

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 8469/2563

ห้างหุ้นส่วนจำกัด จ.โจทก์ นาง จ.จำเลย ห้างหุ้นส่วนจำกัด ข.จำเลย ร่วม

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1388

ย่อ / หลักกฎหมาย

เดิมโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่โฉนดเลขที่ 8260 แล้วโจทก์จดทะเบียนแบ่งแยกออกเป็น
ที่ดินแปลงย่อย 45 แปลง และก่อสร้างอาคารพาณิชย์บนที่ดินเหล่านั้นนำออกขาย คงเหลือที่ดิน
โฉนดเลขที่ 8260 หรือที่ดินส่วนกลาง โจทก์ยอมให้ผู้ซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์จากโจทก์สามารถ
ใช้ที่ดินส่วนกลางทั้งแปลงเป็นทางเดินเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ จึงเป็นกรณีที่โจทก์ในฐานะผู้ขาย
ที่ดินจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ และถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินแล้ว ดังนั้น ที่ดิน
ส่วนกลางที่โจทก์ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้เป็นทางจึงต้องตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดิน
ที่จัดสรรทุกแปลงรวมถึงที่ดินทั้งสองแปลงของจำเลยด้วย ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286
ข้อ 1 และข้อ 30 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่โจทก์จัดสรรที่ดิน จำเลยในฐานะเจ้าของ
สามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1388 จำเลยและ
จำเลยร่วมซึ่งเป็นผู้เช่าอาคารบนที่ดินทั้งสองแปลงของจำเลย จึงมีสิทธิเพียงใช้ที่ดินส่วนกลางเป็น
ทางเข้าออกเท่านั้น ไม่อาจใช้ที่ดินส่วนกลางเป็นของตนเองโดยเฉพาะด้วยการก่อสร้างตัดแปลง
และต่อเติมอาคารพาณิชย์รื้อถอนเข้ามาในที่ดินส่วนกลางซึ่งเห็นได้ว่าย่อมทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่
ภาระทรัพย์ โจทก์ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินและเจ้าของที่ดินจึงมีอำนาจฟ้องให้จำเลยและจำเลยร่วม
รื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินส่วนกลางได้ แม้จำเลยร่วมซึ่งเป็นผู้เช่าของจำเลยไม่อาจใช้
ที่ดินส่วนกลางเกินกว่าการใช้เป็นทางภาระจำยอมก็ตาม แต่โจทก์คงมีแต่กรรมสิทธิ์ในที่ดิน
ส่วนกลางซึ่งตกเป็นภาระจำยอม โจทก์จึงต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน และ
ต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่สังหาริมทรัพย์
ของจำเลยซึ่งจำเลยร่วมเช่าด้วย โจทก์ไม่อาจนำที่ดินส่วนกลางซึ่งตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินและ
อาคารพาณิชย์ของผู้ซื้อไปจากโจทก์ซึ่งใช้เป็นทางเข้าออกไปหาประโยชน์ได้อีกเพราะเป็น
การกระทำอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก โจทก์จึง
เรียกค่าเสียหายเป็นค่าใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินส่วนกลางจากจำเลย
ร่วมไม่ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายสิ่งของออกไปจาก
ที่ดินของโจทก์ โดยให้ปรับพื้นที่ให้มีสภาพดังเดิม หากจำเลยไม่ดำเนินการให้โจทก์มีอำนาจเข้า
ดำเนินการได้เองโดยจำเลยรับผิดชอบค่าใช้จ่าย และให้จำเลยชดเชยค่าใช้ประโยชน์ที่ดินของโจทก์
ในอัตราเดือนละ 284,000 บาท นับจากวันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและ
ขนย้ายสิ่งของออกไปจากที่ดินของโจทก์ จำเลยให้การและแก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้อง ระหว่าง
พิจารณา ห้างหุ้นส่วนจำกัด ข. ยื่นคำร้องขอเข้าเป็นจำเลยร่วม ศาลชั้นต้นอนุญาต จำเลยร่วม
ยื่นคำร้อง ขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยและจำเลยร่วมร่วมกันรื้อถอนสิ่งปลูกสร้าง
ฟื้นฟูยกระดับผนังกันทางเดินใต้กันสาดผนังที่สร้างบนพื้นปูน และสิ่งปลูกสร้างที่ต่อเติมรื้อถอน

