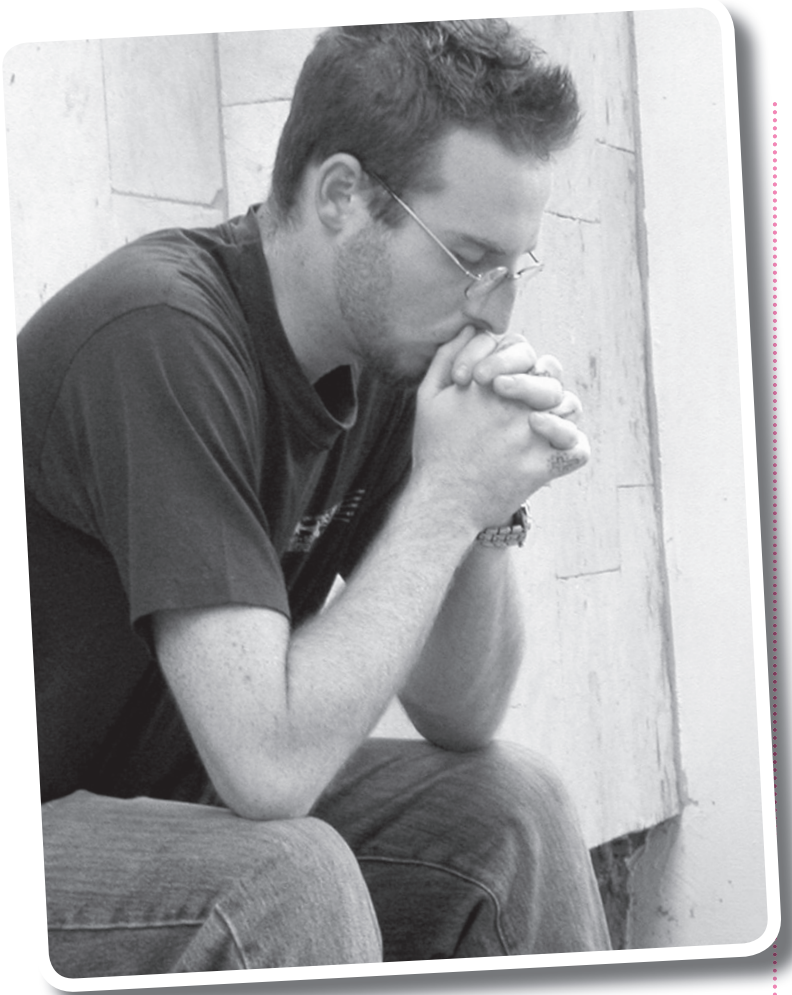
# การได้ภาระจำยอมโดยอายุความ

พรเทพ ทวีกาญจน์*





**>>> ภาระจำยอม** เป็นทรัพย์สิทธิประเภทหนึ่งตาม ป.พ.พ. บรรพ 4 ที่ตัดทอนสิทธิของเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ของบุคคลอื่น ทำให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ซึ่งเรียกว่า **ภารยทรัพย์** ต้องรับกรรมบางอย่าง ซึ่งกระทบกระเทือนถึงทรัพย์สิทธิของตน หรือต้องงดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างอันมีอยู่ในกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นซึ่งเรียกว่า **สามยทรัพย์**

* ผู้จัดการฝ่ายกฎหมาย บริษัท ซี.พี. พลาซ่า จำกัด

**ลักษณะสำคัญของภาระจำยอม ประกอบด้วย**

**ประการที่หนึ่ง** ต้องเป็นมีอสังหาริมทรัพย์สองอสังหาริมทรัพย์ ซึ่งเป็นของเจ้าของคนละคนกัน อสังหาริมทรัพย์ดังกล่าวจะเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน หรือเพียงแต่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ก็ได้ ภารยทรัพย์และสามยทรัพย์ไม่จำต้องอยู่ติดกันก็ได้ แม้จะมีอสังหาริมทรัพย์อื่นคั่นอยู่ หรือจะต้องข้ามทางสาธารณะก็สามารถมีภาระจำยอมได้ แต่อสังหาริมทรัพย์นั้นต้องเป็นเจ้าของต่างคนกัน

