

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 7171-7182/2552

นายศักดิ์ชัย ตั้งเทียนชัยชนะ กับพวก โจทก์ นางสุภา ไชยสวัสดิ์ กับพวก จำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1330, ป.พ.พ. มาตรา 1388, ป.พ.พ. มาตรา 1390, ป.วิ.พ. มาตรา 142, ป.วิ.พ. มาตรา 246, ป.วิ.พ. มาตรา 247

ย่อ / หลักกฎหมาย

การที่จะถือว่าผู้ซื้อได้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยไม่สุจริตตามนัยแห่ง ป.พ.พ. มาตรา 1330 นั้น จะต้องได้ความว่าผู้ซื้อหรือควรจะรู้ว่าทรัพย์สินที่ตนซื้อมามีเจ้าของจำเลยหรือของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลล้มละลาย คดีนี้ได้ความจากคำแถลงของทนายโจทก์ทั้งสองแถลงรับว่า จำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 ได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตั้งแต่วันที่จำเลยแต่ละคนได้รับโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและตึกแถวมาจากเจ้าของเดิม และขณะที่โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาด โจทก์เห็นว่าที่ดินพิพาทมีการรุกล้ำและครอบครองโดยจำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 ซึ่งตามข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่มีส่วนใดที่แสดงให้เห็นว่า ก่อนหรือขณะซื้อที่ดินพิพาทโจทก์ทั้งสองทราบเรื่องที่ว่าจำเลยแต่ละคนได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ เป็นแต่เพียงรับว่ามีข้อเท็จจริงนั้นอยู่จริงเท่านั้น ดังนั้น จะฟังว่าโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาทโดยไม่สุจริตหาได้ไม่ จำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 จึงไม่อาจอ้างสิทธิการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินพิพาทใช้ยันโจทก์ทั้งสองได้ ปัญหาว่า ที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 อันจะทำให้โจทก์ทั้งสองไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสิบห้าหรือไม่ เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวด้วยความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตาม ป.วิ.พ. มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และ 247 ที่ดินพิพาทและที่ดินที่ปลูกสร้างตึกแถวของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 ต่างเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินในโครงการหมู่บ้าน บ. โฉนดที่ดินพิพาทและโฉนดที่ดินที่ปลูกสร้างตึกแถวของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 รวม 12 ฉบับ ก็ระบุไว้เหมือนกันว่าเป็นที่ดินที่แบ่งแยกมาจากที่ดินแปลงใหญ่แปลงเดียวกันได้ความว่าเจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินเจตนาที่ดินพิพาทไว้เป็นทางเข้าออกตึกแถวน่าเชื่อว่าเจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้แบ่งแยกที่ดินพิพาทเพื่อกันไว้เป็นสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์ในการขายตึกแถวในโครงการนั่นเอง ที่ดินพิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินจัดสรรในโครงการรวมถึงที่ดินที่เป็นที่ตั้งตึกแถวของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 ด้วย ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ข้อ 30 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น โดยไม่จำเป็นต้องคำนึงว่าเจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้สละการครอบครองหรือมีเจตนาที่จะให้ที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมหรือไม่ เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายแล้ว แม้ต่อมาโจทก์ทั้งสองจะได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการซื้อจากการขายทอดตลาดในคดีที่บริษัท ป. เจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินถูกฟ้องให้เป็นบุคคลล้มละลายก็ตาม ก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมในที่ดินพิพาทนั้นสิ้นไป โจทก์ทั้งสองจึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่หรือห้ามมิให้จำเลยทั้งสิบห้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทได้ จำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 ในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ก็ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในภาระทรัพย์สินซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภาระทรัพย์สินตาม ป.พ.พ. มาตรา 1388 เช่นกัน ยกเว้นกันسادปูนซีเมนต์ด้านหน้าตึกแถวที่มีมาแต่แรกแล้ว สิ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต่อเติม

ขึ้นภายหลังและรูล้ำเข้าไปในที่ดินพิพาท จำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 จะต้องรื้อถอนออกไป เพราะเป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินพิพาทอันเป็นการยथรรพ์ ทางนำสืบของโจทก์ทั้งสองเพียงแต่กล่าวอ้างลอยๆ ว่าโจทก์ทั้งสองได้รับความเสียหายโดยไม่ปรากฏชัดแจ้งว่าโจทก์ทั้งสองเสียหายอย่างไร อีกทั้งตาม ป.พ.พ. มาตรา 1390 โจทก์ทั้งสองไม่อาจนำที่ดินพิพาทซึ่งตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินและตึกแถวดังกล่าวไปใช้ประโยชน์อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกได้ ดังนั้น โจทก์ทั้งสองจะเรียกค่าเสียหายจากการที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ที่ดินพิพาทไม่ได้ จำเลยทั้งสิบห้าจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งสอง

