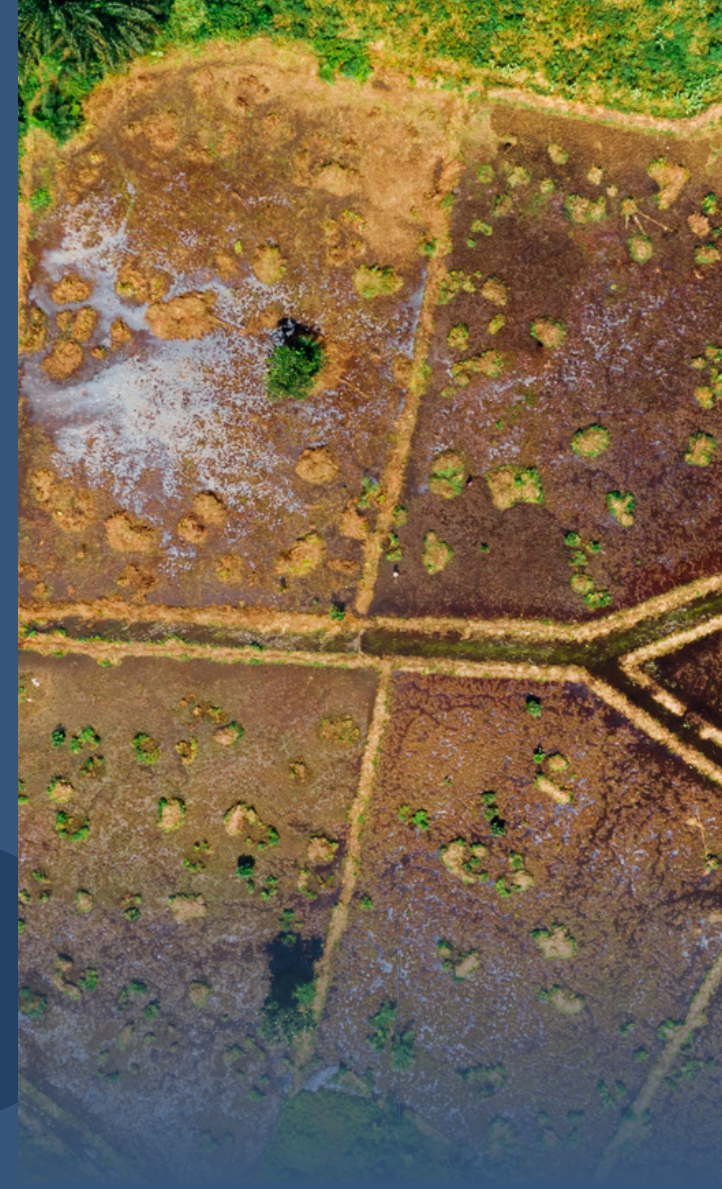




งานนิติการ ฝ่ายอำนวยการ สำนักปลัดเทศบาล
เทศบาลตำบลบึงโขงหลง เลขที่ 1 หมู่ 11 ตำบลบึงโขงหลง
อำเภอบึงโขงหลง จังหวัด บึงกาฬ 38220 042-416168
<https://www.tesbanbkl.go.th/index/>

กฎหมายน่ารู้ในชีวิต
ประจำวัน
เรื่อง การกระจายออม

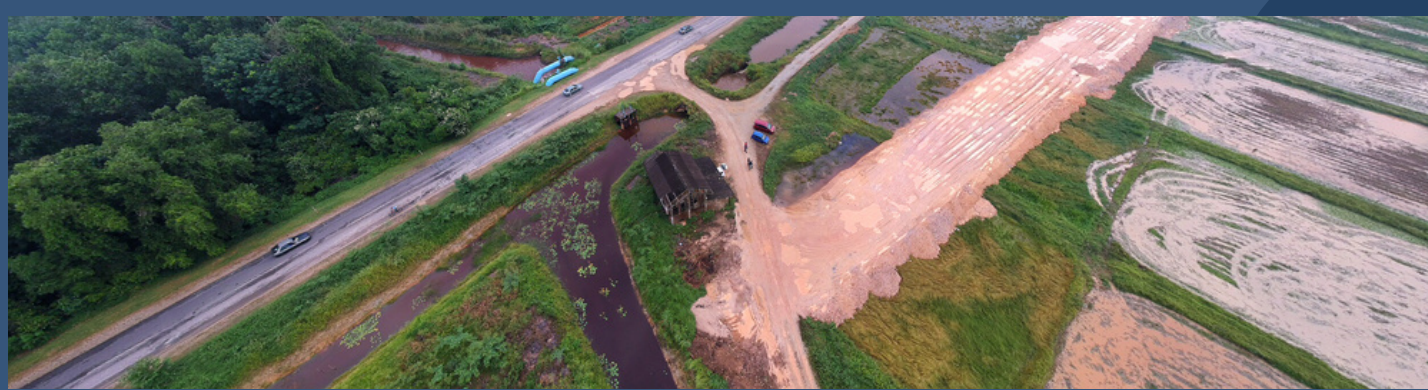
ภาระจำยอม

เป็นหลักกฎหมายตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ว่าด้วยเรื่องของ ทรัพย์ ตามมาตรา 1387 โดยมีความหมายว่า อสังหาริมทรัพย์อาจต้องตกอยู่ในภาระจำยอมอันเป็นเหตุให้เจ้าของต้องยอมรับกรรมบางอย่าง

