

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2757/2565

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส. กับพวกโจทก์ บริษัท ล. กับพวกจำเลย

ย่อ / หลักกฎหมาย

ที่ดินพิพาทเป็นสาธารณูปโภคที่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ซึ่งเป็นผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นบนโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และ 10813 ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรในโครงการดังกล่าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง และโดยผลของกฎหมายดังกล่าวย่อมเป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ผู้จัดสรรหรือจำเลยที่ 4 ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ อย่างไรก็ตาม จำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และ 10813 ส่วนจำเลยที่ 3 ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 เนื่องจากจำเลยที่ 3 โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 4 ไปแล้ว สภาพแห่งหนี้จึงไม่เปิดช่องให้โจทก์ทั้งสิบเอ็ดบังคับให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 จดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 กับบังคับให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 จดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสิบเอ็ดได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ร่วมกันจดทะเบียนภาระจำยอมทะเลสาบเต็มทั้งแปลง และถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 10 เมตร ด้านทิศเหนือของที่ดินโดยมีระยะทางจากทิศตะวันออกไปทิศตะวันตกจนสุดแนวเขตที่ดิน รวมทั้งถนนลาดยางรอบทะเลสาบ กว้าง 2.80 เมตร ยาว 550 เมตร จากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือเป็นเส้นรอบวงรอบทะเลสาบมาทางด้านทิศใต้จนสุดแนวเขตที่ดินบนโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 ให้แก่ที่ดินของโจทก์ที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 33734, 148559, 33736, 148560, 39041, 28060, 28061, 28062, 33793, 33794, 33795, 28137, 28138, 28139 และ 10810 รวม 15 แปลง ของโจทก์ที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 33806 โจทก์ที่ 3 โฉนดที่ดินเลขที่ 41456, 41457 และ 41458 โจทก์ที่ 4 โฉนดที่ดินเลขที่ 19332 โจทก์ที่ 5 โฉนดที่ดินเลขที่ 28149 โจทก์ที่ 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 33919 โจทก์ที่ 7 โฉนดที่ดินเลขที่ 33766 และ 33767 โจทก์ที่ 8 โฉนดที่ดินเลขที่ 33900 โจทก์ที่ 9 โฉนดที่ดินเลขที่ 33832 และ 33833 โจทก์ที่ 10 โฉนดที่ดินเลขที่ 41461 และโจทก์ที่ 11 โฉนดที่ดินเลขที่ 30854 หากไม่ดำเนินการให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยทั้งสี่ร่วมกันจดทะเบียนภาระจำยอมสวนสาธารณะและถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 10 เมตร ติดสวนสาธารณะจากทิศตะวันออกมาทิศตะวันตกกึ่งหนึ่ง ส่วนที่เหลืออีกกึ่งหนึ่งใช้เป็นทะเลสาบบนโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 ให้แก่ที่ดินของโจทก์ที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 33737 (ที่ถูกรับ 33734), 148559, 33736, 148560, 39041, 28060, 28061, 28062, 33793, 33794, 33795, 28137, 28138, 28139 และ 10810 รวม 15 แปลง ของโจทก์ที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 33806 โจทก์ที่ 3 โฉนดที่ดินเลขที่ 41456, 41457 และ 41458 โจทก์ที่ 4 โฉนดที่ดินเลขที่ 19332 โจทก์ที่ 5 โฉนดที่ดินเลขที่ 28149 โจทก์ที่ 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 33919 โจทก์ที่ 7 โฉนดที่ดินเลขที่ 33766 และ 33767 โจทก์ที่ 8 โฉนดที่ดินเลขที่ 33900 โจทก์ที่ 9 โฉนดที่ดินเลขที่ 33832 และ 33833 โจทก์ที่ 10 โฉนดที่ดินเลขที่ 41461 และโจทก์ที่ 11

