

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1023/2546

บริษัท เอส. เอ แลนด์ จำกัด โจทก์ นางสาวทัศนีย์ รวีวรกุลจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.วิ.พ. มาตรา 249, ป.พ.พ. มาตรา 1387, ป.พ.พ. มาตรา 1390, ป.พ.พ. มาตรา 1388

ย่อ / หลักกฎหมาย

ล. ก่อสร้างตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ลงบนที่ดินแปลงย่อยซึ่งแบ่งจากที่ดินแปลงใหญ่รวม 121 คูหา เรียงติดต่อกัน การที่ อ. จัดจำหน่ายที่ดินพร้อมตึกแถวตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป โดยมีทางเท้า และถนนผ่านหน้าตึก โครงการ ชี้ให้เห็นว่าเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มี สาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะจึงถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ดังนั้น ทางเท้าที่ดินพิพาทของ โจทก์ ตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลยโดยผลของกฎหมายตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ปัญหานี้ เป็นปัญหาอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยจะ มิได้ ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ในคำให้การของจำเลย จำเลยก็มีสิทธิยกขึ้นฎีกาได้ ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 249 วรรคสอง โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและวัสดุต่าง ๆ ที่รื้อแล้วเข้าไปในที่ดิน ของโจทก์และห้ามจำเลยเกี่ยวข้อง ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์? จำเลยให้การ ขอให้ยกฟ้อง และฟ้องแย้งขอให้พิพากษาว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยการ ครอบครองปรปักษ์ และให้โจทก์ไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยโจทก์เป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมและ ค่าใช้จ่ายหากโจทก์ไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของโจทก์ โจทก์ให้การ ขอให้ ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิจารณาแล้ววินิจฉัยว่า โจทก์มีอำนาจฟ้อง ฟ้องแย้งของจำเลยไม่ เคลือบคลุม การที่จำเลย ครอบครองใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทไม่เป็นละเมิด จำเลยไม่ได้กรรม สิทธิในที่ดินพิพาทในการครอบครองปรปักษ์ แต่ได้สิทธิภาระจำยอมเหนือที่ดินพิพาทโดย อายุความ พิพากษายกฟ้องโจทก์และฟ้องแย้งจำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิจารณาแล้ววินิจฉัยว่า ที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า จำเลยได้สิทธิภาระจำยอมเหนือที่ดิน พิพาทเป็นเรื่องนอกประเด็น เป็นการไม่ชอบ จำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะครอบครองที่ดินพิพาท และไม่มีสิทธิรบกวนการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทการกระทำของจำเลยเป็นการละเมิด ต่อโจทก์ พิพากษาแก่เป็นว่า ให้จำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและวัสดุต่าง ๆ ที่รื้อแล้วเข้าไป ในที่ดินพิพาท (นอกจากที่ดินพิพาท) ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ โจทก์และจำเลยฎีกา ศาลฎีกาพิจารณาแล้ว เห็นว่า เดิมเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 ได้แบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็น แปลงย่อยและปลูกสร้างตึกแถวลงบนที่ดินที่แบ่งแยกดังกล่าวเป็นจำนวนกว่า 100 แปลง และ ต่อมาได้ขายที่ดินโฉนดดังกล่าวที่แบ่งแยกรวม 158 โฉนด ให้แก่ห้างหุ้นส่วน อ. ซึ่งได้ทำการ ก่อสร้างตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ลงบนที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งแยกออกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 รวม 121 คูหา ตั้งแต่เลขที่ 1064/1 ถึง 1064/121 โดยเฉพาะอย่างยิ่งตึกแถวเลขที่ 1064/5 ถึง 1064/33 มีลักษณะเรียงติดกัน แสดงว่าสร้างในคราวเดียวกัน การที่ห้างหุ้นส่วน อ. จัดจำหน่าย ที่ดินพร้อมตึกแถวซึ่งมีสภาพติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลง ขึ้นไป โดยมีทางเท้า และถนนผ่านตึกหน้าโครงการ ชี้ให้เห็นว่าเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภค

หรือบริการสาธารณะ จึงถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ดังนั้นทางเท้าและถนนซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 จึงต้องตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรร ทุกแปลงรวมถึงที่ดินโฉนดเลขที่ 88949 ของจำเลยด้วย ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 1 และข้อ 30 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น โจทก์ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 จากผู้รับโอนที่ดินมาจากห้างหุ้นส่วน อ. ภาระจำยอมจึงตกติดไปยังโจทก์ด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 เมื่อที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของทางภาระจำยอมที่ตกแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลงรวมทั้งที่ดินของจำเลย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและ ไม่มีอำนาจห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทได้ ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยจะมีได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ไว้ในคำให้การจำเลย จำเลยก็มีสิทธิยกขึ้นฎีกาได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคสอง เมื่อคดีฟังได้ว่า ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทางเท้าตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลยโดยผลแห่งกฎหมายแล้วเช่นนี้โจทก์ในฐานะเจ้าของการยทรัพย์จะประกอบการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวกได้ไม่ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1390 ส่วนจำเลยในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ก็ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในการยทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิด ภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์เช่นกัน ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาตรา 1388 ?โจทก์ยังคงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทซึ่งตกเป็นภาระจำยอมเพียงแต่โจทก์ต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน และ ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ของจำเลย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 กล่าวคือโจทก์ไม่อาจนำที่ดินพิพาทซึ่งตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินและตึกแถวของจำเลยไปใช้ประโยชน์ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดยไปหรือเสื่อมความสะดวกได้ โจทก์จะเรียกค่าเสียหายจากจำเลยไม่ได้ พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยและบริวารรื้อถอนวัสดุผ้าใบกันฝนหน้าตึกแถวของจำเลยออกไปจากตึกแถวของจำเลย และห้ามจำเลยปลูกสร้างหรือติดตั้งวัสดุสิ่งใดรุกล้ำที่ดินของโจทก์อีก คำขออื่นของโจทก์นอกจากนี้ให้ยก นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ.

องค์คณะ

สุรชาติ บุญศิริพันธ์ · กิตติศักดิ์ กิตติคุณไพโรจน์ · กำธร โพธิ์สุวรรณากุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1023/2546>