

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 891/2568

นาย ว.โจทก์ บริษัท ร.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1399

ย่อ / หลักกฎหมาย

แม้จะได้ความว่าโจทก์มิได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทมานานกว่า 10 ปี แล้วก็ตาม ซึ่งตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เป็นกฎหมายเฉพาะบัญญัติขึ้นเพื่อให้ความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชนทั่วไป จึงไม่สามารถนำบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการสิ้นไปของภาระจำยอมที่เกิดขึ้นตาม ป.พ.พ. มาตรา 1399 ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาใช้บังคับแก่ภาระจำยอมที่เกิดขึ้นตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ได้ ภาระจำยอมในที่ดินพิพาทจึงไม่สิ้นสุดลง การที่จำเลยก่อสร้างรั้วและทำประตูเหล็กปิดกั้นถนนบนที่ดินพิพาทกับท่งทำลายถนนในที่ดินพิพาทจนสิ้นสภาพความเป็นถนน ย่อมเป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแก่การใช้ที่ดินพิพาท จำเลยจึงต้องรื้อสิ่งกีดขวางการใช้ที่ดินพิพาทออกและโจทก์ผู้เป็นเจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิขอให้บังคับจำเลยผู้รับโอนที่ดินพิพาทอันเป็นภาระทรัพย์จดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทดังกล่าวเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้อง ขอให้บังคับจำเลยรื้อรั้ว ประตูเหล็กและสิ่งกีดขวางออกจากที่ดินพิพาท ให้จำเลยทำที่ดินพิพาทให้ตื้นเดิม ห้ามจำเลยกระทำการใดที่ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดลงและเสื่อมความสะดวก ให้จำเลยไปจดทะเบียนที่ดินพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์สำหรับสาธารณูปโภค ถนน ทางระบายน้ำ น้ำประปาและไฟฟ้า หากไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยชำระค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์จากการใช้ทรัพย์ เดือนละ 20,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องไปจนกว่าจำเลยจะรื้อรั้วและประตูเหล็กออกจากที่ดินพิพาทเสร็จ จำเลยให้การและแก้ไขคำให้การ ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษากลับ ให้จำเลยรื้อรั้ว ประตูเหล็กและสิ่งกีดขวางออกจากที่ดินพิพาทและทำที่ดินพิพาทให้มีสภาพเป็นถนนที่เป็นทางสัญจรดังเดิม ห้ามจำเลยกระทำการใดที่ทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดลงหรือเสื่อมความสะดวก ให้จำเลยไปจดทะเบียนที่ดินพิพาทเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์สำหรับเป็นทางสัญจร หากไม่ปฏิบัติให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยชำระค่าเสียหายเดือนละ 2,000 บาท แก่โจทก์ นับถัดจากวันฟ้องไปจนกว่าจำเลยจะรื้อรั้วและประตูเหล็กออกจากที่ดินพิพาทเสร็จ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพับ จำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นนี้รับฟังเป็นยุติว่า เดิมนางรัตนนาเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 4034 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2523 นางรัตนนาคำขอแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็นแปลงย่อยในนามเดิมอีก 14 แปลง โดยนางรัตนนาได้ให้ถ้อยคำต่อเจ้าพนักงานที่ดิน เมื่อวันที่ 9 มีนาคม 2522 ว่า ข้าพเจ้าทราบแล้วว่าการจัดที่ดินเป็นแปลงย่อยติดต่อกันตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปเพื่อจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทน โดยมีการให้คำมั่นโดยตรงหรือโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสิ่งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะต่าง ๆ หรือปรับปรุงที่ดินนั้นให้เป็นที่อยู่อาศัย ประกอบ

การพาณิชย์ หรืออุตสาหกรรม เป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติต้องขออนุญาตจัดสรรที่ดินเสียก่อน จึงจะดำเนินการให้ แต่การจัดแบ่งที่ดินของข้าพเจ้ารายนี้ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินตามที่กล่าวมาข้างต้นเพราะข้าพเจ้าแบ่งแยกในนามเดิมมิได้ให้ค้ำประกันในการสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแต่อย่างใดทั้งสิ้น ฉะนั้น จึงขอให้ดำเนินการแบ่งแยกให้แก่ข้าพเจ้าต่อไปด้วย หากเกิดความเสียหายใด ๆ ข้าพเจ้ายอมรับผิดชอบทั้งสิ้น ในวันที่ 29 มกราคม 2523 เจ้าพนักงานที่ดินจึงแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็นแปลงย่อยอีก 14 แปลง โดยมีที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 4034 อยู่ระหว่างกลางที่ดินที่แบ่งแยก นางรัตนาก่อสร้างทาวน์เฮาส์ รวม 14 หลัง ในที่ดินที่แบ่งแยกนี้ โดยสร้างเรียงติดต่อกัน 2 แถว แถวละ 7 หลัง หันหน้าบ้านเข้าหากัน มีที่ดินพิพาทอยู่ระหว่างกลาง ผู้ซื้อที่ดินทุกแปลงสามารถใช้ที่ดินพิพาท เป็นทางออกสู่ทางสาธารณะถนนสุขุมวิท 1 และถนนสุขุมวิท 1/1 และมีโรงพยาบาล บ. ตั้งอยู่ฝั่งตรงข้ามทาวน์เฮาส์ดังกล่าวด้านทิศตะวันออก โดยมีถนนสุขุมวิท 1/1 อยู่ระหว่างกลาง เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2542 โจทก์ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 120583 พร้อมทาวน์เฮาส์ ต่อจากนายเทอดเกียรติ และนายพจน์ โดยบุคคลทั้งสองซื้อที่ดินมาจากนางรัตนาเมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2537 เมื่อเดือนธันวาคม 2558 จำเลยซื้อที่ดินพิพาทจากนางรัตนา และซื้อที่ดินที่นางรัตนาแบ่งแยกรวม 13 แปลง จากผู้มีชื่อ ที่ดินและทาวน์เฮาส์ที่โจทก์ซื้อมานั้น เป็นที่ดินแปลงที่ตั้งอยู่ริมสุดติดกับถนนสุขุมวิท 