

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5374/2561

บริษัทไทย แอ็กโกร เอ็กสเซนจ์ จำกัด(โจทก์) นายบัญชา คงเจริญจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4, พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, ป.พ.พ. มาตรา 420, ป.พ.พ. มาตรา 213, ป.วิ.พ. มาตรา 249

ย่อ / หลักกฎหมาย

เมื่อพิเคราะห์ถึงแผนผังโครงการจัดสรรในส่วนของโจทก์ ซึ่งเป็นโครงการขนาดใหญ่ แม้โจทก์จะสร้างกำแพงคอนกรีตเฉพาะส่วนทางด้านทิศเหนือและทิศใต้ทางด้านหลังอาคารพาณิชย์ โดยไม่ได้สร้างกำแพงคอนกรีตในส่วนทางด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันออกเหมือนโครงการจัดสรรเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย แต่เป็นเพราะโจทก์ทำถนนภายในโครงการเชื่อมต่อกับทางสาธารณะทางด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันออก โจทก์ประสงค์จะให้บุคคลทุกคนรวมทั้งจำเลยใช้ทางเข้าออกโครงการตามทางที่โจทก์กำหนดเท่านั้น มิใช่เข้าออกทุกทิศทางตามอำเภอใจ ทั้งนี้ เพื่อสะดวกต่อการรักษาความปลอดภัยโดยโจทก์ได้จัดให้มียามรักษาความปลอดภัยและติดตั้งกล้องวงจรปิดในจุดที่เป็นทางเข้าออก ดังนั้น หากโจทก์สร้างกำแพงคอนกรีตด้านหลังอาคารพาณิชย์เพียงเพื่อแสดงเป็นแนวเขตที่ดินโครงการดังที่จำเลยกล่าวอ้าง โจทก์ก็ไม่จำเป็นต้องสร้างให้สูงถึง 3 เมตร ซึ่งทำให้โจทก์ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มอีกจำนวนมาก กำแพงคอนกรีตสูง 3 เมตร ที่โจทก์ก่อสร้างนอกจากจะบอกแนวเขตที่ดินโครงการจัดสรรของโจทก์แล้ว ยังมีสภาพเพื่อป้องกันทั้งบุคคลภายนอกและบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์จำต้องเข้าออกตามทางที่โจทก์กำหนดเพื่อประโยชน์ในการรักษาความปลอดภัยให้แก่บุคคลทุกคนที่อาศัยอยู่ในโครงการจัดสรรและบุคคลทั่วไปที่เข้ามาค้าขายหรือติดต่อ กำแพงคอนกรีตจึงเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่โจทก์ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกัน จึงเป็นสาธารณูปโภคตามความหมายของ พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 4 และ 43 โดยไม่จำเป็นต้องระบุไว้ในคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเสมอไป ทั้งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมิได้บังคับหรือจำกัดไว้ว่า สิ่งที่เป็นสาธารณูปโภคต้องเป็นสิ่งระบุไว้ในคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือเอกสารการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น แม้กำแพงคอนกรีตในส่วนที่อยู่ในโฉนดที่ดินของจำเลยย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินจำเลย แต่อย่างไรก็ตามเหตุที่โจทก์สร้างกำแพงคอนกรีตลงในที่ดินจัดสรรส่วนที่คาดหมายว่าเป็นส่วนที่จะต้องแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อปลูกสร้างอาคารพาณิชย์จัดสรรขายแก่ผู้ซื้อทั่วไปอันมีผลทำให้กำแพงคอนกรีตที่สร้างไว้ต้องกระจายไปอยู่บนที่ดินที่แบ่งแยกและแบ่งขายแก่ผู้ซื้อทุกแปลง ก็เพราะโจทก์ไม่อาจแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนที่มีกำแพงคอนกรีตปลูกสร้างอยู่นั้นออกเป็นที่ดินแปลงย่อย เนื่องจากเป็นการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแนวตะเข็บหรือมีเศษเป็นเสี้ยว เป็นการต้องห้ามตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 ข้อ 15 ซึ่งเป็นข้อกำหนดที่ออกตามความในข้อ 7 (1) และข้อ 9 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะโจทก์ดำเนินการจัดสรรที่ดินและก่อสร้างกำแพงคอนกรีตในปี 2540 โดยที่กำแพงคอนกรีตนี้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคดังที่วินิจฉัยไว้ข้างต้นที่จะต้องตกติดไปกับที่ดินจัดสรรตลอดไป การที่จำเลยทุบทำลายกำแพงคอนกรีตดังกล่าว ถือว่าเป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแก่เจ้าของที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรของโจทก์ ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมและในฐานะผู้มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติ

การจัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษากำแพงคอนกรีตแทนเจ้าของสามยทรัพย์ทั้งปวง ย่อมมีอำนาจฟ้องได้ โจทก์ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินซึ่งมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นเดิม ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง และในฐานะเจ้าของที่ดินแปลงอื่นซึ่งเป็นสามยทรัพย์ฟ้องจำเลยให้ก่อสร้างกำแพงคอนกรีตให้คืนสภาพเดิม ไม่ได้ฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนจากการถูกทำลายละเมิด จึงไม่จำเป็นต้องฟ้องคดีภายใน 1 ปี นับแต่วันรู้ถึงการทำลายละเมิด และรู้ตัวผู้จะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ แม้การทุบทำลายกำแพงคอนกรีตซึ่งเป็นสาธารณูปโภค จะเป็นการทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมาย ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายเกี่ยวกับทรัพย์สิน ซึ่งจำเลยมีหน้าที่ต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่โจทก์ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 420 แต่โจทก์ก็ยังมีสิทธิขอบังคับให้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของภารยทรัพย์กระทำการอย่างใดที่ทำให้ประโยชน์หรือความสะดวกแห่งภารยทรัพย์กลับคืนมา โจทก์จึงขอบังคับให้จำเลยซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตให้กลับคืนสภาพเดิมได้และหากจำเลยไม่ได้ดำเนินการ ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษาหรือมีคำสั่งให้โจทก์ว่าจ้างบุคคลภายนอกซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตแทนโดยให้จำเลยเสียค่าใช้จ่ายได้ ตาม ป.พ.พ. มาตรา 213 วรรคสอง

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้จำเลยและบริวารหยุดหรือระงับการกระทำผิดพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 ให้จำเลยสร้างกำแพงคอนกรีตให้กลับคืนสภาพเดิม หากจำเลยไม่ดำเนินการขอให้มีการพิพากษาหรือคำสั่งให้โจทก์ว่าจ้างบุคคลภายนอกซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตแทน โดยให้จำเลยรับผิดชอบชำระค่าจ้างที่โจทก์จ่ายแก่ผู้รับจ้างพร้อมดอกเบี้ยผิดนัดนับแต่วันที่โจทก์ชำระเงินไปจนกว่าจะชำระเสร็จแก่โจทก์ กับขอให้มีการห้ามจำเลยกระทำการใดแก่กำแพงคอนกรีตพิพาทในลักษณะเดียวกันอีก จำเลยให้การและแก้ไขคำให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีต หลังอาคารเลขที่ 32/784 ให้กลับคืนสภาพเดิม หากจำเลยไม่ปฏิบัติตาม ให้โจทก์ว่าจ้างบุคคลอื่นทำการซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตให้คืนสู่สภาพเดิมได้ โดยให้จำเลยรับผิดชอบใช้เงินค่าจ้างที่โจทก์ชำระแก่ผู้รับจ้างพร้อมดอกเบี้ยในอัตราร้อยละ 7.5 ต่อปีของเงินค่าจ้าง นับแต่วันที่โจทก์ชำระไปจนกว่าจำเลยจะชำระเสร็จแก่โจทก์ และห้ามจำเลยกระทำการใด ๆ ต่อกำแพงคอนกรีตหลังอาคารพาณิชย์เลขที่ 32/783 และ 32/784 อันจะเป็นการกระทำให้กำแพงเสื่อมสภาพหรือประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดลง ให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความให้ 10,000 บาท ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษายืน ให้จำเลยใช้ค่าทนายความชั้นอุทธรณ์แทนโจทก์เป็นเงิน 5,000 บาท จำเลยฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความนำเสนอสืบรับกันและไม่อุทธรณ์โต้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังเป็นยุติได้ว่า โจทก์กับพวกซึ่งเป็นนิติบุคคลอีก 4 บริษัท ได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินเนื้อที่รวม 998 - 2 - 32.2 ไร่ เฉพาะส่วนของโจทก์ 5 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 418, 1734, 31347, 32561 และ 82152 เนื้อที่ 453 - 1 - 99.3 ไร่ มีชื่อโครงการตามเอกสารว่า โครงการโมเดิร์นโฮม ชิตี้ แต่นิยมเรียกชื่อและมีการขึ้นป้ายหน้าโครงการว่า ตลาดไท โจทก์ก่อสร้างและจัดให้มีตลาดกลางขนาดใหญ่ สำหรับซื้อขายส่งสินค้าการเกษตรอยู่บริเวณตรงกลางของพื้นที่หลายส่วน โดยมีถนนหลักและถนนซอยเชื่อมถึงกันทุกส่วน มีทางเข้าออกด้านหน้าโครงการที่อยู่ด้านทิศตะวันตก (ด้านถนนพหลโยธิน ถนนเทพกษัญชวร 1 และถนนเลียบคลอง) และทางเข้าออกด้านหลังโครงการที่อยู่ด้านทิศตะวันออก (ด้านที่ติดถนน รพช.หรือทางหลวงชนบท) ส่วนด้านข้าง

