

สิทธิในแสงสว่างของประเทศอังกฤษ

Rights to Light in England

ปีดิเทพ อยู่ยืนยง^{1*}Pedithep Youyuenyong^{1*}¹ คณะนิติศาสตร์ มหาวิทยาลัยเชียงใหม่¹ Faculty of Law Chiang Mai University

* Corresponding author E-mail: pedithep.y@cmu.ac.th

บทคัดย่อ

บทความวิชาการฉบับนี้กล่าวถึง สิทธิในแสงสว่างของประเทศอังกฤษเกิดขึ้นมาจากปัญหาทางสถาปัตยกรรม วิศวกรรมและกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับระดับความส่องสว่างในบริเวณพื้นที่อาคาร สิทธิในแสงสว่าง ได้แก่ สิทธิของเจ้าของอาคารหรือผู้ครอบครองสิ่งปลูกสร้างที่จะได้รับแสงธรรมชาติส่องเข้ามาในอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างของตน ในประเทศอังกฤษ หลักการสำคัญของสิทธิในแสงสว่างได้ถูกวางหลักเกณฑ์เอาไว้ใน คำพิพากษา HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] และกฎหมาย Prescription Act 1832 ความตระหนักในสิทธิดังกล่าวได้กลายมาเป็นประเด็นวิพากษ์วิจารณ์อย่างกว้างขวางถึงความท้าทายในการปฏิรูปหลักเกณฑ์ในการควบคุมอาคารและกรรมธรรม์ประกันภัย ซึ่งการออกแบบอาคารสูงจำต้องตระหนักว่าอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่กำลังก่อสร้างอยู่ต้องไม่บดบังทิศทางแสงส่องของแสงธรรมชาติมายังอาคารหรือทรัพย์สินของเพื่อนบ้าน ดังนั้น ความรู้เกี่ยวกับหลักกฎหมายว่าด้วยสิทธิในแสงสว่างของประเทศอังกฤษและมาตรฐานที่เกี่ยวข้องกับการปฏิบัติงานด้านสถาปัตยกรรมและวิศวกรรมก็อาจเป็นส่วนสนับสนุนให้มีการออกแบบสิ่งแวดล้อมสรรค์สร้างที่ดีในอนาคต

คำสำคัญ: สิทธิในแสงสว่าง ; สิทธิในการใช้ทรัพย์สิน ; กฎหมายควบคุมอาคาร ; ประกันภัย ; กฎหมายอังกฤษ

Abstract

Right to light in England generally refers to various architectural, engineering and legal problems related to the light levels or illuminance required by the tasks performed within each building area. It is an easement that gives a landowner the right to receive natural light through defined apertures in buildings on his or her land. In England the key concept of a right to light has been enumerated in English law which include both case and statutory laws, for example, the rules on HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) and the Prescription Act 1832. The awareness of right to light in England becomes a flashpoint in the debate in the broader challenge of reforming the construction requirements and insurance policy. It also refers to the idea that the design and construction of tall multistory building must adhere to the architectural and engineering standards for conduct of the professional responsibilities. The knowledge of legal aspects of right to light in England and regulatory frameworks affecting architectural and engineering professionals will constitute good building environment design in the future.

Keywords: Right to light ; Easement ; Construction Law ; Insurance ; English Law

บทนำ

แสงสว่างถือเป็นสิ่งจำเป็นสำหรับการดำรงชีพของมนุษย์ เพราะมนุษย์ทุกคนย่อมต้องการแสงสว่างที่ช่วยในการมองเห็น (Visibility) (Malm, 1999, p. 3) ทำให้มนุษย์สามารถมองเห็นวัตถุต่างๆ ได้ชัดเจนยิ่งขึ้นและมนุษย์ทุกคนก็ต้องการแสงสว่างเพื่อประโยชน์ด้านสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดี (Health and Wellbeing Benefits) (Joseph, 2006, p.2)

นอกจากนี้ มนุษย์ยังนำเอาแสงสว่างที่มีระดับความส่องสว่าง (Illuminance) (Health and Safety Executive, 1997, p.4) ที่แตกต่างกันมาประยุกต์ให้เข้ากับกิจกรรมในพื้นที่ของสิ่งแวดล้อมสรรค์สร้าง เช่น การใช้แสงธรรมชาติจากดวงอาทิตย์มาประยุกต์ในการออกแบบตกแต่งภายในและการใช้แสงประดิษฐ์จากหลอดไฟฟ้ามาประยุกต์ใช้ในงานมัณฑนศิลป์ เป็นต้น

การสร้างสิ่งแวดล้อมสรรค์สร้าง (Creation of the Built Environment) (Ginthner, 2002, p.1) ในบริเวณพื้นที่ชุมชนเมือง ย่อมต้องอาศัยการก่อสร้างอาคารขึ้นมากใหม่ทั้งหมด ไม่ว่าจะเป็นการสร้างแทนของเดิมขึ้นมาใหม่หรือไม่ก็ตาม รวมไปถึงการดัดแปลงอาคารให้ต่างไปจากเดิมและซ่อมแซมอาคารให้คงสภาพเดิม ซึ่งไม่ว่าจะเป็นการก่อสร้าง การดัดแปลง และการซ่อมแซมอาคารก็อาจก่อให้เกิดปัญหาและผลกระทบต่อผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณพื้นที่โดยรอบอาคารที่มีการก่อสร้าง ดัดแปลง หรือซ่อมแซมได้ เพราะอาคารสถาปัตยกรรมสมัยใหม่ (Modern Architectural Buildings) (Brandston, 2000, p.3) ในพื้นที่ชุมชนเมืองแต่ละหลัง ต่างก็อาศัยลักษณะการออกแบบอาคารหรือเลือกสรรวัสดุก่อสร้างอาคารที่แตกต่างกันออกไป

ลักษณะทางกายภาพของอาคารสถาปัตยกรรมสมัยใหม่และรูปแบบของสถาปัตยกรรมอาคารบางอย่างที่มีความสูงหรือขนาดใหญ่เป็นพิเศษ ก็อาจส่งผลกระทบต่อประโยชน์ในความสว่างจากแสงธรรมชาติของเพื่อนบ้าน

การออกแบบหรือก่อสร้างอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษบางกรณี ก็อาจก่อให้เกิดผลกระทบต่อ การรับแสงสว่างหรือการคงระดับแสงสว่างในบริเวณอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างของเพื่อนบ้าน เพราะอาคารที่มี