1/1 มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกว่า การที่นางรัตนา เจ้าของที่ดินเดิมตามโฉนดที่ดินเลขที่ 4034 แบ่งแยกที่ดินออกเป็นแปลงย่อยอีก 14 แปลง และมีการจำหน่ายที่ดินที่แบ่งแยกและทาวน์เฮาส์ให้แก่ผู้มีชื่อ มีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 หรือไม่ เห็นว่า ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 1 ได้บัญญัติถึงความหมายของการจัดสรรที่ดินว่า การจัดจำหน่ายที่ดินติดต่อกันเป็นแปลงย่อย มีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไปไม่ว่าด้วยวิธีใด โดยได้รับทรัพย์สินหรือประโยชน์ไม่ว่าทางตรงหรือทางอ้อมเป็นค่าตอบแทน และมีการให้ค้ำประกัน หรือการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ หรือปรับปรุงให้ที่ดินนั้นเป็นที่อยู่อาศัย ที่ประกอบการพาณิชย์หรือที่ประกอบการอุตสาหกรรม และข้อ 30 วรรคหนึ่ง กำหนดให้สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรร ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า หลังจากที่นางรัตนาได้แบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 4034 ออกเป็นแปลงย่อยอีก 14 แปลง ติดต่อกัน และสร้างทาวน์เฮาส์บนที่ดินที่แบ่งแยกดังกล่าวออกเป็น 2 แถว แถวละ 7 ห้อง โดยมีที่ดินพิพาทอยู่ระหว่างกลางทาวน์เฮาส์ทั้งสองแถว ซึ่งที่ดินพิพาทนี้ใช้เป็นถนนออกสู่ทางสาธารณะได้ทั้งสองด้าน คือถนนสุขุมวิท 1 และถนนสุขุมวิท 1/1 จึงเป็นการแบ่งแยกที่ดินติดต่อกันเกินกว่า 10 แปลง และได้ความจากการพิจารณาโฉนดที่ดินพร้อมสารบัญจดทะเบียนและหนังสือสัญญาขายที่ดิน 12 แปลง ว่านางรัตนาทายอขายที่ดินแปลงย่อยดังกล่าวให้แก่ผู้มีชื่อในปี 2523 และปี 2524 ภายหลังจากที่นางรัตนามีคำขอแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 4034 เมื่อวันที่ 29 มกราคม 2523 อันเป็นการจัดจำหน่ายที่ดินที่แบ่งแยกภายในระยะเวลาใกล้เคียงกับเวลาที่มีคำขอแบ่งแยกที่ดินแปลงนี้ ส่อแสดงให้เห็นว่านางรัตนามีเจตนาจะแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวเพื่อจำหน่ายโดยมีค่าตอบแทนตามความหมายของการจัดสรรที่ดิน ข้อ 1 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แล้ว แม้บันทึกถ้อยคำจะระบุว่า การจัดแบ่งที่ดินรายนี้ไม่อยู่ในหลักเกณฑ์การจัดสรรที่ดินเพราะเป็นการแบ่งแยกในนามเดิมมิได้ให้ค้ำประกันในการสร้างสิ่งสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะแต่อย่างใดทั้งสิ้น ทั้งฝ่ายจำเลยให้การต่อสู้ว่า นางรัตนามีเจตนาให้ผู้ที่อยู่ในทาวน์เฮาส์ที่แบ่งแยกนี้ใช้ที่ดินพิพาทโดย

