

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2757/2565

นิติบุคคลหมู่บ้านจัดสรร ส. กับพวก โจทก์ บริษัท ล. กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 213, ป.พ.พ. มาตรา 1387

ย่อ / หลักกฎหมาย

ที่ดินพิพาทเป็นสาธารณูปโภคที่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ซึ่งเป็นผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นบนโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และ 10813 ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรในโครงการดังกล่าวตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง และโดยผลของกฎหมายดังกล่าวย่อมเป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ผู้จัดสรรหรือจำเลยที่ 4 ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ อย่างไรก็ตาม จำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และ 10813 ส่วนจำเลยที่ 3 ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 เนื่องจากจำเลยที่ 3 โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 4 ไปแล้ว สภาพแห่งนั้นจึงไม่เปิดช่องให้โจทก์ทั้งสิบยึดบังคับให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 จดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 กับบังคับให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 จดทะเบียนภาระจำยอมที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสิบยึดได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้บังคับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ร่วมกันจดทะเบียนภาระจำยอมทะเลสาบเต็มทั้งแปลง และถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 10 เมตร ด้านทิศเหนือของที่ดินโดยมีระยะทางจากทิศตะวันออกไปทิศตะวันตกจนสุดแนวเขตที่ดิน รวมทั้งถนนลาดยางรอบทะเลสาบ กว้าง 2.80 เมตร ยาว 550 เมตร จากแนวเขตที่ดินด้านทิศเหนือเป็นเส้นรอบวงรอบทะเลสาบมาทางด้านทิศใต้จนสุดแนวเขตที่ดินบนโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 ให้แก่ที่ดินของโจทก์ที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 33734, 148559, 33736, 148560, 39041, 28060, 28061, 28062, 33793, 33794, 33795, 28137, 28138, 28139 และ 10810 รวม 15 แปลง ของโจทก์ที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 33806 โจทก์ที่ 3 โฉนดที่ดินเลขที่ 41456, 41457 และ 41458 โจทก์ที่ 4 โฉนดที่ดินเลขที่ 19332 โจทก์ที่ 5 โฉนดที่ดินเลขที่ 28149 โจทก์ที่ 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 33919 โจทก์ที่ 7 โฉนดที่ดินเลขที่ 33766 และ 33767 โจทก์ที่ 8 โฉนดที่ดินเลขที่ 33900 โจทก์ที่ 9 โฉนดที่ดินเลขที่ 33832 และ 33833 โจทก์ที่ 10 โฉนดที่ดินเลขที่ 41461 และโจทก์ที่ 11 โฉนดที่ดินเลขที่ 30854 หากไม่ดำเนินการให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา กับให้จำเลยทั้งสิ่วร่วมกันจดทะเบียนภาระจำยอมสวนสาธารณะและถนนคอนกรีตเสริมเหล็ก กว้าง 10 เมตร ติดสวนสาธารณะจากทิศตะวันออกมาทิศตะวันตกกึ่งหนึ่ง ส่วนที่เหลืออีกกึ่งหนึ่งใช้เป็นทะเลสาบบนโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 ให้แก่ที่ดินของโจทก์ที่ 1 โฉนดที่ดินเลขที่ 33737 (ที่ถูกลบ 33734), 148559, 33736, 148560, 39041, 28060, 28061, 28062, 33793, 33794, 33795, 28137, 28138, 28139 และ 10810 รวม 15 แปลง ของโจทก์ที่ 2 โฉนดที่ดินเลขที่ 33806 โจทก์ที่ 3 โฉนดที่ดินเลขที่ 41456, 41457 และ 41458 โจทก์ที่ 4 โฉนดที่ดินเลขที่ 19332 โจทก์ที่ 5 โฉนดที่ดินเลขที่ 28149 โจทก์ที่ 6 โฉนดที่ดินเลขที่ 33919 โจทก์ที่ 7 โฉนดที่ดินเลขที่ 33766 และ 33767 โจทก์ที่ 8 โฉนดที่ดินเลขที่ 33900 โจทก์ที่ 9

หน้า 2 / 3

กับจำเลยที่ 3 และที่ 4 ไม่ได้รับอนุญาตให้ฎีกา มีปัญหาต้องวินิจฉัยตามที่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ได้รับอนุญาตให้ฎีกาว่า ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ร่วมกันจดทะเบียนการจำยอมเป็นการชอบหรือไม่ เห็นว่า ข้อเท็จจริงรับฟังยุติว่าที่ดินพิพาทเป็นสาธารณูปโภคที่จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ซึ่งเป็นผู้จัดสรรจัดให้มีขึ้นบนโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และ 10813 ตกอยู่ในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินที่จัดสรรในโครงการดังกล่าวตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ข้อ 30 วรรคหนึ่ง และโดยผลของกฎหมายดังกล่าวย่อมเป็นหน้าที่ของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ผู้จัดสรรหรือจำเลยที่ 4 ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่จะต้องบำรุงรักษากิจการดังกล่าวให้คงสภาพดังเช่นที่ได้จัดทำขึ้นโดยตลอดไป และจะกระทำการใด ๆ อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกมิได้ อย่างไรก็ตาม จำเลยที่ 1 และที่ 2 ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 และ 10813 ส่วนจำเลยที่ 3 ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 เนื่องจากจำเลยที่ 3 โอนที่ดินพิพาทให้จำเลยที่ 4 ไปแล้ว สภาพแห่งหนี้จึงไม่เปิดช่องให้โจทก์ทั้งสิบเอ็ดบังคับให้จำเลยที่ 1 และที่ 2 จดทะเบียนการจำยอมที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10812 กับบังคับให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 จดทะเบียนการจำยอมที่ดินพิพาทโฉนดที่ดินเลขที่ 10813 แก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสิบเอ็ดได้ ที่ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ร่วมกันจดทะเบียนการจำยอมจึงเป็นการไม่ชอบ ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาข้อนี้ของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ฟังขึ้น พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยที่ 3 จดทะเบียนที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 10812 เป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสิบเอ็ด กับให้จำเลยที่ 4 จดทะเบียนที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 10813 เป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์ทั้งสิบเอ็ด หากไม่ดำเนินการให้ถือคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนา นอกจากที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ภาค 1 ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

น้ำเพชร ปานะถิก · แรรงณ ปริพนธ์พจนพิสุทธิ์ · ชาญณรงค์ ปราณีจิตต์

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2757/2565>