ๆ ทั้งหมดในเนื้อที่ 14.2 ตารางวา และให้จำเลยและจำเลยร่วมร่วมกันปรับพื้นที่ให้มีสภาพดังเดิม คำขออื่นให้ยกให้จำเลยและจำเลยร่วมร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ เฉพาะค่าขึ้นศาลให้ใช้แทนค่าทนายทนายที่โจทก์ชนะคดี โดยกำหนดค่าทนายความให้ 10,000 บาท โจทก์ จำเลยและจำเลยร่วมอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยร่วมชำระเงินค่าใช้ประโยชน์ที่ดินของโจทก์เดือนละ 10,000 บาท ให้แก่โจทก์นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยและจำเลยร่วมจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์ นอกจากนี้แก้ไขให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ให้จำเลยและจำเลยร่วมใช้ค่าทนายความในชั้นอุทธรณ์ 10,000 บาท แทนโจทก์ ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์อื่นนอกจากนี้ให้เป็นพับ จำเลยและจำเลยร่วมฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นฎีกาฟังได้ว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่โฉนดเลขที่ 8260 เมื่อวันที่ 10 สิงหาคม 2521 โจทก์จดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินดังกล่าวเป็นที่ดินแปลงย่อย 45 แปลง และก่อสร้างอาคารพาณิชย์บนที่ดินเหล่านั้นบางแปลงแล้วนำออกขาย เหลือที่ดินเปล่าเนื้อที่ 2 งาน 56 ตารางวา แต่ละด้านติดกับที่ดินแปลงย่อยที่โจทก์แบ่งแยกและก่อสร้างอาคารพาณิชย์ ต่อไปจะเรียกว่า ที่ดินส่วนกลาง โจทก์ยอมให้ผู้ซื้อที่ดินที่แบ่งแยกและอาคารพาณิชย์ของโจทก์ใช้ที่ดินส่วนกลางเป็นทางเดินออกสู่ทางสาธารณะ จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินที่โจทก์แบ่งแยกโฉนดเลขที่ 141350 และ 141351 พร้อมอาคารบนที่ดินดังกล่าวโดยซื้อจากโจทก์ ทั้งนี้ด้านหน้าของอาคารทั้งสองของจำเลยอยู่ติดกับที่ดินส่วนกลางของโจทก์ จำเลยร่วมเป็นผู้เช่าอาคารทั้งสองจากจำเลย และจำเลยร่วมก่อสร้างดัดแปลงต่อเติมอาคารทั้งสองทางด้านหน้ารुकเข้าไปในที่ดินส่วนกลางของโจทก์ โดยจำเลยร่วมเทพื้น ก่อผนัง ทำหลังคา ติดตั้งป้ายโฆษณาและสิ่งปลูกสร้างอื่น ๆ รวมทั้งวางสิ่งของออกมาบนที่ดินส่วนกลาง มีเนื้อที่ 14.2 ตารางวา ซึ่งเป็นที่พิพาทในคดีนี้ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยและจำเลยร่วมว่า ที่ดินพิพาทเป็นทางสาธารณะหรือไม่ เห็นว่า เดิมโจทก์เป็นเจ้าของที่ดินแปลงใหญ่โฉนดเลขที่ 8260 โจทก์จดทะเบียนแบ่งแยกออกเป็นที่ดินแปลงย่อย 45 แปลง และก่อสร้างอาคารพาณิชย์บนที่ดินเหล่านั้นแล้วนำออกขาย คงเหลือที่ดินโฉนดเลขที่ 8260 หรือที่ดินส่วนกลาง และมีอาคารพาณิชย์สองฝั่งตลอดแนวความยาว ซึ่งคดีนี้โจทก์บรรยายฟ้องว่า ที่ดินโฉนดเลขที่ 8260 ซึ่งเป็นที่ดินคงเหลือดังกล่าวนี้ โจทก์ยอมให้ผู้ซื้ออาคารพาณิชย์ใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นทางเดินเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ ที่นายศุภชัย ผู้รับมอบอำนาจโจทก์เป็นพยานเบิกความว่า โจทก์ยอมให้ผู้ซื้ออาคารพาณิชย์ใช้ที่ดินส่วนกลางเข้าออกสู่ถนนสาธารณะเท่าที่จำเป็น โดยกำหนดให้ที่ดินส่วนกลางส่วนที่ติดกับด้านหน้าอาคารพาณิชย์แต่ละหลังด้านละ 4.5 เมตร เป็นทาง ส่วนที่ดินส่วนกลางถัดไปหรือที่เหลือตรงกลาง โจทก์สงวนไว้ใช้ประโยชน์เองนั้น การกำหนดให้ที่ดินส่วนกลางส่วนที่ติดกับอาคารพาณิชย์ด้านละ 4.5 เมตร เป็นทาง มิได้เป็นไปตามที่โจทก์บรรยายฟ้องและมีได้อยู่ในรายการจดทะเบียนที่ดินหรือเอกสารท้ายฟ้องแต่อย่างใด จึงเป็นการนำสืบนอกฟ้อง ส่วนจำเลยก็ให้การว่า ที่ดินของโจทก์ เป็นถนนสาธารณูปโภคที่โจทก์จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินของโจทก์ โดยจำเลยร่วมเป็นผู้เช่าอาศัยสิทธิของจำเลย จำเลยมิได้ให้การว่า มีการกำหนดให้เฉพาะที่ดินส่วนกลางส่วนที่ติดกับอาคารพาณิชย์ด้านละ 4.5 เมตร เป็นทางแต่อย่างใด ที่ศาลล่างทั้งสองวินิจฉัยว่า เดิมโจทก์กำหนดให้ที่ดินส่วนกลางที่ติดกับอาคารพาณิชย์ด้านละ 4.5 เมตร เป็นทาง และสงวนส่วนที่เหลือตรงกลางไว้ใช้ประโยชน์ จึงเป็นเรื่องวินิจฉัยนอกฟ้อง นอกประเด็นข้อพิพาท คดีจึงฟังได้แต่เพียงว่าโจทก์ยอมให้ผู้ซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์จากโจทก์สามารถใช้ที่ดินส่วนกลางทั้งแปลงเป็นทางเดินเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ จึงเป็นกรณีที่โจทก์ใน