**ประการที่สอง** เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ต้องยอมรับกรรมบางอย่าง หรืองดเว้นการใช้สิทธิบางอย่างในอสังหาริมทรัพย์นั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่น ซึ่งหมายถึงเจ้าของภารยทรัพย์ต้องยอมรับกรรมบางอย่าง เช่น เจ้าของภารยทรัพย์ต้องงดเว้นไม่ปลูกบ้านบังทางลม หรือบังแสงสว่างที่จะส่องไปยังที่บ้านของผู้อื่น การกระทำหรืองดเว้นการกระทำดังกล่าวจะต้องเป็นไปเพื่อประโยชน์แก่สามยทรัพย์อันเป็นการผูกพันอยู่กับตัวทรัพย์โดยตรง

การใช้สอยภารยทรัพย์นั้นกฎหมายไม่ได้บังคับว่าเจ้าของสามยทรัพย์จะต้องเป็นผู้ใช้สอยเองจึงจะได้ภาระจำยอม เมื่อได้ภาระจำยอมมาแล้วนอกจากเจ้าของสามยทรัพย์จะมีสิทธิใช้ประโยชน์แล้วบุคคลอื่นที่อยู่บนสามยทรัพย์ก็มีสิทธิใช้สอยภารยทรัพย์ได้เช่นเดียวกัน ในทางตรงกันข้ามการใช้ประโยชน์ของเจ้าของภารยทรัพย์หากไม่เป็นเหตุให้ประโยชน์ในภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวกตาม ดังนั้นเจ้าของภารยทรัพย์ก็มีสิทธิใช้ทางภาระจำยอมด้วย

**การได้มาซึ่งภาระจำยอมโดยอายุความ** ป.พ.พ. มาตรา 1401 บัญญัติว่า “ภาระจำยอมอาจได้มาโดยอายุความ ท่านให้นำลักษณะว่าด้วยอายุความได้สิทธิอันกล่าวไว้ในลักษณะ 3 แห่งบรรพนี้มาใช้บังคับโดยอนุโลม” อายุความได้สิทธิที่จะนำมาใช้โดยตรงคือ **การครอบครองปรปักษ์** ตาม ป.พ.พ. มาตรา 1382 ซึ่งจะต้องใช้สอยอสังหาริมทรัพย์อื่นโดยความสงบ โดยเปิดเผยและด้วยเจตนาได้สิทธิภาระจำยอมติดต่อกันมาเป็นเป็นเวลา 10 ปี จึงแยกพิจารณา ดังนี้

**1. ใช้สอยทรัพย์สินของบุคคลอื่น** ในการใช้สอยทรัพย์สินของบุคคลอื่นจนได้ภาระจำยอม ไม่ต้องคำนึงว่าจะมีประชาชนหรือบุคคลอื่นใช้สอยเป็นประจำหรือไม่และไม่ต้องคำนึงว่าเจ้าของสามยทรัพย์จะรู้ว่าใครเป็นเจ้าของภารยทรัพย์ และการใช้สอยภารยทรัพย์ไม่จำเป็นต้องใช้ตลอดเวลา แต่ต้องใช้สม่ำเสมอติดต่อมาจนครบกำหนด

**2. ใช้สอยโดยสงบ โดยเปิดเผยและด้วยเจตนาได้สิทธิภาระจำยอม** กฎหมายมุ่งความสำคัญตรงที่การใช้ทางพิพาทโดยไม่มีใครห้ามปรามและไม่ต้องได้รับอนุญาตจากใคร หากขออาศัย ถือวิสาสะหรืออาศัยความคุ้นเคยกัน เป็นการใช้โดยฉันท์มิตร ไม่เป็นการใช้โดยปรปักษ์ จึงไม่เข้าหลักเกณฑ์ข้อนี้และการใช้ทางโดยเสียเงินค่าตอบแทนแก่เจ้าของที่ดินไม่ได้สิทธิภาระจำยอมด้วยเช่นกัน

**3. ใช้สอยติดต่อกันมาเป็นเวลา 10 ปี** แม้เจ้าของภารยทรัพย์จะเปลี่ยนไปก็นับเวลาการครอบครองติดต่อกันได้ การนับเวลาใช้สอย 10 ปี ดังกล่าวอาจนับจากการใช้สอยในฐานะเดียวหรือหลายฐานะก็ได้ เช่น เดิมใช้สอยในฐานะผู้เช่าที่ดิน ต่อมาซื้อที่ดินที่เช่านั้นมา สามารถนับระยะเวลาสองตอนติดต่อกันร่วมกันได้ หรือผู้ซื้อนับเวลาการใช้สอยของผู้ขายรวมกับตนได้ แต่หากการครอบครองขาดช่วงไปแล้ว เช่น ย้ายไปอยู่ต่างจังหวัด การใช้ทางพิพาทจึงสะดุดหยุดลง จะนำมารวมกับการใช้ทางพิพาทภายหลังเมื่อย้ายกลับมาไม่ได้