โฉนดที่ดินเลขที่ 30854 หากไม่ดำเนินการให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา จำเลยทั้งสี่ให้การขอให้อย่าฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์ทั้งสี่สืบเอ็ดอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 แผนกคดีผู้บริโภคพิพากษากลับ ให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ร่วมกันจดทะเบียนการะจำยอมทะเลสาบเต็มทั้งแปลงในที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 10 เมตร ด้านทิศเหนือของที่ดินโดยมีระยะทางจากทิศตะวันออกไปทิศตะวันตกจนสุดแนวเขตที่ดินให้แก่ที่ดินของโจทก์ที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 33734, 148559, 33736, 148560, 39041, 28060, 28061, 28062, 33793, 33794, 33795, 28137, 28138, 28139 และ 10810 รวม 15 แปลง ของโจทก์ที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 33806 โจทก์ที่ 3 โฉนดที่ดินเลขที่ 41456, 41457 และ 41458 โจทก์ที่ 4 โฉนดที่ดินเลขที่ 19332 โจทก์ที่ 5 โฉนดที่ดินเลขที่ 28149 โจทก์ที่ 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 33919 โจทก์ที่ 7 โฉนดที่ดินเลขที่ 33766 และ 33767 โจทก์ที่ 8 โฉนดที่ดินเลขที่ 33900 โจทก์ที่ 9 โฉนดที่ดินเลขที่ 33832 และ 33833 โจทก์ที่ 10 โฉนดที่ดินเลขที่ 41461 และโจทก์ที่ 11 โฉนดที่ดินเลขที่ 30854 กับให้จำเลยทั้งสี่ร่วมกันจดทะเบียนการะจำยอมสวนสาธารณะเต็มทั้งแปลงในที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 และถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 10 เมตร ติดสวนสาธารณะจากทิศตะวันออกไปทิศตะวันตกกึ่งหนึ่ง ส่วนที่เหลืออีกกึ่งหนึ่งใช้เป็นทะเลสาบ ให้แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสี่สืบเอ็ดดังกล่าว หากจำเลยทั้งสี่ไม่ปฏิบัติให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา คำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก ให้จำเลยทั้งสี่ร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมในศาลชั้นต้นและชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์ทั้งสี่สืบเอ็ด โดยกำหนดค่าทนายความรวม 30,000 บาท สำหรับค่าฤชาธรรมเนียมที่โจทก์ได้รับยกเว้นนั้น ให้จำเลยทั้งสี่นำมาชำระต่อศาลในนามของโจทก์ทั้งสี่สืบเอ็ด จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ฎีกา โดยศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภคอนุญาตให้ฎีกา ศาลฎีกาแผนกคดีผู้บริโภควินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงในชั้นนี้รับฟังยุติว่า จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ร่วมกันจัดสรรที่ดินในโครงการบ้านสิวลีทั้ง 6 โครงการ โดยใช้ชื่อโครงการเดียวกันว่า "บ้าน ส." โดยจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ระบุในใบโฆษณาว่าผู้จัดสรรจะจัดให้มีทะเลสาบและถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก (ค.ส.ล.) กว้าง 10 เมตร ริมทะเลสาบด้านทิศเหนือจากทิศตะวันออกไปทิศตะวันตกจนสุดแนวเขตที่ดินไว้บนโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และส่วนที่ติดต่อกับทะเลสาบอันเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 อันเป็นหลักฐานยืนยันว่าผู้จัดสรรจะจัดให้มีทะเลสาบและถนนคอนกรีตกับสวนสาธารณะและถนนคอนกรีตตามที่โฆษณา จึงเป็นสาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นในที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และเลขที่ 10813 เต็มพื้นที่ทั้งสองแปลง ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรในโครงการดังกล่าวตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ที่บังคับใช้อยู่ในขณะนั้น โจทก์ที่ 1 มีฐานะเป็นนิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรรตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 จัดตั้งเมื่อวันที่ 10 กรกฎาคม 2551 จำเลยที่ 2 และที่ 3 จดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์โฉนดที่ดินอันเป็นสาธารณูปโภคและบริการสาธารณะแก่โจทก์ที่ 1 รวม 15 แปลง โจทก์ที่ 2 ถึงที่ 11 เป็นผู้ซื้อที่ดินและบ้านจัดสรรโครงการพิพาทซึ่งเป็นสมาชิกของโจทก์ที่ 1 จำเลยที่ 3 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และ 10813 เมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2533 จำเลยที่ 3 จดทะเบียนขายที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 แก่จำเลยที่ 4 คดีในส่วนที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้จำเลยที่ 3 จดทะเบียนการะจำยอมที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 กับให้จำเลยที่ 4 จดทะเบียนการะจำยอมที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 แก่โฉนดที่ดินของโจทก์ทั้งสี่สืบเอ็ด ยุติไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 เนื่องจากโจทก์ทั้งสี่สืบเอ็ดกับจำเลยที่ 3 และที่ 4 ไม่ได้รับอนุญาตให้ฎีกา มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3

ได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ร่วมกันจดทะเบียนการระจำยอมเป็นการชอบหรือไม่ เห็นว่า ข้อเท็จจริงรับฟังได้ว่าที่ดินพิพาทเป็นสาธารณูปโภคที่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ซึ่งเป็นผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นบนโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และ 10813 ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรในโครงการดังกล่าวตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง และโดยผลของกฎหมายดังกล่าวย่อมเป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ผู้จัดสรรหรือจำเลยที่ 4 ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ อย่างไรก็ตาม จำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และ 10813 ส่วนจำเลยที่ 3 ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 เนื่องจากจำเลยที่ 3 โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 4 ไปแล้ว สภาพแห่งหนี้จึงไม่เปิดช่องให้โจทก์ทั้งสิบเอ็ดบังคับให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 จดทะเบียนการระจำยอมที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 กับบังคับให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 จดทะเบียนการระจำยอมที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสิบเอ็ดได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ร่วมกันจดทะเบียนการระจำยอมจึงเป็นการไม่ชอบ ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาข้อนี้ของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ฟังขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 3 จดทะเบียนที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 10812 เป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสิบเอ็ด กับให้จำเลยที่ 4 จดทะเบียนที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 10813 เป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสิบเอ็ด หากไม่ดำเนินการให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา นอกจากที่แก้ไขเป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

น้ำเพชร ปานะถึก · แรรงธรณ ปริพนธ์พจนพิสุทธิ์ · ชาญณรงค์ ปราณีจิตต์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2757/2565>