ฐานะผู้ขายที่ดินจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ และถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดินแล้ว
ดังนั้น ที่ดินส่วนกลางที่โจทก์ผู้จัดสรรที่ดินจัดให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้เป็นทางจึงต้องตกเป็น
ภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลงรวมถึงที่ดินทั้งสองแปลงของจำเลยด้วย ตามประกาศของ
คณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 1 และข้อ 30 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะที่โจทก์จัดสรรที่ดิน
ส่วนที่จำเลยและจำเลยร่วมฎีกาว่า ที่ดินส่วนกลางเป็นทางสาธารณประโยชน์แล้วนั้น โจทก์นำสืบ
ว่า โจทก์มิได้ปิดกั้นบุคคลภายนอกไม่ให้ใช้ที่ดินส่วนกลางเป็นทางเนื่องจากต้องการให้มีผู้เข้ามาซื้อ
สินค้าจากเจ้าของอาคารพาณิชย์ที่โจทก์จัดสรร โดยที่ดินส่วนกลางเป็นซอยสุขุมวิท 3/1 โจทก์ได้
จดทะเบียนที่ดินส่วนกลางเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 10064 ซึ่งอยู่ติดกัน โจทก์ไม่ได้
อุทิศที่ดินส่วนกลางเป็นทางสาธารณะ ส่วนจำเลยและจำเลยร่วมนำสืบว่า โจทก์ให้บุคคลทั่วไปใช้
ที่ดินส่วนกลางเป็นทางโดยไม่เคยหวงห้ามตั้งแต่ปี 2521 นักท่องเที่ยวสามารถเดินเข้ามาซื้อสินค้า
และบริการจากร้านตามอาคารพาณิชย์ที่โจทก์จัดสรร และเป็นทางรถยนต์ลัดจากถนนสุขุมวิทออก
ไปสู่ซอยนานาได้ โจทก์ไม่เคยบำรุงรักษาที่ดินส่วนกลาง ผู้ซื้อที่ดินจากโจทก์ช่วยกันดูแลทางและ
ท่อระบายน้ำ ถือได้ว่าโจทก์อุทิศที่ดินส่วนกลางเป็นทางสาธารณะโดยปริยายแล้ว เห็นว่า ตาม
สำเนาโฉนดที่ดินเลขที่ 8260 โจทก์ยังคงมีชื่อเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินส่วนกลางและที่ดิน
ส่วนกลางก็ได้ติดกับทางสาธารณะ โดยไม่ปรากฏข้อเท็จจริงว่า ที่ดินที่เป็นทางเชื่อมระหว่างที่ดิน
ส่วนกลางกับถนนสุขุมวิทและซอยนานาเป็นทางสาธารณะ และตามแผนที่พิพาท ที่ดินส่วนกลาง
กว้าง 16.108 เมตร โดยมีอาคารพาณิชย์จำนวนมากสองฝั่งตลอดแนวความยาว ที่โจทก์นำสืบว่า
มิได้ปิดกั้นเนื่องจากต้องการให้มีผู้เข้ามาซื้อสินค้าจากเจ้าของอาคารพาณิชย์ก็สอดคล้องกับ
