

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2079/2563

นาย ช.โจทก์ นาง ก.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1390, ป.พ.พ. มาตรา 1388, ป.พ.พ. มาตรา 1400

ย่อ / หลักกฎหมาย

จำเลยเจ้าของการยทรัพย์มีความผูกพันต้องยอมรับกรรมหรือดใช้สิทธิบางอย่างในที่ดินของตนเองส่วนที่จดทะเบียนเป็นทางเดินและทางรถยนต์แก่โจทก์ จำเลยไม่อาจประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกดังที่บัญญัติไว้ใน ป.พ.พ. มาตรา 1390 การที่จำเลยก่อสร้างหลังคาโรงจอดรถรูกล้าแนวทางการะจำยอม แม้โจทก์ได้ใช้ที่ดินที่ทางราชการกันไว้เป็นทางออกสู่ทางสาธารณะด้วย ก็ไม่เป็นเหตุให้จำเลยมีสิทธิสร้างหลังคาโรงจอดรถยื่นออกมารูกล้าทางการะจำยอมได้ การกระทำของจำเลยเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก โจทก์มีสิทธิขอให้จำเลยรื้อถอนโครงสร้างเฉพาะส่วนที่รูกล้าทางการะจำยอมได้ การที่โจทก์ประกอบธุรกิจในที่ดินโฉนดเลขที่ 19922 และโจทก์ให้ลูกค้าของโจทก์ซึ่งใช้บริการในที่ดินดังกล่าวมาใช้ทางการะจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 19778 ของจำเลยด้วย อันเป็นการทำให้เกิดการะเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ ซึ่งโจทก์ในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะทำได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1388 และมาตรา 1389 แต่ก็เป็นเรื่องที่จำเลยจะต้องไปว่ากล่าวห้ามมิให้โจทก์กระทำเช่นนั้น หากทำให้สิทธิในการใช้ทางการะจำยอมของโจทก์สิ้นไปไม่ส่วนการที่โจทก์ใช้ทางที่ติดกับลำห้วยมะลิเป็นทางเข้าออกด้วยนั้น ก็ได้ความว่า โจทก์ยังคงใช้ทางการะจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 13578 อยู่ ซึ่งตาม ป.พ.พ. มาตรา 1400 บัญญัติว่า ถ้าการะจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ไซ้ ท่านว่าการะจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไปมีทางให้กลับใช้การะจำยอมได้ไซ้ ท่านว่าการะจำยอมนั้นกลับมีขึ้นอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ในมาตราก่อน ซึ่งคำว่า การะจำยอมหมดประโยชน์นั้นหมายความว่าไม่สามารถใช้การยทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์ได้อีกต่อไป หากการยทรัพย์ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้อยู่แม้ไม่มีการใช้การยทรัพย์นั้น ก็หาใช่การะจำยอมหมดประโยชน์ตามความหมายของบทกฎหมายดังกล่าวไม่ ดังนั้น แม้โจทก์จะใช้ทางที่ติดกับลำห้วยมะลิเป็นทางเข้าออกด้วยก็หาทำให้ทางการะจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 19778 ของจำเลยที่มีอยู่แล้วสิ้นไปไม่ จึงไม่ใช่เป็นเรื่องการะจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1400 กรณีจึงไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนการะจำยอมในที่ดินเลขที่ 19778 ของจำเลย

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยรื้อหลังคาที่สร้างตลอดแนวทางการะจำยอมและรื้อกำแพงอิฐบล็อกกว้าง 2 เมตร สูงประมาณ 2.5 เมตร ที่จำเลยก่อสร้างปิดกั้นทางการะจำยอม เพื่อเปิดทางเดินทางรถยนต์ให้โจทก์เข้าออกสู่ถนนสาธารณะ หากไม่ยอมรื้อถอน ให้โจทก์รื้อถอนเอง โดยให้จำเลยเป็นผู้ออกค่าใช้จ่าย ให้จำเลยชำระค่าเสียหายจากการขาดรายได้เป็นเงินจำนวน 750,000 บาท และค่าเสียหายอีกเดือนละ 150,000 บาท นับถัดจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะรื้อถอนเสร็จสิ้น จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง และฟ้องแย้งขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนการะจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 19778 โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้น

