

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2975/2553

นางสุภาพ ไหลธนานนท์โจทก์ นางนิสาร์ตน์ บุญขยายจำเลย

กฎหมายที่เกี่ยวข้อง ป.พ.พ. มาตรา 1299, ป.พ.พ. มาตรา 1599, ป.พ.พ. มาตรา 1600

ย่อ / หลักกฎหมาย

น. เสนอขายที่ดินโดยนำรูปแผนที่หลังโฉนดที่ดินมาแสดงแก่โจทก์เพื่อยืนยันว่าหากโจทก์ซื้อที่ดินของ น. โจทก์ก็มีสิทธิใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกและใช้ประโยชน์เกี่ยวแก่การสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ซื้อได้ เมื่อโจทก์ตกลงซื้อที่ดินตามที่ น. เสนอจึงเกิดเป็นสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอมการที่ น. ไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์เหมือนอย่างที่ดินซึ่งแบ่งแยกพร้อมกับแปลงอื่นๆ คงมีผลเพียงทำให้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่เป็นทรัพย์สินที่สมบูรณ์ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ในระหว่างคู่สัญญา และไม่ใช่สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของ น. โดยแท้ เมื่อ น. ถึงแก่ความตาย สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่างๆ ตามสัญญาภาระจำยอมย่อมตกทอดแก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทตาม ป.พ.พ. มาตรา 1599 และ 1600 โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม และบังคับให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูนและลวดหนามที่ปิดกั้นทางพิพาทซึ่งเป็นภาระทรัพย์สินออกได้

คำพิพากษา

โจทก์ฟ้องและแก้ไขคำฟ้องขอให้พิพากษาว่า ที่ดินจำเลยโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ตกเป็นภาระจำยอมของที่ดินโจทก์โฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร และให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูนและลวดหนาม หน้าที่ดินโจทก์ทั้ง 2 แปลง พร้อมกับทำถนนให้มีสภาพเรียบร้อยดังเดิม และห้ามจำเลยขัดขวางการใช้ที่ดินดังกล่าวเป็นถนนทางเดิน ทางรถ ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์ และสาธารณูปโภคอื่นๆ ให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมในที่ดินดังกล่าวเป็นภาระทรัพย์สินสำหรับที่ดินโจทก์โฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร หากจำเลยไม่ปฏิบัติตามให้ถือว่าคำพิพากษาของศาลแพ่งการแสดงความเห็น กับให้จำเลยใช้ค่าเสียหายแก่โจทก์เดือนละ 80,000 บาท นับแต่วันฟ้องเป็นต้นไปจนกว่าจำเลยจะรื้อถอนรั้ว เสาปูน และลวดหนาม ออกจากที่ดินของจำเลย จำเลยให้การขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษายกฟ้อง ค่าฤชาธรรมเนียมให้เป็นพับ โจทก์อุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์พิพากษายืน ค่าฤชาธรรมเนียมชั้นอุทธรณ์ให้เป็นพับ โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่า ข้อเท็จจริงรับฟังเป็นยุติตามคำพิพากษาศาลอุทธรณ์โดยคู่ความมิได้ฎีกาโต้แย้งเป็นอย่างอื่นว่า โจทก์เป็นเจ้าของที่ดินโฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร โดยนายนิรรัตน์ ขายให้แก่โจทก์เมื่อปี 2530 จำเลยเป็นเจ้าของทางพิพาทที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร โดยได้รับโอนมรดกจากนายนิรรัตน์ผู้เป็นบิดาเมื่อปี 2542 เดิมโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 เป็นที่ดินแปลงใหญ่ ในปี 2498 มีการแบ่งแยกที่ดินออกเป็น 2 แปลง คือที่ดินโฉนดเลขที่ 4222 และที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ต่อมาในปี 2525 นายนิรรัตน์ได้แบ่งแยกที่ดินโฉนดเลขที่ 1027 ออกเป็นแปลงย่อยยกให้บุตร 4 แปลง โอนขาย