ฉะนั้นการที่จะพิจารณาว่าได้ภาระจำยอมโดยอายุความนั้น จะต้องครบองค์ประกอบดังที่กล่าวมาข้างต้นขาดองค์ประกอบใดองค์ประกอบหนึ่งมิได้

**เทียบเคียงคำพิพากษาศาลฎีกาที่ 255/2547** สิทธิของการใช้ทางเดินอันตกเป็นภาระจำยอม กฎหมายบัญญัติเพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์ มิได้มุ่งเพื่อประโยชน์ของบุคคลใดบุคคลหนึ่งโดยเฉพาะ การที่โจทก์จะได้ภาระจำยอมโดยอายุความหรือไม่จึงขึ้นอยู่กับโจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของอสังหาริมทรัพย์อันเป็นสามยทรัพย์จะได้เดินผ่านหรือใช้ที่ดินของจำเลยอันเป็นภารยทรัพย์มาครบถ้วนตามที่กฎหมายบัญญัติไว้เกี่ยวกับการได้ภาระจำยอมโดยอายุความหรือไม่ ผู้อื่นจะได้ใช้ทางเดินอันเป็นทางพิพาทด้วยหรือไม่ก็หามีผลเกี่ยวกับการได้ภาระจำยอมโดยอายุความของโจทก์ใช้ทางพิพาทอย่างปรปักษ์ คือ โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาให้ได้สิทธิในภาระจำยอมเพื่อประโยชน์แก่ที่ดินของโจทก์เป็นเวลาติดต่อกัน 10 ปี

คดีนี้โจทก์ฟ้องขอให้บังคับจำเลยเปิดทางภาระจำยอมกว้างประมาณ 2 เมตร ยาวประมาณ 80 เมตร ในที่ดินของจำเลยให้โจทก์กับพวกใช้เป็นเส้นทางเดินและให้จำเลยไปจดทะเบียนภาระจำยอมให้แก่โจทก์ จำเลยให้การต่อสู้คดีและขอให้ยกฟ้อง ศาลชั้นต้นพิพากษาให้โจทก์ชนะคดี จำเลยอุทธรณ์ ศาลอุทธรณ์ภาค 8 พิพากษากลับให้ยกฟ้อง โจทก์ฎีกา ศาลฎีกาวินิจฉัยว่าโจทก์ไม่เคยใช้เส้นทางย่านที่ดินของจำเลยแต่ใช้ที่ดินของโจทก์ทางด้านทิศตะวันตกผ่านหัวคันนา ต่อมาเมื่อทางราชการตัดถนนเลียบที่ดินของจำเลยทางด้านทิศเหนือ บุตรโจทก์จึงใช้เส้นทางดังกล่าวผ่านที่ดินของจำเลยแล้วเดินข้ามลำคลองซึ่งกั้นระหว่างที่ดินของโจทก์กับที่ดินของจำเลย เพื่อเข้าไปให้อาหารปลาดุกในบ่อเลี้ยงอันเป็นประโยชน์ส่วนตัวของบุตรโจทก์ ไม่ใช้เพื่อประโยชน์ของโจทก์หรือแก่ที่ดินของโจทก์ โจทก์ไม่ได้ภาระจำยอมในทางพิพาทโดยอายุความแล้วพิพากษายืน

**บทสรุปส่งท้าย** การได้มาของภาระจำยอมโดยอายุความการครอบครองปรปักษ์นั้นจะต้องเป็นการใช้สอยทรัพย์สินของผู้อื่น การใช้สอยนั้นจะต้องใช้สอยโดยความสงบและเปิดเผยและต้องด้วยเจตนาได้สิทธิแห่งภาระจำยอมนั้น และเวลาของการใช้สอยจะต้องติดต่อกันเป็นเวลาไม่น้อยกว่า 10 ปีเป็นสำคัญด้วย ขาดองค์ประกอบใดองค์ประกอบหนึ่งไม่ได้ เมื่อครบองค์ประกอบสำคัญเหล่านี้ถือได้ว่าเป็นการได้ภาระจำยอมโดยอายุความครบถ้วนสมบูรณ์