

การออกโฉนดที่ดินโดยอ้างความเป็นที่อกเพื่อประกอบการ พิสูจน์สิทธิของ คพร.จังหวัด

นายสุริยา ศรียะพงศ์
นิติกรชำนาญการพิเศษ
ผู้อำนวยการกลุ่มงานกฎหมายและระเบียบ

ที่งอกริมตลิ่งกฎหมายได้บัญญัติไว้ในประมวลกฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๘ ว่าที่ดินแปลงใดเกิดที่งอกริมตลิ่งที่งอกย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น โดยมีข้อสังเกตเกี่ยวกับที่งอกริมตลิ่ง ดังนี้

๑. ที่งอกริมตลิ่งเป็นที่ดินที่งอกไปจากตลิ่งหากงอกจากที่อื่นเข้าหาตลิ่งมิใช่ที่งอกริมตลิ่ง
๒. ลักษณะของที่งอกริมตลิ่งต้องเกิดขึ้นเองตามธรรมชาติเวลาน้ำขึ้นตามปกติท่วมไม่ถึง
๓. ที่งอกริมตลิ่งอาจเป็นที่งอกริมทะเล ทะเลสาบ หรือบึงหนองก็ได้
๔. ที่งอกริมตลิ่งถือว่าเจ้าของที่ดินที่เกิดที่งอกเป็นเจ้าของที่งอกริมตลิ่ง

๔.๑ การงอกของที่งอกริมตลิ่ง ต้องงอกติดต่อกันเป็นแปลงเดียวกันกับที่ดินเดิมโดยไม่มี
อะไรคั่น

๔.๒ ที่งอกริมตลิ่งนี้ แม้เอกชนจะอุทิศที่ดินติดกับที่งอกให้เป็นถนนสาธารณะ ก็ไม่ทำให้
ที่งอกส่วนที่เหลือนั้นเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินได้

๕. การแย่งการครอบครองที่งอกริมตลิ่ง

๕.๑ กรณีที่ดินเดิมเป็นที่ดินมีโฉนด ผู้แย่งการครอบครองที่งอกริมตลิ่งต้องครอบครอง
ปรปักษ์ที่งอกริมตลิ่ง ๑๐ ปี จึงจะได้กรรมสิทธิ์

๕.๒ กรณีที่ดินเดิมมีเพียงสิทธิการครอบครอง ผู้แย่งการครอบครองที่งอกริมตลิ่ง
ครอบครองเกิน ๑ ปี ก็ได้สิทธิครอบครอง

จากข้อมูลดังกล่าวพอสรุปได้ว่า ที่งอกนั้นเป็นทั้งที่ดินที่งอกจากเอกสารสิทธิของเอกชน และงอกออก
จากที่ดินของรัฐที่ส่วนราชการซึ่งเป็นผู้มีอำนาจหน้าที่ตามกฎหมายเป็นผู้ดูแล ที่ดินแปลงใดที่งอกออกจาก
เอกสารสิทธิของบุคคลย่อมเป็นทรัพย์สินของเจ้าของที่ดินแปลงนั้น หากมีการนำเอาดินลูกรังมาถมพื้นที่
ดังกล่าวทำให้ลำน้ำแคบลงเป็นการกระทำโดยฝืนมีมนุษย์หาใช้ที่งอกตามธรรมชาติ และไม่เข้าหลักเกณฑ์
ที่ได้กล่าวมาแล้วข้างต้น การถมดังกล่าวเป็นการบุกรุกที่สาธารณประโยชน์โดยชัดแจ้ง ดังนั้นหากที่ดินของรัฐ
ที่ราษฎรร้องว่าเป็นที่งอกนั้นมีความคาบเกี่ยวกับที่ดินของรัฐอันเป็นสาธารณสมบัติของแผ่นดินตามประมวล
กฎหมายแพ่งและพาณิชย์ มาตรา ๑๓๐๔ (๒) อยู่ด้วย ควรพิจารณานำเข้า คพร.จังหวัดเพื่อพิสูจน์สิทธิต่อไป
ซึ่งการพิสูจน์สิทธิอาจต้องใช้ภาพถ่ายทางอากาศในการตรวจสอบเพื่อดูการเปลี่ยนแปลงของพื้นที่พิพาท
ที่ขอออกโฉนดที่ดินแต่ละช่วง ปี พ.ศ. ที่ทางราชการมีว่าเป็นที่งอกตามที่ผู้ร้องกล่าวอ้างจริงหรือไม่ รวมทั้ง
อาจต้องมีการเจาะชั้นดินพิสูจน์ด้วยและที่สำคัญหากที่ดินที่ออกโฉนดไปแล้วนั้นออกในเขตพระราชกฤษฎีกา
หวงห้ามยังต้องนำเรื่องเข้า คพร.จังหวัดพิจารณาตรวจสอบ หากตรวจแล้วเป็นการออกโฉนดโดยมิชอบ
หรือออกโดยคลาดเคลื่อนจะได้แจ้งกรมที่ดินดำเนินการเพิกถอนหรือแก้ไขโฉนดที่ดินที่ออกไปแล้วได้

