

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 1023/2546

บริษัท เอส.เอ.แลนด์ จำกัด โจทก์ นางสาว ทศนีย์ รวีวรกุลจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1387, ป.วิ.พ. มาตรา 249, ป.พ.พ. มาตรา 1390, ป.พ.พ. มาตรา 1388

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. จัดจำหน่ายที่ดินพร้อมตึกแถวซึ่งมีสภาพติดต่อกันเป็นแปลงย่อมมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลง ขึ้นไปโดยมีทางเท้าและถนนผ่านตึกหน้าโครงการ เป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ ถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ดังนั้นทางเท้าและถนนซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินจึงต้องตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลง ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 1 และข้อ 30 โจทก์ซื้อที่ดินจากผู้รับโอนที่ดินมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัด อ. ภาระจำยอมจึงตกติดไปยังโจทก์ด้วย ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 เมื่อที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของทางภาระจำยอมที่ตกแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลง รวมทั้งที่ดินของจำเลย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทได้ ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทางเท้าตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลย จำเลยมีสิทธิที่จะใช้ทางเท้าและกันสาดปูนซึ่งมีสภาพติดกับตึกแถวมาแต่แรกโดยไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ แต่วัสดุผ้าใบกันฝนที่จำเลยนำมาติดตั้งไว้หน้าตึกแถว เป็นการกระทำขึ้นภายหลัง จำเลยไม่มีสิทธิกระทำให้รुकล้ำเข้าไปในที่ดินซึ่งเป็นการรุกราน เพราะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์ จำเลยจึงต้องรื้อออกไป แม้จะมีการติดตั้งผ้าใบกันฝนที่ตึกแถวของจำเลย แต่โจทก์ไม่ได้รับความเสียหาย โจทก์จึงเรียกค่าเสียหายจากจำเลยไม่ได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องว่า โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 4858, 14375, 88964 และ 88965 เนื้อที่ 8 ไร่เศษ ซึ่งอยู่ติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันสามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ 2 ทาง คือ ซอยเฉยพ่วงทางทิศเหนือ และถนนพหลโยธินทางทิศตะวันตก โจทก์ซื้อที่ดินทั้งหมดมาเมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2527 โดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 88949 พร้อมตึกแถวเลขที่ 1064/19 แขวงลาดยาวเขตจตุจักร กรุงเทพมหานคร ที่ดินของโจทก์อยู่ติดกับที่ดินและตึกแถวของจำเลยกับที่ดินและตึกแถวของบุคคลอื่นอีกประมาณ 100 คูหา จำเลยกับเจ้าของตึกแถวแต่ละคูหาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินเฉพาะพื้นที่ที่เป็นตึกแถวเท่านั้น เนื่องจากตึกแถวบนที่ดินแต่ละแปลงปลูกสร้างเต็มพื้นที่ ส่วนที่ดินหน้าตึกแถวทั้งหมดเป็นกรรมสิทธิ์ของโจทก์ จำเลยหรือบริวารได้ปลูกสร้างและวางวัสดุสิ่งของรुकล้ำที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 ของโจทก์โดยเทปูนต่อจากตัวตึกแถวเป็นชั้นยกพื้นจากแนวที่ดินที่ใช้เป็นถนนด้านหน้าตึกแถว ต่อเติมตึกแถวและกันสาดปูนและกันสาดผ้าใบยื่นเข้ามาในแนวเขตที่ดินของโจทก์ โจทก์แจ้งให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายวัสดุที่รुकล้ำเข้ามาในที่ดินของโจทก์แล้ว