



พรเทพ ทวีภักย์ธน

ผู้บริหารสำนักงานทนายบุคคล

บริษัท เจริญโภคภัณฑ์อาหาร จำกัด (มหาชน)

ระวัง...การครอบครองปรปักษ์

การครอบครองปรปักษ์ที่ดินมีโฉนดของผู้อื่นมีองค์ประกอบที่สำคัญในการขอให้ศาลมีคำสั่งแสดงกรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา 1382 ที่บัญญัติไว้ว่า “ผู้ใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบ โดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี ท่านว่าผู้นั้นได้กรรมสิทธิ์” องค์ประกอบสำคัญมีอยู่ 3 ประการ คือ ประการแรกต้องเป็นการครอบครองปรปักษ์ที่ดินมีโฉนด และผู้ครอบครองต้องได้มีการครอบครองที่ดินมีโฉนดซึ่งมีบุคคลอื่นเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์เท่านั้น ประการที่สองต้องมีการครอบครองโดยสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของจะต้องยึดถือที่ดินนั้นเป็นของตนเอง แต่ถ้าผู้ครอบครองโฉนดที่ดินของผู้อื่นในฐานะผู้แทนผู้ครอบครอง เช่น ผู้จัดการมรดกครอบครองที่ดินแทนทายาท หรือผู้ครอบครองที่ดินแทนผู้เยาว์ ย่อมแสดงว่ามีได้มีเจตนาจะยึดถือเพื่อตน นอกจากต่อมาภายหลังตนเองจะได้แสดงเจตนาบอกกล่าวไปยังผู้ครอบครองว่า ไม่เจตนาจะยึดถือแทนผู้ครอบครองอีกต่อไปแล้ว แต่เป็นการยึดเพื่อตน และที่สำคัญการครอบครองจะต้องไม่มีการถูกรบกวนโดยเจ้าของที่ดิน เช่น ฟ้องขับไล่หรือดำเนินคดีอาญาในฐานะบุกรุกหรือมิได้มีข้อโต้แย้งสิทธิตลอดมานับแต่เริ่มครอบครองจนครบ 10 ปี จนได้กรรมสิทธิ์ การแสดงเจตนาโดยเปิดเผยอาจจะกระทำได้หลายอย่าง เช่น การเพาะปลูกพืชไร่ ทำนามาตลอด ปลูกไม้ยืนต้น ขุดบ่อปลา สร้างบ้านเรือน กั้นรั้ว เสียภาษีบำรุงท้องที่ ขอหมายเลขทะเบียนบ้าน จากทางราชการ และประการสุดท้าย ต้องมีการครอบครองที่ดิน

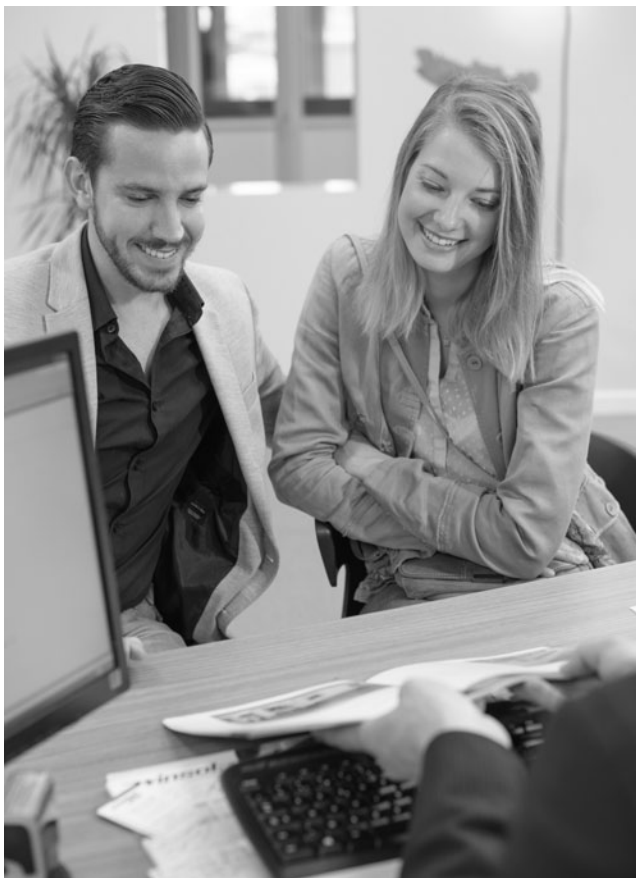
ติดต่อกันมาโดยตลอดเป็นเวลา 10 ปี โดยไม่ขาดช่วงขาดตอนโดยผู้ครอบครองคนแรกครอบครองมาก่อน และได้มีการครอบครองสืบเนื่องกันมาตั้งแต่ครั้ง ปู่ ย่า ตา ยาย บิดา มารดา และจนถึงชั้นบุตร หลาน จึงนับได้ว่าเป็นการครอบครองติดต่อกันมาเป็นทอดๆ อย่างนี้รับรองติดต่อกันได้