โครงการทั้งสองด้านคือด้านทิศเหนือและทิศใต้โจทก์ก่อสร้างกำแพงคอนกรีตที่บสูงประมาณ 1.5 ถึง 3 เมตร ตามแนวเขตที่ดินยาวตลอดความยาวของที่ดิน ไม่มีช่องทางเข้าออก เว้นแต่ในพื้นที่แปลงที่ 3 และ 4 ทางด้านทิศตะวันตก ที่ดินบริเวณริมกำแพงคอนกรีตด้านทิศเหนือและทิศใต้ โจทก์แบ่งซอยเป็นแปลงย่อยจำนวนมาก ขนาดแปลงละประมาณ 16 ตารางวา และก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ถึง 4 ชั้น บนที่ดินหลายร้อยหน่วย แล้วนำที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ออกขายแก่บุคคลทั่วไป จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 94467 และ 94468 เนื้อที่แปลงละ 16 ตารางวา พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 32/783 และ 32/784 บนที่ดินดังกล่าวซึ่งเป็นที่ดินในโครงการจัดสรรของโจทก์ โดยจำเลยซื้อมาจากโจทก์เมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2541 กำแพงคอนกรีตโครงการด้านทิศใต้ บริเวณตำแหน่งที่ดินที่มีลูกศรชี้ในแผนผังเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่โจทก์ขายให้แก่จำเลย จำเลยใช้อาคารพาณิชย์เป็นร้านขายของชำ จำเลยทุบทำลายกำแพงคอนกรีตเฉพาะส่วนที่อยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์เลขที่ 32/784 ออกทั้งหมด และทำเป็นช่องประตูทางเข้าออกจากอาคารพาณิชย์ดังกล่าวไปสู่ที่ดินของจำเลยที่อยู่นอกโครงการจัดสรรของโจทก์ และติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ 94468 ซึ่งจำเลยทำเป็นโกดังเก็บสินค้าและที่จอดรถยนต์ จำเลยและบริวารสามารถเข้าออกไปถนนสาธารณะนอกโครงการจัดสรรของโจทก์ได้โดยไม่ต้องเข้าออกผ่านทางที่โจทก์กำหนดให้เป็นทางเข้าออกและเป็นจุดตรวจรักษาความปลอดภัย คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยในข้อแรกว่า นายวีระ แต่เพียงผู้เดียวมีอำนาจลงลายมือชื่อในใบแทนความแทนโจทก์หรือไม่ เห็นว่า จำเลยมิได้ให้การต่อสู้ในประเด็นข้อนี้ จึงไม่เป็นข้อที่ไต่ถามขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ทั้งมิใช่ปัญหาอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกาจึงไม่รับวินิจฉัยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 (เดิม) ให้ยกฎีกาของจำเลยในข้อนี้ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยในข้อต่อไปว่า กำแพงคอนกรีตที่จำเลยทุบทำลายเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินของโจทก์หรือไม่ เห็นว่า เมื่อปี 2540 ขณะที่จำเลยทำสัญญาจองอาคารพาณิชย์จากโจทก์ โจทก์ยังมีได้ก่อสร้างกำแพงคอนกรีต จากนั้นโจทก์ได้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์และกำแพงคอนกรีตแล้วเสร็จ แล้วโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่จำเลยเมื่อวันที่ 27 กุมภาพันธ์ 2541 โดยกำแพงคอนกรีตโจทก์อ้างว่าสูง 3 เมตร ส่วนจำเลยกล่าวอ้างว่าสูงเพียง 1.5 เมตร ซึ่งเมื่อพิเคราะห์ตามภาพถ่ายส่วนของกำแพงคอนกรีตที่จำเลยทุบทำลายแล้วทำเป็นช่องทางเดินเข้าออกสู่ที่ดินของจำเลยแปลงที่อยู่นอกโครงการจัดสรรของโจทก์ และภาพถ่ายส่วนของกำแพงคอนกรีตที่บุคคลอื่นทุบทำลายแล้วทำเป็นช่องทางเดินเข้าออกเหมือนเช่นจำเลย สภาพช่องทางเดินดังกล่าวคนทั่วไปสามารถเดินผ่านเข้าออกโดยไม่ต้องก้มศีรษะแสดงว่าช่องทางเดินดังกล่าวมีความสูงไม่น้อยกว่า 2 เมตร โดยช่องทางเดินดังกล่าวเป็นเพียงส่วนหนึ่งของความสูงของกำแพง จึงเชื่อได้ตามที่โจทก์กล่าวอ้างว่า กำแพงมีความสูง 3 เมตร ไม่ใช่ 1.5 เมตร ตามที่จำเลยกล่าวอ้าง เมื่อพิเคราะห์ถึงแผนผังโครงการจัดสรรในส่วนของโจทก์แล้ว เป็นโครงการขนาดใหญ่รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า แม้โจทก์จะสร้างกำแพงคอนกรีตเฉพาะส่วนทางด้านทิศเหนือและทิศใต้ทางด้านหลังอาคารพาณิชย์ โดยไม่ได้สร้างกำแพงคอนกรีตในส่วนทางด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันออกเหมือนโครงการจัดสรรเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย แต่เป็นเพราะโจทก์ทำถนนภายในโครงการเชื่อมต่อกับทางสาธารณะทางด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันออก โจทก์ประสงค์จะให้บุคคลทุกคนรวมทั้งจำเลยใช้ทางเข้าออกโครงการตามทางที่โจทก์กำหนดเท่านั้น มิใช่เข้าออกทุกทิศทางตามอำเภอใจ ทั้งนี้เพื่อสะดวกต่อการรักษาความปลอดภัยโดยโจทก์ได้จัดให้มียามรักษาความปลอดภัยและติดตั้งกล้องวงจรปิดในจุดที่เป็นทางเข้าออก ดังนั้น หากโจทก์สร้างกำแพง