แต่จำเลยเพิกเฉย โจทก์ประสงค์จะก่อสร้างตึกสูง 36 ชั้น จำนวน 2 หลัง บนที่ดินของโจทก์ทั้ง 4 แปลง และได้ยื่นขอรังวัดต่อเจ้าพนักงานที่ดินแต่ไม่สามารถดำเนินการได้เพราะบริเวณแนวเขตที่ดินของโจทก์กับจำเลยไม่อาจรังวัดและหาหลักเขตได้ เนื่องจากมีการเทปูนและก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างทับ ทั้งจำเลยยังคัดค้านการรังวัดและการชี้แนวเขตที่ดินของโจทก์ ประกอบกับเจ้าของที่ดินและตึกแถวคนอื่นก็ไม่ให้ความร่วมมืออีกด้วยทำให้โจทก์

ไม่สามารถก่อสร้างตึกของโจทก์ดังกล่าวได้ การกระทำของจำเลยทำให้โจทก์ได้รับความเสียหาย เพราะได้ขออนุญาตปลูกสร้างตึกของโจทก์ต่อทางราชการตั้งแต่ปี 2532 เมื่อได้รับอนุญาตแล้ว โจทก์ก็ไม่สามารถก่อสร้างได้เพราะเหตุดังกล่าวข้างต้นโจทก์ต้องยื่นคำขอต่ออายุใบอนุญาตก่อสร้างต่อทางราชการต่อมาทุกปี โครงการก่อสร้างตึกสูงของโจทก์มีมูลค่าหลายร้อยล้านบาท หากก่อสร้างได้ตามกฎหมายจะได้ผลประโยชน์ตอบแทนจำนวนมาก โจทก์ขอคิดค่าเสียหายจากจำเลยเป็นเงินจำนวน 500,000 บาท ขอให้บังคับจำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและวัสดุต่าง ๆ ที่รุกล้ำเข้าไปในที่ดินของโจทก์และห้ามจำเลยเกี่ยวข้อให้จำเลยใช้ค่าเสียหายจำนวน 500,000 บาท พร้อมดอกเบี้ยอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีนับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์อีกเดือนละ 500,000 บาท นับแต่วันฟ้องจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างออกไปจากที่ดินของโจทก์จำเลยให้การและฟ้องแย้งว่า จำเลยซื้อที่ดินและตึกแถวมาจากนายสมชาย ศักดานุภาพ เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2529 ตามสภาพที่เหมือนในปัจจุบัน โดยจำเลยไม่เคยก่อสร้างเพิ่มเติมส่วนของตึกแถวใด ๆ นอกจากซื้อกันสามมาติดไว้ที่หน้าตึกแถวส่วนการเทปูนต่อจากตัวตึกแถวเป็นชั้นยกพื้นจากแนวที่ดินเพื่อใช้เป็นถนนด้านหน้านั้นนายสมชายเป็นผู้ดำเนินการ หลังจากซื้อที่ดินและตึกแถวมาแล้วจำเลยได้ใช้ประโยชน์จากที่ดินหน้าตึกแถวซึ่งต่อจากตัวตึกแถวมาถึงถนนด้านหน้ายาว 4.10 เมตร กว้าง 4 เมตร โดยใช้เป็นที่วางของขายและเป็นที่จอดรถยนต์อันเป็นการครอบครองโดยสงบเปิดเผยและด้วยเจตนาเป็นเจ้าของจนถึงปัจจุบันเป็นเวลากว่า 10 ปีแล้ว เมื่อนับรวมกับระยะเวลาที่นายสมชายครอบครองก่อนขายให้จำเลยอีก 6 ปีแล้ว เป็นเวลาถึง 16 ปี จำเลยจึงได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ โจทก์ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 มาโดยไม่สุจริตเพราะรู้อยู่แล้วว่าบริเวณหน้าตึกแถวที่อยู่บริเวณเดียวกับจำเลยนั้น เจ้าของตึกแถวได้ครอบครองและใช้ประโยชน์มาเป็นเวลาหลายสิบปีแล้ว โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง เมื่อจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินบริเวณที่ครอบครองแล้ว โจทก์ย่อมไม่มีสิทธิเรียกร้องค่าเสียหายจากจำเลย อย่างไรก็ตาม หากฟังว่าโจทก์ได้รับความเสียหาย โจทก์ก็เสียหายไม่เกินเดือนละ 500 บาท ขอให้ยกฟ้อง และขอให้พิพากษาว่าที่ดินโฉนดเลขที่ 4898(ที่ถูกคือ 4858) แขวงลาดยาว (บางชื่อฝั่งเหนือ) เขตบางเขน (บางชื่อ) กรุงเทพมหานครเฉพาะส่วนหน้าตึกแถวเลขที่ 1604/19 (ที่ถูกคือ 1064/19) แขวงลาดยาว เขตจตุจักรกรุงเทพมหานคร ของจำเลยวัดจากตัวตึกแถวออกไปถึงท่อระบายน้ำยาว 4.10 เมตร กว้าง 4 เมตร (ตามความกว้างของตึกแถว) เนื้อที่ประมาณ 4 ตารางวา เป็นกรรมสิทธิ์ของจำเลยโดยการครอบครองปรปักษ์ และให้โจทก์ไปจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงต่อเจ้าพนักงานที่ดินโดยโจทก์เป็นผู้เสียค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่าย หากโจทก์ไม่ไปให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาของโจทก์โจทก์ให้การแก้ฟ้องแย้งว่า จำเลยเป็นผู้ก่อสร้างต่อเติมกันสามมาติดและทางเท้าภายหลังจากที่จำเลยซื้อที่ดินและตึกแถวมาจากนายสมชาย ศักดานุภาพ แล้ว โจทก์ซื้อที่ดินของโจทก์ตามฟ้องทั้งสี่แปลง มาโดยสุจริต เสียค่าตอบแทน และได้จดทะเบียนต่อกรมที่ดินอย่างถูกต้อง จำเลยมิได้แสดงหลักฐานให้เห็นว่าจำเลยทำการค้าอยู่อาศัยและใช้ประโยชน์ ตั้งแต่โจทก์ได้รับโอนที่ดินของโจทก์มาโจทก์ก็ได้แจ้งให้จำเลยรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่รุกล้ำเข้ามาในที่ดินของโจทก์เรื่อยมา การที่จำเลยกล่าวอ้างว่าครอบครองและใช้สอยสิ่งปลูกสร้างที่รุกล้ำโดยสงบและเปิดเผย จึงไม่เป็นความจริง หากจะฟังว่าจำเลยได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินที่รุกล้ำโดยการครอบครองปรปักษ์จริง ก็ไม่สามารถไต่ถามต่อโจทก์ได้ เพราะจำเลยได้มาซึ่งสิทธิในอสังหาริมทรัพย์โดยทางอื่นนอกจากทางนิติกรรมเมื่อสิทธิของจำเลยดังกล่าวยังไม่ได้จดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ย่อมต้องห้ามมิให้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ซึ่งเป็น

บุคคลภายนอกผู้ได้สิทธิมาโดยเสียค่าตอบแทนโดยสุจริตและจดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้วโจทก์
ซื้อที่ดินทั้งสี่แปลงซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์ของบริษัทอาเซียนพัฒนาการ จำกัด มาจากการขายทอดตลาด
ตามคำสั่งศาลแพ่งเมื่อวันที่ 10 พฤษภาคม 2526 เห็นได้ว่าการครอบครองของจำเลยขาดตอนลง
หลายครั้งแล้ว มีอาจนักระยะเวลาครอบครองมาตั้งแต่ปี 2523 ได้ ขอให้ยกฟ้องแย้งศาลชั้นต้น
วินิจฉัยว่า โจทก์มีอำนาจฟ้อง ฟ้องแย้งของจำเลยไม่เคลือบคลุม การที่จำเลยครอบครอง
ใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทไม่เป็นละเมิด จำเลยไม่ได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทโดยการ
ครอบครองปรปักษ์ แต่ได้สิทธิการจำยอมเหนือที่ดินพิพาทโดยอายุความพิพาทยกฟ้องโจทก์
และฟ้องแย้งจำเลยโจทก์อุทธรณ์ศาลอุทธรณ์วินิจฉัยว่า ที่ศาลชั้นต้นวินิจฉัยว่า จำเลยได้สิทธิการ
จำยอมเหนือที่ดินพิพาทเป็นเรื่องนอกประเด็น เป็นการไม่ชอบจำเลยจึงไม่มีสิทธิที่จะครอบครอง
ที่ดินพิพาทและไม่มีสิทธิรบกวนการครอบครองหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทการกระทำของ
จำเลยเป็นการละเมิดต่อโจทก์ และกำหนดค่าเสียหายให้โจทก์เดือนละ 3,000 บาท พิพากษาแก้
เป็นว่า ให้จำเลยและบริวารรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและวัสดุต่าง ๆ ที่รื้อเข้าไปในที่ดินพิพาท
(ออกจากที่ดินพิพาท) ให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์จำนวน 3,000 บาทพร้อมดอกเบี้ย
อัตราร้อยละ 7.5 ต่อปี นับถัดจากวันฟ้องไปจนกว่าจะชำระเสร็จ และให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่
โจทก์อีกเดือนละ 3,000 บาท นับแต่วันถัดจากวันฟ้องจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและ
วัสดุต่าง ๆ ออกไปจากที่ดินพิพาท นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้นโจทก์และ
จำเลยฎีกาศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงที่คู่ความมิได้โต้แย้งกันในชั้นฎีการับฟังเป็นที่ยุติได้ว่า
โจทก์เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 4858, 14375, 88964 และ 88965 ตำบลลาดยาว
(บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร โดยรับโอนมาจากบริษัทอาเซียน
พัฒนาการ จำกัด เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2527 ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข จ.7 ถึง จ.10 เดิม
ที่ดินโฉนดเลขที่ 88964 และ 88965 เป็นที่ดินแปลงเดียวกันกับที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 แต่ระหว่าง
ปี 2519 ถึง 2520 มีการแบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 เป็นแปลงย่อยจำนวนกว่า 150 แปลง และ
ก่อสร้างตึกแถวจำนวนกว่า 100 คูหา โดยตึกแถวทั้งหมดก่อสร้างเรียงกันทางด้านทิศเหนือ
ทิศตะวันออกและทิศตะวันตกของที่ดิน และตึกแถวบางคูหาทางทิศตะวันตกนี้ได้ก่อสร้างคร่อม
เข้าไปในที่ดินโฉนดเลขที่ 14375 ที่ดินโฉนดเลขที่ 88964 และ 88965 คือบริเวณที่โจทก์จะ
ก่อสร้างตึกสูงส่วนที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 และ 14375 คือบริเวณที่จะก่อสร้างเป็นถนน ทางเท้า
และท่อระบายน้ำ ที่ดินของโจทก์ทั้งสี่แปลง มีแนวเขตติดต่อกันเป็นผืนเดียวกันมีเนื้อที่รวม 8 ไร่เศษ
สามารถออกสู่ทางสาธารณะได้ 2 ทาง คือ ซอยเฉยพ่วงทางทิศเหนือของที่ดินโฉนดเลขที่ 4858
และถนนพหลโยธินทางทิศตะวันตกของที่ดินโฉนดเลขที่ 14375 จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดิน
โฉนดเลขที่ 88949 ตำบลลาดยาว (บางซื่อฝั่งเหนือ) อำเภอบางเขน (บางซื่อ) กรุงเทพมหานคร ซึ่ง
แยกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 พร้อมตึกแถวเลขที่ 1064/19 แขวงลาดยาว เขตจตุจักร
กรุงเทพมหานคร ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินดังกล่าว โดยจำเลยซื้อมาจากนายสมชาย ศักดานุภาพ
เมื่อวันที่ 26 มิถุนายน 2529 ตามสำเนาหนังสือสัญญาขายที่ดินเอกสารหมายเลข ล.3 และสำเนา
โฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข จ.11 และ ล.2 ที่ดินของโฉนดเลขที่ 4858 ส่วนที่อยู่ด้านทิศเหนือ มี
ลักษณะยาวคล้ายเส้นกัวยี่สิบโดยด้านยาวอยู่ติดกับซอยเฉยพ่วงผ่านหน้าที่ดินและตึกแถวของ
จำเลยและของบุคคลอื่นซึ่งอยู่ในแถวเดียวกันอีกกว่า 10 คูหา ไปจนถึงถนนพหลโยธิน ที่ดินของ
โจทก์ส่วนนี้มีความกว้างเฉลี่ยประมาณ 4 เมตร ที่ดินพิพาทคดีนี้คือที่ดินส่วนที่เป็นทางเท้าที่อยู่
หน้าตึกแถวของจำเลยกว้าง 4 เมตร (ตามความกว้างของตึกแถว) และยาว 4.10 เมตร (วัดจากตัว

ตึกแถวถึงซอยเฉยพ่วง) ตามแผนที่พิพาทเอกสารหมายเลข 13 และอยู่ในเขตที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 ของโจทก์ โดยจำเลยได้ติดตั้งผ้าใบกันฝนที่หน้าตึกแถวของจำเลยเหนือที่ดินพิพาทตามภาพถ่าย หมายเลข 15 และ 1 ด้วย หลังจากโจทก์ฟ้องคดีนี้แล้วโจทก์ได้ฟ้องเจ้าของที่ดินและตึกแถวคนอื่นอีก 64 คดี แต่มีการทำสัญญาประนีประนอมยอมความและศาลมีคำพิพากษาตามยอมไปแล้วรวม 24 คดี ซึ่งสรุปในทำนองเดียวกันว่า จำเลยในแต่ละคดีตกลงจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่รุกล้ำและเก็บวัสดุออกจากที่ดินของโจทก์ โดยโจทก์ยินยอมให้จำเลยในแต่ละคดีปรับปรุงตึกแถวและกันสาดได้ และโจทก์จะทำถนนกว้างประมาณ 8 เมตร ทำทางเท้ากว้างประมาณ 1 เมตร และทำท่อระบายน้ำใต้ทางเท้าตลอดแนวด้วยค่าใช้จ่ายของโจทก์แต่เพียงฝ่ายเดียว ทั้งนี้โจทก์จะดำเนินการให้แล้วเสร็จภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่โจทก์ตกลงกับจำเลยทุกรายที่โจทก์ฟ้องรวม 64 คดี ได้แล้ว โดยโจทก์ไม่ติดใจเรียกร้องค่าตอบแทนจากจำเลยในแต่ละคดีดังกล่าว รายละเอียดปรากฏตามสำเนาสัญญาประนีประนอมยอมความและคำพิพากษาศาลตามยอมรวม 24 คดี เอกสารหมายเลข 6 คดี ถึงที่สุดแล้ว โจทก์ได้รับอนุญาตให้ก่อสร้างตึกสูง 36 ชั้น จำนวน 2 หลัง ในที่ดินของโจทก์จากกรุงเทพมหานครแล้ว ในชั้นนี้คงมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์และจำเลยเพียงว่า ที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลยหรือไม่ และจำเลยจะต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์หรือไม่ เพียงใด...