ถอดบทเรียน คดีที่ดินมูลนิธิสวนแก้ว

พันเอก นิติน ออรุ่งโรจน์
ผู้อำนวยการกองแผนและกำลังพล กรมพระธรรมนูญ

คดีที่ดินมูลนิธิสวนแก้ว ได้รับการกล่าวถึงอีกครั้งจากสื่อมวลชนแทบทุกแขนงเมื่อพระราชธรรมนิเทศ หรือ พระพยอม กัลยาโณ เจ้าอาวาสวัดสวนแก้ว ได้เปิดเผยว่าทายาทเจ้าของที่ดิน ๑ ไร่ ๑ งาน ๕๔ ตารางวา ซึ่งเป็นผู้ชนะคดี ส่งหนังสือให้เร่งย้ายทรัพย์สินต่างๆ ออกจากที่ดินที่พิพาทมากว่า ๑๐ ปี

คดีนี้เริ่มจากการที่นางวันทนาไปร้องขอให้ศาลมีคำสั่งว่าที่ดินพิพาทเป็นกรรมสิทธิ์ของนางวันทนาโดยการครอบครองปรปักษ์

ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๘๒ เขียนหลักเกณฑ์การได้กรรมสิทธิ์จากการครอบครองปรปักษ์ว่า **บุคคลใดครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นไว้ โดยความสงบ และโดยเปิดเผยด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลา ๑๐ ปี บุคคลนั้นได้กรรมสิทธิ์การครอบครองปรปักษ์**

ดังนั้น การจะใช้สิทธิอ้างครอบครองปรปักษ์ที่ดินจะต้องมีข้อเท็จจริงครบ ๖ หลัก **หลักที่หนึ่ง** ครอบครอง คือการเข้ายึดถือทรัพย์สิน เช่น เข้าไปปลูกต้นไม้ หรือก่อสร้างบ้านพักอาศัยในที่ดิน **หลักที่สอง** ทรัพย์สินของผู้อื่น คือทรัพย์สินที่ผู้อื่นเป็นเจ้าของมีกรรมสิทธิ์ ซึ่งถ้าเป็นที่ดินต้องเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดินเจ้าของถึงมีกรรมสิทธิ์ได้ หากเป็นที่ดินประเภทอื่น เช่น น.ส.๓ (หนังสือรับรองการทำประโยชน์) เจ้าของมีเพียงสิทธิครอบครองเท่านั้น ไม่มีกรรมสิทธิ์ คนอื่นจะมาอ้างครอบครองปรปักษ์ไม่ได้ **หลักที่สาม** โดยสงบ คือครอบครองโดยไม่มีการใช้กำลัง ข่มขู่ หลอกลวง ไม่มีใครมาโต้แย้งหรือฟ้องร้อง **หลักที่สี่** โดยเปิดเผยคือ ไม่มีการปิดบังซ่อนเร้น เพื่อเจ้าของที่ดินจะได้ทราบว่ามีบุคคลมาครอบครองที่ดินของตนเอง **หลักที่ห้า** ด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ คือการครอบครองโดยตั้งใจที่จะเป็นเจ้าของทรัพย์สินนั้นเอง เช่น ปักป้ายว่าตนเองเป็นเจ้าของ และต้องไม่ใช่การครอบครองแทนผู้อื่น เช่น ไปเช่าที่ดินของคนอื่น ผู้เช่าไม่มีเจตนาเป็นเจ้าของ **หลักที่หก** ต้องมีการครอบครองอสังหาริมทรัพย์ เช่น ที่ดิน บ้าน ฯลฯ เป็นระยะเวลาต่อเนื่องกัน ๑๐ ปี เพื่อให้เห็นเจตนาของผู้ครอบครองว่ามีความต้องการครอบครองจริงๆ

เมื่อผู้ใดได้ครอบครองอสังหาริมทรัพย์ของผู้อื่นเข้าตามหลักเกณฑ์แล้ว จะต้องจดทะเบียนต่อพนักงานเจ้าหน้าที่ ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๒๙๙ วรรคสอง โดยจะต้องยื่นคำร้องขอต่อศาลเพื่อให้ศาลมีคำสั่งแสดงว่าตนได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์แล้วจึงนำคำสั่งหรือคำพิพากษาของศาลอันถึงที่สุดมาแสดงต่อพนักงานเจ้าหน้าที่เพื่อขอจดทะเบียนลงชื่อตนเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์ตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๗๘ และกฎกระทรวงฉบับที่ ๗ (พ.ศ. ๒๔๙๗) ออกตามความในพระราชบัญญัติให้ใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน พ.ศ.๒๔๙๗