คำพิพากษา

คดีทั้งสิบสองสำนวนนี้ศาลชั้นต้นสั่งให้รวมพิจารณาเป็นคดีเดียวกัน โดยให้เรียกโจทก์ที่ 1 และที่ 2 ทั้งสิบสองสำนวนว่าโจทก์ที่ 1 และที่ 2 ตามเดิม เรียกจำเลยในสำนวนแรกและสำนวนที่สองว่าจำเลยที่ 1 เรียกจำเลยในสำนวนที่สามและที่เจ็ดว่า จำเลยที่ 2 เรียกจำเลยในสำนวนที่สี่และที่หกว่าจำเลยที่ 3 เรียกจำเลยในสำนวนที่ห้าว่า จำเลยที่ 4 เรียกจำเลยในสำนวนที่แปดว่า จำเลยที่ 5 เรียกจำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ในสำนวนที่เก้าว่า จำเลยที่ 6 ที่ 7 และที่ 8 ตามลำดับ เรียกจำเลยในสำนวนที่สิบว่า จำเลยที่ 9 เรียกจำเลยในสำนวนที่สิบเอ็ดว่า จำเลยที่ 10 และเรียกจำเลยที่ 1 ถึงที่ 5 ในสำนวนที่สิบสองว่า จำเลยที่ 11 ที่ 12 ที่ 13 ที่ 14 และที่ 15 ตามลำดับ โจทก์ทั้งสองฟ้องจำเลยทั้งสิบสองสำนวนเป็นใจความอย่างเดียวกันขอให้ขับไล่จำเลยทั้งสิบห้าพร้อมทั้งรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสองห้ามเข้าไปเกี่ยวกับที่ดินของโจทก์ทั้งสองอีกต่อไป หากไม่รื้อถอนให้โจทก์ทั้งสองรื้อถอนเองโดยให้จำเลยทั้งสิบห้าเป็นผู้เสียค่าใช้จ่ายกับให้จำเลยแต่ละสำนวนชำระค่าเสียหายเป็นค่าขาดประโยชน์แก่โจทก์ทั้งสองเดือนละ 10,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกไปจากที่ดินของโจทก์ทั้งสองเสร็จ จำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 ให้การ ขอให้ยกฟ้อง จำเลยที่ 7 ที่ 8 และที่ 12 ถึงที่ 15 ขาดนัดยื่นคำให้การและขาดนัดพิจารณา ก่อนสืบพยานโจทก์ ทนายโจทก์ทั้งสองแถลงต่อศาลยอมรับข้อเท็จจริงว่าจำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 ได้ซื้อและได้ครอบครองที่ดินพร้อมสิ่งปลูกสร้างตั้งแต่วันที่มีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์มาเป็นชื่อของจำเลยแต่ละคน จากนั้นได้ก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างตามฟ้องและได้ครอบครองที่ดินพิพาทและสิ่งปลูกสร้างด้วยความสงบและเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลากว่า 10 ปีแล้ว และยอมรับว่าโจทก์ทั้งสองทราบเรื่องที่ฝ่ายจำเลยก่อสร้างสิ่งปลูกสร้างรูล้ำที่ดินพิพาทตั้งแต่วันที่โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาท ศาลชั้นต้นพิพากษาให้จำเลยทั้งสิบห้ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินและบริวารออกจากที่ดินพิพาทโฉนดเลขที่ 24244 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ ของโจทก์ทั้งสอง ห้ามจำเลยทั้งสิบห้าและบริวารเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทดังกล่าวของโจทก์ทั้งสอง ให้จำเลยที่ 1 ถึงที่ 3 ใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์คนละ 4,000 บาท ต่อเดือน ให้จำเลยที่ 4 ที่ 5 ที่ 9 และที่ 10 ใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์คนละ 2,000 บาท ต่อเดือน ให้จำเลยที่ 6 ถึงที่ 8 ร่วมกันใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์อัตราเดือนละ 2,000 บาท ให้จำเลยที่ 11 ถึงที่ 15 ร่วมกันใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์อัตราเดือนละ 2,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยดังกล่าวและบริวารจะรื้อถอนสิ่งปลูกสร้างหรือขนย้ายทรัพย์สินออกไปจากที่ดินพิพาทของโจทก์ทั้งสองกับให้จำเลยทั้งสิบห้าใช้ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสิบสองสำนวนแทนโจทก์ทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท ค่าขออื่นให้ยกสำนวนแทนโจทก์ทั้งสอง โดยกำหนดค่าทนายความ 10,000 บาท