พิเคราะห์แล้ว เห็นว่า เดิมเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 ได้แบ่งแยกที่ดินดังกล่าวออกเป็นแปลงย่อยและปลูกสร้างตึกแถวลงบนที่ดินที่แบ่งแยกดังกล่าวเป็นจำนวนกว่า 100 แปลง และต่อมาได้ขายที่ดินโฉนดดังกล่าวที่แบ่งแยกรวม 158 โฉนด ให้แก่ ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ.เอส. คอนสตรัคชั่น ซึ่งต่อมาห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ.เอส. คอนสตรัคชั่น ได้ขายที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 ที่เหลือจากการแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยและที่ดินโฉนดเลขที่ 88964 และ 88965 ซึ่งแบ่งแยกจากที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 ให้แก่บริษัทวาเต็ดแลนด์ จำกัด และได้มีการขายที่ดินดังกล่าวให้แก่บริษัทอาเซียพัฒนาการ จำกัดต่อมาโจทก์ได้ซื้อที่ดินดังกล่าวมาจากบริษัทอาเซียพัฒนาการ จำกัด เมื่อวันที่ 4 ธันวาคม 2527 ตามสำเนาโฉนดที่ดินและสารบัญชีจดทะเบียนเอกสารหมายเลข 9 จ.9 และ จ.10 ได้ความจากคำเบิกความของนายสมชาย ศักดานุภาพ พยานจำเลยซึ่งเป็นผู้ขายที่ดินโฉนดเลขที่ 88949 พร้อมตึกแถว เลขที่ 1064/19 ให้แก่จำเลย พยานได้ซื้อที่ดินพร้อมตึกแถวมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ.เอส. คอนสตรัคชั่น เมื่อปี 2523 ตามสำเนาโฉนดที่ดินเอกสารหมายเลข 2 และพยานไม่เคยต่อเติมตึกแถวที่ซื้อมา สภาพตึกแถวตลอดแนวตามภาพถ่ายหมายเลข 1 นั้น มีสภาพเหมือนกับขณะที่พยานซื้อมา เมื่อพิจารณาประกอบกับสำเนาแปลนที่ตั้งอาคารพาณิชย์ในโครงการ เอส. เอ. แลนด์ เอกสารหมายเลข 13 กับข้อเท็จจริงที่ฟังเป็นที่ยึดตามสำเนาคำพิพากษาคดีหมายเลขแดงที่ 21232/2539 ของศาลชั้นต้น เอกสารหมายเลข 3 แล้วเชื่อได้ว่า ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ.เอส. คอนสตรัคชั่นได้ก่อสร้างตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ ลงบนที่ดินแปลงย่อยที่แบ่งแยกออกมาจากที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 รวม 121 คูหา ตั้งแต่เลขที่ 1064/1 ถึง 1064/121 โดยเฉพาะอย่างยิ่งตึกแถวเลขที่ 1064/5 ถึง 1064/33 มีลักษณะเรียงติดต่อกัน แสดงว่าสร้างในคราวเดียวกัน การที่ห้างหุ้นส่วนจำกัด เอ.เอส. คอนสตรัคชั่น จัดจำหน่ายที่ดินพร้อมตึกแถวซึ่งมีสภาพติดต่อกันเป็นแปลงย่อยมีจำนวนตั้งแต่ 10 แปลงขึ้นไป โดยมีทางเท้าและถนนผ่านตึกหน้าโครงการ ชี้ให้เห็นว่าเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะ จึงถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน ดังนั้นทางเท้าและถนนซึ่งตั้งอยู่บนที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 จึงต้องตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลงรวมถึงที่ดินโฉนดเลขที่ 88949 ของจำเลยด้วยตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 1 และข้อ 30 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้