ความสูงหรืออาคารที่มีขนาดใหญ่อาจบังทิศทางการส่องของแสงธรรมชาติ (Alvarez, 2008, p.543) ทำให้บริเวณพื้นที่อาคารหรือสิ่งปลูกสร้างของเพื่อนบ้านมีแสงสว่างไม่เพียงพอต่อการดำรงชีวิตประจำวันหรือมีแสงสว่างไม่เพียงพอต่อการคงคุณค่าทางสถาปัตยกรรมภายในอาคารที่มีอยู่เดิมเอาไว้

ในประเทศอังกฤษ รัฐได้สถาปนาสิทธิหรือสิ่งที่กฎหมายรับรองหรือคุ้มครองว่ามนุษย์ทุกคนพึงจะได้รับแสงสว่างอย่างพอเพียงต่อสุขภาพและอนามัยของตนเอง ซึ่งสิทธิดังกล่าวถูกเรียกว่าสิทธิในแสงสว่าง (Right to Light) (Law Commission, 2013, p.1) หรือสิทธิของผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณพื้นที่สิ่งแวดล้อมสรรค์สร้างที่จะคงระดับความสว่างของอาคารและทรัพย์สินของตนเองเอาไว้ (A Right to Maintain the Level of Illumination) (Royal Institute of Chartered Surveyors, 2015, p.3)

อนึ่ง สิทธิดังกล่าวได้รับการกำหนดขึ้นในประเทศอังกฤษ โดยกฎหมาย Prescription Act 1832 สิทธิในแสงสว่างถือเป็นภาระจำยอม (Easements) (Royal Institute of Chartered Surveyors, 2015, p.1) ประการหนึ่ง นั้นหมายความว่า เจ้าของอาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ต้องแบกรับภาระบางประการ ซึ่งอาจกระทบต่อสิทธิในการใช้อาคารหรือที่ดินของตนเองกับต้องรับภาระบางอย่าง (Law Commission, 2014, p.2) เช่น รื้อถอน ดัดแปลง หรือซ่อมแซม อาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ของตน เพราะอาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ของตนนั้น ได้บังทิศทางการส่องของแสงสว่าง ที่จะส่งลงมา ยังทรัพย์สินของเพื่อนบ้านหรือที่ดินของบุคคลที่อาศัยอยู่ในบริเวณโดยรอบ อันทำให้เพื่อนบ้านหรือบุคคลที่อาศัยอยู่บริเวณโดยรอบเดือดร้อนรำคาญ (Nuisance) (Malley, 2014, p.29) เนื่องมาจากอาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ได้บังทิศทางการส่องของแสง จนไม่อาจคงระดับความสว่างของอาคารและทรัพย์สินที่ส่งผลดีต่อสุขภาพอนามัยของตนเองได้

ดังนั้น การออกแบบอาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ในประเทศอังกฤษ ผู้ออกแบบอาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่จำต้องคำนึงว่าอาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ที่ตนออกแบบนั้น จะไม่บังทิศทางการ

ส่องของแสงที่จะส่องลงมายังที่ดินหรือทรัพย์สินของเพื่อนบ้านหรือบุคคลที่อาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบ หากอาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่บังคับทิศทาง การส่องของแสงลงมายังที่ดินหรือทรัพย์สินของเพื่อนบ้านหรือบุคคลที่อาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบ เพื่อนบ้านหรือบุคคลที่อาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบอาจขอให้ศาลอังกฤษมีคำสั่งให้เจ้าของอาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ รื้อถอน ดัดแปลง และซ่อมแซมอาคารเพื่อไม่ให้อาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ไปบังคับทิศทาง การส่องของแสง จนไปกระทบต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของเพื่อนบ้าน

นอกจากนี้ยังมีคดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) ที่ศาลอังกฤษมีคำสั่ง (injunction) (Stroud, 2013, p.537) ให้เจ้าของเจ้าของอาคารสูงต้องทำการรื้อถอนอาคารเพื่อไม่ให้อาคารสูงไปบังคับทิศทาง การส่องของแสง จนไปกระทบต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของเพื่อนบ้านหรือบุคคลที่อาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบ

ผลจากคำพิพากษาของศาลในคดีนี้ทำให้ภาคธุรกิจก่อสร้าง (Construction Industry) และภาคธุรกิจประกันภัย (Insurance Industry) ได้ตื่นตัวและตระหนักเกี่ยวกับประเด็นสิทธิในแสงสว่าง (Willis Towers Watson P.L.C., 2016, p.1) เพราะหากธุรกิจก่อสร้าง ออกแบบหรือปลูกสร้างอาคารสูง อันมีระดับความสูง บังทิศทาง การส่องของแสงธรรมชาติหรือบังคับความสว่างจากธรรมชาติ ศาลอาจมีคำสั่งให้เจ้าของอาคารสูงรื้อถอนอาคารได้ ซึ่งอาจทำให้ภาคธุรกิจก่อสร้างต้องเสียค่าใช้จ่ายมหาศาลสำหรับรื้อถอนอาคารสูงตามคำสั่งศาล นอกจากนี้ ผลของคำพิพากษาดังกล่าวยังอาจทำให้ภาคธุรกิจประกันภัยตระหนักถึงความเสี่ยง (Risks) (MPW Insurance Brokers Ltd, 2016, p.1) อันเนื่องมาจากฟ้องคดีของผู้ที่อาศัยอยู่ในบริเวณโดยรอบอาคารสูงที่ได้รับผลกระทบจากการก่อสร้างอาคารสูงจนบังคับทิศทาง การส่องของแสงธรรมชาติลงมายังที่อยู่อาศัยของตน จนอาจทำให้ผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ (Developers) มีความเสี่ยงที่จะเสียค่าใช้จ่ายเป็นพิเศษ (Extra Costs) หรือมีความเสี่ยงที่จะเกิดความเสียหายทางเศรษฐกิจ

(Financial Losses) (Royal Town Planning Institute, 2016, p.1)

บทความฉบับนี้มุ่งพรรณานโยบายของสิทธิในแสงสว่างภายใต้กฎหมาย Prescription Act 1832 ของประเทศอังกฤษ (National Achieve, 2016) พร้อมวิเคราะห์ผลของคดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) ที่มุ่งคุ้มครองสิทธิในแสงสว่างของประชาชนและในขณะเดียวกันคำพิพากษาดังกล่าวก็อาจส่งผลกระทบต่อ การดำเนินธุรกิจพัฒนาอสังหาริมทรัพย์และธุรกิจ ประกันภัยในประเทศอังกฤษ

