

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 4105/2566

บริษัท ส.โจทก์ นิติบุคคลอาคารชุด ช.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1392, ป.พ.พ. มาตรา 1399

ย่อ / หลักกฎหมาย

การระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ติดรอนอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกว่า ภาระทรัพย์ ในอันที่ต้องยอมรับกรรมบางอย่างด้วยการงดเว้นการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตนเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นที่เรียกว่าสามยทรัพย์ จึงต้องแปลความโดยเคร่งครัด เดิมที่ดินของ โจทก์โฉนดเลขที่ 243749 ตกอยู่ภายใต้บังคับภาระจำยอม เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ทาง สาธารณูปโภคใด ๆ แก่ที่ดินของจำเลยโฉนดเลขที่ 1003 เมื่อโจทก์รวมที่ดินของโจทก์โฉนดเลขที่ 10516, 10517, 243749 และ 158942 เป็นแปลงเดียวกันเป็นโฉนดเลขที่ 10516 ภาระจำยอมที่ยังคงอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 10516 ฉบับใหม่จึงมีอยู่เฉพาะในที่ดินส่วนที่เคยเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เดิมเท่านั้น การรวมโฉนดที่ดินหลายแปลงเป็นโฉนดเดียว มิได้มีผลทำให้ภาระจำยอมเดิม ในโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งแปลงใดได้กระจายไปอยู่ในทุกส่วนของโฉนดที่ดินฉบับใหม่ด้วย ดังนั้น ที่ดิน โฉนดเลขที่ 10516 ที่มีใช้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เดิม ย่อมไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับ ภาระจำยอมดังกล่าว และมีใช้เป็นกรณีที่ภาระจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภาระทรัพย์ เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1392 ดังจำเลยฎีกา

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้พิพากษาให้ทางภาระจำยอมบนที่ดินโฉนดเลขที่ 10516 สิ้นไป และให้จำเลยจดทะเบียนยกเลิกภาระจำยอมตามที่ได้จดทะเบียนไว้เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2537 เสีย หากจำเลยเพิกเฉยหรือไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย จำเลย ให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยจดทะเบียนเพิกถอนภาระจำยอมบนที่ดินโฉนด เลขที่ 10516 ที่ให้เป็นภาระจำยอมบางส่วนแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2537 หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาตามคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของจำเลย คำอุทธรณ์นิยมนและคำชี้แจงในการดำเนินคดีให้เป็นพับ จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษา ยืน คำอุทธรณ์นิยมนชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ จำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกา วินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่มีได้โต้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังได้ว่า เดิมบริษัท ร. เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน โฉนดเลขที่ 243749 และ 1003 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2537 บริษัท ร. จดทะเบียนให้โฉนดที่ดิน เลขที่ 243749 ตกอยู่ภายใต้บังคับภาระจำยอมบางส่วน เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ทาง สาธารณูปโภคอื่น ๆ แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 134205, 158942, 1003 อำเภอเดียวกัน โดยบันทึก ข้อตกลง ลงวันที่ 14 มีนาคม 2537 ปี 2539 บริษัท ร. จดทะเบียนอาคารชุด ตามพระราชบัญญัติ อาคารชุด พ.ศ. 2522 ชื่ออาคารชุด ช. อาคาร จี 1, จี 2 ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 จำนวน 437 ห้องชุด โดยมีจำเลยเป็นนิติบุคคลอาคารชุด เมื่อวันที่ 18 ธันวาคม 2551 โจทก์รับ โอนกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 10516, 10517, 243749 และ 158942 มาจากเจ้าของเดิม ในปี 2552 โจทก์รวมที่ดินทั้งสี่โฉนดเป็นแปลงเดียวกันเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 10516 โดยในสารบัญ จดทะเบียนวันที่ 14 มีนาคม 2537 ระบุว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 243749 ตกอยู่ภายใต้บังคับ