คำขออื่นให้ยก จำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 1 พิพากษาแก้เป็นว่า ให้ยกฟ้องจำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 นอกจากนี้ที่แก้ให้เป็นไปตามคำพิพากษาศาลชั้นต้น ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสองศาลระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 ให้เป็นพับ โจทก์ทั้งสองฎีกา โดยผู้พิพากษาที่ได้นั่งพิจารณาคดีในศาลชั้นต้นรับรองว่ามีเหตุสมควรที่จะฎีกา ในข้อเท็จจริงได้ ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า "ข้อเท็จจริงที่คู่ความไม่ได้โต้เถียงกันในชั้นฎีการับฟังได้ว่า จำเลยที่ 1 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 24180 และ 24181 พร้อมตึกแถวเลขที่ 202/13 และ 202/14 จำเลยที่ 2 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 24176 และ 24177 พร้อมตึกแถว เลขที่ 202/9 และ 202/10 จำเลยที่ 3 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 24178 และ 24179 พร้อมตึกแถวเลขที่ 202/11 และ 202/12 จำเลยที่ 4 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 24175 พร้อมตึกแถวเลขที่ 202/8 จำเลยที่ 5 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 24171 พร้อม ตึกแถวเลขที่ 202/4 จำเลยที่ 6 และที่ 7 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 24182 พร้อม ตึกแถวเลขที่ 202/15 จำเลยที่ 8 มีชื่อในทะเบียนบ้านของตึกแถวเลขที่ 202/15 จำเลยที่ 9 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 24172 พร้อมตึกแถวเลขที่ 202/5 จำเลยที่ 10 เป็นเจ้าของ กรรมสิทธิ์ที่ดินโฉนดเลขที่ 24173 พร้อมตึกแถวเลขที่ 202/6 จำเลยที่ 11 เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ ที่ดินโฉนดเลขที่ 24174 พร้อมตึกแถวเลขที่ 202/7 ส่วนจำเลยที่ 12 ถึงที่ 15 มีชื่อในทะเบียนบ้าน ของตึกแถวเลขที่ 202/7 ตึกแถวของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 ดังกล่าวเป็นอาคาร พาณิชยกรรมเรียงติดต่อกันรวม 12 คูหา ด้านหน้าตึกแถวที่เรียงติดต่อกันขนานกับถนนสายสำโรง- บางพลี ซึ่งเป็นทางหลวงโดยมีที่ดินพิพาทคั่นอยู่ตลอดแนว ที่ดินพิพาทและที่ดินที่ก่อสร้างตึกแถว ดังกล่าวเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินในโครงการหมู่บ้านบางพลีนคร ซึ่งบริษัทสินลาโก จำกัด ได้ขายให้ แก่บริษัท ป.พ่ายพพิริยะกิจ จำกัด และบริษัท ป.พ่ายพพิริยะกิจ จำกัด ได้ยื่นคำขออนุญาตจัดสรร ที่ดินในโครงการดังกล่าวต่อสำนักงานที่ดินจังหวัดสมุทรปราการ ตลอดแนวด้านหน้าตึกแถวของ จำเลยแต่ละสำนวนมีกันสาดปูนซีเมนต์ยื่นรูกล้ำเข้าไปในที่ดินพิพาทและบางคูหามีการต่อเติม กันสาดอะลูมิเนียมเพิ่มเติมรูกล้ำเข้าไปในที่ดินพิพาทเฉพาะกันสาดปูนซีเมนต์เจ้าของโครงการผู้ จัดสรรที่ดินเป็นผู้ทำขึ้นแต่แรกพร้อมกับการก่อสร้างตึกแถว โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาทซึ่งมีชื่อ บริษัท ป.พ่ายพพิริยะกิจ จำกัด เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ มาจากการขายทอดตลาดในคดีล้มละลายของ ศาลแพ่งเมื่อวันที่ 22 สิงหาคม 2543 และจดทะเบียนรับโอนกรรมสิทธิ์มาเป็นของโจทก์ทั้งสองแล้ว ต่อมาโจทก์ทั้งสองแจ้งให้จำเลยทั้งสิบห้ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างที่รูกล้ำออกไปจากที่ดินพิพาทแต่ จำเลยทั้งสิบห้าเพิกเฉย มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งสองว่า จำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 ซึ่งยังไม่ได้จดทะเบียนการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์มีสิทธิยกเรื่องการได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน พิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ขึ้นต่อสู้โจทก์ทั้งสองหรือไม่ โจทก์ทั้งสองฎีกาว่า โจทก์ทั้งสองซื้อ ที่ดินพิพาทโดยสุจริตในการขายทอดตลาดในคดีล้มละลาย จำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 จึง ไม่อาจยกเรื่องการได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ขึ้นต่อสู้โจทก์ทั้งสองได้ เห็นว่า การที่จะ ถือว่าผู้ซื้อได้ซื้อทรัพย์สินจากการขายทอดตลาดโดยไม่สุจริตตามนัยแห่ง ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1330 นั้น จะต้องได้ความว่าผู้ซื้อหรือควรจะรู้ว่าทรัพย์สิน ที่ตนซื้อไม่มีชื่อของจำเลยหรือของลูกหนี้ตามคำพิพากษาหรือบุคคลล้มละลาย คดีนี้ได้ความจาก คำแถลงของทนายโจทก์ทั้งสองตามรายงานกระบวนการพิจารณาของศาลชั้นต้นฉบับลงวันที่ 8 พฤษภาคม 2550 โดยแถลงรับว่า จำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 ได้ครอบครองที่ดินพิพาทโดย ความสงบและโดยเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของตั้งแต่วันที่จำเลยแต่ละคนได้รับโอนกรรมสิทธิ์