คอนกรีตด้านหลังอาคารพาณิชย์เพียงเพื่อแสดงเป็นแนวเขตที่ดินโครงการดังที่จำเลยกล่าวอ้าง โจทก์ก็ไม่จำเป็นต้องสร้างให้สูงถึง 3 เมตร ซึ่งทำให้โจทก์ต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มอีกจำนวนมาก กำแพงคอนกรีตสูง 3 เมตร ที่โจทก์ก่อสร้างนอกจากจะบ่งบอกถึงแนวเขตที่ดินโครงการจัดสรรของโจทก์แล้ว ยังมีสภาพเพื่อป้องกันทั้งบุคคลภายนอกและบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์จำต้องเข้าออกตามทางที่โจทก์กำหนดเพื่อประโยชน์ในการรักษาความปลอดภัยให้แก่บุคคลทุกคนที่อาศัยอยู่ในโครงการจัดสรรและบุคคลทั่วไปที่เข้ามาค้าขายหรือติดต่อ กำแพงคอนกรีตจึงเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่โจทก์ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกัน จึงเป็นสาธารณูปโภคตามความหมายของพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 4 และ 43 โดยไม่จำเป็นต้องระบุไว้ในคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเสมอไป ทั้งพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินมิได้บังคับหรือจำกัดไว้ว่า สิ่งที่เป็นสาธารณูปโภคต้องเป็นสิ่งระบุไว้ในคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือเอกสารการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า กำแพงคอนกรีตที่จำเลยทูลทำลายซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกำแพงคอนกรีตในโครงการจัดสรรที่ดินของโจทก์ด้านทิศใต้เป็นสาธารณูปโภค ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษามานั้น ชอบแล้ว ไม่มีเหตุที่ศาลฎีกาจะเปลี่ยนแปลงแก้ไข ฎีกาของจำเลยในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยในข้อต่อไปว่า โจทก์มีอำนาจฟ้องหรือไม่ เห็นว่า กำแพงคอนกรีตในส่วนที่อยู่ในโฉนดที่ดินของจำเลยย่อมเป็นส่วนควบของที่ดินจำเลย แต่อย่างไรก็ตามเหตุที่โจทก์สร้างกำแพงคอนกรีตลงในที่ดินจัดสรรส่วนที่คาดหมายว่าเป็นส่วนที่จะต้องแบ่งแยกเป็นแปลงย่อยเพื่อปลูกสร้างอาคารพาณิชย์จัดสรรขายแก่ผู้ซื้อทั่วไปอันมีผลทำให้กำแพงคอนกรีตที่สร้างไว้ต้องกระจายไปอยู่บนที่ดินที่แบ่งแยกและแบ่งขายแก่ผู้ซื้อทุกแปลง ก็เพราะโจทก์ไม่อาจแบ่งแยกที่ดินเฉพาะส่วนที่มีกำแพงคอนกรีตปลูกสร้างอยู่นั้นออกเป็นที่ดินแปลงย่อย เนื่องจากการแบ่งแยกที่ดินออกเป็นแนวตะเข็บหรือมีเศษเป็นเสี้ยว เป็นการต้องห้ามตามข้อกำหนดเกี่ยวกับการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2535 ข้อ 15 ซึ่งเป็นข้อกำหนดที่ออกตามความในข้อ 7 (1) และข้อ 9 แห่งประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 อันเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะโจทก์ดำเนินการจัดสรรที่ดินและก่อสร้างกำแพงคอนกรีต ในปี 2540 เป็นต้นมา แต่โดยที่กำแพงคอนกรีตนี้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคดังที่วินิจฉัยไว้ข้างต้นที่จะต้องตกติดไปกับที่ดินจัดสรรตลอดไป การที่จำเลยทูลทำลายกำแพงคอนกรีตแล้วทำเป็นทางเข้าออกไปสู่ที่ดินแปลงอื่นนอกโครงการจัดสรรของโจทก์สำหรับจำเลย บริวารลูกจ้าง และลูกค้าในกิจการค้าของจำเลยโดยไม่ต้องใช้เส้นทางถนนในโครงการจัดสรรของโจทก์ไปออกถนนสาธารณะ ไม่ต้องผ่านทางเข้าออกที่โจทก์กำหนด และไม่ต้องผ่านระบบการรักษาความปลอดภัยของโจทก์เหมือนเจ้าของที่ดินในโครงการรายอื่น ๆ ย่อมมีผลกระทบต่อระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจร การรักษาความสงบเรียบร้อยของโจทก์และผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงอื่น ถือว่าเป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแก่เจ้าของที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ จึงเป็นการใช้สอยกำแพงคอนกรีตขัดต่อสิทธิเจ้าของรวมคนอื่น โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมและในฐานะผู้มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษากำแพงคอนกรีตแทนเจ้าของสามยทรัพย์ทั้งปวง ย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้สั่งห้ามจำเลยกระทำการที่ขัดต่อบทกฎหมายดังกล่าว ฎีกาของจำเลยในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยในข้อต่อไปว่า คดีโจทก์ขาดอายุความหรือไม่ เห็นว่า การที่จำเลยทูลทำลายกำแพงคอนกรีตซึ่งเป็นสาธารณูปโภคเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดลงไปหรือเสื่อมความสะดวก อันเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ แต่โจทก์ในฐานะผู้