พิพากษายกฟ้องโจทก์ ให้เพิกถอนการจดทะเบียนการะจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 19778 ตามคำขอท้ายฟ้องแย้งของจำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนฟ้องโจทก์ให้เป็นพับ แต่ให้โจทก์ชดใช้ค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนของการฟ้องแย้งแทนจำเลย โดยกำหนดค่าทนายความ 20,000 บาท โจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยรื้อถอนโครงสร้างหลังคาทั้งหลังเฉพาะส่วนที่รูก้ำทางการะจำยอมส่วนที่ระบายสีดำตามแผนที่พิพาท คำขออื่นของโจทก์นอกจากนี้ให้ยกและให้ยกฟ้องแย้งของจำเลย คืบค่าขึ้นศาลชั้นอุทธรณ์ 14,800 บาท ที่เสียเงินมาแก่โจทก์

ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลในส่วนของการฟ้องและฟ้องแย้งที่ไม่ได้ส่งคืนให้เป็นพับ นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น จำเลยฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้โต้แย้งกันรับฟังได้ว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 13578 เนื้อที่ 4 ไร่ 2 งาน 53 ตารางวา และที่ดินโฉนดเลขที่ 19922 เนื้อที่ 5 ไร่ 2 งาน 55 ตารางวา ซึ่งอยู่ติดทางด้านทิศตะวันตกของที่ดินโฉนดเลขที่ 13578 ส่วนจำเลยเป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 19778 เนื้อที่ 1 งาน 28 ตารางวา โดยจำเลยซื้อที่ดินแปลงดังกล่าวมาจากนางพรรณ เมื่อวันที่ 21 มิถุนายน 2544 ขณะที่ที่ดินเป็นของนางพรรณ เมื่อวันที่ 31 พฤษภาคม 2538 นางพรรณจดทะเบียนทาง

การะจำยอมในที่ดินแปลงดังกล่าวให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 13578 ของโจทก์ เรื่องทางเดินทางรถยนต์ กว้างประมาณ 2 เมตร ยาวตลอดแนวทางด้านทิศใต้ของที่ดินของนางพรรณ เมื่อจำเลยซื้อที่ดินจากนางพรรณแล้ว วันที่ 24 สิงหาคม 2555 จำเลยทำบันทึกข้อตกลงเรื่องแก้ไขเปลี่ยนแปลงทางการะจำยอมโดยเพิ่มเติมเรื่องสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 13578 ของโจทก์ด้วย ต่อมาจำเลยสร้างอิฐบล็อกกั้นระหว่างที่ดินโฉนดเลขที่ 13578 และที่ดินของจำเลย โดยต่อเติมกำแพงอิฐบล็อกเดิมออกมาและสร้างโครงสร้างหลังคาทั้งหลังเพื่อใช้จอดรถยนต์ในที่ดินของจำเลย ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการแรกมีว่า การกระทำของจำเลยเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแก่โจทก์หรือไม่ เห็นว่า ปราบกฏตามสำเนาโฉนดเลขที่ 13578 สำเนาโฉนดเลขที่ 19778 และแผนที่พิพาทว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 13578 ของโจทก์ไม่มีทางออกสู่ถนนสาธารณะ โดยเฉพาะด้านทิศใต้ติดลำห้วยมะลิและที่ดินโฉนดเลขที่ 19778 ของนางพรรณ ในปี 2538 โจทก์จึงทำข้อตกลงเรื่องการะจำยอมกับนางพรรณให้โจทก์ได้การะจำยอมทางเดินและทางรถยนต์กว้าง 2 เมตร ยาว 24.40 เมตร บนที่ดินของนางพรรณด้านทิศใต้เพื่อโจทก์สามารถใช้เป็นทางออกสู่ถนนสุวรรณประสาธได้ ต่อมาปี 2544 จำเลยซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 19778 จากนางพรรณ จำเลยจึงต้องผูกพันรับกรรมหรือการใช้สิทธิในที่ดินการะจำยอมส่วนที่จดทะเบียนการะจำยอมแก่โจทก์ กับเมื่อปี 2555 จำเลยก็ได้จดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงการะจำยอม โดยเพิ่มเติมเรื่องสาธารณูปโภคต่าง ๆ ให้แก่โจทก์ด้วย แต่ในความเป็นจริงที่ดินของโจทก์มิได้อยู่ติดลำห้วยมะลิทีเดียว โดยทางราชการได้กั้นที่ดินระหว่างที่ดินของโจทก์และจำเลยกับลำห้วยมะลิไว้ ทางออกจากที่ดินของโจทก์ไปถนนสุวรรณประสาธส่วนหนึ่งจึงเป็นทางการะจำยอมในที่ดินของจำเลย กับอีกส่วนหนึ่งเป็นที่ดินติดลำห้วยมะลิ ที่ทางราชการกั้นไว้