ที่ดินและตึกแถวมาจากเจ้าของเดิม และ ขณะที่โจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาทจากการขายทอดตลาด โจทก์เห็นว่าที่ดินพิพาทมีการรื้อถอนและครอบครองโดยจำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 ซึ่งตามข้อเท็จจริงดังกล่าวไม่มีส่วนใดที่แสดงให้เห็นว่าก่อนหรือขณะซื้อที่ดินพิพาท โจทก์ทั้งสองทราบเรื่องที่จำเลยแต่ละคนดังกล่าวได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยการครอบครองปรปักษ์ เป็นแต่เพียงรับว่ามีข้อเท็จจริงนั้นอยู่จริงเท่านั้น ดังนั้น จะฟังว่าโจทก์ทั้งสองซื้อที่ดินพิพาทโดยสุจริตหาได้ไม่ จำเลยที่ 1 ถึงที่ 6 และที่ 9 ถึงที่ 11 จึงไม่อาจอ้างสิทธิการครอบครองปรปักษ์ที่ดินพิพาทไต่ยัน โจทก์ทั้งสองได้ ฎีกาของโจทก์ทั้งสองข้อนี้ฟังขึ้น มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยเป็นประการต่อไปว่า ที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 อันจะทำให้โจทก์ทั้งสองไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่จำเลยทั้งสิบห้าหรือไม่ ปัญหานี้เป็นปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวกับความสงบเรียบร้อยของประชาชน แม้ไม่มีคู่ความฝ่ายใดยกขึ้นฎีกา ศาลฎีกาก็มีอำนาจยกขึ้นวินิจฉัยได้ตามประมวลกฎหมายวิธีพิจารณาความแพ่ง มาตรา 142 (5) ประกอบมาตรา 246 และ 247 และเห็นว่า ที่ดินพิพาทและที่ดินที่ปลูกสร้างตึกแถวของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 ต่างเป็นส่วนหนึ่งของที่ดินในโครงการหมู่บ้านบางพลีนคร โฉนดที่ดินพิพาทและโฉนดที่ดินที่ปลูกสร้างตึกแถวของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 รวม 12 ฉบับ ก็ระบุไว้เหมือนกันว่าเป็นที่ดินที่แบ่งแยกมาจากโฉนดเล่ม 33 หน้า 68 แสดงว่าแบ่งแยกมาจากที่ดินแปลงใหญ่แปลงเดียวกัน ตามข้อเท็จจริงในสำนวนก็ได้ความว่า เจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินเจตนาที่ดินพิพาทไว้เป็นทางเข้าออกตึกแถว เมื่อพิจารณาถึงลักษณะของที่ดินพิพาทที่ด้านหนึ่งติดกับตึกแถวของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 ตลอดแนวความยาวของตึกแถวอีกด้านหนึ่งอยู่ติดกับเขตทางหลวงสายสำโรง-บางพลี ตลอดแนวความยาวของที่ดิน ส่วนความกว้างของที่ดินพิพาทก็มีเพียง 7 เมตรเศษ ทั้งในการก่อสร้างตึกแถวเจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้ทำกันสาดปูนซีเมนต์ยื่นรื้อถอนเข้าไปในที่ดินพิพาทลึก 1.5 เมตร จึงน่าเชื่อว่า เจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้แบ่งแยกที่ดินพิพาทเพื่อกันไว้เป็นสาธารณูปโภคเพื่อประโยชน์ในการขายตึกแถวในโครงการนั่นเองที่ดินพิพาทจึงตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรรในโครงการรวมถึงที่ดินที่เป็นที่ตั้งตึกแถวของจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 ด้วย ตามประกาศของคณะปฏิวัติฉบับที่ 286 ลงวันที่ 24 พฤศจิกายน 2515 ข้อ 30 ซึ่งเป็นกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น ทั้งนี้โดยไม่จำต้องคำนึงว่าเจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินได้สละการครอบครองหรือมีเจตนาที่จะให้ที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมหรือไม่ เมื่อที่ดินพิพาทตกเป็นภาระจำยอมโดยผลของกฎหมายแล้ว แม้อันต่อมาโจทก์ทั้งสองจะได้กรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาทโดยซื้อจากการขายทอดตลาดในคดีที่บริษัท ป.พ่ายพพิริยะกิจ จำกัด เจ้าของโครงการผู้จัดสรรที่ดินถูกฟ้องให้เป็นบุคคลล้มละลายก็ตาม ก็ไม่ทำให้ภาระจำยอมในที่ดินพิพาทนั้นสิ้นไป โจทก์จึงไม่มีอำนาจฟ้องขับไล่หรือห้ามมิให้จำเลยทั้งสิบห้าเกี่ยวข้องกับที่ดินพิพาทได้ แต่อย่างไรก็ตามจำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 ในฐานะเจ้าของสามยทรัพย์ก็ไม่มีสิทธิทำการเปลี่ยนแปลงในสามยทรัพย์ซึ่งทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่สามยทรัพย์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1388 เช่นกัน ดังนั้น ยกเว้นกันสาดปูนซีเมนต์ด้านหน้าตึกแถวที่มีมาแต่แรกแล้วซึ่งปลูกสร้างอย่างอื่นที่ต่อเติมขึ้นภายหลังและรื้อถอนเข้าไปในที่ดินพิพาท จำเลยที่ 1 ถึงที่ 7 และที่ 9 ถึงที่ 11 จะต้องรื้อถอนออกไป เพราะเป็นการทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ที่ดินพิพาทอันเป็นสามยทรัพย์ มีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ทั้งสองเป็นประการต่อไปว่า โจทก์ทั้งสองมีสิทธิเรียกค่าเสียหายจากฝ่ายจำเลยหรือไม่ เห็นว่า ทางนำสืบของโจทก์เพียงแต่กล่าวอ้างลอยๆ ว่าโจทก์ทั้งสองได้รับความเสียหายโดยไม่ปรากฏชัดแจ้งว่าโจทก์เสียหายอย่างไร อีกทั้งตาม