ภาระจำยอมบางส่วน เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางสาธารณูปโภคอื่น ๆ แก่โฉนดที่ดินเลขที่ 134205, 158942, 1003 อำเภอดำเนินสะดวก โดยบันทึกข้อตกลง ลงวันที่ 14 มีนาคม 2537 แล้ว ดำเนินการก่อสร้างอาคารชุดชื่อโครงการ ด. บนที่ดินโฉนดเลขที่ 10516 กับสร้างกำแพงคอนกรีต ล้อมรอบโครงการของโจทก์ไว้ รวมทั้งส่วนที่เป็นโฉนดเลขที่ 243749 เดิม มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัย ตามฎีกาของจำเลยว่า ภาระจำยอมพิพาทสิ้นไปแล้วหรือไม่ เห็นว่า ภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินที่ ตัดรอนอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกว่าภาระทรัพย์สิน ในอันที่ต้องรับ ภาระบางอย่างด้วยการงดเว้นการใช้สิทธิในทรัพย์สินของตนเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นที่ เรียกว่าสามยทรัพย์ สำหรับกรณีพิพาทคือ โจทก์ในฐานะเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 10516 ที่จำต้องผูกพันด้วยการงดเว้นการใช้สิทธิในที่ดินส่วนที่เคยเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เดิม อันเป็นที่ดินภาระทรัพย์สิน ในเรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางสาธารณูปโภคอื่น ๆ แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 ซึ่งเป็นสามยทรัพย์ และขณะพิพาทที่ดินตกเป็นสิทธิแก่จำเลยในการจัดการและรักษาดูแล ตามพระราชบัญญัติอาคารชุด พ.ศ. 2522 ตามที่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เดิม ได้จดทะเบียนไว้เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2537 ก็ตาม แต่ข้อที่โจทก์กล่าวอ้างในฟ้องว่า เจ้าของ กรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 ไม่ได้ใช้ภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เนื่องจากมีที่ดิน หลายแปลงและลำรางสาธารณประโยชน์ขวางกั้นอยู่ จำเลยเพียงให้การว่า มีสะพานข้ามลำราง สาธารณประโยชน์ได้เท่านั้น มิได้ต่อสู้ว่า นอกจากจะมีการจดทะเบียนเรื่องภาระจำยอมแล้ว ตาม สภาพความเป็นจริงที่มีมาแต่เดิม เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 ได้ใช้ที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เป็นทางเดินหรือทางรถยนต์หรือทางสาธารณูปโภคในลักษณะใดและใช้ติดต่อกันเรื่อยมา จนถึงปัจจุบันแต่อย่างใด กับเมื่อพิจารณาภาพถ่ายทางอากาศและแผนที่ซึ่งโจทก์และจำเลยอ้าง ประกอบกับนางสาวจิตราภรณ์ ผู้จัดการของจำเลยเบิกความตอบนายโจทก์ถามค้านว่า บริเวณ ระบายด้วยสีเขียวในเอกสารหมายเลข 19 ที่เป็นภาระจำยอมที่อยู่นอกรั้วโครงการของโจทก์ล้วนเป็น ที่ดินรกร้าง ไม่สามารถเดินไปจนสุดทางได้เนื่องจากมีปาร์กร้างขวางอยู่ ทำให้ได้ว่านับแต่ จดทะเบียนภาระจำยอมเรื่อยมาจนถึงปัจจุบัน ไม่เคยมีการใช้ภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เป็นทางเดิน ทางรถยนต์ ทางสาธารณูปโภคใด ๆ เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 ตามที่ได้จดทะเบียนไว้เลย ทั้งนี้ก็เนื่องจากที่ดินทั้งสองแปลงมิได้อยู่ติดกัน ต้องผ่านที่ดินแปลงอื่น กับลำรางสาธารณประโยชน์ และจากที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 ไม่สามารถที่จะผ่านที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เพื่อการออกสู่ทางสาธารณะได้ กับได้ความจากนายวิรัตน์ ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ช. 2 และ 4 พยานจำเลยว่า ผู้อยู่อาศัยในอาคารชุด ช. ทั้งหมด ในช่วงเวลากลางวันจะออกสู่ ถนนสาธารณะโดยใช้เส้นทางหลักผ่านทางซอย ล. 128 และใช้ซอย ล. 126 เป็นทางรอง ในเวลา กลางคืนจะไม่ใช้ซอย ล. 126 เนื่องจากเปลี่ยว แต่หากจะใช้ซอย ล. 130 โดยผ่านอาคารชุด โครงการ ด. ของโจทก์ตามเส้นลูกศรสีแดงในแผนที่เอกสารหมายเลข 19 สามารถทำได้แต่ต้องแลก บัตร แม้ที่ดินตามที่นายวิรัตน์อ้างถึงเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 10516 ก็ตาม แต่เป็นส่วน ที่อยู่บริเวณด้านหน้าของที่ดิน มิใช่ในส่วนที่เคยเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เดิมที่อยู่ด้านหลัง ของโครงการ เมื่อภาระจำยอมเป็นทรัพย์สินซึ่งตัดรอนอำนาจแห่งกรรมสิทธิ์ของเจ้าของ อสังหาริมทรัพย์ จึงต้องแปลความโดยเคร่งครัดว่า ภาระจำยอมที่ยังคงอยู่ในโฉนดที่ดินเลขที่ 10516 ก็มีอยู่เฉพาะในที่ดินส่วนที่เคยเป็นที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เดิมเท่านั้น การรวมโฉนดที่ดิน หลายแปลงเป็นโฉนดเดียว มิได้มีผลทำให้ภาระจำยอมเดิมในโฉนดที่ดินแปลงหนึ่งแปลงใดได้ กระจายไปอยู่ในทุกส่วนของโฉนดที่ดินฉบับใหม่ด้วย ซึ่งตรงกับสารบัญญัติจดทะเบียนโฉนดที่ดินเลขที่