ซึ่งส่งผลกระทบต่อทรัพย์สินของตน หรือต้องเว้นหรือลดทอนการใช้สิทธิบางอย่างที่มีอยู่ในกรรมสิทธิ์ทรัพย์สินนั้น เพื่อประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ซึ่งทางภาษากฎหมายจะเรียกอสังหาริมทรัพย์ที่จะต้องตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมว่า “ภารยทรัพย์” ส่วนอสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลประโยชน์จากภาระจำยอมของทรัพย์สินผู้อื่นหรือเจ้าของอสังหาริมทรัพย์นั้น ที่ทำการฟ้องร้องเพื่อขอสิทธิภาระจำยอมได้ ภาษากฎหมายจะเรียกอสังหาริมทรัพย์นั้นว่า “สามยทรัพย์”

ดังนั้นสิทธิและหน้าที่ของเจ้าของภารยทรัพย์ตามกฎหมายของทรัพย์สินตนเองตกอยู่ในภาระจำยอม ก็คือ

1.ต้องไม่ประกอบภารใด ๆ อันจะเป็นเหตุให้ประโยชน์แห่งภาระจำยอมลดไปหรือเสื่อมความสะดวก



2.ถ้าภาระจำยอมแต่ต้องเพียงส่วนหนึ่งแห่งภารยทรัพย์ เจ้าของทรัพย์นั้นอาจเรียกให้ย้ายไปยังส่วนอื่นก็ได้ แต่ต้องแสดงได้ว่าการย้ายนั้นเป็นประโยชน์แก่ตนและรับเสียค่าใช้จ่าย ทั้งนี้ต้องไม่ทำให้ความสะดวกของเจ้าของสามยทรัพย์ลดน้อยลง

3.ถ้ามีการแบ่งภารยทรัพย์ ภาระจำยอมก็คงมีอยู่ทุกส่วน ที่แยกออกไป แต่ถ้าส่วนใดใช้ไม่ได้ หรือ ใช้ไม่ได้ เจ้าของส่วนอาจเรียก หรือ ขอให้พ้นจากภาระจำยอมได้

4.ถ้ามิได้กำหนดไว้เป็นอย่างอื่นในนิติกรรมอันก่อให้เกิดภาระจำยอมไซ้ร้ ท่านว่าภาระจำยอมย่อมติดไปกับสามยทรัพย์ซึ่งได้จำหน่าย หรือตกไปในบังคับแห่งสิทธิอื่น

เมื่อทรัพย์สินของเราต้องตกอยู่ในภาระจำยอมแล้ว จะต้องทำความเข้าใจด้วยว่าการที่ทรัพย์สินหรือที่ดินของเราตกอยู่ในภาระจำยอมนั้น สามารถเกิดขึ้นได้ 3 ทางคือ ทางนิติกรรม โดยอายุความ และผลทางกฎหมาย

1.ภาระจำยอมโดยนิติกรรม เป็นการตกลงระหว่างเจ้าของอสังหาริมทรัพย์ที่จะให้อสังหาริมทรัพย์หนึ่ง ตกอยู่ภายใต้ภาระจำยอมเพื่อเป็นประโยชน์แก่อสังหาริมทรัพย์หนึ่ง โดยอาจจะมีค่าตอบแทนหรือไม่ก็ได้

2.ภาระจำยอมที่เกิดจากอายุความ เกิดโดยที่ดินแปลงหนึ่งได้ใช้ประโยชน์ในที่ดินอีกแปลงหนึ่ง โดยสงบ เปิดเผย และด้วยมีเจตนาเป็นเจ้าของสิทธินั้น ติดต่อกันเป็นระยะเวลา 10 ปี จนได้ภาระจำยอมโดยอายุความ หมายความว่าอายุความได้สิทธิที่จะนำมาใช้กับการจำยอมคือมาตรา 1382 อันเกี่ยวข้องกับ การครอบครองโดยปรปักษ์

3.ผลตามกฎหมาย เจ้าของสามยทรัพย์หรืออสังหาริมทรัพย์ที่ได้รับผลประโยชน์จากทรัพย์สินภาระจำยอมของผู้อื่น มีสิทธิทำการใดๆ เพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอมได้ โดยรับผิดชอบค่าใช้จ่ายสำหรับการนั้นๆ เอง ตามบทบัญญัติมาตรา 1391 หมายความว่าเจ้าของสามยทรัพย์มีสิทธิทำการทุกอย่างอันเป็นจำเป็น เพื่อรักษาและใช้ภาระจำยอม แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายของตนเอง ในกรณีนี้เจ้าของสามยทรัพย์จะก่อให้เกิดความเสียหายแก่ภารยทรัพย์ได้ก็แต่น้อยที่สุดตามพฤติการณ์