ให้โจทก์ 2 แปลง โอนขายให้ผู้มีชื่อ 2 แปลง ที่ดินส่วนที่เหลือคือทางพิพาทเป็นถนนทางเข้าออกสู่ถนนบรมราชชนนี ประมาณเดือนกันยายน 2544 จำเลยทำรั้วตะแกรงเหล็กและเสาปูนซึ่งด้วยลวดหนามมาปิดกั้นทางพิพาทหน้าที่ดินของโจทก์ คดีมีปัญหาที่ต้องวินิจฉัยตามฎีกาของโจทก์ว่าทางพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์หรือไม่ คดีมีเหตุผลรับฟังได้ว่า นายนิรัตน์เสนอขายที่ดินโดยนำรูปแบบที่หลังโฉนดที่ดินเลขที่ 1027 มาแสดงแก่โจทก์เพื่อยืนยันรับรองแก่โจทก์ว่า หากโจทก์ซื้อที่ดินของนายนิรัตน์ โจทก์ก็มีสิทธิใช้ทางพิพาทเป็นทางเข้าออกและใช้ประโยชน์เกี่ยวแก่การสาธารณูปโภคสำหรับที่ดินที่ซื้อได้ อันเป็นเหตุให้นายนิรัตน์ต้องยอมรับกรรมบางอย่างซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนหรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น เมื่อโจทก์ตกลงซื้อที่ดินตามที่นายนิรัตน์เสนอ จึงเกิดเป็นสัญญาก่อให้เกิดภาระจำยอม การที่นายนิรัตน์ไม่ได้จดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์เหมือนอย่างที่ดินซึ่งแบ่งแยกพร้อมกับแปลงอื่นๆ คงมีผลเพียงทำให้ภาระจำยอมดังกล่าวยังไม่เป็นทรัพย์สินสิทธิที่สมบูรณ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1299 วรรคหนึ่ง เท่านั้น แต่ก็เป็นบุคคลสิทธิใช้บังคับกันได้ระหว่างคู่สัญญา และไม่ใช้สิทธิที่ตามกฎหมายหรือว่าโดยสภาพแล้วเป็นการเฉพาะตัวของนายนิรัตน์โดยแท้ เมื่อนายนิรัตน์ถึงแก่ความตาย สิทธิหน้าที่และความรับผิดชอบต่าง ๆ ตามสัญญาภาระจำยอมย่อมตกทอดแก่จำเลยซึ่งเป็นทายาทตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1599 และ 1600 โจทก์จึงมีสิทธิฟ้องบังคับให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอม และบังคับให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูนและลวดหนามที่ปิดกั้นทางพิพาทซึ่งเป็นภาระทรัพย์สินออกได้ ที่ศาลล่างทั้งสองพิพากษายกฟ้องโจทก์มานั้น ศาลฎีกาไม่เห็นพ้องด้วย ฎีกาของโจทก์ปัญหานี้ฟังขึ้นโดยไม่จำเป็นต้องวินิจฉัยว่าทางพิพาทตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินของโจทก์โดยทางอื่นนอกจากนิติกรรมหรือไม่ เพราะไม่ทำให้ผลคดีเปลี่ยนแปลง พิพากษากลับว่า ที่ดินของจำเลยโฉนดเลขที่ 1027 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางกอกน้อย กรุงเทพมหานคร ตกเป็นภาระจำยอมเรื่องถนนทางเดิน ทางรถ ท่อระบายน้ำ ประปา ไฟฟ้า โทรศัพท์และสาธารณูปโภคอื่น ๆ แก่ที่ดินของโจทก์ โฉนดเลขที่ 28479 และ 28480 ตำบลบางบำหรุ อำเภอบางพลัด (บางกอกน้อย) กรุงเทพมหานคร ให้จำเลยไปดำเนินการจดทะเบียนภาระจำยอมดังกล่าวแก่โจทก์ หากจำเลยไม่ดำเนินการให้ถือเอาคำพิพากษาแทนการแสดงเจตนาให้จำเลยรื้อถอนรั้ว เสาปูน และลวดหนามที่ปิดกั้นภาระทรัพย์สินออกไป กับทำให้ภาระทรัพย์สินมีสภาพเรียบร้อยดังเดิม ห้ามจำเลยขัดขวางโจทก์ในการใช้ภาระทรัพย์สินอีก ค่าฤชาธรรมเนียมทั้งสามศาลให้เป็นพับ ค่าขออื่นนอกจากนี้ให้ยก

องค์คณะ

อิสเรศ ชัยรัตน์ · สติย ทาวุฒิ · พงษ์ศักดิ์ วีระเสถียร

ข้อความคำพิพากษาเป็นของศาลฎีกา · ที่มาของข้อมูล: deka.supremecourt.or.th · <https://thaideka.online/deka/2975/2553>