สิทธิในแสงสว่างกับสิ่งแวดล้อมสรรค์สร้าง สมัยใหม่ในประเทศอังกฤษ

ดวงอาทิตย์ได้เปล่งแสงธรรมชาติ (Natural Light) และส่งผ่านความร้อนให้กับโลกมนุษย์ ทำให้มนุษย์สามารถอาศัยแสงธรรมชาติสำหรับรักษาสุขภาพอนามัย เช่น แสงธรรมชาติในเวลากลางวันเป็นปัจจัยที่สำคัญในการรักษาสมดุลวัฏจักรการทำงานของร่างกายมนุษย์ ตลอด 24 ชั่วโมง (24-Hour day/night Cycle) และความร้อนจากแสงธรรมชาติ ก็ยังทำให้มนุษย์ได้รับความอบอุ่นและสามารถฆ่าเชื้อโรคที่ไวต่อแสงธรรมชาติได้ (OSRAM, 2016, p.5)

นอกจากนี้ มนุษย์ยังอาศัยความสว่าง (Brightness) จากแสงธรรมชาติสำหรับการมองเห็นวัตถุ ทั้งภายในและภายนอกอาคาร เพราะแสงสว่างที่มีความส่องสว่าง (ความส่องสว่างที่มีหน่วยเป็น lux หรือลักซ์ อันเป็นหน่วยวัดความส่องสว่างจากปริมาณของแสงที่ตกลงบนพื้นผิวอาจวัดจากหน่วยเมตริกลูเมนต่อตารางเมตร (lumen/m²) อย่างเหมาะสมกับแต่ละพื้นที่ (Philips, 2004, p.8) ก็ย่อมทำให้มนุษย์สามารถมองเห็นได้ชัดเจนในแต่ละลักษณะกิจกรรมและแต่ละประเภทของพื้นที่

อนึ่ง มนุษย์ก็อาจการออกแบบแสงธรรมชาติ (Natural Light Design) มาช่วยสร้างบรรยากาศภายในอาคาร (TramStore21, 2012, p.5) ทำให้ผู้อยู่อาศัยอยู่ในอาคารได้รับแสงธรรมชาติเพื่อสุขภาพกับการมองเห็น ในขณะเดียวกันแสงธรรมชาติที่ส่องเข้ามาภายใน

และทรัพย์สินของตนเอาไว้เพื่อประโยชน์ในด้านสุขอนามัย และคุณภาพชีวิตเป็นสิทธิที่มีมาแต่ดั้งเดิมในประเทศ อังกฤษ ในบางตำราอาจเรียกสิทธิดังกล่าวว่าแสงโบราณ (Ancient Lights) หรือสิทธิของเจ้าของอาคารที่จะได้รับ แสงธรรมชาติผ่านทางหน้าต่างอาคารของตน (Right of a Building Owner to the Natural light Received from His Windows) (Unger, 2005, p.533) แม้สิทธิ ดังกล่าวเป็นสิทธิที่กฎหมายอังกฤษได้รับรองหรือคุ้มครอง มาแต่ดั้งเดิม แต่ทว่า การขยายตัวของชุมชนเมืองและการ เจริญเติบโตทางเศรษฐกิจ อุตสาหกรรมและพาณิชย์กรรม ควบคู่ไปกับการพัฒนาเมืองย่อมล้วนแล้วแต่เป็นปัจจัยให้ จำนวนอาคารสูงเพิ่มมากขึ้นในประเทศอังกฤษ

สิทธิดังกล่าวไม่เพียงได้รับการยอมรับกันในหมู่นัก กฎหมายในฐานะที่เป็นสิทธิที่กฎหมายรับรองหรือ คุ้มครองมาแต่ดั้งเดิมในประเทศอังกฤษ หากแต่สิทธิ ดังกล่าวยังได้รับการบรรจุเอาไว้เป็นแนวทางในวิชาชีพ ออกแบบอาคารสมัยใหม่อีกด้วย ซึ่งการออกแบบอาคาร สมัยใหม่ที่ผู้ออกแบบอาคารสมัยใหม่ย่อมต้องคำนึงถึง เพื่อนบ้าน (Neighbourhoods) ชุมชน (Communities) และผู้ที่อยู่อาศัยอยู่ในบริเวณอาคาร (Residences) รวมไปถึงผลกระทบต่อด้านที่อาจเกิดขึ้นต่อทั้งผู้ที่ใช้งาน อาคารและผู้ที่อยู่บริเวณพื้นที่โดยรอบอาคาร ตัวอย่างเช่น สถาบัน Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) และสมาคม Chartered Association of Building Engineer (CABE) (London Borough of Waltham Forest, 2007, p.2) ของอังกฤษได้เคยวาง เกณฑ์ในการปฏิบัติวิชาชีพออกแบบไว้ว่าผู้ปฏิบัติวิชาชีพ ออกแบบอาคารพึงจะต้องระมัดระวังไม่ให้อาคารหรือสิ่ง ปลูกสร้างที่ตนได้ออกแบบกลายมาเป็นวัตถุบดบังทิศ ทางการส่องของแสงธรรมชาติ จนทำให้ที่ดินหรือ ทรัพย์สินของเพื่อนบ้านไม่อาจรับแสงธรรมชาติได้อย่าง พอเพียง กล่าวคือ

ทั้งนี้ ผู้ปฏิบัติวิชาชีพออกแบบอาคารหรือผู้ปฏิบัติ วิชาชีพออกแบบแสงสว่างอาคาร ย่อมต้องพิจารณา กฎหมายอังกฤษ (Kettles, 2008, p.1) ได้แก่ สิทธิในแสง ธรรมชาติจากดวงอาทิตย์ตามหลักกฎหมายคอมมอนลอว์ (Common-law Right to Sunlight) กับกฎหมายหลาย

ลักษณะอักษร (Statute Law) มาประกอบกับเกณฑ์ แนวทางในการปฏิบัติวิชาชีพออกแบบอาคารและวิชาชีพ ออกแบบแสงสว่างอาคารที่ดี

สิทธิในแสงสว่างกับกฎหมายอังกฤษ

สิทธิในแสงสว่าง ได้แก่ สิทธิทางกฎหมายที่จะได้รับ แสงธรรมชาติในระดับที่แน่นอน (A Legal Right to a Certain Amount of Natural Light) ตามหลักกฎหมาย คอมมอนลอว์ที่มีมาแต่เดิมของอังกฤษถือว่าห้องในอาคาร ที่พักอาศัยทั่วไป ควรจะได้รับแสงธรรมชาติเกินกว่ากึ่ง หนึ่งของพื้นที่ในบริเวณห้อง (Over Half the Room) และห้องในอาคารพาณิชย์ ควรจะได้รับแสงธรรมชาติ ประมาณกึ่งหนึ่งของพื้นที่ในห้อง (About Half the Room in a Commercial Building) (Royal Institute of Chartered Surveyors, 2010, p.3)

