

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 5634/2555

บริษัทธนธานี จำกัด โจทก์ นายประภาส ทรายก กับพวกจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 420, ป.พ.พ. มาตรา 1388, ป.พ.พ. มาตรา 1389

ย่อ / หลักกฎหมาย

โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทอยู่ภายใต้การจัดสรรเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่น การถูกจำกัดสิทธิโดยภาระจำยอมของโจทก์ให้แก่ที่ดินที่โจทก์จัดสรรขายไปซึ่งสามยทรัพย์จึงเป็นภาระจำยอมเฉพาะใช้เป็นสาธารณูปโภคประเภทสนามเด็กเล่นเท่านั้น และแม้โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติตามกฎหมายโดยมิได้เข้าดูแลสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ หรือสนามเด็กเล่น ภายในหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่ชาวบ้านภายในหมู่บ้านจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ดูแล แต่ก็ไม่อาจเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมที่โจทก์ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ อาคารที่จำเลยทั้งสี่ก่อสร้างเป็นอาคารที่เป็นศูนย์แสดงจำหน่ายผลิตภัณฑ์ชุมชนและฝึกทักษะอาชีพจึงเป็นเรื่องนอกเหนือวัตถุประสงค์เดิมที่โจทก์ได้จดทะเบียนไว้ แม้อาคารดังกล่าวมีห้องน้ำซึ่งสามารถทำให้เด็กที่มาออกกำลังกายที่สนามเด็กเล่นใช้ประโยชน์ในห้องน้ำนั้นได้ด้วย หรือการที่ตามหนังสือขออนุญาตก่อสร้างอาคารระบุว่าใช้เป็นสถานที่จัดประชุม และจัดกิจกรรมทางกีฬาต้านยาเสพติดของเยาวชนด้วย ก็เป็นเรื่องปลีกย่อยโดยอาคารดังกล่าวยังคงเป็นศูนย์แสดงสินค้าและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ชุมชนและฝึกทักษะอาชีพ และไม่อาจถือได้ว่ามีส่วนเกี่ยวเนื่องกับสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่นที่โจทก์จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ จำเลยทั้งสี่จึงไม่มีสิทธิก่อสร้างอาคารดังกล่าวบนที่ดินพิพาท การกระทำของจำเลยทั้งสี่เป็นการละเมิดต่อโจทก์

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยทั้งสี่ร่วมกันรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างดังกล่าวออกไปจากที่ดินพิพาทและร่วมกันชดเชยค่าเสียหายในอัตราเดือนละ 35,000 บาท ให้แก่โจทก์นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายวัสดุออกจากที่ดินของโจทก์ จำเลยทั้งสี่ให้การขอให้ยกฟ้องศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ให้โจทก์ใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนจำเลยทั้งสี่ โดยกำหนดค่าทนายความ 3,000 บาท โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษากลับ ให้จำเลยทั้งสี่ร่วมกันรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างอาคารคอนกรีตชั้นเดียวออกจากที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 43346 ตำบลบางรักใหญ่ (เสาชิงหิน) อำเภอบางบัวทอง จังหวัดนนทบุรี ค่าขออื่นของโจทก์นอกจากนี้ให้ยก ให้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลเป็นพับ จำเลยทั้งสี่ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า การที่โจทก์จดทะเบียนให้ที่ดินพิพาทอยู่ภายใต้การจัดสรรเป็นพื้นที่ส่วนที่กันไว้เป็นสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่น การถูกจำกัดสิทธิโดยภาระจำยอมของโจทก์ให้แก่ที่ดินที่โจทก์จัดสรรขายไปซึ่งสามยทรัพย์จึงเป็นภาระจำยอมเฉพาะใช้เป็นสาธารณูปโภคประเภทสนามเด็กเล่นเท่านั้นและแม้โจทก์ซึ่งเป็นผู้จัดสรรที่ดินมิได้ปฏิบัติตามกฎหมายโดยมิได้เข้าดูแลสาธารณูปโภค เช่น ถนน ท่อระบายน้ำ หรือสนามเด็กเล่น ภายในหมู่บ้าน และคณะกรรมการหมู่บ้านที่ชาวบ้านภายในหมู่บ้านจัดตั้งขึ้นเป็นผู้ดูแลดังเช่นที่จำเลยทั้งสี่กล่าวอ้างหรือไม่ก็ตามแต่ก็ไม่อาจเปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์เดิมที่โจทก์ได้จดทะเบียนภาระจำยอมไว้อาคารที่จำเลยทั้งสี่ก่อสร้างเป็นอาคารที่เป็น

ศูนย์แสดงจำหน่ายผลิตภัณฑ์ชุมชนและฝึกทักษะอาชีพจึงเป็นเรื่องนอกเหนือวัตถุประสงค์เดิมที่โจทก์ได้จดทะเบียนไว้ แม้อาคารดังกล่าวมีห้องน้ำซึ่งสามารถทำให้เด็กที่มาออกกำลังกายที่สนามเด็กเล่นใช้ประโยชน์ในห้องน้ำนั้นได้ด้วยก็ดีหรือการที่ตามหนังสือขออนุญาตก่อสร้างอาคารระบุว่าใช้เป็นสถานที่จัดประชุม และจัดกิจกรรมทางกีฬาต้านยาเสพติดของเยาวชนด้วย ก็เป็นเรื่องปลีกย่อยโดยอาคารดังกล่าวยังคงเป็นอาคารศูนย์แสดงสินค้าและจำหน่ายผลิตภัณฑ์ชุมชนและฝึกทักษะอาชีพ และไม่อาจถือได้ว่ามีส่วนเกี่ยวเนื่องกับสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะประเภทสนามเด็กเล่นที่โจทก์จดทะเบียนภาระจำยอมไว้ดังที่จำเลยทั้งสี่กล่าวอ้างมาในฎีกา จำเลยทั้งสี่จึงไม่มีสิทธิก่อสร้างอาคารดังกล่าวบนที่ดินพิพาท ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 วินิจฉัยว่า การกระทำของจำเลยทั้งสี่เป็นการละเมิดต่อโจทก์ และพิพากษาให้จำเลยทั้งสี่ร่วมกันรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างอาคารดังกล่าวออกจากที่ดินพิพาทนั้น ศาลฎีกาเห็นพ้องด้วย ฎีกาของจำเลยทั้งสี่ฟังไม่ขึ้น พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

ทัศนีย์ จันสัญชัย ธรรมเกณฑ์ · สุทธินันท์ เสียมสกุล · สุนันท์ ชัยชูสอน

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/5634/2555>