การครอบครองที่ดินมีโฉนดของบุคคลอื่นด้วยเจตนาการเป็นเจ้าของนั้น ผู้ครอบครองต้องมีเจตนาประสงค์จะเข้าครอบครองที่ดินผู้อื่นโดยการสมัครใจต้องการเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินนั้น โดยตรงด้วยการเข้าไปทำประโยชน์ต่างๆ ในที่ดินโดยมิได้มีการยื้อแย่งกับเจ้าของเดิมจนเกิดเป็นข้อพิพาท แต่โดยความสงบ และโดยเปิดเผยผู้ครอบครองนั้นย่อมได้รับประโยชน์จากข้อสันนิษฐานของกฎหมายตามมาตรา 1370 และมาตรา 1369 และยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตนย่อมได้สิทธิครอบครองในเบื้องต้น แต่ยังมี



ไม่ถึงกับได้กรรมสิทธิ์ทีเดียว ทั้งนี้เพราะตามบทบัญญัติของกฎหมาย ยึดถือหลักในเรื่องของระยะเวลาเป็นข้อสาระสำคัญของคดีประการหนึ่ง โดยกำหนดไว้ 10 ปี เหตุที่ต้องกำหนดเวลาไว้ถึง 10 ปีนั้นเป็นการ ให้โอกาสเจ้าของเดิมใช้สิทธิของตนในฐานะเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เรียกร้องสิทธิหากเพิกเฉยจนล่วงเลยมา 10 ปี ย่อมแสดงเจตนาว่า ไม่หวงห้าม และยังแสดงเจตนาถึงว่าจะทอดทิ้งที่ดินมีโฉนด ของตนให้รกร้างเปล่าไม่มีเจตนาครอบครองต่อไป

การครอบครองที่ดินของผู้อื่นจนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบ- ครอบปรักษ์ตามมาตรา 1382 นั้น ผู้ครอบครองต้องครอบครองโดย สงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี การที่จะพิจารณาว่าครอบครองที่ดินพิพาทด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ หรือไม่ จึงต้องพิจารณาถึงพฤติการณ์แห่งการเข้ายึดถือครอบครอง อยู่อาศัยในที่ดินพิพาทว่าเป็นการครอบครองที่ดินพิพาทอย่างเป็นทางการหรือไม่ การที่ผู้ครอบครองเข้าไปปลูกสร้างที่พักอาศัยจำนวนมากจนเป็นชุมชนแออัด สภาพบ้านที่อยู่กันอย่างแออัดมีลักษณะไม่ แน่นหนาถาวรใช้สังกะสี และไม้เก่ามาปลูกสร้าง สามารถปลูก ต่อเติม และรื้อถอนได้ง่าย อย่างเช่นตามชุมชนแออัด เป็นการครอบครอง โดยมีเจตนาเป็นเจ้าของอันเป็นเหตุได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินหรือไม่ นั้น ประเด็นดังกล่าวนี้มีแนวคำพิพากษาศาลฎีกาได้เคยตัดสินไว้ว่า พฤติกรรมการเข้าครอบครองที่ดินพิพาทเช่นนี้จึงไม่อาจถือได้ว่าเป็นการครอบครองโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของอันจะเป็นเหตุให้ผู้ร้อง ได้กรรมสิทธิ์