อาศัยสิทธิของนางรัตนาท่านนั้น แต่เมื่อพิจารณาพยานหลักฐานดังกล่าวข้างต้นบ่งชี้ให้เห็น พฤติการณ์ของนางรัตนามีเจตนาต้องการจะแบ่งแยกที่ดินเพื่อจัดจำหน่ายให้แก่ผู้มีชื่อเกินกว่า 10 แปลง โดยมีคำตอบแทนมาตั้งแต่ต้น มิใช่เจตนาจะแบ่งแยกให้ทายาทหรือเพื่อให้เข้าทั้งหมด ตามที่กล่าวอ้าง ดังนี้ การทำธุรกรรมของนางรัตนาดังกล่าวจึงมีลักษณะเป็นการจัดสรรที่ดินตาม ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 เมื่อที่ดินพิพาทเป็นถนนเข้า-ออกจากทาว์นเฮาส์บนที่ดินที่ แบ่งแยกเพื่อออกสู่ทางสาธารณะถนนสุขุมวิท 1 และถนนสุขุมวิท 1/1 กรณีจึงตกเป็นทาง การระงับยอมของเจ้าของที่ดินที่แบ่งแยกตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง ดังกล่าวข้างต้น ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการต่อไปว่า โจทก์ไม่ได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินพิพาทมา นานกว่า 10 ปีแล้วหรือไม่ เห็นว่า ฝ่ายโจทก์มีตัวโจทก์เบิกความเป็นพยานว่า เมื่อวันที่ 28 ตุลาคม 2542 โจทก์ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 120583 พร้อมทาว์นเฮาส์ มาจากนายเทอดเกียรติ และนายพจน์ ภายหลังจากโจทก์ได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินดังกล่าวแล้ว โจทก์ได้ใช้ประโยชน์จากสาธารณูปโภคใน ที่ดินโฉนดเลขที่ 4034 ต่อเนื่องเรื่อยมาด้วยความสงบและโดยเปิดเผยอย่างการระงับยอมจนถึง ปัจจุบันเป็นเวลา 35 ปีเศษแล้ว โจทก์มิได้ใช้ที่ดินพิพาทโดยอาศัยสิทธิของนางรัตนาดังกล่าวแต่อย่างใด จึง เป็นหน้าที่ของนางรัตนากำหนดที่ดินเดิมและจำเลย ซึ่งเป็นผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินดังกล่าวที่จะ ต้องบำรุงรักษาสาธารณูปโภคในที่ดินพิพาทให้คงสภาพดังที่เป็นอยู่เดิมตลอดไปและจะต้องไม่ กระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการระงับยอมนั้นลดลงไปหรือเสื่อมลงไป เมื่อต้นเดือน มิถุนายน 2560 จำเลยทำการก่อสร้างรั้วและทำประตูเหล็กปิดกั้นถนนบนที่ดินพิพาท ทำให้โจทก์ และบริวารใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางสัญจรผ่านเข้าออกระหว่างถนนสุขุมวิท 1/1 ไปยังถนนสุขุมวิท 1 ไม่ได้ ดังเดิม ที่ดินพร้อมทาว์นเฮาส์ที่โจทก์ซื้อมานั้นตั้งอยู่ริมสุดติดถนนสุขุมวิท 1/1 ต่อมาโจทก์ได้ ขออนุญาตรื้อถอนและทำการก่อสร้างขึ้นใหม่เป็นทาว์นเฮาส์ 4 ชั้นครึ่ง สามารถเดินทางออกได้ทาง ด้านหน้าติดที่ดินพิพาทเพื่อออกสู่ถนนสุขุมวิท 1 ที่ดินพิพาทสามารถใช้เป็นที่จอดรถได้ทั้งสองฝั่ง ถนนในละแวกที่ดินดังกล่าวเวลาฝนตกน้ำจะไหลผ่านที่ดินพิพาทไปยังถนนสุขุมวิท 1 เนื่องจาก ถนนสุขุมวิท 1 จะมีพื้นที่ต่ำกว่าถนนสุขุมวิท 1/1 ภายหลังจากที่จำเลยซื้อที่ดินพิพาทและ ทาว์นเฮาส์ 13 หลัง แล้วจำเลยได้ขออนุญาตรื้ออาคาร ส่วนฝ่ายจำเลยมีนายชาญวิทย์ ซึ่งมีอาชีพ เป็นแพทย์และเป็นรองประธานกรรมการของจำเลยเบิกความเป็นพยานว่า โรงพยาบาล บ. ดำเนินการมาแล้วเป็นเวลานานกว่า 40 ปี ตั้งแต่ปี 2518 