บังคับอยู่ในขณะนั้น โจทก์ซื้อที่ดินโฉนดเลขที่ 4858 จากผู้รับโอนที่ดินมาจากห้างหุ้นส่วนจำกัด เอน. เอส. คอนสตรัคชั่น การจำยอมจึงตกติดไปยังโจทก์ด้วย ตาม ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 เมื่อที่ดินพิพาทเป็นส่วนหนึ่งของทางภาระจำยอม ที่ตกแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลงรวมทั้งที่ดินของจำเลย โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยและไม่มีอำนาจห้ามมิให้จำเลยเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทได้ปัญหาดังกล่าวเป็นปัญหาอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้จำเลยจะมีได้ยกขึ้นเป็นข้อต่อสู้ไว้ในคำให้การจำเลย จำเลยก็มีสิทธิยกขึ้นฎีกาได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 วรรคสอง เมื่อวินิจฉัยดังนี้แล้ว จึงไม่มีความจำเป็นที่จะต้องวินิจฉัยว่า จำเลยได้สิทธิการจำยอมในที่ดินพิพาทโดยอายุความตามที่จำเลยยกขึ้นฎีกาด้วยหรือไม่และฎีกาของจำเลยดังกล่าวเป็นเรื่องอยู่ในประเด็นข้อต่อสู้ตามคำให้การจำเลยหรือไม่อีก เพราะไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลง เมื่อคดีฟังได้ว่า ที่ดินพิพาทซึ่งเป็นทางเท้าตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลยโดยผลแห่งกฎหมายแล้วเช่นนี้โจทก์ในฐานะเจ้าของภาระทรัพย์จะประกอบการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกหาได้ไม่ ดังที่บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1390 ส่วนจำเลยในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ก็ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในภาระทรัพย์ ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์เช่นกัน ทั้งนี้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1388 ดังนั้นจำเลยจึงมีสิทธิที่จะใช้ทางเท้าบนที่ดินพิพาทและกันสาดปูนซึ่งมีสภาพติดกับตึกแถวมาแต่แรกโดยไม่เป็นละเมิดต่อโจทก์ แต่วัสดุผ้าใบกันฝนที่จำเลยนำมาติดตั้งไว้หน้าตึกแถวนั้น เป็นการกระทำขึ้นภายหลัง จำเลยไม่มีสิทธิกระทำให้รูก้ำเข้าไปในที่ดินซึ่งเป็นภาระทรัพย์ เพราะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์ จำเลยจึงต้องรื้อออกไป แม้จะมีการติดตั้งผ้าใบกันฝนที่ตึกแถวของจำเลยแต่ก็ไม่ปรากฏชัดแจ้งว่าโจทก์ได้รับความเสียหาย โจทก์ยังคงมีกรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทซึ่งตกเป็นภาระจำยอม เพียงแต่โจทก์ต้องรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตน และต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ของจำเลยตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 กล่าวคือโจทก์ไม่อาจนำที่ดินพิพาทซึ่งตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินและตึกแถวของจำเลยไปใช้ประโยชน์ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกได้ โจทก์จะเรียกค่าเสียหายจากจำเลยไม่ได้ จำเลยจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ตามฟ้อง ที่ศาลอุทธรณ์พิพากษามานั้น จึงไม่ต้องด้วยความเห็นของศาลฎีกา ฎีกาของโจทก์ฟังไม่ขึ้น ส่วนฎีกาของจำเลยฟังขึ้นบางส่วน"พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยและบริวารรื้อถอนวัสดุผ้าใบกันฝนหน้าตึกแถวของจำเลยออกไปจากตึกแถวของจำเลย และห้ามจำเลยปลูกสร้างหรือติดตั้งวัสดุสิ่งใดรูก้ำที่ดินของโจทก์อีก คำขออื่นของโจทก์นอกจากนี้ให้ยก นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์

องค์คณะ

สุรชาติ บุญศิริพันธ์ · กิตติศักดิ์ กิตติคุณไพโรจน์ · กำธร โพธิ์สุวรรณกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/1023/2546>