สิทธิในแสงสว่างถือเป็นรูปแบบของภาระจำยอม ประเภทหนึ่ง (an easement form) ที่กฎหมายอังกฤษ ได้บัญญัติเอาไว้เป็นลายลักษณ์อักษร (Robinson, 1895, p.190) เพราะกฎหมายอังกฤษถือเอาว่าเจ้าของอาคารสูง ที่มีลักษณะความสูงบดบังทิศทางการส่องของแสง ต้อง ยอมรับภาระการกระทำที่อื่น การใช้สิทธิใน อสังหาริมทรัพย์ของตนบางอย่างด้วยการรื้อถอน ดัดแปลง หรือซ่อมแซม อาคารสูงที่ตนเองเป็นเจ้าของ เพื่อให้แสงธรรมชาติจากดวงอาทิตย์สามารถส่องเข้าไปยัง

กฎหมาย Prescription Act 1832 ของประเทศ อังกฤษได้วางหลักเกณฑ์ให้เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูก สร้างที่ได้รับแสงธรรมชาติจากดวงอาทิตย์ต่อเนื่องกันมา เป็นเวลากว่า 20 ปี ไม่ว่าจะเป็แสงธรรมชาติที่ส่องผ่าน สิ่งแวดล้อมตามธรรมชาติก็ดี (เช่น แสงส่องมาจาก ชายทะเลหรือแสงส่องมาจากอุทยานแห่งชาติ) หรือแสง ธรรมชาติที่ส่องผ่านสิ่งแวดล้อมสรรค์สร้าง (เช่น แสงส่อง มาจากหน้าต่างของอาคารที่เพื่อนบ้านเป็นเจ้าของหรือ แสงส่องผ่านมาจากที่ดินของผู้อื่น) สามารถมีสิทธิในแสง สว่างตามกฎหมายอังกฤษได้ โดยหากมีบุคคลหนึ่งบุคคล ใดมาก่อนสร้าง ดัดแปลง หรือต่อเติมอาคาร จนทำให้ส่วน หนึ่งส่วนใดของอาคารหรือส่วนควบของอาคารบดบังทิศ ทางการส่องของแสง เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้น

อาจฟ้องต่อศาลอังกฤษ เพื่อขอให้ศาลอังกฤษสั่งให้บุคคลดังกล่าวชดเชยค่าสินไหมทดแทน (Compensation) แก่เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้หรืออาจขอให้ศาลอังกฤษมีคำสั่งห้ามไม่ให้มีการก่อสร้าง ต่อเติมหรือตัดแปลงอาคารอันบดบังทิศทางการส่องของแสง (An Injunction to Prevent the Development) (Law Commission, 2014, p.3)

สิทธิในแสงสว่างจึงเป็นสิทธิของเพื่อนบ้านที่จะได้รับแสงธรรมชาติในห้องพักอาศัยภายในอาคารหรือพื้นที่ภายนอกอาคารบริเวณบ้านที่กฎหมายอังกฤษรับรองหรือคุ้มครองเอาไว้ (Dalvi, 2014, p.12) ซึ่งศาลอังกฤษได้เคยพิจารณาพิพากษาคดีหลายคดีด้วยกันเกี่ยวกับสิทธิในแสงสว่าง ซึ่งคดี ที่ขึ้นสู่ศาลในประเด็นที่เกี่ยวข้องกับข้อพิพาทสิทธิในแสงสว่างมี 2 ประเภท ได้แก่ คดีโจทก์ที่มุ่งเรียกร้องค่าสินไหมทดแทนเพื่อเยียวยาความเสียหายจากการถูกอาคารหรือสิ่งก่อสร้างบดบังทิศทางการส่องของแสง (A Case for Compensation) กับคดีที่โจทก์มุ่งเรียกร้องให้จำเลยตัดแปลงหรือแก้ไขอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างเพื่อให้แสงธรรมชาติส่องมายังอาคารของเพื่อนบ้านได้ตามปกติ (A Case Negotiating Change to that Development to Safeguard to Neighbour Light)

แม้เจ้าของอาคารสูงหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ประสงค์ที่จะออกแบบหรือก่อสร้างอาคารสูงเพื่อใช้ประโยชน์พื้นที่อาคารในเชิงพาณิชย์กรรมและอุตสาหกรรม แต่การออกแบบหรือก่อสร้างอาคารที่ไม่ได้คำนึงต่อสิทธิในแสงสว่างของผู้คนที่อาศัยอยู่บริเวณรอบพื้นที่อาคารสูง ก็ย่อมก่อให้เกิดโอกาสที่จะถูกฟ้องร้องจากเพื่อนบ้านในข้อพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในแสงสว่างที่เพื่อนบ้านพึงจะได้รับได้

โอกาสที่จะถูกดำเนินคดีข้อพิพาทเกี่ยวกับสิทธิในแสงสว่างย่อมถือเป็นปัจจัยเสี่ยงประการหนึ่ง ที่เจ้าของอาคารสูงหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ในประเทศอังกฤษพึงจะต้องพึงสังวรเอาไว้ หากศาลอังกฤษได้มีคำสั่งให้เจ้าของอาคารสูงหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องตัดแปลงหรือรื้อถอนโครงสร้างอาคารสูงในส่วนที่บดบังทิศทางการส่องของแสงไปยังอาคารหรือที่ดินของเพื่อนบ้านแล้ว เจ้าของอาคารสูงหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ก็อาจ

เสียค่าใช้จ่ายเป็นจำนวนมากในการตัดแปลงหรือรื้อถอนอาคาร จนทำให้ไม่คุ้มต่อการลงทุนทั้งในระยะสั้นและระยะยาว เช่น ศาลอังกฤษอาจมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารภายหลังจากที่เจ้าของอาคารสูงหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ได้ก่อสร้างอาคารสูงจนสำเร็จแล้ว เป็นต้น ดังนั้น การศึกษาแนวคำพิพากษาของศาลอังกฤษที่เกี่ยวกับข้อพิพาทสิทธิในแสงสว่างก็ย่อมทำให้เจ้าของอาคารสูงหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ตระหนักถึงปัจจัยเสี่ยงที่อาจเกิดขึ้น หากเจ้าของอาคารสูงหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ไม่ได้กำชับให้สถาปนิกหรือวิศวกรออกแบบโดยคำนึงถึงทิศทางการส่องของแสงธรรมชาติไปยังที่ดินเพื่อนบ้านหรือไม่ได้ระมัดระวังในการเลือกหาสถาปนิกหรือวิศวกรที่มีประสบการณ์มาออกแบบอาคารสูง ก็อาจยอมเผชิญความเสี่ยงดังที่ได้กล่าวมาแล้วในข้างต้นได้

คดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch)

เมื่อไม่นานมานี้ ศาลชั้นต้นของอังกฤษได้พิพากษาคดีที่น่าสนใจเกี่ยวกับสิทธิในแสงสว่าง ได้แก่ คดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) (Weeks, 2012, p.5) กล่าวคือ ศาลอังกฤษได้ออกคำสั่งยับยั้งไม่ให้จำเลยกระทำการละเมิดสิทธิในแสงสว่าง (An Injunction to Restrain the Infringement of a Right to Light) (Crendon Insurance Brokers Ltd, 2013, p.1) หรือคำสั่งให้เจ้าของอาคารสูงรื้อถอนอาคารเพื่อไม่ให้อาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ไปบดบังทิศทางการส่องของแสงหรือแม้ว่าอาคารสูงของจำเลยได้รับการก่อสร้างเสร็จสมบูรณ์แล้วก็ตาม (Barrison, 2015, p.4)

คดีนี้เป็นคดีที่จำเลยหรือนาย Heaney ผู้เป็นเจ้าของอาคาร Yorkshire Penny Bank โดยอาคารหลังนี้เคยเป็นที่ทำการของธนาคารมาก่อน ได้ฟ้องโจทก์หรือบริษัท HKRUK II (CHC) ที่ดำเนินกิจกรรมรับจ้างก่อสร้างอสังหาริมทรัพย์ บริษัทนี้ได้รับการว่าจ้างจากกลุ่มลงทุนด้านอสังหาริมทรัพย์ Highcross ในฐานะผู้พัฒนา

อสังหาริมทรัพย์ ให้ก่อสร้างอาคารสูงในบริเวณพื้นที่ชุมชนเมือง Leeds อาคารสูงนี้มีชื่อว่า Toronto Square

จำเลยหรือนาย Heaney ผู้เป็นเจ้าของอาคาร Yorkshire Penny Bank ได้กล่าวอ้างต่อศาลอังกฤษว่า ชั้นบนของอาคาร Toronto Square (upper floors) ที่ได้รับการต่อเติมโดยโจทก์หรือบริษัท HKRUK II (CHC) มีความสูงอันบดบังทิศทางแสงของแสงธรรมชาติ จนทำให้เกิดความเดือดร้อนแก่โจทก์ เพราะโจทก์ไม่อาจได้รับแสงสว่างตามธรรมชาติที่พึงได้รับตามปกติได้

คำพิพากษาศาลอังกฤษในคดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) ประสงค์ที่จะปกป้องคุ้มครองโจทก์ไม่ให้ได้รับการละเมิดสิทธิในแสงสว่าง ซึ่งศาลอังกฤษเอาถือว่าจำเลยได้กระทำการอันทำให้ผู้อาศัยหรือเข้ามาใช้บริการอาคาร Yorkshire Penny Bank ของโจทก์เดือดร้อนรำคาญเนื่องมาจากชั้นบนของอาคารจำเลยได้บดบังทิศทางแสงของแสง จนไม่อาจกระจัดความสว่างของอาคารและทรัพย์สินที่ส่งผลต่อสุขภาพอนามัยของผู้อาศัยหรือผู้เข้ามาใช้บริการอาคารของโจทก์ได้

ผลของคดีคำพิพากษาที่มีต่อธุรกิจก่อสร้างและธุรกิจประกันภัย

อย่างไรก็ตาม คำพิพากษานี้ได้ส่งผลกระทบต่อภาคธุรกิจก่อสร้างและภาคธุรกิจประกันภัยค่อนข้างมาก เพราะเกณฑ์ในคำพิพากษานี้ได้ก่อให้เกิดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์สามประการ ได้แก่ ประการแรก ผู้พัฒนาอาคารหรือเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารสูงสำเร็จเป็นที่เรียบร้อยแล้ว ต่อมาภายหลังมีผู้มาฟ้องขอให้ศาลคุ้มครองสิทธิในแสงสว่าง ศาลอาจมีคำสั่งให้ผู้พัฒนาอาคารหรือเจ้าของอาคารรื้อถอนอาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ที่มีทิศทางบดบังการส่องของแสงธรรมชาติได้ อันจำทำให้ผู้พัฒนาอาคารหรือเจ้าของอาคารต้องสูญเสียผลประโยชน์ทางเศรษฐกิจมหาศาล เช่น ค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนพื้นที่อาคารที่บดบังทิศทางแสงของแสงและค่าเสียโอกาสในทางธุรกิจระหว่างที่ต้องปฏิบัติตามคำสั่งของศาล เป็นต้น

ประการที่สอง แม้ศาลอังกฤษได้เคยวางหลัก Shelfer Test เอาไว้ในคดี Shelfer v City of London Electric Lighting Company [1895] 1 Ch 287 มาก่อนหน้านี้ (Ryan, 2007, p.175) กล่าวคือ หลัก Shelfer Test เป็นหลักเกณฑ์กำหนดให้ศาลอังกฤษใช้ดุลพินิจในออกคำสั่งศาลในกรณีที่จำเลยได้รับความเสียหายขนาดเล็ก (Small Injury) อันอาจถูกคำนวณเป็นราคาค่าเงินได้ (Being Estimated in Money) หลักการดังกล่าวได้กำหนดให้ศาลอังกฤษควรจะใช้ดุลพินิจของตนออกคำสั่งศาลเพียงเพื่อให้โจทก์พึงได้รับการเยียวยาตามสัดส่วนของความเสียหายที่โจทก์ได้รับตามความเป็นจริงกับเพียงพอให้โจทก์ได้รับการเยียวยาเป็นจำนวนเงินที่เหมาะสมกับความเสียหายขนาดเล็กที่โจทก์ได้รับ แต่คำสั่งของศาลอังกฤษในคดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) ที่ให้ผู้พัฒนาอาคารหรือเจ้าของอาคาร รื้อถอนอาคารสูงหรือสิ่งปลูกสร้างขนาดใหญ่ที่มีทิศทางบดบังการส่องของแสงธรรมชาติอาจทำให้ผู้พัฒนาอาคารหรือเจ้าของอาคารในฐานะจำเลยได้รับความเดือดร้อนเกินสมควร ซึ่งถือว่าขัดต่อหลัก Shelfer Test ที่ศาลอังกฤษเคยวางบรรทัดฐานมาก่อนหน้านี้