10516 ที่ยังคงระบุว่า โฉนดที่ดินเลขที่ 243749 เท่านั้นที่ตกอยู่ภายใต้บังคับการระงับตาม บันทึกข้อตกลงวันที่ 14 มีนาคม 2537 ดังนั้น ที่ดินโฉนดเลขที่ 10516 ที่มีใช้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เดิม ย่อมไม่ตกอยู่ภายใต้บังคับการระงับ เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางสาธารณูปโภคใด ๆ แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 1003 จึงมิใช่เป็นกรณีที่การระงับจะต้องเพียง ส่วนหนึ่งแห่งการยทรัพย์ เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นได้ ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1392 ดังจำเลยฎีกา การที่โจทก์มิได้เรียกให้จำเลยย้าย การระงับจากด้านหลังไปอยู่ด้านหน้าโครงการจึงไม่เป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต นอกจากนี้ถนน และกำแพงคอนกรีตในโครงการ ด. ยังเป็นสาธารณูปโภคที่โจทก์มีความชอบธรรมจัดทำขึ้นเพื่อ ประโยชน์ในการใช้สอยและควบคุมดูแลรักษาความปลอดภัยในชีวิตและทรัพย์สินให้แก่ผู้อยู่อาศัย ในอาคารชุดของโจทก์ หากโจทก์จะพึงอนุญาตให้ผู้ที่อาศัยอยู่ในอาคารชุด ข. ทุกโครงการสามารถ ผ่านเข้าออกในบริเวณอาคารชุดโครงการ ด. ได้ แต่ต้องแลกบัตรต่อเจ้าหน้าที่รักษาความปลอดภัย ณ บริเวณประตูเข้าออกด้านหน้าโครงการ ยังนับเป็นเรื่องที่เหมาะสมชอบธรรมและไม่ใช่เป็น เรื่องที่จำเลยหรือลูกบ้านได้ใช้การระงับพิกัดตามสิทธิตามปกติเช่นที่เคยมีมา เนื่องจากไม่ใช่เป็น ส่วนของที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เดิม พยานหลักฐานของโจทก์มีน้ำหนักดีกว่าพยานหลักฐานของ จำเลย ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า นับแต่ที่ได้มีการจดทะเบียนให้ที่ดินโฉนดเลขที่ 243749 เดิม ตกอยู่ ภายใต้บังคับการระงับบางส่วน เรื่อง ทางเดิน ทางรถยนต์ ทางสาธารณูปโภคอื่น ๆ แก่ที่ดิน โฉนดเลขที่ 1003 เมื่อวันที่ 14 มีนาคม 2537 จวบจนถึงวันที่ 13 พฤษภาคม 2563 ซึ่งเป็นวันฟ้อง ไม่เคยมีการใช้การระงับเกินกว่า 10 ปี การระงับนั้นย่อมสิ้นไป ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1399 โจทก์ในฐานะเจ้าของการยทรัพย์ชอบที่จะฟ้อง ขอให้เพิกถอนการระงับได้ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลย ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ปรีชา เชิดชู · ปุณณะ จงนิมิตรสถาพร · ธวัชชัย รัตนเหลียม

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/4105/2566>