

“เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน สามารถครอบครอง ปรปักษ์ในที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่?”

โดยนางสาวปัทรินทร์ นีระพล นิตกรปฏิบัติการ

เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน สามารถครอบครองปรปักษ์ในที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่?

หลักกฎหมายที่เกี่ยวข้อง

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์

มาตรา ๑๓๖๐ เจ้าของรวมคนหนึ่ง ๆ มีสิทธิใช้ทรัพย์สินได้ แต่การใช้นั้นต้องไม่ขัดต่อสิทธิแห่งเจ้าของรวมคนอื่น ๆ

มาตรา ๑๓๘๒ บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้โดยความสงบและโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปีไซ้ ท่านว่าบุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์

หลักเกณฑ์ตามมาตรา ๑๓๘๒

ต้องเป็นการครอบครองที่ดินของผู้อื่นโดยสงบและเปิดเผย ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ต้องได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ต้องได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๕ ปี ทรัพย์สินที่จะครอบครองปรปักษ์ได้ตาม มาตรา ๑๓๘๒ นี้ ต้องเป็นทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ ดังนั้น อสังหาริมทรัพย์ประเภทที่ดิน จะต้องเป็น ที่ดินที่มีโฉนด โฉนดตราจอง หรือตราจองที่ตราว่าได้ทำประโยชน์แล้วเท่านั้น หากเป็นที่ดินที่ไม่มีหนังสือสำคัญดังกล่าว ซึ่งเรียกว่า ที่ดินมือเปล่า นั้น จะมีเพียงสิทธิครอบครอง ไม่อาจอ้างการครอบครองปรปักษ์เพื่อให้ได้กรรมสิทธิ์ ตามมาตรา ๑๓๘๒ ได้

เมื่อได้ครอบครองปรปักษ์ทรัพย์สินที่มีกรรมสิทธิ์ครบถ้วนตามหลักเกณฑ์ มาตรา ๑๓๘๒ แล้ว ย่อมได้กรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินนั้นทันที โดยไม่จำเป็นต้องมีคำพิพากษาของศาลแสดงว่าตนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองแต่อย่างใด แต่อย่างไรก็ดี กรณีการได้มาซึ่งกรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์นั้น ได้มีกฎกระทรวง ฉบับที่ ๗ ออกตามความใน มาตรา ๗๘ แห่งประมวลกฎหมายที่ดิน แสดงว่าแม้ผู้ครอบครองปรปักษ์ ที่ดินจะได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยไม่จำเป็นต้องมีคำพิพากษารับรองก็ตาม แต่หากผู้ครอบครองปรปักษ์ที่ดินประสงค์จะให้มีการเปลี่ยนแปลงทางทะเบียนต้องนำคำพิพากษาของศาลที่มีคำสั่งแสดงว่าตน มีกรรมสิทธิ์ไปแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ จึงเป็นกรณีที่กฎหมายบัญญัติให้ผู้ครอบครองใช้สิทธิทางศาล โดยยื่นคำร้องขอต่อศาล เป็นคดีไม่มีข้อพิพาท ให้ศาลสั่งให้ตนได้กรรมสิทธิ์ในที่ดินโดยการครอบครองได้

Q & A

เจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน**สามารถครอบครองทรัพย์สินในที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่?**

ตามมาตรา ๑๓๘๒ มีหลักเกณฑ์สำคัญคือ ทรัพย์สินที่อ้างการครอบครองทรัพย์สินนั้น จะต้องเป็นของผู้อื่น กรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินพิพาทนั้น จะครอบครองทรัพย์สินในที่ดินดังกล่าวได้หรือไม่ นั้น แบ่งออกเป็น ๒ กรณี ดังต่อไปนี้

๑. กรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดิน ซึ่งยังไม่มีแบ่งแยกเป็นส่วนสัด ถือว่า เจ้าของรวมทุกคนเป็นเจ้าของที่ดินรวมกันทุกส่วน เจ้าของรวมจึงไม่อาจอ้างการครอบครองทรัพย์สินที่ดินได้ เพราะเป็นการครอบครองทรัพย์สินที่ดินของตนเอง และหากเป็นกรณีที่เจ้าของรวมเพียงคนเดียวครอบครองทรัพย์สินที่เป็นกรรมสิทธิ์รวม กรณีนี้ ถือว่า เป็นการครอบครองแทนเจ้าของรวมคนอื่น การครอบครองทรัพย์สินจะเกิดขึ้นได้ ต้องมีการบอกกล่าวเปลี่ยนลักษณะแห่งการยึดถือไปยังเจ้าของรวมคนอื่น ๆ ว่า ไม่มีเจตนาจะยึดถือทรัพย์สินแทนเจ้าของรวมคนอื่น ๆ อีกต่อไป

๒. กรณีเจ้าของกรรมสิทธิ์รวมในที่ดินที่แบ่งแยกกันเป็นส่วนสัดแล้ว ก็อาจอ้างการครอบครองทรัพย์สินได้ เมื่อการแบ่งแยกการครอบครองที่ดินซึ่งเป็นกรรมสิทธิ์รวมเป็นส่วนสัด (โดยไม่ได้จดทะเบียนแบ่งแยก) เจ้าของรวมแต่ละคนต่างครอบครองตามส่วนแบ่งอันเป็นการครอบครองเพื่อตนเองเท่านั้น มิได้ครอบครองแทนเจ้าของรวมคนอื่นด้วย การครอบครองทรัพย์สินมิได้หมายถึงที่ดินในส่วนที่ตนได้รับจากการแบ่งแยก เพราะเป็นการครอบครองที่ดินของตนเองมิใช่ของผู้อื่น แต่อาจครอบครองทรัพย์สินในที่ดินที่เจ้าของรวมคนอื่นที่ได้รับการแบ่งแยกได้ ไม่ถือเป็นการครอบครองที่ดินของตนเอง และไม่ได้เป็นการครอบครองแทนเจ้าของรวมคนอื่น เนื่องจากมีการแบ่งแยกการครอบครองเป็นส่วนสัดแล้ว