

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7786/2561

บริษัท ท.โจทก์ นาย อ. กับพวกจำเลย

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, พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 4, พ.ร.บ.จัดสรรที่ดิน พ.ศ. 2543 มาตรา 43, ป.พ.พ. มาตรา 448

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์ได้รับใบอนุญาตให้จัดสรรที่ดิน โจทก์ก่อสร้างอาคารพาณิชย์จำนวนมากและกำแพงคอนกรีตแล้วโอนขายให้ลูกค้ารวมถึงจำเลยทั้งสองที่ซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ โดยโจทก์สร้างกำแพงคอนกรีตเพื่อให้บุคคลภายในและภายนอกเข้าออกตามทางที่โจทก์กำหนด ทั้งนี้เพื่อความสะดวกในการรักษาความปลอดภัย โจทก์ได้จัดให้มียามรักษาความปลอดภัยและติดตั้งกล้องวงจรปิดในจุดที่เป็นทางเข้าออกที่โจทก์ก่อสร้าง รวมทั้งให้มีเจ้าพนักงานตำรวจมาอยู่ที่ป้อมตำรวจคอยตรวจตราดูแลความสงบเรียบร้อย กำแพงคอนกรีตที่โจทก์สร้างจึงนอกจากจะบ่งบอกถึงแนวเขตที่ดินโครงการจัดสรรของโจทก์แล้ว ยังมีสภาพป้องกันซึ่งบุคคลภายนอกและบุคคลที่อาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์ต้องเข้าออกตามทางที่โจทก์กำหนดเพื่อประโยชน์ในการรักษาความปลอดภัยให้แก่บุคคลทุกคนที่อาศัยในโครงการจัดสรรและบุคคลทั่วไปที่เข้ามาติดต่อค้าขาย กำแพงคอนกรีตจึงเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่โจทก์จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกัน จึงเป็นสาธารณูปโภคตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 4 และ 43 โดยไม่จำต้องระบุไว้ในคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเสมอไป ทั้ง พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มิได้บังคับหรือจำกัดไว้ว่าสิ่งที่ เป็นสาธารณูปโภคต้องเป็นสิ่งที่ระบุไว้ในคำขออนุญาตจัดสรรที่ดินหรือเอกสารขออนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น การที่จำเลยทั้งสองทุบทำลายกำแพงคอนกรีตซึ่งเป็นสาธารณูปโภคโดยทำเป็นทางเข้าออกสู่ที่ดินแปลงอื่นนอกโครงการจัดสรรของโจทก์ทำให้จำเลยกับลูกค้าไม่ต้องใช้เส้นทางถนนในโครงการจัดสรรของโจทก์ไปออกถนนสาธารณะ ไม่ต้องผ่านทางเข้าออกที่โจทก์กำหนดและไม่ผ่านระบบรักษาความปลอดภัยของโจทก์เหมือนเจ้าของที่ดินในโครงการรายอื่น ๆ ย่อมมีผลกระทบต่อระบบรักษาความปลอดภัยการจราจรและการรักษาความสงบเรียบร้อยของโจทก์และผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงอื่น ถือว่าเป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแก่เจ้าของที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ จึงเป็นการใช้สอยกำแพงคอนกรีตขัดต่อสิทธิเจ้าของรวมคนอื่น โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมและในฐานะผู้มีหน้าที่ตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษากำแพงคอนกรีตแทนเจ้าของสามยทรัพย์ทั้งปวงย่อมมีอำนาจฟ้องบังคับขอให้สั่งห้ามจำเลยทั้งสองกระทำการที่ขัดต่อกฎหมายดังกล่าว การที่จำเลยทั้งสองทุบทำลายกำแพงคอนกรีตซึ่งเป็นสาธารณูปโภคเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกอันเป็นการละเมิดต่อโจทก์ แต่โจทก์ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินซึ่งมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพเช่นเดิมตาม พ.ร.บ.การจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 มาตรา 43 วรรคหนึ่ง และในฐานะเจ้าของที่ดินแปลงอื่นซึ่งเป็นสามยทรัพย์ฟ้องให้ก่อสร้างกำแพงคอนกรีตให้คืนสภาพเดิม ไม่ได้ฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนจากการถูกทำลายละเมิด จึงไม่จำเป็นต้องฟ้องคดีภายใน 1 ปี นับแต่รู้ถึงการละเมิดและรู้ตัวผู้ที่จะพึงต้องใช้ค่าสินไหมทดแทน แม้การทุบทำลายกำแพงคอนกรีตซึ่งเป็นสาธารณูปโภคจะ

เป็นการทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมาย ทำให้โจทก์เสียหายซึ่งทรัพย์สิน ซึ่งจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนตาม ป.พ.พ. มาตรา 420 แต่โจทก์ยังมีสิทธิขอให้จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของภรรยาทรัพย์สินกระทำการอย่างใดที่ทำให้ประโยชน์หรือความสะดวกของภรรยาทรัพย์สินกลับคืนมาดังเดิม ก็คือการสร้างกำแพงคอนกรีตให้กลับคืนสภาพเดิมตามที่เป็นอยู่นั่นเอง โจทก์จึงมีอำนาจขอให้จำเลยทั้งสองซ่อมหรือสร้างกำแพงรั้วคอนกรีตให้กลับคืนสภาพเดิมได้ และหากจำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการ ศาลย่อมมีอำนาจมีคำสั่งให้โจทก์ว่าจ้างบุคคลภายนอกซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตแทนโดยให้จำเลยทั้งสองเสียค่าใช้จ่ายได้ตาม ป.พ.พ. มาตรา 213 วรรคสอง ศาลอุทธรณ์ภาค 1 มีคำพิพากษาห้ามจำเลยทั้งสองกระทำการใด ๆ กับกำแพงคอนกรีตที่กำลังสร้างขึ้นใหม่อันจะเป็นการทำให้กำแพงคอนกรีตเสื่อมสภาพหรือประโยชน์แห่งการจำยอมลดลงเป็นการใช้อำนาจขัดขวางป้องกันมิให้จำเลยทั้งสองกระทำซ้ำหรือเข้าไปยุ่งกับกำแพงคอนกรีตโดยมิชอบอันจะทำให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกเหมือนอย่างเช่นที่จำเลยทั้งสองกระทำมาแล้ว และมีแนวโน้มว่าจำเลยทั้งสองจะกระทำซ้ำอีก โจทก์จึงขอที่จะขอและศาลมีอำนาจออกคำสั่งให้จำเลยทั้งสองงดเว้นการกระทำดังกล่าวซ้ำอีกในภายหน้าได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสองสร้างกำแพงคอนกรีตพิพาทให้กลับคืนสภาพเดิมหากจำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการ ขอให้มีคำพิพากษาหรือคำสั่งให้โจทก์ว่าจ้างบุคคลภายนอกซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตพิพาทแทน โดยให้จำเลยทั้งสองร่วมกันรับผิดชอบชำระค่าจ้างที่โจทก์จ่ายแก่ผู้รับจ้างพร้อมดอกเบี้ยแก่โจทก์ กับขอให้มีคำสั่งห้ามจำเลยทั้งสองกระทำการใดแก่กำแพงคอนกรีตพิพาทในลักษณะเช่นเดียวกับการทุบทำลายกำแพงคอนกรีตอีก จำเลยทั้งสองให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษากลับ ให้จำเลยทั้งสองจัดการก่อสร้างกำแพงคอนกรีตพิพาทที่อยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์เลขที่ 32/82 ของจำเลยทั้งสอง ให้กลับคืนสภาพเดิมและห้ามจำเลยทั้งสองกระทำการอย่างใดแก่กำแพงคอนกรีตพิพาทอันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งการจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกอีก คำขออื่นของโจทก์นอกจากนี้ให้ยก กับให้จำเลยทั้งสองร่วมกันใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลแทนโจทก์ โดยกำหนดค่าทนายความทั้งสองชั้นศาลให้เป็นเงินรวม 30,000 บาท จำเลยทั้งสองฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงที่คู่ความนำเสนอรับกันและไม่อุทธรณ์โต้เถียงกันในชั้นนี้รับฟังเป็นยุติได้ว่า โจทก์กับพวกได้รับอนุญาตให้จัดสรรที่ดินเนื้อที่รวม 998 - 2 - 32.2 ไร่ เฉพาะส่วนของโจทก์ 5 โฉนด คือ โฉนดเลขที่ 418 และ 1734 โฉนดเลขที่ 31347, 32561 และ 82152 เนื้อที่ 453 - 1 - 99.3 ไร่ มีชื่อโครงการตามเอกสารว่า โครงการโมเดิร์นโฮม ซิตี้ แต่นิยมเรียกชื่อและมีการขึ้นป้ายหน้าโครงการว่า ตลาดไท โจทก์ก่อสร้างและจัดให้มีตลาดกลางขนาดใหญ่สำหรับซื้อขายส่งสินค้าการเกษตรอยู่บริเวณตรงกลาง ของพื้นที่หลายส่วน โดยมีถนนหลักและถนนซอยเชื่อมถึงกันทุกส่วน มีทางเข้าออกด้านหน้าโครงการที่อยู่ทิศตะวันตก (ด้านถนนพหลโยธิน ถนนเทพกษัญธร 1 และถนนเลียบคลอง) และทางเข้าออกด้านหลังโครงการที่อยู่ด้านทิศตะวันออก (ด้านที่ติดถนน รพช.หรือทางหลวงชนบท) ส่วนด้านข้างโครงการทั้งสองด้านคือด้านทิศเหนือและทิศใต้เฉพาะส่วนแปลงที่ 1 ถึง 11 และแปลงที่ 14 ถึง 21 โจทก์ก่อสร้างกำแพงคอนกรีตที่บสูงประมาณ 1.5 ถึง 2 เมตร ตามแนวเขตที่ดินยาวตลอดความยาวของที่ดิน ไม่มีช่องทางเข้าออก เว้นแต่ในพื้นที่แปลงที่ 3 และ 4 ทางด้านทิศตะวันตก ที่ดินบริเวณริมกำแพงคอนกรีต

ด้านทิศเหนือและทิศใต้ โจทก์แบ่งซอยเป็นแปลงย่อยจำนวนมาก ขนาดแปลงละประมาณ 16 ตารางวา และก่อสร้างอาคารพาณิชย์ 3 ถึง 4 ชั้น บนที่ดินหลายร้อยหน่วย แล้วนำที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ออกขายแก่บุคคลทั่วไป จำเลยทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 93766 เนื้อที่ 16 ตารางวา พร้อมอาคารพาณิชย์ 3 ชั้น เลขที่ 32/82 