อย่างไรก็ดี เมื่อจำเลยเจ้าของการะจำยอมมีความผูกพันต้องยอมรับกรรมหรือการใช้สิทธิบางอย่างในที่ดินของตนเองส่วนที่จดทะเบียนเป็นทางเดินและทางรถยนต์แก่โจทก์ จำเลยจึงไม่อาจประกอบกรรมใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1390 นายเกียรติพงศ์ นายช่างรังวัดชำนาญงานสำนักงานที่ดินจังหวัดสระบุรี สาขาพระพุทธบาท พยานโจทก์เบิกความว่า ที่ดินที่เป็นทางการะจำยอมอยู่ระหว่างหลักไม้หรือหลักหมุด ลม.1 ลม.2 ลม.4 และ ลม.5 ตามแผนที่พิพาท โดย

บริเวณที่เป็นหลังคาจะเป็นจุด ลม.4 ถึงมุมหลังคา 1 และมุมหลังคา 2 บริเวณเนื้อที่ดินของที่ดินตามแนว ลม.1 ลม.2 ลม.4 และ ลม.5 มีเนื้อที่ทั้งหมด 12 ตารางวา บริเวณปลายหลังคาโรงจอดรถจุดที่เป็นมุมหลังคา 1 กับมุมหลังคา 2 มีความกว้างประมาณ 1.5 เมตร ที่ลำแนวเขตภาระจำยอมนายเกียรติพงศ์ พยานโจทก์เป็นเจ้าหน้าที่ได้รู้เห็นข้อเท็จจริงในคดีเนื่องจากปฏิบัติหน้าที่ จึงเป็นพยานคนกลางไม่มีส่วนได้เสียในคดี คำเบิกความของนายเกียรติพงศ์มีน้ำหนักให้รับฟัง ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า จำเลยก่อสร้างหลังคาโรงจอดรถรูกำลังแนวทางการะจำยอม ซึ่งจำเลยไม่มีอำนาจกระทำได้ การที่โจทก์ได้ใช้ที่ดินริมลำห้วยมะลิที่ทางราชการกันไว้เป็นทางออกสู่ถนนสาธารณะด้วย เป็นเรื่องราวระหว่างโจทก์กับทางราชการ ไม่เป็นเหตุให้จำเลยมีสิทธิสร้างหลังคาโรงจอดรถยื่นออกมารูกำลังทางภาระจำยอมได้ การกระทำของจำเลยเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก อันกระทบสิทธิของโจทก์ โจทก์จึงมีสิทธิขอให้จำเลยรื้อถอนโครงสร้างหลังคาเฉพาะส่วนที่รูกำลังทางภาระจำยอมได้ คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ชอบแล้ว ฎีกาข้อนี้ของจำเลยฟังไม่ขึ้น ปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยประการต่อไปมีว่า กรณีมีเหตุให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 19778 ของจำเลยหรือไม่ เห็นว่า แม้โจทก์จะเบิกความรับว่า โจทก์ประกอบกิจการหอพักและโรงยิมในที่ดินโฉนดเลขที่ 19922 และโจทก์ให้ลูกค้าของโจทก์ซึ่งใช้บริการในที่ดินดังกล่าวมาใช้ทางภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 19778 ของจำเลยด้วย อันเป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ ซึ่งโจทก์ในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิที่จะทำได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1388 และมาตรา 1389 