ประการที่สาม คำพิพากษาศาลอังกฤษในคดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) ได้ส่งผลกระทบต่อวงการภาคธุรกิจประกันภัยเป็นอย่างมาก เพราะบรรทัดฐานของศาลในคดีดังกล่าวอาจทำให้เพิ่มความเสี่ยงแก่ผู้พัฒนาอาคารหรือเจ้าของอาคาร ที่จะถูกรื้อถอนอาคารสูง หากอาคารสูงหรือส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารมีทิศทางบดบังการส่องของแสงธรรมชาติ ดังนั้น เงื่อนไขและความคุ้มครองกรมธรรม์อาคารในลักษณะเดิมๆ ของบริษัทประกันภัยในประเทศอังกฤษ ก็อาจทำให้บริษัทประกันภัยในฐานะผู้รับประกันภัย (Insurer) ต้องรับความเสี่ยงเพิ่มมากขึ้น เช่น หากศาลอังกฤษมีคำสั่งให้รื้อถอนอาคารในกรณีที่มีการละเมิดสิทธิในแสงสว่าง บริษัทประกันภัยอาจต้องเข้ามารับผิดชอบค่าใช้จ่ายในการรื้อถอนอาคารของผู้พัฒนาอาคารหรือเจ้าของอาคารในฐานะผู้เอาประกันภัย (Assured) ซึ่งภายหลังจากที่ศาลอังกฤษได้มีคำพิพากษา

คดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) แล้ว ภาคธุรกิจประกันภัยก็พยายามบริหารความเสี่ยงที่ตนพึงต้องได้รับ อันเกิดจากผลของบรรทัดฐานคำพิพากษาดังกล่าว ตัวอย่างเช่น การสร้างผลิตภัณฑ์ของบริษัทประกันภัยใหม่ๆ ที่สามารถตอบสนองต่อการประกันภัยสิทธิในแสงสว่าง (Rights to Light Insurance) โดยบริษัทประกันภัย อาจเปลี่ยนแปลงเนื้อหาสาระสำคัญของกรมธรรม์ประกันภัยอาคารหรือสิ่งปลูกสร้าง (Insurance Policies) บางประการให้สอดคล้องกับความเสี่ยงที่เจ้าของอาคารหรือผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ต้องเผชิญจากการถูกฟ้องร้องบังคับคดีละเมิดสิทธิในแสงสว่างในอนาคต เป็นต้น

ศึกษาบทเรียนสิทธิในแสงสว่างของประเทศอังกฤษและเปรียบเทียบกับของคำพิพากษาของไทย

แม้ในอดีตที่ผ่านมาศาลฎีกาไทยเคยได้มีคำพิพากษาเกี่ยวกับคดีละเมิดสิทธิของโจทก์ที่จะได้รับแสงสว่างและอากาศตามธรรมชาติ ได้แก่ คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2949/2526 (ประชุมใหญ่ครั้งที่ 10/2526) โดยศาลฎีกาไทยได้พิจารณาแล้วเห็นว่า ตามเทศบัญญัติของเทศบาลนครหลวงกรุงเทพ เรื่องควบคุมการก่อสร้างอาคาร พ.ศ. 2483 ข้อ 59 และ 60 การปลูกสร้างอาคารซึ่งอยู่ริมถนนที่มีความกว้างไม่ถึง 8 เมตร แต่ไม่น้อยกว่า 4 เมตร อนุญาตให้ปลูกสร้างได้สูงไม่เกิน 8 เมตร บริเวณหน้าอาคารของจำเลยที่ 1 ติดขอบซอยหรือขอบถนนกว้าง 4.60 หรือ 5.40 เมตรเท่านั้น การที่กรุงเทพมหานครจำเลยที่ 2 โดยหัวหน้าเขตจำเลยที่ 4 อนุญาตให้จำเลยที่ 1 ปลูกสร้างอาคารพิพาทสูงเกิน 8 เมตรจึงไม่ชอบด้วยเทศบัญญัติดังกล่าว แม้จะกำหนดให้ปลูกสร้างร่นห่างจากซอยเข้าไปด้านหลังอีก 3 เมตรก็ตาม การที่ศาลพิพากษาเพิกถอนใบอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารพิพาทส่วนที่สูงเกิน 8 เมตร หาเป็นการก้าวล่วงเข้าไปวินิจฉัยในเรื่องการใช้ดุลพินิจของฝ่ายบริหารไม่ เพราะการอนุญาตให้ปลูกสร้างอาคารพิพาทเกิดขึ้นจากฝ่ายบริหารปฏิบัติฝ่าฝืนบทบัญญัติของกฎหมาย ศาลยุติธรรมย่อมมีอำนาจพิจารณาพิพากษาได้ว่าคำสั่งของฝ่ายบริหารนั้นถูกต้อง

ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ก่อนจำเลยสร้างอาคารพิพาทบ้านของโจทก์ได้รับลมและแสงสว่างจากภายนอกพอสมควร เมื่อจำเลยสร้างอาคารพิพาทแล้ว ลมไม่พัดเข้าไปในบ้านของโจทก์และแสงสว่างก็ลดน้อยลง อาคารพิพาทสูงกว่าบ้านโจทก์มากอาคารที่จำเลยสร้างปิดกั้นทางลมที่พัดจากทางด้านทิศใต้ถึงปีละ 6 เดือนและปิดกั้นแสงสว่างเป็นเหตุให้โจทก์ต้องใช้แสงไฟฟ้าในเวลากลางวัน ดังนั้นการกระทำของจำเลยจึงเป็นการละเมิดต่อโจทก์ แม้จำเลยจะมีแดนกรรมสิทธิ์เหนือพื้นดินของตน แต่ก็ต้องอยู่ในบังคับแห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 420 การใช้สิทธิปลูกสร้างอาคารของจำเลยเป็นเหตุให้โจทก์ซึ่งเป็นเจ้าของบ้านได้รับความเดือดร้อนรำคาญเกินที่ควรคาดหมายได้ว่าจะจะเป็นไปตามปกติและเหตุอันสมควร เพราะตรงที่จำเลยปลูกสร้างอาคารพิพาทเป็นย่านประชาชนอยู่อาศัย ไม่ใช่ย่านการค้าหรือประกอบธุรกิจ โจทก์จึงมีสิทธิที่จะกำจัดความเดือดร้อนรำคาญให้สิ้นไปได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1337