และมีการก่อสร้างอาคารเพื่อขยายกิจการ มาโดยตลอด ทั้งมีการซื้อที่ดินในบริเวณใกล้เคียงกับบริเวณที่ดินพิพาทด้วย และมีนายนราธิป เบิกความเป็นพยานจำเลยว่า พยานเป็นบุตรของนางรัตนาก่อนที่ดินพิพาทยังคงเป็นของนางรัตนาก่อน และ มิได้จดทะเบียนให้เป็นการระงับยอม ภายหลังจากนางรัตนากลับโจทก์ที่ขอใส่ชื่อในที่ดินพิพาท โจทก์ก็ไม่เคยโต้แย้ง ตลอดระยะเวลาที่พยานไปเก็บค่าเช่าในบริเวณดังกล่าวพยานไม่เคยเห็นโจทก์ ใช้ที่ดินพิพาท ทาว์นเฮาส์ของโจทก์ติดถนนสุขุมวิท 1/1 ซึ่งมีทางออก ส่วนทางออกที่หันหน้ามา ทางที่ดินพิพาทนั้น มีกระถางต้นไม้ของโจทก์วางขวางระหว่างทางเข้าออก ถนนสุขุมวิท 1/1 เป็น ทางสาธารณะและกว้างสะดวกแก่การใช้สัญจรผ่านเข้าออก ส่วนเส้นทางจากบ้านของโจทก์ไปยัง ถนนสุขุมวิท 1 โดยผ่านที่ดินพิพาทจะสะดวกน้อยกว่าเดินทางจากทาว์นเฮาส์ของโจทก์ออกไปทาง ถนนสุขุมวิท 1/1 ถัดจากทาว์นเฮาส์ของโจทก์ไปประมาณ 200 ถึง 250 เมตร จะมีซอยอื่นที่ไม่ใช่ ที่ดินพิพาทซึ่งโจทก์สามารถใช้เดินทางผ่านไปยังถนนสุขุมวิท 1 ได้ สาเหตุที่ทาว์นเฮาส์ทรุดตัว เนื่องจากมีการขุดชั้นใต้ดินและมีการถอนซีเมนต์ออก ทำให้ดินไหล เสื่อมทรุด ทาว์นเฮาส์ที่อยู่

ติดกับการก่อสร้างโรงแรมทรุดตัวไปด้านหลัง รวมทั้งทาว์นเฮาส์ของพยานด้วย ปลายปี 2553 คนที่เช่าทาว์นเฮาส์ของพยานไม่สามารถอาศัยอยู่ได้ รวมถึงทาว์นเฮาส์อื่น ๆ อีก 6 หลัง ก็ไม่สามารถอยู่ได้เช่นกัน วิศวกรได้มาตรวจสอบทาว์นเฮาส์ที่มีการทรุดตัวและสรุปว่าไม่สามารถอยู่อาศัยได้ พยานจึงได้ยื่นฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้กระทำละเมิด ต่อมาสามารถตกลงกันได้โดยทางฝ่ายโรงแรมชดใช้ค่าเสียหายแก่พยาน เป็นเงิน 2,600,000 บาท นอกจากพยานแล้วยังมีเจ้าของทาว์นเฮาส์ที่เสียหายฟ้องผู้กระทำละเมิดให้รับผิดชอบอีกหลายคดี ซึ่งผลของคดีศาลได้พิพากษาให้ทางฝ่ายโรงแรมชดใช้ค่าเสียหายแก่ผู้เสียหายที่ฟ้องคดี แม้ทาว์นเฮาส์จะชำรุดทรุดโทรมแต่จำเลยมีความประสงค์จะซื้อที่ดินเปล่าเพื่อก่อสร้างสถานพยาบาลและอาคารสำนักงาน หลังจากจำเลยซื้อที่ดินแล้วเจ้าของทาว์นเฮาส์ทั้งหลายได้ย้ายไปอยู่ที่อื่น สำหรับขอย่อยจากถนนสุขุมวิท 1/1 ไปยังถนนสุขุมวิท 1 มีความสะดวก รถยนต์สามารถใช้สัญจรเล่นสวนไปมาได้ ดังนี้ เมื่อพิเคราะห์จากคำพยานโจทก์และคำพยานจำเลยดังกล่าวข้อเท็จจริงจึงฟังได้ว่า หลังจากโจทก์ซื้อทาว์นเฮาส์มาแล้วโจทก์ได้รื้อทาว์นเฮาส์เดิมแล้วสร้างใหม่เป็นทาว์นเฮาส์ 4 ชั้นครึ่ง ซึ่งตั้งอยู่ริมสุดติดกับถนนสุขุมวิท 1/1 จำเลยซื้อที่ดินพิพาทและทาว์นเฮาส์ 13 หลัง แล้วคงเหลือที่ดินและทาว์นเฮาส์ของโจทก์เพียงหลังเดียวที่ยังมีได้ขายให้แก่จำเลย นอกจากนี้โจทก์ยังได้เบิกความตอบคำถามค้านด้วยว่า เมื่อปี 2542 หลังจากโจทก์ซื้อที่ดินมาแล้วโจทก์ได้สร้างประตูรั้วออกทางด้านถนนสุขุมวิท 1/1 