

18 คำพิพากษาศาลฎีกาที่ ๒๖๘๔-๒๖๘๕/๒๕๔๖

นางลัดดา คลองโปร่ง กับพวก โจทก์

นางสาวอรพรรณ วิบูลย์จันทร์กับพวก จำเลย

แพ่ง จดทะเบียนทรัพย์สินสิทธิ ภาระจำยอม (มาตรา ๑๒๕๕ วรรคหนึ่ง, ๑๓๘๗ ๑๓๕๐)

ประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ (ข้อ ๓๐)

คำพิพากษา

เมื่อบริษัท ท. ก่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรเสร็จโจทก์ที่ ๒ และที่

๓ ยังคงปล่อยยังคงปล่อยให้กำแพงรั้วมีอยู่ต่อเนื่องเป็นเวลากว่าสิบปี เห็นได้ว่าโจทก์ที่ ๒ และที่

๓ ยินยอมให้บริษัท

ท.

ใช้ที่ดินของตนรวมเป็นหนึ่งในถนนเพื่อให้มีความกว้างใกล้เคียงกับพื้นผิวถนนช่วงต้นๆ

มิใช่เพียงอนุญาตให้บริษัท ท.

ใช้เป็นพื้นที่ส่วนหนึ่งเพื่อเก็บวัสดุอุปกรณ์ก่อสร้างเท่านั้น ที่ดินนอกกำแพงรั้วเดิมของโจทก์ที่ ๒ และที่

๓

จึงตกเป็นภาระจำยอมใช้เป็นทางสัญจรเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินจัดสรรทุกแปลงภายในหมู่บ้านจัดสรร

แต่มิใช่ภาระจำยอมตามประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๒๘๖ ข้อ ๓๐ เพราะที่ดินของโจทก์ที่ ๒

และที่ ๓ ไม่ได้เป็นส่วนหนึ่งของที่ดินแปลงใหญ่ของโจทก์ที่ ๑ ซึ่งขายให้กับบริษัท

ท. เพื่อสร้างหมู่บ้านจัดสรรอันจะพึงถือได้ว่าเป็นที่ดินจัดสรร จึงคงเป็นภาระจำยอมตาม ป.พ.พ.

มาตรา ๑๓๘๗

ซึ่งแม้ไม่ได้ทำเป็นหนังสือจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่

ทำให้ไม่บริบูรณ์เป็นทรัพย์สินสิทธิตามมาตรา ๑๒๕๕

วรรคหนึ่ง ก็ยังมีผลผูกพันคู่กรณีในฐานะเป็นบุคคลสิทธิ โจทก์ที่ ๒ และที่

๓

จึงไม่มีสิทธิสร้างกำแพงรั้วใหม่ตามแนวเขตที่ดินของตนเพราะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกตามมาตรา

๑๓๕๐