ฎีกาที่ 3343/2553 สภาพบ้านของผู้ร้องเป็นชั้นเดียว หลังคา มุงด้วยสังกะสี ผนังบ้านกันด้วยกระเบื้องแผ่นเรียบ พื้นบ้านมีการ ยกพื้น โดยเป็นการปลูกสร้างอย่างง่าย ๆ ใช้วัสดุก่อสร้างที่ไม่มั่นคง แข็งแรง ไม่ยากต่อการรื้อถอน ทางด้านขวาของบ้านผู้ร้องติดกับผนัง ของบ้านข้างเคียง ส่วนทางด้านข้าง และด้านหลังมีน้ำท่วมขังไม่ สามารถใช้เป็นทางเดินได้ ลักษณะการปลูกสร้างบ้าน และสภาพ สิ่งแวดล้อมของบ้านผู้ร้องจึงมีลักษณะที่แสดงให้เห็นว่าเป็นการ ปลูกสร้างไม่แน่นอน และถาวรเพื่อเป็นที่อาศัยพักพิงชั่วคราวดังเช่น บ้านในชุมชนแออัดทั่วไป ซึ่งมักจะอาศัยโอกาสปลูกสร้างบ้านชั่วคราว ในลักษณะเช่นนี้ที่ดินว่างเปล่าของผู้อื่น โดยการปลูกสร้างหรือ ต่อเติมรวมทั้งการรื้อถอนโยกย้ายสามารถกระทำได้ง่ายตลอดเวลา นอกจากนี้ยังปรากฏว่าผู้ร้องไม่เคยขอเลขที่บ้านหรือหลักฐาน ทะเบียนบ้านจากทางราชการ ทั้งได้ความว่าบุตรของผู้ร้องไปขอใช้ บริการไฟฟ้าและน้ำประปาให้ผู้ร้องโดยใช้บ้านเลขที่ของน้องต่าง มารดาของผู้ร้อง และติดตั้งมาตรวัดน้ำ และมิเตอร์ไฟฟ้าที่บ้าน ดังกล่าวด้วย ยิ่งเป็นข้อสนับสนุนให้เห็นว่าผู้ร้องยอมรับว่าผู้ร้องเป็น เจ้าของบ้านซึ่งปลูกสร้างชั่วคราวในที่ดินของผู้อื่น พฤติกรรมการเข้า ครอบครองที่ดินพิพาทของผู้ร้องเช่นนี้จึงไม่อาจถือได้ว่าเป็นการ ครอบครองโดยมีเจตนาเป็นเจ้าของอันจะเป็นเหตุให้ผู้ร้องได้ กรรมสิทธิ์ในที่ดินพิพาทตาม ป.พ.พ.มาตรา 1382 ได้

บทสรุปส่งท้าย เจตนารมณ์ของกฎหมายเรื่องการครอบครอง ปรักษ์ต้องการให้เจ้าของที่ดินนั้นใช้ประโยชน์ในที่ดินให้คุ้มค่าไม่ ปล่อยปละละเลยให้ที่ดินรกร้างเปล่า เพราะประเทศไทยเป็น ประเทศเกษตรกรรม ที่ดินทุกแปลงต้องนำมาใช้ประโยชน์อย่างเต็มที่ หากนำเอาไปทำประโยชน์ทางการเกษตรย่อมผลิตดอกออกผลได้ อย่างแน่นอน อันเป็นประโยชน์ต่อการพัฒนาประเทศชาติ กฎหมาย จึงลงโทษเจ้าของที่ดินที่ไม่ได้ใส่ใจดูแลที่ดินของตนเอง โดยมี บทบัญญัติให้บุคคลใดที่ครอบครองที่ดินดังกล่าวเป็นระยะเวลา รวม 10 ปีแล้วได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรักษ์ไปทันทีตาม กฎหมาย