จัดสรรที่ดินซึ่งมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพดังเช่นเดิม ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง และในฐานะเจ้าของที่ดินแปลงอื่นซึ่งเป็นสามยทรัพย์ฟ้องจำเลยให้ก่อสร้างกำแพงคอนกรีตให้คืนสภาพเดิม ไม่ได้ฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนจากการถูกทำลายละเมิด จึงไม่จำต้องฟ้องคดีภายใน 1 ปี นับแต่วันรู้ถึงการละเมิด และรู้ตัวผู้จะพึงต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนตามที่จำเลยกล่าวอ้าง ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษามานั้น ชอบแล้ว ฎีกาของจำเลยในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาคือต้องวินิจฉัยในข้อสุดท้ายว่า คำขอท้ายฟ้องของโจทก์ที่ขอให้สั่งห้ามจำเลยกระทำการอย่างใดต่อกำแพงคอนกรีตหลังอาคารพาณิชย์ของจำเลย และคำขอบังคับให้จำเลยดำเนินการซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตให้กลับคืนสภาพเดิม หากจำเลยไม่ดำเนินการให้โจทก์ว่าจ้างบุคคลภายนอกทำการซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตแทนจำเลย โดยให้จำเลยรับผิดชอบใช้ค่าจ้างที่โจทก์ชำระแก่ผู้รับจ้างพร้อมดอกเบี้ยให้แก่โจทก์นั้นสามารถบังคับได้หรือไม่ เห็นว่า แม้การทุบทำลายกำแพงคอนกรีตซึ่งเป็นสาธารณูปโภค จะเป็นการทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมาย ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายเกี่ยวกับทรัพย์สิน ซึ่งจำเลยมีหน้าที่ต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนให้แก่โจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 แต่โจทก์ก็ยังมีสิทธิขอบังคับให้จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของอาคารทรัพย์สินกระทำการอย่างใดที่ทำให้ประโยชน์หรือความสะดวกแห่งอาคารทรัพย์สินกลับคืนมาดังเดิม ซึ่งการติดตามเอากำแพงคอนกรีตที่ถูกทุบทำลายคืนมาเป็นการทำให้ประโยชน์แห่งการะจำยอมกลับคืนมาตามเดิมก็คือการซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตให้กลับคืนสภาพตามที่เป็นอยู่เดิมนั่นเอง โจทก์จึงมีอำนาจตามกฎหมายดังกล่าวที่จะขอบังคับให้จำเลยซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตให้กลับคืนสภาพเดิมได้และหากจำเลยไม่ได้ดำเนินการ ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษาหรือมีคำสั่งให้โจทก์ว่าจ้างบุคคลภายนอกซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตแทน โดยให้จำเลยเสียค่าใช้จ่ายได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 วรรคสอง แม้มีคำพิพากษาห้ามจำเลยกระทำการใด ๆ ต่อกำแพงคอนกรีตที่จะต้องสร้างขึ้นใหม่อันจะเป็นการกระทำให้กำแพงคอนกรีตเสื่อมสภาพหรือประโยชน์แห่งการะจำยอมลดลง เป็นการใช้อำนาจขัดขวางป้องกันมิให้จำเลยกระทำซ้ำหรือเข้าไปยุ่งเกี่ยวกับกำแพงคอนกรีตโดยมิชอบ เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งอาคารทรัพย์สินลดไปหรือเสื่อมความสะดวกเหมือนอย่างเช่นที่จำเลยได้เคยกระทำมาแล้ว และมีแนวโน้มว่าจำเลยจะกระทำซ้ำอีก โจทก์จึงชอบที่จะขอและศาลมีอำนาจที่จะออกคำสั่งให้จำเลยงดเว้นกระทำการดังกล่าวซ้ำอีกในภายภาคหน้า ฎีกาของจำเลยในข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน พิพากษายืน ให้จำเลยใช้ค่าทนายความในชั้นฎีกา 5,000 บาท แทนโจทก์

องค์คณะ

กึกก้อง สมเกียรติเจริญ · สุรทิน สาเรือง · สมพงษ์ เหมวิมล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5374/2561>