่มขึ้นเป็นไร่ละ 40,000 บาท ซึ่งศาลเห็นว่า คณะกรรมการฯ ได้ปรับค่าทดแทนสูงขึ้นจากพื้นฐานราคาประเมินที่ดินที่เป็นบริเวณติดทางสาธารณประโยชน์ด้านทิศเหนือแต่เพียงด้านเดียว ทั้ง ๆ ที่ที่ดินแปลงพิพาทติดทางสาธารณประโยชน์ด้านทิศใต้ด้วย จึงเป็นที่ดินที่ติดทางสาธารณประโยชน์มากกว่าหนึ่งด้าน และเป็นที่ดินที่มีสภาพทำเลที่ตั้งดีกว่าที่ดินแปลงอื่นที่อยู่ในโซนเดียวกัน ซึ่งมีที่ดินติดทางสาธารณประโยชน์อื่น ๆ เพียงด้านเดียว

การกำหนดค่าทดแทนให้ผู้ฟ้องคดีสำหรับที่ดินในหน่วยที่ 12 เป็นเงินไร่ละ 80,000 บาท และในหน่วยที่ 14 เป็นเงินไร่ละ 40,000 บาท จึงยังไม่เหมาะสมและเป็นธรรม ประกอบกับเมื่อพิจารณารูปแปลงที่ดิน เห็นได้ว่าที่ดินของผู้ฟ้องคดีเป็นที่ดินแปลงใหญ่ เนื้อที่ทั้งหมด 58 ไร่ 1 งาน 7 ตารางวา ถูกเขตเดินสายไฟฟ้าพาดผ่านเฉียงจากทิศตะวันตกเฉียงใต้ไปยังทิศตะวันออกเฉียงเหนือ จึงทำให้ที่ดินมีลักษณะเหมือนถูกแบ่งออกเป็นสองแปลง และที่ดินส่วนที่เหลือบางส่วนไม่อาจใช้ประโยชน์ได้อย่างเต็มที่ ซึ่งก่อนถูกเขตโครงข่ายไฟฟ้า ที่ดินของผู้ฟ้องคดีมีด้านหน้ากว้างอยู่ติดทางสาธารณประโยชน์ มีศักยภาพสูงต่อการพัฒนาทั้งในเชิงอุตสาหกรรมและเชิงพาณิชย์กรรม เมื่อถูกโครงข่ายไฟฟ้าพาดผ่านรวมถึงมีเสาไฟฟ้าตั้งอยู่บนที่ดิน ย่อมทำให้ลักษณะการใช้ประโยชน์ที่ดินถูกจำกัดลงอย่างมาก โดยเฉพาะส่วนที่เหลือด้านทิศเหนือของแนวโครงข่ายไฟฟ้าจะมีเนื้อที่น้อย และรูปแปลงเป็นรูปสามเหลี่ยมเรียวยาวขนานไปตามแนวโครงข่ายไฟฟ้า ซึ่งไม่เหมาะสมที่จะก่อสร้างอาคารที่พักอาศัยหรือสิ่งปลูกสร้างบางประเภท

การก่อสร้างสายส่งไฟฟ้าของ กพฟ. ส่งผลกระทบต่อโดยตรงในการก่อให้เกิดอุปสรรคหรือข้อจำกัดในการใช้ที่ดินและทำให้มูลค่าของที่ดินทั้งแปลงลดลง แม้จะไม่ได้เป็นการพรากกรรมสิทธิ์ในที่ดินไปจากผู้ฟ้องคดี แต่ก็ก่อให้เกิดความเสียหายโดยไม่มีระยะเวลาจำกัด ผู้ฟ้องคดีจึงเป็นผู้ได้รับความเสียหายเกินกว่าปกติ ดังนั้น เพื่อความเป็นธรรมจึงควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่ถูกเขตเดินสายไฟฟ้า เมื่อวันที่ 14 ไร่ 3 งาน 53.6 ตารางวา ในราคาเท่ากันทั้งแปลง ตามราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการฯ กำหนดให้สูงสุด คือ ไร่ละ 80,000 บาท และกำหนดจ่ายในอัตราร้อยละ 90 ของราคาที่ดิน ในส่วนของที่ตั้งเสาไฟฟ้าจ่ายในอัตราร้อยละ 100 เนื้อที่ 1 งาน 34.6 ตารางวา คิดเป็นจำนวนเงินค่าทดแทน 26,920 บาท รวมเป็นเงินค่าทดแทนจำนวนทั้งสิ้น 1,074,340 บาท ทั้งนี้ ผู้ฟ้องคดีได้รับเงินค่าทดแทนไปแล้ว 382,735 บาท ศาลปกครองสูงสุดจึงพิพากษาให้ กพฟ. จ่ายค่าทดแทนแก่ผู้ฟ้องคดีเพิ่มอีกเป็นเงิน 691,605 บาท (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 253/2565)

**คดีดังกล่าว ...** ถือเป็นตัวอย่างคดีที่ศาลปกครองสูงสุดได้วางหลักในการพิจารณากำหนดค่าทดแทนที่ดิน ซึ่งหน่วยงานผู้มีหน้าที่สามารถใช้เป็นแนวทางประกอบการพิจารณาเพื่อกำหนดค่าทดแทนที่ดินที่เป็นธรรม กรณีมีการก่อสร้างโครงการสายส่งไฟฟ้าแรงสูงโดยมีเขตเดินสายไฟฟ้าพาดผ่านที่ดินของเอกชน โดยต้องพิจารณาสภาพทำเลที่ตั้งให้ถูกต้องตามข้อเท็จจริง และความเสียหายที่จะเกิดแก่ที่ดินดังกล่าว ดังเช่นกรณีตามอุทธรณ์นี้ ผลจากการที่ที่ดินถูกเขตเดินสายส่งไฟฟ้าทำให้ที่ดินมีลักษณะเหมือนถูกแบ่งออกเป็นสองแปลง โดยเห็นได้ชัดว่าส่งผลกระทบทำให้เกิดอุปสรรคและข้อจำกัดในการใช้ประโยชน์ที่ดินซึ่งไม่มีระยะเวลาจำกัด เช่น ไม่เหมาะที่จะก่อสร้างอาคารที่พักอาศัย รวมทั้งทำให้มูลค่าของที่ดินทั้งแปลงลดลงจากเดิม (มีสภาพหรือทำเลเหมาะต่อการพัฒนาเพื่อประกอบธุรกิจต่าง ๆ ได้) อันถือเป็นความเสียหายที่เกินกว่าปกติ ศาลจึงเห็นสมควรกำหนดค่าทดแทนที่ดินตามราคาค่าทดแทนที่คณะกรรมการฯ กำหนดให้สูงสุดต่อไร่เท่ากันทั้งแปลง (ในส่วนที่ถูกเขตเดินสายไฟฟ้า) ทั้งนี้ เพื่อความเหมาะสมและเป็นธรรมแก่เจ้าของที่ดิน ... นั้นเองครับ  
(ปรึกษาคดีปกครองได้ที่ สายด่วนศาลปกครอง 1355 และสืบค้นเรื่องอื่น ๆ ได้จาก [www.admincourt.go.th](http://www.admincourt.go.th) เมนูวิชาการ เมนูย่อยอุทธรณ์จากคดีปกครอง)

-----