บนที่ดินดังกล่าวซึ่งเป็นที่ดินในโครงการจัดสรรของโจทก์ โดยจำเลยทั้งสองซื้อมาจากโจทก์เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2543 กำแพงคอนกรีต โครงการด้านทิศเหนือ เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินที่โจทก์ขายให้แก่จำเลยทั้งสอง จำเลยทั้งสองใช้อาคารพาณิชย์เป็นร้านค้าขายอาหาร จำเลยทั้งสองทุบทำลายกำแพงคอนกรีต เฉพาะส่วนที่อยู่ด้านหลังอาคารพาณิชย์เลขที่ 32/82 ออกทั้งหมด และทำเป็นช่องประตูทางเข้าออกจากอาคารพาณิชย์ดังกล่าวไปสู่ที่ดินของจำเลยทั้งสองที่อยู่นอกโครงการจัดสรรของโจทก์และติดกับที่ดินโฉนดเลขที่ 135527 ซึ่งเป็นของจำเลยทั้งสอง จำเลยทั้งสองและบริวารสามารถเข้าออกไปถนนสาธารณะนอกโครงการจัดสรรของโจทก์ได้โดยไม่ต้องเข้าออกผ่านทางที่โจทก์กำหนด สภาพของกำแพงคอนกรีตด้านหลังอาคารพาณิชย์ที่ถูกจำเลยทั้งสองทำลายและทำเป็นช่องประตูเข้าออก คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของจำเลยในข้อแรกว่า นายวีระ แต่เพียงผู้เดียวมีอำนาจลงลายมือชื่อในใบแต่งหนายความแทนโจทก์หรือไม่ เห็นว่า จำเลยมิได้ให้การต่อสู้ในประเด็นข้อนี้ จึงไม่เป็นข้อที่โต้แย้งขึ้นว่ากันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ทั้งมิใช่ปัญหาอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกาจึงไม่รับวินิจฉัยตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 249 ให้ยกฎีกาของจำเลยในข้อนี้ คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยในข้อต่อไปว่า กำแพงคอนกรีตที่จำเลยทั้งสองทุบทำลายเป็นสาธารณูปโภคในโครงการจัดสรรที่ดินของโจทก์หรือไม่ เห็นว่า เมื่อปี 2540 โจทก์ได้รับใบอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดิน จากนั้น โจทก์ได้ก่อสร้างอาคารพาณิชย์จำนวนมากและกำแพงคอนกรีตแล้วโอนขายให้แก่ลูกค้าซึ่งรวมทั้งจำเลยทั้งสอง ในส่วนของจำเลยทั้งสองซื้อที่ดินพร้อมอาคารพาณิชย์ เลขที่ 32/82 เมื่อวันที่ 28 กรกฎาคม 2543 เมื่อพิจารณาถึงแผนผังโครงการจัดสรรในส่วนของโจทก์ เฉพาะส่วนที่มีกำแพงคอนกรีตด้านทิศเหนือและทิศใต้แล้วเป็นโครงการขนาดใหญ่รูปสี่เหลี่ยมผืนผ้า แม้โจทก์จะสร้างกำแพงคอนกรีตเฉพาะส่วนทางด้านทิศเหนือและทิศใต้ทางด้านหลังอาคารพาณิชย์ โดยไม่ได้สร้างกำแพงคอนกรีตในส่วนทางด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันออกเหมือนโครงการจัดสรรเพื่อใช้เป็นที่อยู่อาศัย แต่เป็นเพราะโจทก์ทำถนนภายในโครงการเชื่อมต่อกับทางสาธารณะทางด้านทิศตะวันตกและทิศตะวันออก โจทก์ประสงค์จะให้บุคคลทุกคนรวมทั้งจำเลยทั้งสองใช้ทางเข้าออกโครงการตามทางที่โจทก์กำหนดเท่านั้น มิใช่เข้าออกทุกทิศทางตามอำเภอใจ ดังจะเห็นได้ว่า ในการก่อสร้างอาคารพาณิชย์ แม้จะต้องมีการเว้นช่องว่างระหว่างแถว แต่ในการก่อสร้างกำแพงคอนกรีตสร้างเชื่อมติดต่อกันโดยไม่มีช่องว่าง เพื่อให้ทั้งบุคคลภายนอกและภายในต้องเข้าออกตามเส้นทางที่โจทก์กำหนด ทั้งนี้เพื่อสะดวกต่อการรักษาความปลอดภัยโดยโจทก์ได้จัดให้มียามรักษาความปลอดภัยและติดตั้งกล้องวงจรปิดในจุดที่เป็นทางเข้าออกที่โจทก์ก่อสร้าง รวมทั้งจัดให้มีเจ้าหน้าที่ตำรวจมาอยู่ที่ป้อมตำรวจ คอยตรวจดูแลความสงบเรียบร้อย กำแพงคอนกรีตที่โจทก์ก่อสร้างนอกจากจะบ่งบอกถึงแนวเขตที่ดินโครงการจัดสรรของโจทก์แล้ว ยังมีสภาพเพื่อป้องกัน ทั้งบุคคลภายนอกและบุคคลที่อยู่อาศัยอยู่ในอาคารพาณิชย์จำต้องเข้าออกตามทางที่โจทก์กำหนดเพื่อประโยชน์ในการรักษาความปลอดภัยให้แก่บุคคลทุกคนที่อาศัยอยู่ในโครงการจัดสรรและบุคคลทั่วไปที่เข้ามาติดต่อหรือค้าขาย กำแพงคอนกรีตจึงเป็นสิ่งอำนวยความสะดวกที่โจทก์ได้จัดให้มีขึ้นเพื่อให้ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรใช้ประโยชน์ร่วมกัน จึงเป็นสาธารณูปโภคตามความหมายของพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดิน

พ.ศ.2543 มาตรา 4 และ 43 โดยไม่จำเป็นต้องระบุไว้ในคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินเสมอไป ทั้งพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินมิได้บังคับหรือจำกัดไว้ว่า สิ่งที่เป็นสาธารณูปโภคต้องเป็นสิ่งที่ระบุไว้ในคำขออนุญาตทำการจัดสรรที่ดินหรือเอกสารการอนุญาตให้ทำการจัดสรรที่ดินเท่านั้น

ข้อเท็จจริงฟังได้ว่า กำแพงคอนกรีตที่จำเลยทั้งสองทูลทำลายซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของกำแพงคอนกรีตในโครงการจัดสรรที่ดินของโจทก์ด้านทิศเหนือและทิศใต้เป็นสาธารณูปโภค ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษามานั้นชอบแล้ว ไม่มีเหตุที่ศาลฎีกาจะเปลี่ยนแปลงแก้ไข ฎีกาของจำเลยทั้งสองในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยในข้อต่อไปว่า โจทก์ใช้สิทธิโดยสุจริตหรือไม่ โดยจำเลยทั้งสองกล่าวอ้างในฎีกาทำนองว่า เหตุที่โจทก์มาฟ้องคดีนี้เพราะขาดประโยชน์จากการที่ไม่สามารถเรียกเก็บเงินจากรถยนต์ที่ไม่ผ่านเข้าออกตามเส้นทางที่โจทก์กำหนด โดยโจทก์ไม่มีอำนาจที่จะเรียกเก็บเงินได้ จึงเป็นการใช้สิทธิโดยไม่สุจริต โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้อง เห็นว่า เนื่องจากกำแพงคอนกรีตนี้มีสภาพเป็นสาธารณูปโภคดังที่วินิจฉัยไว้ข้างต้นที่จะต้องตกติดไปกับที่ดินจัดสรรตลอดไป การที่จำเลยทั้งสองทูลทำลายกำแพงคอนกรีตแล้วทำเป็นทางเข้าออกไปสู่ที่ดินแปลงอื่นนอกโครงการจัดสรรของโจทก์สำหรับจำเลยทั้งสองบริหารลูกจ้างโดยไม่ต้องใช้เส้นทางถนนในโครงการจัดสรรของโจทก์ไปออกถนนสาธารณะไม่ต้องผ่านทางเข้าออกที่โจทก์กำหนด