คดีนี้ศาลได้ประกาศนัดให้มีการคัดค้านแล้ว แต่ไม่มีผู้ใดคัดค้าน จึงได้ไต่สวนและตัดสินให้นางวันทนาได้กรรมสิทธิ์ในที่ดิน เพราะได้ความว่าที่ดินโฉนดดังกล่าวเป็นของนางทองอยู่ แล้วนางทองอยู่ยกที่ดินให้นางผาด มารดาของนางวันทนา เมื่อ ๓๐ ปีที่แล้ว นางผาดได้ปลูกบ้านบนที่ดินนั้น พร้อมทั้งจัดทำร่องสวน ปลูกพืชผลไม้ นางวันทนาเป็นบุตรของนางผาด นางวันทนาและนางผาดได้ครอบครองที่ดินโดยสงบ เปิดเผย และมีเจตนาเป็นเจ้าของเป็นเวลา ๓๐ ปี โดยไม่มีผู้ใดโต้แย้งหรือคัดค้าน ตามคำสั่งศาลจังหวัดนนทบุรีคดีหมายเลขดำที่ ส.๕๐๙/๒๕๔๖ และคดีหมายเลขแดงที่ ส.๑๓๑๑/๒๕๔๖

หลังจากนั้น เจ้าพนักงานที่ดินได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่นางวันทนา และจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเจ้าของที่ดินเป็นชื่อนางวันทนา ต่อมา นางวันทนานำที่ดินพิพาทไปขายให้แก่มูลนิธิสวนแก้ว ในปี พ.ศ.๒๕๔๗ ราคา ๑๐,๐๐๐,๐๐๐ บาท

เมื่อปี พ.ศ.๒๕๔๙ ทายาทนางทองอยู่ทราบว่านางวันทนาได้กรรมสิทธิ์ที่ดินโดยการครอบครองปรปักษ์ จึงยื่นคำร้องขอให้เพิกถอนการได้กรรมสิทธิ์ และศาลได้มีคำสั่งให้เพิกถอนดังกล่าว ดังนั้น คำสั่งศาลเดิมที่ให้นางวันทนาได้กรรมสิทธิ์โดยการ

ครอบครองปรปักษ์จึงเป็นอันเพิกถอนโดยถือเสมือนว่านางวันทนาไม่เคยมีกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท และที่ดินนั้นยังคงเป็นทรัพย์มรดกของนางทองอยู่ เมื่อทายาทสุจริตและไม่มีส่วนรู้เห็นในการที่นางวันทนายื่นคำร้องข้างต้น และแม้มูลนิธิสวนแก้วจะเป็นบุคคลภายนอกซึ่งซื้อที่ดินพิพาทจากนางวันทนาโดยสุจริตเสียค่าตอบแทนและจดทะเบียนถูกต้องตามกฎหมายก็ตาม มูลนิธิสวนแก้วก็ไม่มีสิทธิในที่ดินพิพาท ตามหลักกฎหมายทั่วไปที่ว่าผู้รับโอน (มูลนิธิสวนแก้ว) ไม่มีสิทธิดีกว่าผู้โอน (นางวันทนา) ตามคำพิพากษาคดีหมายเลขดำที่ ส.๙๕๗/๒๕๔๙ คดีหมายเลขแดงที่ ส.๓๖๖/๒๕๕๐ จากนั้นไม่ปรากฏว่ามูลนิธิสวนแก้วได้อุทธรณ์คำพิพากษาดังกล่าว

ในปี พ.ศ.๒๕๖๐ มูลนิธิสวนแก้วยื่นต่อศาลขอครอบครองปรปักษ์ที่ดินผืนดังกล่าว เนื่องจากได้ครอบครองอยู่ในที่ดินมานานกว่า ๑๒ ปี นับจากปี พ.ศ.๒๕๔๗ แต่ศาลยกฟ้อง

ที่ผ่านมามีหลายฝ่ายคิดที่จะแก้ไขปัญหาคดีที่ดินมูลนิธิสวนแก้ว ไม่ว่าจะเป็นกรณีใช้วิธีให้มูลนิธิสวนแก้วไม่คืนที่ดินพิพาทและยื่นข้อเสนอให้ทายาทให้เงินแก่มูลนิธิสวนแก้ว โดยให้เหตุผลว่าสามารถดำเนินการได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๓๒ หรือการเรียกร้องจากนางวันทนาในฐานะลาภมิควรได้ตามประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๔๐๖ หรือการระดมเงินเพื่อนำมาซื้อที่ดินซึ่งคงต้องติดตามต่อไปว่าจะมีวิธีการใดที่เยียวยาปัญหาดังกล่าวได้