ซึ่งประตูรั้วที่สร้างใหม่นี้มีขนาดกว้างกว่าประตูที่ออกสู่ที่ดินพิพาท และสภาพทาว์นเฮาส์ของโจทก์ ก่อนจำเลยซื้อที่ดินพิพาทมีการก่อสร้างโรงแรม B จากการก่อสร้างโรงแรมทำให้ทาว์นเฮาส์ของโจทก์ได้รับความเสียหาย แต่ยังสามารถอาศัยอยู่ได้ ซึ่งความข้อนี้บางส่วนเชื่อมกับคำเบิกความของนายนาธาธิปที่ว่า ทาว์นเฮาส์ด้านที่อยู่ติดกับโรงแรมทรุดตัวไปด้านหลัง รวมถึงทาว์นเฮาส์ของพยานด้วย ส่วนที่นายนาธาธิปเบิกความว่า ได้ฟ้องเรียกค่าเสียหายจากผู้กระทำละเมิดต่อศาลชั้นต้น และสามารถตกลงกันได้ กับมีขอย่อยจากถนนสุขุมวิท 1/1 ไปยังถนนสุขุมวิท 1 นั้น ก็ตรงตามสำเนาคำฟ้องและสำเนาสัญญาประนีประนอมยอมความพร้อมสำเนาคำพิพากษามาโดย และตรงตามสำเนาแผนที่บริเวณที่เกิดเหตุแนบท้ายสำเนาคำฟ้องดังกล่าว ด้วย ทั้งจากการพิจารณาเอกสารดังกล่าวแล้วปรากฏว่านายนาธาธิปได้ฟ้องผู้ทำละเมิดเมื่อวันที่ 26 สิงหาคม 2554 และทางฝ่ายโรงแรมตกลงประนีประนอมยอมความกับนายนาธาธิป โดยยอมชดใช้ค่าเสียหาย เป็นเงิน 2,600,000 บาท ซึ่งนายนาธาธิปเบิกความตอบคำถามค้านว่า เป็นการตีราคาทาว์นเฮาส์ทั้งหลาย คำเบิกความของนายนาธาธิปในส่วนนี้จึงมีน้ำหนักน่าเชื่อถือกว่าคำเบิกความของโจทก์ที่ตอบคำถามค้านว่า ยังสามารถอาศัยอยู่ได้ ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่า นับแต่ปลายปี 2553 ทาว์นเฮาส์ 7 หลัง ด้านที่อยู่ติดกับโรงแรมไม่สามารถอาศัยอยู่ได้ แสดงว่าสภาพแวดล้อมภายในบริเวณทาว์นเฮาส์ดังกล่าวมีลักษณะถูกปล่อยร้างไม่ได้ใช้ประโยชน์เท่าที่ควร ยิ่งกว่านั้นเมื่อพิจารณาภาพถ่ายบริเวณหน้าทาว์นเฮาส์ของโจทก์ ซึ่งอยู่ติดกับที่ดินพิพาทมีต้นไม้ขึ้นระเกะระกะขวางอยู่ อันมีสภาพเหมือนโจทก์และบริวารมิได้ใช้ทางด้านที่ดินพิพาทเข้า - ออกทาว์นเฮาส์ของตน เมื่อพิเคราะห์ถึงคำพยานจำเลยประกอบภาพถ่าย และสำเนาแผนที่บริเวณที่เกิดเหตุแนบท้ายสำเนาคำฟ้องแล้ว มีน้ำหนักน่าเชื่อถือ เชื่อว่าเมื่อโจทก์สร้างประตูรั้วด้านที่ติดกับถนนสุขุมวิท 1/1 ซึ่งมีลักษณะแข็งแรงมั่นคงและกว้างกว่าประตูรั้วด้านที่ติดกับที่ดินพิพาท โจทก์มิได้ใช้ที่ดินพิพาทออกสู่ถนนสุขุมวิท 1 มานานกว่า 10 ปีแล้ว ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการต่อไปว่า ที่ดินพิพาทซึ่งตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรร รวม 14 แปลง ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 แต่ปัจจุบันเหลือที่ดินจัดสรรเป็นของโจทก์เพียงแปลงเดียว

