

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2413/2566

นางสาว ณ. กับพวกโจทก์ นาย จ.จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1399

ย่อ / หลักกฎหมาย

ขณะโจทก์ทั้งสองซื้อโฉนดที่ดินพิพาท ตามสารบัญญัติการจดทะเบียนปรากฏทรัพย์สินคือภาระจำยอมบนที่ดินของจำเลย โดยจำเลยมิได้ใช้สิทธิโต้แย้งทรัพย์สินดังกล่าว โจทก์ทั้งสองยอมเข้าใจโดยสุจริตว่าภาระจำยอมยังคงอยู่ แม้ทางภาระจำยอมพิพาทจะไม่มีการใช้ประโยชน์เป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี ย่อมระงับสิ้นไปตาม ป.พ.พ. มาตรา 1399 แต่เมื่อจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของภาระทรัพย์สินยังมิได้จดทะเบียนระงับภาระจำยอมนั้น จำเลยจะยกเอาการระงับแห่งภาระจำยอมขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ทั้งสองซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนสามยทรัพย์มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตหาได้ไม่

คำพิพากษา

โจทก์ทั้งสองฟ้องขอให้บังคับจำเลยรื้อรั้วเหล็กที่ปิดกั้นให้พ้นจากที่ดินโฉนดเลขที่ 665 เลขที่ดิน 588 หากจำเลยเพิกเฉยให้โจทก์ทั้งสองเป็นผู้ดำเนินการโดยจำเลยเป็นผู้ชำระค่าใช้จ่าย ห้ามจำเลยทำรั้วเหล็กหรือวัตถุใด ๆ ปิดกั้นหรือขัดขวางการเดินหรือการใช้รถยนต์เข้าออกที่ดินโฉนดเลขที่ 665 เลขที่ดิน 588 ให้จำเลยชำระเงินแก่โจทก์ทั้งสองเดือนละ 20,000 บาท นับแต่วันฟ้อง เป็นต้นไปจนกว่ารั้วเหล็กจะถูกรื้อถอน จำเลยให้การและฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องและให้โจทก์ทั้งสองจดทะเบียนปลดภาระจำยอมให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 665 เลขที่ดิน 588 แก่จำเลย หากโจทก์ทั้งสองไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา โจทก์ทั้งสองให้การแก้ฟ้องแย้งขอให้ยกฟ้องแย้ง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยรื้อถอนรั้วเหล็กที่ปิดกั้นทางภาระจำยอมตามที่จดทะเบียนไว้บนที่ดินโฉนดเลขที่ 665 เลขที่ดิน 588 หากจำเลยเพิกเฉยให้ดำเนินการบังคับคดีตามกฎหมาย และห้ามจำเลยทำรั้วหรือปิดกั้นหรือขัดขวางการใช้ทางภาระจำยอมตามที่ปรากฏในบันทึกข้อตกลงเรื่องภาระจำยอม ฉบับลงวันที่ 27 มิถุนายน 2537 กับให้จำเลยใช้ค่าฤชาธรรมเนียมแทนโจทก์ทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนายความ 5,000 บาท ส่วนค่าใช้จ่ายในการดำเนินคดีให้เป็นพัวคำขออื่นนอกจากนี้ให้ยก และยกฟ้องแย้งของจำเลย ค่าฤชาธรรมเนียมในส่วนฟ้องแย้งให้เป็นพัวโจทก์ทั้งสอง และจำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษากลับว่า ให้ภาระจำยอมเรื่องทางเดินหรือทางรถยนต์ของที่ดินโฉนดเลขที่ 665 เลขที่ดิน 588 ที่มีอยู่แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 661 เลขที่ดิน 583 สิ้นไป ให้โจทก์ทั้งสองจดทะเบียนปลดภาระจำยอมให้แก่ที่ดินโฉนดเลขที่ 665 เลขที่ดิน 588 หากไม่ปฏิบัติตามให้ถือเอาคำพิพากษาของศาลเป็นการแสดงเจตนาของโจทก์ทั้งสอง ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลให้เป็นพัว โจทก์ทั้งสองฎีกา โดยได้รับอนุญาตจากศาลฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงเบื้องต้นรับฟังได้ว่า โจทก์ทั้งสองเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 661 เลขที่ดิน 583 โดยซื้อมาจาก ธนาकर ก.เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 จำเลยเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 665 เลขที่ดิน 588 ซึ่งนางสุวรรณ และนางสมถวิล ผู้ถือกรรมสิทธิ์เดิมในที่ดินดังกล่าวของจำเลยได้จดทะเบียนนิติกรรมให้ที่ดินแปลงของจำเลยตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอม เรื่องทางเดินและทางรถยนต์แก่ที่ดินแปลงที่โจทก์ทั้งสองถือกรรมสิทธิ์ มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามฎีกาของ

โจทก์ทั้งสองว่า คำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 2 ชอบหรือไม่ โดยโจทก์ทั้งสองฎีกาว่า โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินจาก ธนาคาร ก.เมื่อวันที่ 16 มีนาคม 2560 นับถึงวันฟ้องเป็นเวลา 1 ปี ขณะซื้อขายนั้น ทรัพย์สินคือภาระจำยอมบนที่ดินของจำเลยยังคงปรากฏอยู่ที่โฉนดที่ดินเลขที่ 665 เลขที่ดิน 588 จำเลยมิได้ใช้สิทธิโต้แย้งทรัพย์สินในที่ดินแปลงที่โจทก์ทั้งสองซื้อ ทั้งมิได้จำหน่ายทรัพย์สินดังกล่าวไปจากโฉนดที่ดิน ทำให้โจทก์ทั้งสองเข้าใจว่าทรัพย์สินดังกล่าวยังคงมีอยู่ตราบเท่าที่ยังไม่ได้จดทะเบียนยกเลิกทางภาระจำยอม ศาลฎีกาโดยมติที่ประชุมใหญ่ เห็นว่า แม้ทางภาระจำยอมพิพาทไม่มีการใช้ประโยชน์เป็นเวลาเกินกว่า 10 ปี ย่อมระงับสิ้นไปตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1399 แต่เมื่อจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของภาระทรัพย์สินยังมิได้จดทะเบียนระงับภาระจำยอมนั้น จำเลยจะยกเอาการระงับแห่งภาระจำยอมขึ้นเป็นข้อต่อสู้โจทก์ ซึ่งเป็นบุคคลภายนอกผู้รับโอนสามยทรัพย์มาโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริต และได้จดทะเบียนโดยสุจริตหาได้ไม่ เมื่อโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินในขณะที่ยังมิได้มีการจดทะเบียนระงับภาระจำยอมบนที่ดินของจำเลย โจทก์ทั้งสองย่อมเข้าใจโดยสุจริตว่าภาระจำยอมยังคงอยู่ เมื่อโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินโดยเสียค่าตอบแทนและโดยสุจริตและได้จดทะเบียนสิทธิโดยสุจริตแล้ว จำเลยจะยกข้อต่อสู้เรื่องการระงับแห่งภาระจำยอมอ้างต่อโจทก์ทั้งสองหาได้ไม่ เมื่อภาระจำยอมยังคงอยู่บนที่ดินของจำเลย จำเลยจึงต้องรื้อถอนรั้วเหล็กที่ปิดกั้นทางภาระจำยอมออกจากที่ดิน ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 2 พิพากษามานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ทั้งสองฟังขึ้น พิพากษากลับ ให้บังคับตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์และฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

อรพงษ์ ศิริกานต์นนท์ · อรุณ เรืองเพชร · นัยนาวุธ จันทรจำเริญ

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://www.thaideka.online/deka/2413/2566>