และไม่ต้องผ่านระบบการรักษาความปลอดภัยของโจทก์เหมือนเจ้าของที่ดินในโครงการรายอื่น ๆ ย่อมมีผลกระทบต่อระบบการรักษาความปลอดภัย การจราจร การรักษาความสงบเรียบร้อยของโจทก์และผู้เป็นเจ้าของที่ดินแปลงอื่น ถือว่าเป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกแก่เจ้าของที่ดินแปลงอื่นในโครงการจัดสรรของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของสามยทรัพย์ จึงเป็นการใช้สอยกำแพงคอนกรีตขัดต่อสิทธิเจ้าของรวมคนอื่น โจทก์ในฐานะเจ้าของรวมและในฐานะผู้มีหน้าที่ตามพระราชบัญญัติจัดสรรที่ดินในการบำรุงรักษากำแพงคอนกรีตแทนเจ้าของสามยทรัพย์ทั้งปวง ย่อมมีอำนาจฟ้องขอให้สั่งห้ามจำเลยทั้งสองกระทำการที่ขัดต่อบทกฎหมายดังกล่าว ส่วนปัญหาที่ว่า โจทก์มีอำนาจเรียกเก็บเงินจากผู้ขับรถยนต์ที่ผ่านทางเข้าออกตามที่โจทก์กำหนดหรือไม่ ไม่ได้เกี่ยวข้องกับประเด็นแห่งคดีและผลของการวินิจฉัยก็ไม่ทำให้ผลของคดีเปลี่ยนแปลง ศาลฎีกาจึงไม่รับวินิจฉัย ฎีกาของจำเลยทั้งสองในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยในข้อต่อไปว่า คดีโจทก์ขาดอายุความหรือไม่ โดยจำเลยทั้งสองฎีกาว่า คดีนี้เป็นเรื่องละเมิด โจทก์จึงต้องฟ้องคดีภายใน 1 ปี นับแต่วันรู้ถึงการละเมิดและรู้ตัวผู้จะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 448 วรรคหนึ่ง เห็นว่า การที่จำเลยทั้งสองทูลทำลายกำแพงคอนกรีตซึ่งเป็นสาธารณูปโภคเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดลงไปหรือเสื่อมความสะดวก อันเป็นการทำละเมิดต่อโจทก์ แต่โจทก์ในฐานะผู้จัดสรรที่ดินซึ่งมีหน้าที่บำรุงรักษาสาธารณูปโภคให้คงสภาพเช่นเดิม ตามพระราชบัญญัติการจัดสรรที่ดิน พ.ศ.2543 วรรคหนึ่ง และในฐานะเจ้าของที่ดินแปลงอื่นซึ่งเป็นสามยทรัพย์ฟ้องให้ก่อสร้างกำแพงคอนกรีตให้คืนสภาพเดิม ไม่ได้ฟ้องเรียกค่าสินไหมทดแทนจากการถูกทำละเมิด จึงไม่จำเป็นต้องฟ้องคดีภายใน 1 ปี นับแต่วันรู้ถึงการละเมิดและรู้ตัวผู้จะต้องใช้ค่าสินไหมทดแทนตามที่จำเลยทั้งสองกล่าวอ้าง ฟ้องโจทก์จึงไม่ขาดอายุความ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษามานั้น ชอบแล้ว ฎีกาของจำเลยทั้งสองในข้อนี้ฟังไม่ขึ้น คดีมีปัญหาต้องวินิจฉัยในข้อสุดท้ายว่า คำขอท้ายฟ้องของโจทก์ที่ขอให้สั่งห้ามจำเลยทั้งสองกระทำการอย่างใดต่อกำแพงคอนกรีตด้านหลังอาคารพาณิชย์ของจำเลยทั้งสอง และคำขอบังคับให้จำเลยทั้งสองดำเนินการซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตให้กลับคืนสภาพเดิม หากจำเลยทั้งสองไม่ดำเนินการให้โจทก์ว่าจ้างบุคคลภายนอกทำการซ่อมหรือ

