

ประเด็นถาม – ตอบที่น่าสนใจ

คำถามเลขที่ : ๕๓๑๒-๐๘๑๖๑๘
เรื่อง เจ้าของสามยทรัพย์ไม่ยอมจดทะเบียนการจำยอม

คำถาม : คุณยายได้ยกที่ดินให้คุณแม่ โดยเมื่อเดือน ธันวาคม ๒๕๕๓ ได้ทำการยื่นขอรังวัดพบว่าที่ดินแปลงดังกล่าวติดภาระจำยอมตั้งแต่ปี ๒๕๒๙ ซึ่งเมื่อรังวัดเบื้องต้น พบว่า ถนนสาธารณะที่ตัดผ่านพื้นที่คุณแม่ทำให้พื้นที่บางส่วนหลุดภาระจำยอมแต่อีกส่วนยังคงอยู่ ซึ่งคุณแม่เห็นว่าเจ้าของสามยทรัพย์ที่ได้ประโยชน์ไม่มีความจำเป็นต้องใช้ประโยชน์จากภาระจำยอมดังกล่าวแล้ว เนื่องจากถนนได้ตัดผ่านที่ดินของสามยทรัพย์ด้วย จึงได้แจ้งให้ไปยกเลิกด้วยกัน แต่ปรากฏว่า เจ้าของที่ดินที่เป็นสามยทรัพย์ไม่ยอมที่จะไปยกเลิก จึงสอบถามว่ากรณีดังกล่าวจะสามารถมีวิธีการใดบ้างที่จะบังคับให้เจ้าของสามยทรัพย์ยอมยกเลิกภาระจำยอมนั้น

คำตอบ : ตามกฎหมายถ้าภาระจำยอมหมดประโยชน์แก่สามยทรัพย์ ภาระจำยอมนั้นย่อมสิ้นไป แต่ถ้าภาระจำยอมยังเป็นประโยชน์แก่สามยทรัพย์อยู่บ้าง แต่เมื่อเทียบกับภาระที่ตกอยู่แก่การยทรัพย์แล้วประโยชน์มีน้อยมาก เจ้าของการยทรัพย์จะขอให้พ้นภาระจำยอมทั้งหมดหรือแต่บางส่วนก็ได้ อย่างไรก็ตาม ในการจดทะเบียนเลิกภาระจำยอมเพื่อแสดงให้เห็นว่าภาระจำยอมสิ้นไปแล้วหรือกรณีที่มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงภาระจำยอมเพื่อให้ที่ดินส่วนที่มีได้ใช้ประโยชน์แก่สามยทรัพย์พ้นจากภาระจำยอม คู่กรณีทั้งฝ่ายการยทรัพย์และสามยทรัพย์ต้องยื่นขอจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ด้วยกัน กรณีเจ้าของที่ดินภาระจำยอมประสงค์ให้มีการยกเลิกหรือเปลี่ยนแปลงภาระจำยอม แต่เจ้าของสามยทรัพย์ไม่ตกลงด้วยก็คงต้องว่ากล่าวเป็นคดีกันต่อไป

ส่วนมาตรฐานการจดทะเบียนสิทธิและนิติกรรม

สำนักมาตรฐานการทะเบียนที่ดิน

๒๔ ธันวาคม ๒๕๕๓