

การใช้สิทธิเกินส่วนเป็นเหตุให้ผู้อื่นเดือดร้อนเกินควร

ตามกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๗ บัญญัติว่า “บุคคลใดใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับความเสียหาย หรือเดือดร้อนเกินที่ควรคิดหรือคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร ในเมื่อเอาสภาพและตำแหน่งที่อยู่แห่งทรัพย์สินนั้นมาค้ำประกันประกอบไซ้ ท่านว่าเจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิจะปฏิบัติการเพื่อยังความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไป ทั้งนี้ไม่ลบล้างสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน”

โดยจะเห็นได้ว่า ตามมาตรา ๑๓๓๗ นั้น คนที่ใช้สิทธิของตนเป็นเหตุให้เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ (เช่น เจ้าของที่ดินเจ้าของบ้าน) ได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินสมควรแก่เหตุ กฎหมายให้สิทธิเฉพาะเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ดังกล่าว ซึ่งรวมทั้งเจ้าของกรรมสิทธิ์ ผู้มีสิทธิเหนือพื้นดิน ผู้มีสิทธิครอบครองในที่ดินที่มี นส ๓ หรือ นส ๓ ก หรือกระทั่งที่ดินไม่มีหนังสือสำคัญด้วย จัดการความเสียหายเดือดร้อนได้ และที่สำคัญสามารถเรียกค่าสินไหมทดแทนจากการกระทำดังกล่าวที่สร้างความเสียหายได้ด้วย

กรณีทำความเสียหายแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ ไม่จำเป็นต้องคำนึงถึงว่าผู้ก่อความเสียหายจะสุจริตมีหรือเขาจะมีสิทธิหรือไม่ก็ตาม เพราะเมื่อไรที่มีการก่อให้เกิดความเสียหายแก่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์แล้ว เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีทั้งสิทธิดำเนินการให้ความเสียหายหรือเดือดร้อนนั้นให้สิ้นไปได้และมีสิทธิที่จะเรียกเอาค่าทดแทน ความเสียหายหรือความเดือดร้อนที่ว่าอาจจะเป็นเรื่องของเสียงดัง ควันฝุ่น กลิ่นเหม็น น้ำเน่า ในลักษณะที่เป็นความเสียหายหรือเดือดร้อนที่เจ้าของอสังหาริมทรัพย์ได้รับ “เกินที่ควรคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันควร” โดยวัดจากความคิดของบุคคลธรรมดา เช่น กรณีอาคารข้าง ๆ สะท้อนแสงเข้ามาในบ้านจนเจ้าของบ้านได้รับความเดือดร้อน การกระทำดังกล่าวเป็นละเมิด เจ้าของบ้านเรียกค่าเสียหายได้ และสามารถร้องขอให้ปฏิบัติการเพื่อขจัดหรือบรรเทาความเดือดร้อนเสียหายที่เกิดขึ้น (คำพิพากษาฎีกาที่ ๓๗๗๒/๒๕๕๗)

คำพิพากษาฎีกาที่ ๒๙๔๙/๒๕๒๖ เดิมบ้านของโจทก์ได้รับลมและแสงสว่างจากภายนอกพอสมควร เมื่อจำเลยสร้างอาคารพิพาทสูงกว่าบ้านโจทก์มาก จึงปิดกั้นทางลมที่พัดจากทางด้านทิศใต้ถึงปีละ ๖ เดือน และปิดกั้นแสงสว่างเป็นเหตุให้โจทก์ต้องใช้แสงไฟฟ้าในเวลากลางวัน ดังนั้นการกระทำของจำเลยจึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์ แม้จำเลยจะมีแดนกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินของตน แต่ก็ต้องอยู่ในบังคับแห่งกฎหมาย การใช้สิทธิปลูกสร้างอาคารของจำเลยเป็นเหตุให้โจทก์ได้รับความเดือดร้อนรำคาญเกินที่ควรคาดหมายได้ว่าจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันสมควร เพราะตรงที่จำเลยปลูกสร้างอาคารพิพาทเป็นย่านประชาชนอยู่อาศัย ไม่ใช่ย่านการค้าหรือประกอบธุรกิจ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะกำจัดความเดือดร้อนรำคาญให้สิ้นไปได้ เรื่องนี้จำเลยมิได้ถ่วงถ่วง แต่เป็นเรื่องการทำละเมิด นอกจากนั้นโจทก์ยังมีสิทธิกำจัดความเดือดร้อนรำคาญตามมาตรา ๑๓๓๗ โดยการรื้อถอนออกไปและชำระค่าเสียหาย จุดสำคัญอยู่ที่ว่า บริเวณนั้นโจทก์หรือเจ้าของบ้านที่เดือดร้อนควรคาดหมายได้ไหมว่าอาจมีการก่อสร้างอาคารสูงนั่นเอง หากอยู่ในย่านธุรกิจการค้า คาดหมายได้ว่าอาจมีการก่อสร้างอาคารสูงบดบังแล้วก็คงเรียกร้องค่าเสียหายเท่านั้น จะให้รื้อถอนคงไม่ได้

อย่างไรก็ดี ความเสียหายเดือดร้อนนั้นจะต้องคำนึงถึงสภาพและตำแหน่งที่ตั้งของอสังหาริมทรัพย์ด้วย เช่น ถ้าอสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ในละแวกชนบท แล้วมีโรงงานหรือฟาร์มปศุสัตว์ที่ปล่อยกลิ่นเหม็นมากๆ เจ้าของอสังหาริมทรัพย์มีสิทธิให้โรงงานปลดปล่อยกลิ่นดังกล่าวได้ แม้กระทั่งโรงงานส่งกลิ่นเหม็นได้ตั้งอยู่ก่อน แล้วมีคนมาสร้างบ้านอยู่ที่หลัง หากได้รับความเสียหายหรือเดือดร้อนเกินกว่าที่คาดคิด เจ้าของบ้านที่มาทีหลังก็ได้รับความคุ้มครองเช่นกัน มีสิทธิจะร้องขอให้โรงงานนั้นปลดปล่อยกลิ่นเหม็นได้ โรงงานจะอ้างว่ารู้อยู่แล้วว่าจะได้รับความเดือดร้อนยังจะอยากเข้ามาอยู่อีกไม่ได้ หากแต่กรณีที่อสังหาริมทรัพย์นั้นตั้งอยู่ใจกลางเมือง ซึ่งแน่นอนว่าอาจจะต้องพบเจอเสียงดังของยานยนต์บ้างเป็นธรรมดา เช่น คอนโดมิเนียมที่ทำเลอยู่ติดรถไฟฟ้าก็ย่อมจะต้องได้ยินเสียงดังเวลารถไฟฟ้าวิ่งผ่านบ้าง จะร้องขอความสงบเงียบเท่ากับที่ดินต่างจังหวัดที่เป็นแบบชนบท แบบนี้ก็ไม่น่าจะได้