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1390 โจทก์ไม่อาจนำที่ดินพิพาทซึ่งตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินและตึกแถวดังกล่าวไปใช้ประโยชน์อันเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกได้ ดังนั้น โจทก์จะเรียกค่าเสียหายจากการที่ไม่ได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินพิพาทไม่ได้ จำเลยทั้งสิบห้าจึงไม่ต้องรับผิดชอบใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์ทั้งสอง ฎีกาของโจทก์ทั้งสองในข้อนี้ฟังไม่ขึ้นเช่นกัน" พิพากษาแก้เป็นว่า ให้จำเลยทั้งสิบห้ารื้อถอนสิ่งปลูกสร้างและขนย้ายทรัพย์สินที่ก่อสร้างและตั้งรกรากที่ดินพิพาทยกเว้นกันสาดปูนซีเมนต์ด้านหน้าตึกแถวออกไปจากที่ดินโฉนดเลขที่ 24244 ตำบลบางพลีใหญ่ อำเภอบางพลี (บางพลีใหญ่) จังหวัดสมุทรปราการ ของโจทก์ทั้งสองด้วยค่าใช้จ่ายของจำเลย ค่าขออื่นให้ยกค่าฤชาธรรมเนียมระหว่างโจทก์ทั้งสองกับจำเลยที่ 7 ที่ 8 และที่ 12 ถึงที่ 15 ในศาลชั้นต้นและชั้นอุทธรณ์และค่าฤชาธรรมเนียมในชั้นฎีกาให้เป็นพับ

องค์คณะ

สุทัศน์ ศิริมหาพฤกษ์ · ชูเกียรติ ตันทวิวงศ์ · วิรัช ชินวินิจกุล

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/7171-7182/2552>