ลักษณะการใช้ประโยชน์ของอาคารพาณิชย์อยู่แล้ว ทั้งเป็นประโยชน์แก่จำเลยและผู้ซื้อที่ดินและ
อาคารพาณิชย์จากโจทก์รายอื่นในการเข้าออกได้โดยสะดวก ประกอบกับโจทก์จดทะเบียนที่ดิน
ส่วนกลางเป็นทางภาระจำยอมแก่ที่ดินแปลงอื่นที่โจทก์แบ่งขายไป จึงเห็นได้ว่าโจทก์ต้องยอมให้
บุคคลอื่นนอกจากผู้ซื้อที่ดินและอาคารพาณิชย์จากโจทก์ใช้ที่ดินส่วนกลางเป็นทางด้วย อีกทั้ง
จำเลยร่วมเป็นผู้เช่าที่ดินและอาคารพาณิชย์ของจำเลย จึงย่อมมีสิทธิใช้ประโยชน์ในที่ดิน
ส่วนกลางเท่ากับที่จำเลยมีสิทธิ จำเลยร่วมจะอ้างสิทธิอื่น ๆ ต่างจากที่จำเลยมีสิทธิว่าที่ดิน
ส่วนกลางไม่ตกเป็นภาระจำยอมแต่เป็นทางสาธารณประโยชน์เพื่อยกขึ้นอ้างยันโจทก์หาได้ไม่ ดังนี้
ที่โจทก์นำสืบว่าโจทก์มิได้อุทิศที่ดินส่วนกลางเป็นทางสาธารณะ จึงมีน้ำหนักให้รับฟัง ส่วนจำเลย
และจำเลยร่วมนั้น แม้จะปรากฏข้อเท็จจริงว่าโจทก์ไม่เคยบำรุงรักษาที่ดินส่วนกลาง แต่ผู้ซื้อที่ดิน
และอาคารพาณิชย์จากโจทก์ช่วยกันดูแลทางและท่อระบายน้ำนั้น ก็เป็นเพียงการทำผิดหน้าที่
ตามกฎหมายของผู้จัดสรรที่ดินเท่านั้น แต่การที่จำเลยไม่ได้ว่ากล่าวในการที่จำเลยร่วมผู้เช่าของ
จำเลยต่อเติมก่อสร้างตัดแปลงอาคารพาณิชย์รื้อกำแพงล้อมท่อระบายน้ำและเข้ามาในที่ดินส่วนกลาง
บริเวณที่ดินพิพาทมีเนื้อที่ 14.2 ตารางวา โดยเฉพาะอย่างยิ่งส่วนที่ล้ำเข้ามามากที่สุด ล้ำเข้ามาใน
ที่ดินส่วนกลางมากกว่า 8 เมตร ทั้งที่ดินส่วนกลางมีขนาดกว้างเพียง 16.108 เมตร นั้น ถือได้ว่า
มิใช่การใช้ที่ดินส่วนกลางอย่างทางสาธารณประโยชน์ แต่เป็นการครอบครองที่ดินส่วนกลาง
บางส่วนแต่เพียงผู้เดียว และกีดขวางการใช้ที่ดินส่วนกลางของผู้ซื้อที่ดินแปลงอื่นจากโจทก์ รวมทั้ง
ผู้ที่โจทก์จดทะเบียนทางภาระจำยอมอย่างมาก ทั้งจำเลยและจำเลยร่วมยังนำสืบรับว่า เจ้าของ
อาคารพาณิชย์ส่วนใหญ่ก่อสร้างรุกล้ำเข้ามาในที่ดินส่วนกลาง อันเป็นการขัดแย้งกับการที่อ้างว่ามี
การอุทิศให้ที่ดินส่วนกลางเป็นทางสาธารณประโยชน์ที่ประชาชนใช้ร่วมกัน พยานหลักฐานของ
จำเลยและจำเลยร่วมจึงไม่มีน้ำหนักให้รับฟังว่าโจทก์ได้อุทิศโดยปริยายให้ที่ดินส่วนกลางเป็น

