

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1199/2554

นายพรชัยหรือสุขชัย เรื่องอำไพลัทธิโจทก์ นายไพรินทร์ พาณิชยชวงศ์จำเลย

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

ย่อ / หลักกฎหมาย

ที่ดินพิพาทเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ โจทก์ย่อมมีสิทธิใช้ทางพิพาทได้ แต่การที่โจทก์ก่อสร้างเพิงเก็บสินค้าในที่ดินพิพาทเพื่อประโยชน์ของโจทก์แต่เพียงผู้เดียวเป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินพิพาทอันเป็นภาระทรัพย์สิน ทำให้เจ้าของภาระทรัพย์สินเสียหาย แม้โจทก์จะก่อสร้างเพิงเก็บสินค้าดังกล่าวมาก่อนที่ดินพิพาทจะตกเป็นของจำเลย แต่เมื่อจำเลยบอกกล่าวให้โจทก์รื้อถอนเพิงเก็บสินค้าแล้วโจทก์ไม่ปฏิบัติตาม จึงเป็นการทำละเมิดแก่จำเลย การที่ อ. เจ้าของที่ดินคนก่อนก่อสร้างรั้วคอนกรีตกีดขวางทางภาระจำยอม ย่อมเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย เมื่อที่ดินพิพาทโอนมาเป็นของจำเลย จำเลยจึงมีหน้าที่รื้อถอนรั้วคอนกรีตออกไปจากที่ดินพิพาท ส่วนการที่จำเลยสร้างโครงหลังคาเหล็กยึดกับผนังโรงงานของจำเลยซึ่งอยู่ติดกับที่ดินพิพาทโดยไม่มีเสาหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงเหล็กติดตั้งอยู่บนที่ดินพิพาทนั้นไม่ทำให้ประโยชน์ในการใช้ทางภาระจำยอมของโจทก์ลดลงหรือเสื่อมความสะดวก โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยรื้อถอนโครงเหล็กหลังคา

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้พิพากษาว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 45223 ตำบลบางแคเหนือ (หลักสอง) อำเภอภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ตกเป็นภาระจำยอมให้จำเลยไปจดทะเบียนเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินโจทก์ดังกล่าว หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาเป็นการแสดงเจตนา ให้จำเลยรื้อถอนกำแพงทางทิศเหนือของที่ดินพิพาทยาวตลอดแนว และรื้อถอนโครงเหล็กหลังคาที่ครอบคลุมที่ดินพิพาทด้วยค่าใช้จ่ายของจำเลย หากไม่ปฏิบัติตามให้โจทก์รื้อถอนได้ด้วยค่าใช้จ่ายของจำเลย ห้ามจำเลยยุ่งเกี่ยวกับที่ดินพิพาทต่อไปและพิพากษาว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 45223 เฉพาะด้านหลังอาคารพาณิชย์ของโจทก์เนื้อที่ 4 ตารางวา ตกเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ ให้จำเลยไปจดทะเบียนโอนที่ดินดังกล่าวให้แก่โจทก์ หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาเป็น การแสดงเจตนา จำเลยให้การ แก้ไขคำให้การ ฟ้องแย้ง และแก้ไขฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องและบังคับให้โจทก์รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินพร้อมบริวารออกจากที่ดินพิพาทด้วยค่าใช้จ่ายของโจทก์ หากไม่ปฏิบัติตามให้จำเลยรื้อถอนได้ด้วยค่าใช้จ่ายของโจทก์ กับให้โจทก์ใช้ค่าเสียหาย เดือนละ 30,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าโจทก์จะรื้อถอนและขนย้ายทรัพย์สินพร้อมบริวารออกไปจากที่ดินพิพาท โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า การกระทำของโจทก์ไม่เป็นละเมิดต่อจำเลย จำเลย จึงไม่มีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากโจทก์ ค่าเสียหายไม่เกินเดือนละ 1,000 บาท ฟ้องแย้งเคลือบคลุม ขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 45223 ตำบลบางแคเหนือ (หลักสอง) อำเภอภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ของจำเลยตกเป็นทางภาระจำยอมของที่ดินโฉนดเลขที่ 45224 ตำบลบางแคเหนือ (หลักสอง) อำเภอภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร ของโจทก์ ให้จำเลยรื้อถอน กำแพงทางทิศเหนือของที่ดินพิพาทยาวตลอดแนวที่ดินพิพาท และรื้อถอนโครงเหล็กหลังคาที่ ครอบคลุมที่ดินพิพาทด้วยค่าใช้จ่ายของจำเลย และให้โจทก์ รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้าย

