

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2227/2540

นางณัฐสุรีย์หรือรจนา วงศ์สุวรรณโจทก์ นายโกวิท วงศ์สุวรรณจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1299, ป.พ.พ. มาตรา 1362, ป.พ.พ. มาตรา 1358, ป.พ.พ. มาตรา 1312

ย่อ / หลักกฎหมาย

ส.พีสามีโจทก์และจำเลยเป็นผู้สร้างระเบียบพิพาทในขณะที่ดินเลขที่ 74801 ยังมีได้แบ่งแยกเป็นโฉนดที่ดินเลขที่ 131180 ของโจทก์และ 131181 ของจำเลย โดย ส.พีสามีความประสงค์จะใช้ระเบียบพิพาทชั้นบนเป็นที่นั่งเล่นและชั้นล่างเป็นที่จอดรถ การสร้างระเบียบพิพาทมิใช่เจตนารมณ์ของสามีโจทก์ส่วนการสร้างประตูพิพาท แม้สามีโจทก์และจำเลยร่วมกันทำขึ้น แต่เมื่อที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 7481 ส่วนของสามีโจทก์โอนมาเป็นของโจทก์ และโจทก์เห็นว่าการมีประตูพิพาทก่อให้เกิดความเดือดร้อนและไม่สะดวกแก่โจทก์ในการใช้ที่ดินโฉนดที่ดินเลขที่ 74801 เป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะ โจทก์ยอมขอให้รื้อถอนประตูพิพาทได้ ไม่เป็นการขัดต่อสิทธิของจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวม แม้จำเลยจะมีสิทธิใช้ที่ดินดังกล่าวในฐานะเป็นเจ้าของรวมโดยให้ระเบียบและประตูพิพาทยังคงอยู่ต่อไปเพื่อประโยชน์แก่จำเลย แต่การใช้นั้นจะต้องไม่ขัดต่อสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินดังกล่าวด้วย เมื่อระเบียบและประตูพิพาททำให้โจทก์ได้รับความเดือดร้อนไม่สะดวกในการใช้ที่ดินเป็นทางเข้าออกสู่ทางสาธารณะเมื่อโจทก์ประสงค์จะต่อเติมบ้าน แต่ไม่สามารถขวนวัสดุและอุปกรณ์ลอดใต้ระเบียบเข้าไปได้ ทั้งยังเป็นอุปสรรคต่อการขายที่ดินและบ้านของโจทก์ เพราะทำให้ไม่ได้รับความสนใจจากผู้ซื้อ การมีระเบียบและประตูพิพาทในที่ดินซึ่งโจทก์และจำเลยเป็นเจ้าของรวม จึงเป็นการขัดต่อสิทธิของโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของรวมคนหนึ่ง หากใช่เป็นการขัดต่อสิทธิของจำเลยไม่ ภาระจำยอมเหนือที่ดินแปลงหนึ่งจะเกิดขึ้นได้ก็เพื่อประโยชน์แก่ที่ดินแปลงอื่นเท่านั้น เมื่อที่ดินที่จำเลยขอให้จดทะเบียนภาระจำยอมเป็นที่ดินที่จำเลยเป็นเจ้าของรวมอยู่ด้วย การที่จำเลยใช้ที่ดินส่วนหนึ่งเป็นระเบียบและประตูพิพาทเพื่อประโยชน์ของจำเลยเป็นเรื่องจำเลยใช้ทรัพย์สินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมแม้จะฟังว่าจำเลยใช้นาน

คำพิพากษา

20 ปี ก็ไม่ก่อให้เกิดภาระจำยอมเหนือที่ดินที่จำเลยเป็นเจ้าของรวม ผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินต้องเป็นบุคคลอื่น หากใช่เจ้าของที่ดินไม่จำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมในที่ดินจึงไม่อาจเป็นผู้ทรงสิทธิเหนือพื้นดินในที่ดินดังกล่าวได้ นอกจากนี้สิทธิเหนือพื้นดินซึ่งเป็นทรัพย์สินอันเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์จะได้มาก็แต่โดยนิติกรรมเท่านั้น ไม่อาจได้มาโดยอายุความ และการได้มาโดยนิติกรรมนั้นตาม ป.พ.พ.มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง จะต้องทำเป็นหนังสือและจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่มิฉะนั้นไม่บริบูรณ์ ตาม ป.พ.พ.มาตรา 1362 ที่บัญญัติให้เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ จำต้องช่วยเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ตามส่วนของตนในการออกค่าจัดการค่าภาษีอากรและค่ารักษากับทั้งค่าใช้ทรัพย์สินรวมกันด้วยนั้น เมื่อข้อเท็จจริงได้ความว่า ทรัพย์สินที่เป็นของโจทก์และจำเลยคือที่ดิน มีระเบียบพิพาท โจทก์จึงไม่ต้องช่วยจำเลยออกค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนระเบียบพิพาทศาลชั้นต้นไม่รับฟ้องแย้งของจำเลยเกี่ยวกับค่าเสียหาย จำเลยอุทธรณ์ แต่ศาลชั้นต้นสั่งไม่รับอุทธรณ์ในส่วนนี้เพราะจำเลยไม่นำค่าขึ้นศาลในโอกาสตามชำระภายในกำหนด จำเลยไม่อุทธรณ์

คัดค้านคำสั่งดังกล่าว ดังนี้ แม้ศาลชั้นต้นจะรับฎีกาตามฟ้องแย้งของจำเลยเกี่ยวกับค่าเสียหาย ศาลฎีกาไม่รับวินิจฉัยให้เพราะมิใช่เป็นข้อที่โต้แย้งกันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ ฎีกาของจำเลยที่อ้างว่า โจทก์เปลี่ยนแปลงวัตถุประสงค์การใช้กรรมสิทธิ์รวมโดยจำเลยซึ่งเป็นเจ้าของรวมมิได้เห็นชอบด้วยตาม ป.พ.พ.มาตรา 1358 วรรคท้าย และขัดต่อมาตรา 1361 กับที่อ้างว่าระเบียบและประตูปิพาทที่สร้างรูกล้าที่ดินอันเป็นเจ้าของรวม ควรปรับบทตาม ป.พ.พ.มาตรา 1312 โดยให้จำเลยเป็นเจ้าของสิ่งปลูกสร้างดังกล่าว แต่ต้องเสียเงินให้แก่โจทก์เป็นค่าใช้ที่ดินนั้น เป็นข้อที่จำเลยมิได้ยกขึ้นต่อสู้เป็นประเด็นในคำให้การและฟ้องแย้งจึงมิใช่เป็นข้อที่โต้แย้งกันมาแล้วโดยชอบในศาลชั้นต้นและศาลอุทธรณ์ และมีข้อปัญหาอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน ศาลฎีกาไม่วินิจฉัยให้

องค์คณะ

พิชัย เตโชพิทยาอุล · ดำรงพงศ์ อิศรางกูร ณ อยุธยา · ทวีชัย เจริญบัณฑิต

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: thai-legal-corpus (CC-BY-4.0) ← deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2227/2540>