สร้างกำแพงคอนกรีตแทน โดยให้จำเลยทั้งสองรับผิดชอบค่าใช้จ่ายที่โจทก์ชำระแก่ผู้รับจ้างพร้อมดอกเบี้ยให้แก่โจทก์นั้นสามารถบังคับได้หรือไม่ โดยจำเลยทั้งสองฎีกาในข้อนี้ว่าการที่จำเลยทั้งสองทบทวนทำลายกำแพงคอนกรีตเป็นการทำละเมิดตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 ซึ่งตามบทบัญญัติดังกล่าวให้สิทธิแก่โจทก์เพียงเรียกให้จำเลยทั้งสองชดเชยค่าสินไหมทดแทนจากการละเมิดได้เท่านั้น แต่ไม่อาจขอบังคับให้จำเลยทั้งสองกระทำการอย่างอื่นได้ เห็นว่า แม้มีการทบทวนทำลายกำแพงคอนกรีตซึ่งเป็นสาธารณูปโภค จะเป็นการทำต่อบุคคลอื่นโดยผิดกฎหมาย ทำให้โจทก์ได้รับความเสียหายเกี่ยวกับทรัพย์สิน ซึ่งจำเลยทั้งสองมีหน้าที่ต้องชดเชยค่าสินไหมทดแทนให้แก่โจทก์ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 แต่โจทก์ก็ยังมีสิทธิขอบังคับให้จำเลยทั้งสองซึ่งเป็นเจ้าของภารทรัพย์กระทำการอย่างใดที่ทำให้ประโยชน์หรือความสะดวกแห่งภารทรัพย์กลับคืนมาดังเดิม ซึ่งการติดตามเอากำแพงคอนกรีตที่ถูกทบทวนทำลายคืนมาเป็นการทำให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมกลับคืนมาตามเดิมก็คือการซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตให้กลับคืนสภาพตามที่เป็นอยู่เดิมนั่นเอง โจทก์จึงมีอำนาจตามกฎหมายดังกล่าวที่จะขอบังคับให้จำเลยทั้งสองซ่อมหรือสร้างกำแพงรั้วคอนกรีตให้กลับคืนสภาพเดิมได้และหากจำเลยทั้งสองไม่ปฏิบัติตาม ศาลย่อมมีอำนาจพิพากษาหรือมีคำสั่งให้โจทก์ว่าจ้างบุคคลภายนอกซ่อมหรือสร้างกำแพงคอนกรีตแทน โดยให้จำเลยทั้งสองเสียค่าใช้จ่ายได้ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 213 วรรคสอง ส่วนที่จำเลยทั้งสองกล่าวอ้างในฎีกาทำนองว่า ศาลไม่มีอำนาจห้ามจำเลยทั้งสองกระทำการใดต่อกำแพงคอนกรีตเพราะจำเลยทั้งสองทบทวนทำลายและรื้อไปแล้ว เห็นว่า ศาลอุทธรณ์ภาค 1 มิได้มีคำพิพากษาบังคับให้จำเลยทั้งสองในส่วนนี้ แต่มีคำพิพากษาห้ามจำเลยทั้งสองกระทำการใด ๆ ต่อกำแพงคอนกรีตที่จะต้องสร้างขึ้นใหม่ อันจะเป็นการกระทำให้กำแพงคอนกรีตเสื่อมสภาพหรือประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดลง เป็นการใช้อำนาจขัดขวางป้องกันมิให้จำเลยทั้งสองกระทำซ้ำหรือเข้าไปยุ่งเกี่ยวกับกำแพงคอนกรีตโดยมิชอบ เป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภารทรัพย์ลดไปหรือเสื่อมความสะดวกเหมือนอย่างเช่นที่จำเลยทั้งสองได้เคยกระทำมาแล้ว และมีแนวโน้มว่าจำเลยทั้งสองจะกระทำซ้ำอีก โจทก์จึงชอบที่จะขอและศาลมีอำนาจที่จะออกคำสั่งให้จำเลยทั้งสองดเว้นกระทำการดังกล่าวซ้ำอีกในภายภาคหน้า ฎีกาของทั้งสองในข้อนี้ ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน พิพากษายืน ให้จำเลยทั้งสองใช้ค่าทนายความในชั้นฎีกา 5,000 บาท แทนโจทก์

องค์คณะ

กิ๊กก้อง สมเกียรติเจริญ · สุรทิน สาเรือง · สมพงษ์ เหมวิล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/7786/2561>