ทรัพย์สินพร้อมบริวารออกไปจากที่ดินพิพาทด้วยค่าใช้จ่ายของโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองฝ่ายให้เป็นพับ ค่าขออื่นของโจทก์และจำเลยนอกจากนี้ให้ยก โจทก์และจำเลยอุทธรณ์ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยฎีกา ศาลฎีกาพิเคราะห์แล้ว ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติได้ว่า เดิมที่ดินโฉนดเลขที่ 45223 ตำบลบางแคเหนือ (หลักสอง) อำเภอภาษีเจริญ กรุงเทพมหานคร เนื้อที่ 3 งาน 19 ตารางวา ด้านหน้าติดถนนเพชรเกษม ด้านตะวันออกติดซอยร่มเย็นอันเป็นถนนสาธารณะ เป็นกรรมสิทธิ์ของนางสุภาณี ต่อมาปี 2520 นางสุภาณีนำที่ดินดังกล่าวออกจัดสรรแบ่งที่ดินด้านติดถนนเพชรเกษมเป็น 9 แปลง เนื้อที่แปลงละ 29 ถึง 32 ตารางวา ปลุกสร้างอาคารพาณิชย์รวม 9 คูหา และได้ขายที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ทั้ง 9 คูหา ไปหมดแล้ว คงเหลือที่ดินเดิมซึ่งเป็นที่ดินพิพาทเนื้อที่ 39 ตารางวา ด้านหลังอาคารพาณิชย์ทั้ง 9 คูหา กว้าง 4 เมตร ยาว 38 เมตร ยาวตลอดความยาวของอาคารพาณิชย์จนจดซอยร่มเย็น โจทก์เป็นเจ้าของอาคารพาณิชย์และที่ดินโฉนดเลขที่ 45224 ที่นางสุภาณีจัดสรรขาย และอยู่คูหาท้ายสุดนับจากซอยร่มเย็น ที่ดินพิพาทเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 45224 ของโจทก์ โดยโจทก์และบริวารใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกซอยร่มเย็น โจทก์ได้ก่อสร้างเพิงเก็บสินค้าบนที่ดินพิพาทด้านหลังอาคารพาณิชย์ของโจทก์ เนื้อที่ 4 ตารางวา ใช้เก็บสินค้าของโจทก์มานานกว่าสิบปีแล้ว ในปี 2538 นางสุภาณีขายที่ดินพิพาทให้แก่นางอารีย์รัตน์ และนางอารีย์รัตน์ได้ก่อสร้างรั้วคอนกรีตในที่ดินพิพาทด้านที่ติดอาคารพาณิชย์ทั้ง 9 คูหา เป็นเหตุให้โจทก์และเจ้าของอาคารพาณิชย์ทุกคนไม่อาจใช้ที่ดินพิพาทเป็นทางเข้าออกซอยร่มเย็นได้สะดวก ต่อมาปี 2539 นางอารีย์รัตน์ขายที่ดินพิพาทให้แก่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินและโรงงานซึ่งอยู่ติดกับที่ดินพิพาทด้านตรงข้ามกับอาคารพาณิชย์ และจำเลยได้ก่อสร้างโครงเหล็กหลังคายึดติดกับผนังโรงงานของจำเลยคลุมที่ดินพิพาทตลอดความยาวของที่ดิน จำเลยบอกกล่าวให้โจทก์รื้อถอนเพิงเก็บสินค้า แต่โจทก์เพิกเฉย ปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยในข้อแรกว่า การที่โจทก์สร้างเพิงเก็บสินค้าบนที่ดินพิพาทถือเป็นการทำเลเมิดต่อจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินพิพาทหรือไม่ เห็นว่า แม้ที่ดินพิพาทตกอยู่ในภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ ต้องยอมให้โจทก์และบริวารใช้เป็นทางเข้าออกซอยร่มเย็นอันเป็นทางสาธารณะ อันเป็นลักษณะใช้เป็นทางผ่านเท่าที่โจทก์และบริวารต้องการจะใช้ แต่จำเลยในฐานะเจ้าของที่ดินพิพาทย่อมมีสิทธิที่จะใช้สอยที่ดินพิพาทอย่างเจ้าของกรรมสิทธิ์ เพียงแต่การใช้ประโยชน์ของจำเลยต้องไม่ทำให้การใช้เส้นทางในที่ดินพิพาทของโจทก์เสื่อมความสะดวกหรือทำให้ประโยชน์ในการใช้ที่ดินพิพาทของโจทก์ลดลง ดังนั้น การที่โจทก์ก่อสร้างเพิงเก็บสินค้าในที่ดินพิพาท อันเป็นการครอบครองที่ดินพิพาทเนื้อที่ 4 ตารางวา เพื่อประโยชน์ของโจทก์แต่เพียงผู้เดียว โดยจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของที่ดินไม่อาจใช้ประโยชน์จากที่ดินพิพาทในส่วนนั้นได้ เห็นได้ว่า โจทก์ใช้สิทธิในภาระจำยอมทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินพิพาทอันเป็นการย่ำยี ทำให้เจ้าของภารยทรัพย์ได้รับความเสียหาย แม้โจทก์จะได้ก่อสร้างเพิงเก็บสินค้าในที่ดินพิพาทมาก่อนที่ดินพิพาทตกมาเป็นของจำเลย แต่เมื่อจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของภารยทรัพย์บอกกล่าวให้โจทก์รื้อถอนเพิงเก็บสินค้า แต่โจทก์เพิกเฉย การเพิกเฉยของโจทก์ถือเป็นการทำเลเมิดแก่จำเลย โจทก์จึงต้องรับผิดชอบใช้ค่าสินไหมทดแทนแก่จำเลย ที่ศาลอุทธรณ์ฟังว่าการกระทำของโจทก์ไม่ทำให้จำเลยได้รับความเสียหาย จึงไม่เป็นการละเมิดต่อจำเลย แต่กลับบังคับให้โจทก์รื้อถอนเพิงเก็บสินค้าออกไป ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยในข้อนี้ฟังขึ้น มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยต่อไปว่า จำเลยต้องรับผิดชอบรื้อถอนรั้วคอนกรีตและโครงเหล็กหลังคาหรือไม่ เห็นว่า ในส่วนของรั้วคอนกรีตแม้จำเลยจะมีได้เป็นผู้ก่อสร้าง แต่การที่จำเลย