จากที่ได้กล่าวมาในข้างต้น ศาลฎีกาไทยได้พยายามเอาหลักองค์ประกอบในเรื่องละเมิดตามมาตรา 420 ของประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์มาปรับใช้ เพราะการกระทำของจำเลยที่ไปก่อสร้างอาคารสูงจนไปบดบังทิศทางการส่องของแสงธรรมชาติและทิศทางการพัดของลมธรรมชาติ ย่อมก่อให้เกิดความเดือดร้อนรำคาญแก่โจทก์ การกระทำของจำเลยย่อมก่อให้เกิดความเสียหายแก่อนามัยของโจทก์กับความเสียหายแก่สิทธิในความเป็นอยู่ที่ดีของโจทก์

คำพิพากษาศาลฎีกาที่ 2949/2526 จึงเป็นคำพิพากษาที่วางหลักคุ้มครองสิทธิในแสงสว่างและอากาศ (right to light and air) เอาไว้ในคำพิพากษาเดียวกัน เพราะอาคารสูงย่อมอาจบดบังทิศทางการส่องของแสงที่จะส่องลงมายังที่ดินหรือทรัพย์สินของเพื่อนบ้านหรือบุคคลที่อาศัยอยู่ในบริเวณพื้นที่โดยรอบ ด้วยเหตุนี้เอง เจ้าของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษในประเทศไทยก็จำต้องเคารพสิทธิของเพื่อนบ้านหรือผู้ที่อาศัยอยู่บริเวณพื้นที่ชุมชนโดยรอบ ที่จะได้แสงสว่างและอากาศที่หมุนเวียนตามธรรมชาติ (Right to the Free Flow of Light and Air from Adjoining Land)

ผลของคำพิพากษาฎีกาที่ 2949/2526 ของศาลไทย คล้ายคลึงกับคดีที่ผ่านๆ มาของศาลอังกฤษ นั่นก็คือ คดี Wheeldon v Burrows (1879) LR 12 Ch D 31 (CA) คดี Colls v Home and Colonial Stores Ltd [1904] AC 179 และคดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) ที่ศาลอังกฤษและศาลไทยเห็นตรงกันว่ารื้อถอนอาคารเพื่อไม่ให้อาคารสูงไปบดบังทิศทางการส่องของแสง จนไปกระทบต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของเพื่อนบ้าน รวมไปถึงสร้างเหตุเดือดร้อนรำคาญอื่นๆ ทำให้เพื่อนบ้านอยู่อย่างไม่ปกติสุขได้ อันเป็นการบรรเทาหรือเยียวยาความเสียหายทำให้เพื่อนบ้านสามารถจะได้รับแสงสว่างจากธรรมชาติได้

อย่างไรก็ตาม ศาลอังกฤษไม่ได้ใช้หลักละเมิดทั่วไป มาปรับใช้แบบเดียวกับศาลไทย แต่ศาลอังกฤษนำเอา กฎหมาย Prescription Act 1832 ที่เป็นบัญญัติเฉพาะที่กำหนดให้สิทธิในแสงสว่างถือเป็นรูปแบบของภาระจำยอมหรือถือเป็นทรัพย์สินสิทธิประการหนึ่ง ซึ่งเจ้าของอาคารสูงในประเทศอังกฤษอาจต้องยอมรับกรรมบางประการที่กระทบถึงทรัพย์สินของตนตามปกติ กล่าวคือ เจ้าของอาคารสูงในประเทศอังกฤษต้องยอมให้มีทิศทางการส่องของแสงธรรมชาติหรืองดเว้นกระทำการใดๆ อันบดบังทิศทางการส่องของแสงธรรมชาติไปสู่อาคาร ที่ดินหรือทรัพย์สินของเพื่อนบ้าน สิ่งก็คือข้อแตกต่างที่สำคัญระหว่างกฎหมายไทยกับกฎหมายอังกฤษ นั่นคือ กฎหมายไทยไม่ได้ถือเอาว่าสิทธิในแสงสว่างเป็นทรัพย์สินเฉพาะ แต่ทว่ากฎหมายอังกฤษกลับถือเอาว่าสิทธิในแสงสว่างเป็นทรัพย์สินเฉพาะ ซึ่งหากเข้าหลักเกณฑ์ตามกฎหมายแล้ว เจ้าของอาคารสูงก็ย่อมต้องยอมรับภาระหรือยอมให้มีเส้นทางการส่องของแสงธรรมชาติมาสู่ที่ดินของเพื่อนบ้าน แม้ว่าเส้นทางการส่องของแสงดังกล่าวจะพาดผ่านที่ดินของตนก็ตามหรือตนจะต้องกระทำการอันใดอันขัดสิ่งบดบังทิศทางการส่องของแสงธรรมชาติลงสู่ที่ดินของเพื่อนบ้านก็ตาม

สรุป

สิทธิในแสงสว่างถือเป็นทรัพย์สินสิทธิประการหนึ่ง ภายใต้กฎหมาย Prescription Act 1832 โดยกฎหมายฉบับนี้ได้วางหลักเกณฑ์ให้เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างที่ได้รับแสงธรรมชาติจากดวงอาทิตย์ต่อเนื่องกันมาเป็นเวลากว่า 20 ปี สามารถมีสิทธิที่จะได้รับแสงสว่างจากดวงอาทิตย์ตามธรรมชาติ หากมีบุคคลหนึ่งบุคคลใดมาก่อสร้าง ดัดแปลง หรือต่อเติมอาคาร จนทำให้ส่วนหนึ่งส่วนใดของอาคารบดบังทิศทางการส่องของแสง เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างนั้นอาจฟ้องต่อศาลอังกฤษ เพื่อขอให้ศาลอังกฤษสั่งให้บุคคลดังกล่าวชดใช้ค่าสินไหมทดแทน แก่เจ้าของอาคารหรือสิ่งปลูกสร้างได้หรืออาจขอให้ศาลอังกฤษมีคำสั่งห้ามไม่ให้มีการก่อสร้าง ต่อเติมหรือดัดแปลงอาคารอันบดบังทิศทางการส่องของแสง

นอกจากนี้ ศาลอังกฤษคดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) ยังเคยออกคำสั่ง (injunction) ให้เจ้าของเจ้าของอาคารสูงต้องทำการรื้อถอนอาคารเพื่อไม่ให้อาคารสูงไปบดบังทิศทางการส่องของแสง จนไปกระทบต่อสุขภาพและความเป็นอยู่ที่ดีของเพื่อนบ้านหรือบุคคลที่อาศัยอยู่บริเวณพื้นที่โดยรอบ แม้ว่าเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารสูงที่มีมูลค่ามหาศาลเสร็จเรียบร้อยแล้วก็ตาม