และในการพิจารณาของศาลฎีกาตลอดทั้งคำวินิจฉัยของคณะกรรมการกฤษฎีกากรณีไม่เป็นที่ยกนั้น มีด้วยกันหลายกรณีที่สามาถนำมาใช้เพื่อเป็นแนวทางในการพิจารณาของ คพร.จังหวัดได้ เป็นต้นว่า

- ท้องทางน้ำที่ตื้นเขินจนติดกับที่ดินที่อยู่ริมตลิ่งไม่เป็นที่ยก
- ร่องน้ำที่ตื้นเขินเนื่องจากประชาชนนำสิ่งของไปทิ้งไม่เป็นที่ยก
- ที่ดินที่ถมลงไปในที่สาธารณะสมบัติของแผ่นดินไม่เป็นที่ยก
- หนองสาธารณะตื้นเขินขึ้นเสมอกับระดับที่ดินขอบหนองไม่เป็นที่ยก แต่เป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน
- ลำคลองที่ถมเป็นถนนไม่เป็นที่ยก

“ที่ยกริมตลิ่ง” ที่เกิดขึ้นจากพื้นที่ป่าสงวนแห่งชาติมีสภาพเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินประเภทที่รกร้างว่างเปล่าตามมาตรา ๑๓๐๔ (๑) แห่ง ป.พ.พ. และยังไม่อาจถือได้ว่าเป็นป่าสงวนแห่งชาติจนกว่าจะออกกฎกระทรวง และปฏิบัติการอย่างอื่นตามที่ พ.ร.บ.ป่าสงวนแห่งชาติกำหนดไว้แล้ว (หนังสือสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา ที่ สร ๐๖๐๑/๓๗๘ ลงวันที่ ๑๘ มีนาคม ๒๕๒๖)

กรณีอุทกที่ดินให้เป็นถนนสาธารณะแล้วเกิดที่ยกจากที่ดินดังกล่าวที่ยกนั้นย่อมตกเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินด้วย แต่หากกรณีเกิดที่ยกแล้วได้อุทกที่ดินให้เป็นถนนสาธารณะเฉพาะส่วนในที่ดินหาทำให้ที่ยกตกเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินไม่

ฎ. ๗๔๓๕/๒๕๔๐ ที่ดินพิพาทมิใช่ที่ดินที่ยกออกไปจากริมตลิ่งของที่ดินโจทก์ตามธรรมชาติ แต่เป็นทางน้ำที่ตื้นเขินเพราะกระแสน้ำเปลี่ยนทางเดิน เมื่อลารางที่กั้นระหว่างที่ดินพิพาทกับที่ดินโจทก์ตื้นเขินและน้ำท่วมไม่ถึง ลารางที่ตื้นเขินจึงติดกับที่ดินของโจทก์ ที่ดินพิพาทจึงเป็นท้องทางน้ำที่ตื้นเขินแล้วขยายเข้ามาติดที่ดินของโจทก์ จึงมิใช่ที่ยกริมตลิ่ง ตาม ป.พ.พ. มาตรา ๑๓๐๘ โจทก์จึงมิใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ที่ดินพิพาท

ฎ. ๔๙๓๐/๒๕๓๙ ที่ดินของโจทก์ด้านทิศตะวันออกจดที่ดินไม่ได้จดแม่น้ำ ที่ดินของโจทก์ไม่ได้เกิดที่ยกริมตลิ่งหากแต่เป็นที่ยกที่เกิดจากที่ดินนอกแนวเขตที่ดินของโจทก์ ที่งอกดังกล่าวจึงมิใช่ทรัพย์สินของโจทก์

ฎ. ๑๙๕/๒๕๒๓ ที่ยกริมตลิ่ง หมายถึง ที่ดินที่ยกไปจากตลิ่ง มิใช่ยกจากที่อื่นเข้ามาหาตลิ่งการที่หนองน้ำสาธารณะกลายสภาพเป็นที่ตื้นเขินทั้งแปลงเช่นนี้ แม้ต่อมาพลเมืองจะไม่ได้ใช้ประโยชน์ร่วมกันโดยโจทก์เข้าทำนาแต่ผู้เดียว ถ้ายังมีได้มีพระราชกฤษฎีกาให้ถอนสภาพจากการเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดินสำหรับพลเมืองใช้ร่วมกัน แม้โจทก์จะได้ครอบครองมาเกิน ๑๐ ปี ก็ไม่ได้กรรมสิทธิ์

ฎ. ๖๗๗/๒๕๔๐ (ประชุมใหญ่) ที่ดินของเอกชนที่ถูกน้ำเซาะพังจนกลายสภาพเป็นทางน้ำแล้วย่อมเป็นสาธารณะสมบัติของแผ่นดิน แม้ต่อมาที่ดินจะกลับงอกเดิมขึ้นใหม่ จะให้ได้กรรมสิทธิ์ต้องเป็นไปตามกฎหมายว่าด้วยการได้กรรมสิทธิ์เจ้าของเดิมจะอ้างเอาเฉย ๆ ไม่ได้

๑๙ ตุลาคม ๒๕๖๕