เพราะจำเลยซื้อที่ดินแปลงอื่นทั้งหมดแล้ว การที่โจทก์ไม่ได้ใช้ที่ดินพิพาทยาวนานกว่า 10 ปี ภาระจำยอมบนที่ดินพิพาทจะสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1399 หรือไม่ ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่เห็นว่า แม้เจ้าของที่ดิน 13 แปลง ได้ขายที่ดินให้แก่จำเลยแล้ว รวมทั้งนางรัตนาก็ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยด้วย แต่ที่ดินของโจทก์ซึ่งเป็นสามยทรัพย์ที่ได้ รับประโยชน์จากภาระจำยอมในที่ดินพิพาทไม่ได้ถูกขายให้แก่จำเลย การที่จำเลยซื้อที่ดินทั้ง 13 แปลง และที่ดินพิพาท มิได้มีผลทำให้ภาระจำยอมที่ดินพิพาทมีอยู่แก่ที่ดินของโจทก์สิ้นไป แม้จะ ได้ความว่าโจทก์มิได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทมานานกว่า 10 ปีแล้วก็ตาม ซึ่งตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง บัญญัติว่า "สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้น เพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต เช่น ถนน สวนสาธารณะ สนามเด็กเล่น ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรและให้เป็นหน้าที่ของผู้ จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้ จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือ เสื่อมความสะดวกมิได้" จะเห็นได้ว่า ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับดังกล่าวเป็นกฎหมายเฉพาะ บัญญัติขึ้นเพื่อให้ความคุ้มครองประโยชน์ของผู้ซื้อที่ดินจัดสรรและประชาชนทั่วไป จึงไม่สามารถ นำบทบัญญัติที่เกี่ยวกับการสิ้นไปของภาระจำยอมที่เกิดขึ้นตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1399 ซึ่งเป็นกฎหมายทั่วไปมาใช้บังคับแก่ภาระจำยอมที่เกิดขึ้นตามประกาศของ คณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ได้ ภาระจำยอมในที่ดินพิพาทจึงไม่สิ้นสุดลง ดังนี้ การที่จำเลยก่อสร้างรั้ว และทำประตูเหล็กปิดกั้นถนนบนที่ดินพิพาทกับทุบทำลายถนนในที่ดินพิพาทจนสิ้นสภาพความ เป็นถนน ย่อมเป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแก่การใช้ที่ดิน พินาศเฉพาะเป็นทางภาระจำยอมซึ่งจำเลยหาไม่มีสิทธิกระทำเช่นนั้นได้ไม่ จำเลยจึงต้องรู้ สึกคิดขวางการใช้ที่ดินพิพาทอย่างเป็นทางการสัญญาออก และโจทก์ผู้เป็นเจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิ ขอให้บังคับจำเลยผู้รับโอนที่ดินพิพาทอันเป็นภารยทรัพย์จดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทดังกล่าวเป็น ภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลย ข้อนี้นฟังไม่ขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการสุดท้ายว่า ค่าเสียหายมีเพียงใดเมื่อ ได้ความดังวินิจฉัยมาแล้วว่า จำเลยปิดกั้นเส้นทางสัญจรในที่ดินพิพาท อันเป็นการกระทำละเมิด ต่อโจทก์ จำเลยจึงต้องรับผิดชอบค่าเสียหายแก่โจทก์ ที่ศาลอุทธรณ์กำหนดค่าเสียหายเดือนละ 2,000 บาท เป็นการเหมาะสมแล้ว ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

กาญจนา ชัยคงดี · ทวีศักดิ์ อุณนาทรรัตนกุล · กำจัด พ่วงสวัสดิ์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/891/2568>