ผลของกฎหมาย Prescription Act 1832 และคำพิพากษาของศาลอังกฤษในคดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) ส่งผลต่อภาคธุรกิจก่อสร้างและภาคธุรกิจประกันภัยค่อนข้างมาก เพราะเกณฑ์ในคำพิพากษาดังนี้ได้ก่อให้เกิดความเสี่ยงในการดำเนินธุรกิจของผู้พัฒนาอสังหาริมทรัพย์ดังที่ได้กล่าวไว้แล้วในข้างต้น

การทบทวนวรรณกรรมด้านกฎหมายและศึกษาวิเคราะห์คดี HKRUK II (CHC) Ltd v Marcus Alexander Heaney [2010] EWHC 2245 (Ch) ของประเทศอังกฤษ ก็ยอมทำให้ทราบถึงสิทธิในแสงสว่างในประเทศอังกฤษ เพื่อเป็นแนวทางให้ตระหนักถึงคุณค่าและความสำคัญของแสงธรรมชาติ รวมไปถึงสาระสำคัญของกฎหมายอังกฤษที่เข้ามาเกี่ยวข้องกับสิทธิในแสงสว่าง

หากจะมองย้อนกลับไปพิจารณาถึงระบบกฎหมายไทยนั้น ศาลไทยก็ได้พยายามตีความกฎหมายละเมิดเพื่อมุ่งประสงค์จะคุ้มครองสิทธิที่จะได้รับแสงสว่างอย่างพอเพียงต่อสุขภาพและอนามัยของตนเอง แต่ในทางกลับกันระบบกฎหมายไทยกลับไม่ได้พัฒนาสิทธิในแสงสว่างให้ถือเป็นภาระจำยอมประการหนึ่ง เพราะระบบกฎหมายไทยมุ่งเน้นการตีความภาระจำยอมประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1387 ถึง 1401 เพื่อคุ้มครองสิทธิในการใช้สังหาริมทรัพย์และการใช้ที่ดิน เช่น การได้มาซึ่งทรัพย์สินในทางภาระจำยอม (A Trail Easement) โดยนิติกรรม โดยอายุความ และโดยผลของกฎหมาย เป็นต้น

เอกสารอ้างอิง

- Ali, M. M. and Al-Kodmany, K. (2012). **Tall building and urban habitat of the 21st century: A global perspective.** *Building Journal* 2 (4): 384-423.
- Alvarez. (2008). **Don't Take My Sunshine Away: Right-to-Right and Solar Energy in the Twenty-First Century.** *Pace Law Review* 3 (28): 535-560.
- Barrison, B. (2015). **Right to Light: A New Dawn Approaching?.** *DLA Piper Real News* spring 4-6.
- Brandston. (2000). *Lighting Design.* New York: American Institute of Architects.
- British Property Federal. (2008). **The economic impact of high density development and tall building in central business districts.** London: British Property Federal.
- Crendon Insurance Brokers Ltd. (2013). **Rights to Light.** Birmingham: Crendon Insurance Brokers.
- Dalvi, A. (2014). **Resolution: Rights to Lights S 227, S 233 & S 237 Town and Country Planning Act 1990 – City Pride & Island Point Development.** London: Tower Hamlets Council.
- Ginthner, D. (2002). **Lighting: Its Effect on People Spaces.** *Implications.* 2 (2): 1-5.
- Health and Safety Executive. (1997). **Lighting at Work.** Norwich: Her Majesty's Stationary Office.
- Joseph, A. (2006). **The Impact of Light on Outcomes in Healthcare Settings.** Concord, CA: Centre for Health Design.
- Kettles, C. M. (2008). **A Comprehensive Review of Solar Access Law In the United State: Suggested Standards for a Model Statute and Ordinance.** Orlando, FL.: Solar America Board for Codes and Standards.
- Law Commission. (2013). **Law Commission Consultation Paper No 210 Rights to Light A Consultation Paper.** London: Law Commission.
- Law Commission. (2014). **Rights to Light.** London: Law Commission.
- Law Commission. (2014). **Rights to Light Executive Summary.** London: Law Commission.
- London Borough of Waltham Forest. (2007). **Building Control Service Guidance Note 27: Right to Light.** London: London Borough of Waltham Forest.
- Malley, T. (2014). **Blinded by the Light.** *Gazette Law Society.* Jan/Feb: 28-29.
- Malm, W. C. (1999). **Introduction to Visibility.** Fort Collins, CO: Colorado State University.
- MPW Insurance Brokers Ltd. (2016). **Rights to light.** Maidstone: MPW Insurance Brokers Ltd.
- National Achieve. (2016). **Prescription Act 1832** [on-line]. Available: <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/Will4/2-3/71/contents>.
- OSRAM. (2016). **Light in its third dimension.** Munich: Germany.

- Philips, D. (2004). **Daylighting Natural Light in Architecture**. London: Elsevier.
- Ryan, D. (2007). **Rights to Light: Radical Consequences of Orthodox Decision**. *The Conveyance* 71: 175-183.
- Robinson, J. A. (1895). **Implied Easements of Light and Air**. *Yale Law Journal* 4 (5): 190-197.
- Royal Institute of Chartered Surveyors. (2010). **Rights of light: Practical guidance for chartered surveyors in England and Wales**. 1st edition. Coventry: Royal Institute of Chartered Surveyors.
- Royal Institute of Chartered Surveyors. (2015). **RIBA Outline Syllabus for Part 3 Legislation**. London: Royal Institute of Chartered Surveyors.
- Royal Institute of Chartered Surveyors. (2015). **Right to Light**. London: Royal Institute of Chartered Surveyors.
- Royal Town Planning Institute. (2016). **Material Planning Considerations**. London: Royal Town Planning Institute.
- Stroud, A. (2013). **The Palgrave Macmillan making sense of land law**. 4th edition. Basingstoke: Palgrave Macmillan.
- TramStore21. (2012). **TramStore21 Report Building sustainable and efficient tram depots for cities in the 21 Century**. Bruxelles: TramStore21.
- Unger, S. C. (2005). **Ancient Lights in Weiglyville: An Argument for the Unobstructed View of a National Pastime**. *Indiana Law Review* 38: 533-564.
- Weekes, T. (2012). **Not A Light Touch: Remedies in Rights of Light Cases**. London: Landmark Chambers.
- Willis Towers Watson P.L.C. (2016). **How will rights to light reforms affect insurance?**. London: Willis Towers Watson P.L.C.