ทางสาธารณะ และเมื่อที่ดินพิพาทอยู่หน้าอาคารพาณิชย์ทั้งสองของจำเลย และที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินส่วนกลาง คดีจึงไม่มีน้ำหนักให้รับฟังว่า โจทก์ได้อุทิศโดยปริยายให้ที่ดินพิพาทเป็นทางสาธารณะอันจะทำให้โจทก์ไม่มีอำนาจฟ้อง และคดีนี้โจทก์มิได้ฟ้องห้ามมิให้จำเลยใช้ที่ดินส่วนกลางเป็นทางเข้าออก แต่ฟ้องว่าจำเลยใช้ประโยชน์ในที่ดินส่วนกลางที่โจทก์ยอมให้จำเลยใช้เป็นทางเดินเข้าออกสู่ถนนสาธารณะ อันเป็นการสร้างภาระในที่ดินส่วนกลางซึ่งเป็นทางภาระจำยอมเกินควร ดังนั้นความสัมพันธ์ระหว่างโจทก์และจำเลยจึงเป็นเรื่องของผู้จัดสรรที่ดินและผู้ซื้อที่ดินจัดสรร ตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ซึ่งข้อ 30 บัญญัติว่า "สาธารณูปโภคซึ่งผู้จัดสรรที่ดินได้จัดให้มีขึ้นเพื่อการจัดสรรที่ดินตามแผนผังและโครงการที่ได้รับอนุญาต...ให้ถือว่าตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรร และให้เป็นหน้าที่ของผู้จัดสรรที่ดินหรือผู้รับโอนกรรมสิทธิ์คนต่อไปที่จะบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้" ดังนี้ เมื่อฟังได้ว่า ที่ดินส่วนกลางตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลยโดยผลแห่งกฎหมายแล้ว จำเลยในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ไม่มีสิทธิทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1388 จำเลยและจำเลยร่วมจึงมีสิทธิเพียงใช้ที่ดินส่วนกลางเป็นทางเข้าออกเท่านั้น ไม่อาจใช้ที่ดินส่วนกลางเป็นของตนเองโดยเฉพาะด้วยการก่อสร้างตัดแปลงและต่อเติมอาคารพาณิชย์รुक้าเข้ามาในที่ดินส่วนกลาง ซึ่งเห็นได้ว่าย่อมทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่การยทรัพย์ โจทก์ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินและเจ้าของที่ดินจึงมีอำนาจฟ้องให้จำเลยและจำเลยร่วมรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินส่วนกลางได้ แต่ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยร่วมผู้เช่าของจำเลยชำระเงินค่าใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินส่วนกลางของโจทก์เดือนละ 10,000 บาท แก่โจทก์นั้น เห็นว่า จำเลยร่วมเป็นผู้เช่าของจำเลยเป็นผู้อาศัยสิทธิของจำเลย แม้ไม่อาจใช้ที่ดินส่วนกลางเกินกว่าการใช้เป็นทางภาระจำยอมก็ตาม แต่ที่โจทก์ขอให้จำเลยร่วมชดเชยค่าใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทนั้น โจทก์ไม่ได้รับความเสียหาย เพราะโจทก์คงมีแต่กรรมสิทธิ์ในที่ดินส่วนกลางซึ่งตกเป็นทางภาระจำยอม โจทก์จึงต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน และต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ของจำเลยซึ่งจำเลยร่วมเช่าด้วย โดยโจทก์ไม่อาจนำที่ดินส่วนกลางซึ่งตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินและอาคารพาณิชย์ของผู้ซื้อไปจากโจทก์ใช้เป็นทางเข้าออกไปหาประโยชน์ได้อีกเพราะเป็นการกระทำอันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก ดังนี้ โจทก์จึงเรียกค่าเสียหายจากจำเลยร่วมไม่ได้ ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษาให้จำเลยร่วมชำระเงินค่าใช้ประโยชน์ในที่ดินส่วนกลางแก่โจทก์มานั้น ไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของจำเลยและจำเลยร่วมฟังขึ้นบางส่วน พิพากษาแก้เป็นว่า จำเลยร่วมไม่ต้องชำระเงินค่าใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทแก่โจทก์ นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ทวิ ประจวบลาภ · ไพจิตร สวัสดิสาร · สุพิศ ปราณีตพลกรัง

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) – deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/8469/2563>