

ผู้จัดการมรดก ... ยกที่ดินให้เป็น “ทางสาธารณประโยชน์”

คดีปกครองที่จะนำมาเล่าสู่กันฟังในวันนี้ เป็นเรื่องการขอแบ่งแยกที่ดินเป็นแปลงย่อย โดยผู้ขอเป็นผู้ดำเนินการเองทั้งหมด แต่หลังจากเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมตามคำขอแล้วได้ยื่นคำขอเพิกถอนรายการจดทะเบียนโดยอ้างว่าอ่านหนังสือภาษาไทยไม่ได้ เขียนได้แต่ชื่อตนเอง และเอกสารที่ลงชื่อก็ไม่ได้รับยาหรือชี้แจงว่าคืออะไรและลงชื่อแล้วมีผลอย่างไร ซึ่งเจ้าพนักงานที่ดินก็ไม่ได้แก้ไขรายการจดทะเบียนให้ตามที่ขอ จึงเป็นคดีพิพาทในศาลปกครอง

ข้อเท็จจริงก็คือ ผู้จัดการมรดก (ผู้ฟ้องคดี) ได้ยื่นคำขอจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดินต่อเจ้าพนักงานที่ดิน (ผู้ถูกฟ้องคดี) โดยให้แบ่งที่ดินมรดกเป็นแปลงย่อยให้กับทายาท 6 แปลง ต่อมาเมื่อทำการรังวัดได้ขอแก้คำขอแบ่งแยกที่ดิน โดยให้แบ่งอีก 1 แปลง ผ่ากลางที่ดินแปลงใหญ่เป็น “ทางสาธารณประโยชน์” เจ้าพนักงานที่ดินตรวจสอบแล้วเห็นว่ารูปแบบแบ่งแยกที่ดินตรงกับบันทึกคำขอของช่างรังวัดและของเจ้าหน้าที่ทะเบียนและตรงตามวัตถุประสงค์ของผู้ฟ้องคดี จึงจดทะเบียนแบ่งแยกที่ดิน สืบต่อมา ผู้ฟ้องคดีได้ขอให้เจ้าพนักงานที่ดินเพิกถอนรายการจดทะเบียนแบ่งที่ดินให้เป็น “ทางสาธารณประโยชน์” เพราะไม่มีเจตนาให้เป็นทางสาธารณะสำหรับประชาชนใช้ร่วมกัน แต่มีความประสงค์ที่จะให้ทายาททั้งหมดใช้ประโยชน์ร่วมกัน อันเป็นการสำคัญผิดในข้อเท็จจริง เนื่องจากไม่รู้ข้อความในเอกสาร และอ่านหนังสือไม่ออก

ผู้ถูกฟ้องคดีโต้แย้งว่า ผู้จัดการมรดกเป็นผู้ดำเนินการเองทุกขั้นตอน เริ่มตั้งแต่ยื่นคำขอ ผู้นำช่างออกไปชี้แนวเขตทำการรังวัดปักเสาหลักเขต ให้ถ้อยคำกับเจ้าหน้าที่และลงลายมือชื่อในเอกสารที่เกี่ยวข้องกับการดำเนินการทั้งหมด และที่ดินที่แบ่งให้เป็น “ทางสาธารณประโยชน์” ได้ตกเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามนัยมาตรา 1304 (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

ผู้ฟ้องคดีจึงฟ้องต่อศาลปกครองขอให้เพิกถอนการจดทะเบียนดังกล่าว

กรณีเช่นนี้ถือว่าเจ้าพนักงานที่ดินจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์โดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ ข้ออ้างของผู้ฟ้องคดีฟังขึ้นหรือไม่ และเจ้าพนักงานที่ดินจะต้องจดทะเบียนเปลี่ยนแปลงตามที่ผู้ฟ้องคดีได้ร้องขอหรือไม่ ?

ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยว่า ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้ดำเนินการเกี่ยวกับการขอแบ่งแยกที่ดินพิพาทและได้ลงลายมือชื่อเป็นลายลักษณ์อักษรด้วยตนเองในเอกสาร อันเป็นการแสดงเจตนาโดยชัดแจ้ง แม้ผู้ฟ้องคดีจะอ้างว่าตนอ่านหนังสือภาษาไทยไม่ได้ แต่ผู้ฟ้องคดีได้เคยยื่นคำร้องต่อศาลขอเป็นผู้จัดการมรดก และได้ให้การในชั้นไต่สวนจนศาลมีคำสั่งให้ผู้ฟ้องคดีเป็นผู้จัดการมรดก ผู้ฟ้องคดีจึงมีความเข้าใจในการยื่นเอกสารต่อทางราชการหรืออย่างน้อยก็น่าจะมีผู้คอยให้คำแนะนำในการดำเนินการ ด้วยเหตุนี้ในการจัดการที่ดินมรดกไม่ว่าจะเป็นการรับโอน การแบ่งแยกและโอนให้ทายาท ผู้ฟ้องคดีน่าจะต้องมีความรู้หรือมีผู้ให้คำแนะนำในการดำเนินการ อีกทั้งเมื่อได้รับโฉนดที่ดินที่แบ่งแยกแล้ว ผู้ฟ้องคดีก็น่าจะสามารถศึกษาและเข้าใจรูปแบบที่และจำนวนเนื้อที่ที่ดินที่ปรากฏในโฉนดที่ดิน โดยเฉพาะรูปที่ดินในโฉนดที่ดินก็ปรากฏชัดเจนว่าการแบ่งหักเป็นทางสาธารณประโยชน์ หากไม่ถูกต้องก็จะต้องทักท้วงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ทันทีที่รู้