แต่ก็เป็นเรื่องที่จำเลยจะต้องไปว่ากล่าวห้ามมิให้โจทก์กระทำเช่นนั้น หากทำให้สิทธิในการใช้ทางภาระจำยอมของโจทก์สิ้นไปไม่ ส่วนการที่โจทก์ใช้ทางที่ติดกับลำห้วยมะลิเป็นทางเข้าออกด้วยนั้น ก็ได้ความว่าโจทก์ยังคงใช้ทางภาระจำยอมเพื่อประโยชน์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 13578 อยู่ ซึ่งตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1400 บัญญัติว่า ถ้าภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ไ้ใช้ ท่านว่าภาระจำยอมนั้นสิ้นไป แต่ถ้าความเป็นไปมีทางให้กลับใช้ภาระจำยอมได้ไ้ใช้ ท่านว่าภาระจำยอมนั้นกลับมีขึ้นอีก แต่ต้องยังไม่พ้นอายุความที่ระบุไว้ในมาตราก่อน ซึ่งคำว่าภาระจำยอมหมดประโยชน์นั้นหมายความว่าไม่สามารถใช้การยทรัพย์เพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์ได้อีกต่อไป หากการยทรัพย์ยังสามารถใช้ประโยชน์ได้อยู่แม้ไม่มีการใช้การยทรัพย์นั้นก็หาใช้ภาระจำยอมหมดประโยชน์ตามความหมายของบทกฎหมายดังกล่าวไม่ ดังนั้น แม้โจทก์จะใช้ทางที่ติดกับลำห้วยมะลิเป็นทางเข้าออกด้วยก็หาทำให้ทางภาระจำยอมในที่ดินโฉนดเลขที่ 19778 ของจำเลยที่มีอยู่แล้วสิ้นไปไม่ จึงไม่ใช่เป็นเรื่องภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1400 ดังที่จำเลยฎีกามา กรณีจึงไม่มีเหตุที่จะเพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินเลขที่ 19778 ของจำเลย ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 มีคำพิพากษานั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาข้อนี้ของจำเลยฟังไม่ขึ้นเช่นกัน อนึ่ง จำเลยฎีกาโต้แย้งคัดค้านคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ที่ให้จำเลยรื้อถอนโครงสร้างหลังคาที่รูกำลังทางภาระจำยอมและขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนภาระจำยอมตามฟ้องแย้งของจำเลย ถือเป็นคำขอปลดปล่อยทุกข้ออันไม่อาจคำนวณราคาเป็นเงินได้ต้องเสียค่าขึ้นศาลชั้นฎีกาแบบคดีไม่มีทุนทรัพย์ในส่วน of คำฟ้อง 200 บาท และฟ้องแย้ง 200 บาท รวมเป็นเงิน 400 บาท แต่จำเลยเสียมา 30,100 บาท จึงเห็นควรให้คืนเงินส่วนที่เสียเกินมาจำนวน 29,700 บาท แก่จำเลยพิพากษายืน คืนค่าขึ้นศาลชั้นฎีกา 29,700 บาท ที่เสียเกินมาแก่จำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาส่วนที่ไม่ได้สั่งคืนให้เป็นพับ

อำพันธ์ สมบัติสถาพรกุล · ชัยรัตน์ ศีลาลัย · ภัทรศักดิ์ วรรณแสง

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2079/2563>