เป็นเจ้าของที่ดินพิพาทซึ่งเป็นภาระทรัพย์มาตั้งแต่ก่อนนางอารีย์รัตน์ได้รับโอนมา ซึ่งนางอารีย์รัตน์ย่อมไม่มีสิทธิที่จะก่อสร้างรั้วคอนกรีตอันทำให้โจทก์หรือบุคคลอื่นซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์เสื่อมความสะดวกหรือใช้ประโยชน์ในภาระทรัพย์ลดลง เมื่อจำเลยได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทมาจากนางอารีย์รัตน์ จำเลยจึงต้องรับโอนมาทั้งหน้าที่เจ้าของภาระทรัพย์ที่ไม่อาจทำให้ประโยชน์ของเจ้าของสามยทรัพย์ลดหรือเสื่อมความสะดวกด้วยเช่นกัน จำเลยจึงต้องมีหน้าที่รื้อถอนรั้วคอนกรีตออกไปจากที่ดินพิพาท ส่วนโครงเหล็กหลังคานั้น ข้อเท็จจริงได้ความว่า จำเลยก่อสร้างโครงเหล็กหลังคาโดยยึดกับผนังอาคารโรงงานของจำเลยซึ่งตั้งอยู่ติดกับที่ดินพิพาท โดยไม่มีเสาหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของโครงเหล็กหลังคาติดตั้งอยู่บนที่ดินพิพาทอันเป็นเห็นได้ชัดว่า ส่วนต่ำสุดของโครงเหล็กหลังคายังอยู่สูงกว่าหลังคาทรงสูงของรถยนต์ปิกอัพที่จอดอยู่บนที่ดินพิพาทไม่น้อยกว่า 2 ฟุต อันแสดงให้เห็นว่า โครงเหล็กหลังคาที่จำเลยก่อสร้างคลุมที่ดินพิพาทไม่ทำให้การใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทของโจทก์ลดหรือเสื่อมความสะดวกแต่อย่างใด โจทก์จึงไม่มีสิทธิเรียกร้องให้จำเลยรื้อถอนโครงเหล็กหลังคา ฎีกาของจำเลยข้อนี้ฟังขึ้นบางส่วน พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกคำขอของโจทก์ที่ขอบังคับให้จำเลยรื้อถอนโครงเหล็กหลังคา ให้โจทก์ชำระเงินเดือนละ 500 บาท นับตั้งแต่วันฟ้องจนกว่าจะรื้อถอนเพิกเก็บสินค้าออกไปจากที่ดินพิพาทแก่จำเลย นอกจากนี้แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาของศาลอุทธรณ์ คืบค่าขึ้นศาลส่วนที่เสียเกินจำนวน 1,400 บาท แก่จำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สุวัฒน์ วรรณะหทัย · วรพจน์ วิไลชนม์ · อนันต์ ชุมวิสูตร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1199/2554>