นอกจากนี้ โดยสภาพที่ดินที่แบ่งแยก หากไม่มีการแบ่งหักที่ดินซึ่งอยู่ตรงกลางเป็นทางสาธารณประโยชน์ ผู้ที่ได้รับมรดกที่ดินแปลงอื่นจะไม่มีทางออก การแบ่งแยกที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์จึงน่าจะจะเป็นความประสงค์ของผู้ฟ้องคดี นอกจากนี้ หลังจากแบ่งแยกโฉนดที่ดินแล้วยังมีการจดทะเบียนโอนกรรมสิทธิ์หรือจำนอง การปล่อยให้เวลาผ่านไปสี่ปีจึงยื่นคำขอให้เพิกถอนรายการจดทะเบียนจึงไม่อาจรับฟังได้ว่าไม่ใช่เจตนาที่แท้จริง และแม้จะเป็นการ

แสดงเจตนาโดยสำคัญผิดก็เป็นการสำคัญผิดที่เกิดจากการประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของผู้ฟ้องคดี จึงไม่อาจอ้างความสำคัญผิดนั้นมาเป็นประโยชน์แก่ตนเองได้ ดังนั้น การจดทะเบียนแบ่งหักที่ดินพิพาทเป็นทางสาธารณประโยชน์จึงเป็นการดำเนินการตามคำขอของผู้ฟ้องคดี และมีได้เป็นการจดทะเบียนนิติกรรมโดยคลาดเคลื่อนหรือไม่ชอบด้วยกฎหมายตามมาตรา 61 แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน

กรณีนี้ถนนในที่ดินพิพาทได้ตกเป็นทางสาธารณประโยชน์อันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกันตามมาตรา 1304 (2) แห่งประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ ตั้งแต่วันที่ผู้ฟ้องคดีได้แสดงเจตนาขอแบ่งแยกที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ เนื่องจากการแสดงเจตนาและการครอบครองเพื่อสาธารณประโยชน์ การครอบครองย่อมสิ้นสุดลงตั้งแต่นั้น และไม่มีบทบัญญัติแห่งกฎหมายใดบัญญัติให้การยกที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ต้องทำเป็นหนังสือ แม้ยังไม่มีการขึ้นทะเบียนที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์ก็ไม่มีผลทำให้ที่ดินดังกล่าวยังคงเป็นกรรมสิทธิ์ของผู้ฟ้องคดีแต่อย่างใด

ดังนั้น เมื่อกระบวนการในการรังวัดแบ่งแยกที่ดินของผู้ฟ้องคดีได้ดำเนินการไปตามขั้นตอนที่ระเบียบ คำสั่งและข้อกฎหมายที่เกี่ยวข้องกำหนดไว้ รวมทั้งเป็นไปตามเจตนารมณ์ของผู้ฟ้องคดีในขณะนั้น การที่ผู้ถูกฟ้องคดีมีคำสั่งไม่ดำเนินการเพิกถอนการจดทะเบียนแบ่งหักที่ดินเป็นทางสาธารณประโยชน์จึงเป็นการกระทำที่ชอบด้วยกฎหมาย (คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดที่ อ. 149/2555)

คดีนี้เป็นอุทธรณ์ที่ดีสำหรับเจ้าของที่ดินหรือผู้ที่ได้รับมอบอำนาจให้จดทะเบียนสิทธิและนิติกรรมใดๆ เกี่ยวกับที่ดิน หากตนเองเป็นผู้ดำเนินการด้วยตนเองทั้งหมด ตั้งแต่การยื่นคำขอ การนำรังวัด การลงลายมือชื่อในเอกสารที่เกี่ยวข้องทั้งหมด จะต้องมีความระมัดระวังและละเอียดรอบคอบ เพราะหากมีข้อผิดพลาดเกิดขึ้นจากความประมาทเลินเล่ออย่างร้ายแรงของตนแล้วจะอ้างความสำคัญผิดมาเป็นประโยชน์แก่ตนไม่ได้ ... ครับ

นายปกครอง