

13 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๑๐๒๓ / ๒๕๔๖

บริษัทเอส.เอ. แลนด์ จำกัด โจทก์

นางสาวทัศนีย์ รวีวรกุล จำเลย

แพ่ง ละเมิด ภาระจำยอม (มาตรา ๔๒๐, ๑๓๘๓, ๑๓๘๘, ๑๓๕๐)

วิธีพิจารณาความ แพ่ง ฎีกา ปัญหาข้อกฎหมายอันเกี่ยวข้องกับความสงบเรียบร้อย
ของประชาชน (มาตรา ๒๔๓, ๒๔๕ วรรคสอง) ประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖

คำพิพากษา

ตึกแถวของจำเลยอยู่บนที่ดินแปลงย่อยที่จัดจำหน่ายรวม ๑๒๑ คูหาแบ่งแยกจากที่ดิน โฉนดเลขที่

๔๘๕๘

ซึ่งมีทางเท้าและถนนผ่านตึกหน้า โครงการเป็นการแสดงออกโดยปริยายว่าจะจัดให้มีสาธารณูปโภคหรือบริการสาธารณะถือได้ว่าเป็นการจัดสรรที่ดิน
ทางเท้าและถนนซึ่งตั้งอยู่บนที่ดิน โฉนดเลขที่

๔๘๕๘ ต้องตกเป็นภาระจำยอมแก่ที่ดินที่จัดสรรทุกแปลงตามประกาศคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๕๖ ข้อ

๑ และข้อ ๓๐ โจทก์ซื้อที่ดิน โฉนดเลขที่ ๔๘๕๘ ภาระจำยอมตกติดไป ยังโจทก์ด้วย

โจทก์เจ้าของภารยทรัพย์ต้องรับกรรมบางอย่าง

ซึ่งกระทบถึงทรัพย์สินของตนกับต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้นเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ของจำเลยตาม
ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๘๓ และมาตรา ๑๓๕๐

โจทก์จึงเรียกค่าเสียหายจากจำเลยไม่ได้

ส่วนจำเลยเจ้าของสามทรัพย์มีสิทธิใช้ทางเท้าบนที่ดินพิพาทและกันสาดปูนซึ่งมีสภาพติดกับตึกแถวมาแต่แรก
แต่ไม่มีสิทธินำวัสดุผ้าใบกันฝนมาติดตั้งไว้หน้าตึกแถวในภายหลัง เพราะทำให้เกิดภาระเพิ่มขึ้นแก่ภารยทรัพย์