อาจมีคำถามว่า เจ้าพนักงานที่ดินที่ได้ออกใบแทนโฉนดที่ดินให้แก่นางวันทนา และจดทะเบียนเปลี่ยนชื่อเจ้าของที่ดินเป็นชื่อนางวันทนามีความผิดฐานละเมิดที่เจ้าพนักงานที่ดินได้กระทำในการปฏิบัติหน้าที่จนทำให้หน่วยงานของรัฐต้องชดใช้เงินแก่มูลนิธิสวนแก้วตามพระราชบัญญัติความรับผิดทางละเมิดของเจ้าหน้าที่ พ.ศ.๒๕๓๙ มาตรา ๕ หรือไม่ ตอบได้ว่าไม่มีความผิดเพราะจะผิดได้ก็ต่อเมื่อจงใจหรือประมาทเลินเล่อ แต่เรื่องนี้เจ้าพนักงานที่ดินออกใบแทนโฉนดตามคำสั่งของศาล ไม่ได้จงใจหรือประมาทเลินเล่อ

จากปัญหาที่เกิดขึ้นทำให้ถอดบทเรียนคดีที่ดินมูลนิธิสวนแก้วครั้งนี้ได้เรื่องที่น่าสนใจหลายเรื่องตราบใดที่ประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ยังคงมีความจำเป็นต้องให้มีการครอบครองปรปักษ์เพราะถือว่าไม่ควรปล่อยที่ดินไว้ไม่ทำประโยชน์และควรใช้ประโยชน์ที่ดินให้มากที่สุด

ถ้าท่านเป็นเจ้าของที่ดินจะทำอย่างไรไม่ให้มีการครอบครองปรปักษ์ในที่ดินของท่าน ควรที่จะแสดงความเป็นเจ้าของ เช่น ล้อมรั้ว ปักป้ายว่าเป็นที่ดินส่วนบุคคล ห้ามบุกรุก หรือหากให้บุคคลอื่นพักอาศัยหรือเช่าก็ควรมีบันทึกเป็นลายลักษณ์อักษรหรือสัญญาเช่าให้เห็นถึงฐานะของบุคคลเหล่านั้นว่าเป็นผู้อาศัยหรือผู้เช่า มิใช่อยู่ในที่ดินในฐานะครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ หรือหมั่นระวังแนวเขตหรือตรวจตราที่ดินของท่านเป็นประจำไม่ให้บุคคลใดมาครอบครองที่ดินของท่านหรือเสียภาษีที่ดิน หรือดำเนินการอื่นใดทางทะเบียน ที่มีการบันทึกกับสำนักงานที่ดินหรือหน่วยงานราชการเพื่อแสดงให้เห็นว่าท่านเป็นเจ้าของที่ดิน เช่น รังวัดที่ดินหรือยื่นเรื่องขอคัดเอกสารเกี่ยวกับที่ดินในฐานะที่ท่านเป็นเจ้าของที่ดิน หรือหากพบว่ามีบุคคลอื่นครอบครอง ให้รีบคัดค้าน หรือโต้แย้งทันที

ขณะเดียวกัน หากท่านเป็นผู้ซื้อที่ดินท่านควรจะตรวจสอบประวัติความเป็นมาของที่ดิน ของเจ้าของที่ดิน ของผู้ครอบครองที่ดินแปลงนั้น สอบถามจากเพื่อนบ้านข้างเคียง เจ้าหน้าที่ที่เกี่ยวข้อง ก่อนตัดสินใจซื้อที่ดินนั้น และไม่ว่าจะกรณีใด หากไม่เห็นด้วยกับคำพิพากษาหรือคำสั่งของศาลใด ด้วยความเคารพควรพิจารณาว่าจะใช้สิทธิอุทธรณ์คำพิพากษาหรือคำสั่งหรือไม่

การใช้และการตีความกฎหมายมีหลากหลายวิธีการที่จะปกป้องสิทธิ สร้างความเป็นธรรมของแต่ละบุคคล เมื่อมีข้อพิพาทเกิดขึ้นเราควรที่จะศึกษา ปรึกษาหารือกับผู้ที่เกี่ยวข้องให้มากที่สุดเพื่อให้บรรลุเป้าหมายด้วยความระมัดระวัง ความผิดพลาดก็จะลดลงไปด้วย คำว่า ความไม่ประมาทเป็นหลักธรรมสำคัญ ยังคงใช้ได้เสมอในทุกสังคม