

กฎหมายน่ารู้ในชีวิตประจำวัน การครอบครอง

งานนิติการ ฝ่ายอำนวยการ สำนักปลัดเทศบาล
เทศบาลตำบลบึงโขงหลง เลขที่ 1 หมู่ 11
ตำบลบึงโขงหลง อำเภอบึงโขงหลง
จังหวัด บึงกาฬ 38220
042-416168
<https://www.tesbanbkl.go.th/index/>

การครอบครองหมายถึง

บุคคลใดยึดถือทรัพย์สินโดยเจตนาจะยึดถือเพื่อตน ท่านว่าบุคคลนั้นได้ซึ่งสิทธิครอบครอง และให้สันนิษฐานได้ว่าบุคคลที่ครอบครองทรัพย์สินนั้น ได้กระทำโดยสุจริตสงบและเปิดเผย

การครอบครองอสังหาริมทรัพย์

ถ้าทรัพย์สินเป็นอสังหาริมทรัพย์ที่ได้จัดไว้ในทะเบียนที่ดิน ท่านให้สันนิษฐานไว้ก่อนว่าบุคคลผู้มีชื่อในทะเบียนเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง หากการครอบครองโดยสุจริตและเปิดเผยนั้นถูกรบกวนจากบุคคลภายนอกที่อ้างตนว่ามีสิทธิครอบครองในทรัพย์สินนั้น โดยมีขอบ ผู้ครอบครองย่อมสามารถปลดเปลื้องการรบกวนนั้นได้ หรือร้องขอต่อศาลให้สั่งห้ามก็ได้

การถูกแย่งการครอบครอง ถ้าผู้ครอบครองถูกแย่งการครอบครองโดยมิชอบด้วยกฎหมาย ท่านว่าผู้ครอบครองมีสิทธิจะได้คืนซึ่งการครอบครอง เว้นแต่อีกฝ่ายหนึ่งมีสิทธิเหนือทรัพย์สินดีกว่าซึ่งจะเป็นเหตุให้เรียกคืนจากผู้ครอบครองได้



-ถ้าผู้ครอบครองสละเจตนาครอบครอง หรือไม่ยึดถือทรัพย์สินต่อไปไซ้ การครอบครองย่อมสูญสิ้นลง --ถ้าเหตุอันมีสภาพเป็นเหตุทำให้การครอบครองนั้นถูกสละไปแค่เพียงชั่วคราว หรือมีเหตุมาขัดขวางมิให้ผู้ครอบครองยึดถือทรัพย์สินโดยปกติ การครอบครองทรัพย์สินดังกล่าวนั้น ยังไม่ถือว่าสูญสิ้นลง

การครอบครองนั้น สามารถโอนแก่บุคคลอื่นได้หรือไม่อย่างไร

การครอบครองนั้นสามารถส่งมอบให้แก่บุคคลอื่นได้โดยการ ส่งมอบการครอบครอง

การครอบครองทรัพย์สินของบุคคลอื่น หรือเรียกว่าการครอบครองปรปักษ์ คือ การแย่งกรรมสิทธิ์โดยการครอบครอง มีได้ทั้งอสังหาริมทรัพย์ และสังหาริมทรัพย์ หลักเกณฑ์ในการครอบครองปรปักษ์มีดังนี้

- 1.ครอบครองทรัพย์สินของผู้อื่นอาจครอบครองด้วยตัวเอง หรือโดยผู้อื่นครอบครองแทนก็ได้
- 2.ครอบครองโดยสงบและเปิดเผย โดยไม่มีผู้อื่นอ้างสิทธิดีกว่า ไม่มีผู้อื่นโต้แย้งสิทธิ ไม่มีผู้อื่นขับไล่ หรือไม่มีผู้อื่นฟ้องร้องเป็นคดี
- 3.ครอบครองด้วยเจตนาเป็นเจ้าของ โดยแสดงเจตนาเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

4.ถ้าเป็นอสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาสิบปี

5.ถ้าเป็นสังหาริมทรัพย์ได้ครอบครองติดต่อกันเป็นเวลาห้าปี

ข้อยกเว้นที่ไม่ใช่เป็นการครอบครองปรปักษ์

- 1.ต้องเป็นที่ดินที่มีเอกสารสิทธิเท่านั้น หากเป็นที่ดินประเภทอื่นๆที่มีเพียงสิทธิครอบครอง เช่น ส.ค.1 หรือ น.ส.3 หรือ น.ส.3 ก. หรือที่ดินมือเปล่าไม่สามารถครอบครองปรปักษ์ได้ และที่ดินของรัฐก็ไม่ได้เช่นกัน
2. หากเป็นผู้เช่า ไม่ถือว่าเป็นการครอบครองปรปักษ์ เพราะเป็นการทำสัญญาเช่าอาศัยหรือใช้ประโยชน์ในที่ดินจนกว่าจะโอนกรรมสิทธิ์ ไม่ได้กรรมสิทธิ์โดยการครอบครองปรปักษ์
- 4.หากเจ้าของที่ดินอนุญาตให้ใช้ประโยชน์อย่างเป็นลายลักษณ์อักษรไม่ถือว่าเป็นการครอบครองปรปักษ์
- 5.หากมีการโอนกรรมสิทธิ์ระหว่างนั้นจะไม่ถือว่าครบ 10 ปี โดยผู้รับโอนได้กรรมสิทธิ์มาโดยสุจริตและเสียค่าตอบแทน มีผลให้การครอบครองปรปักษ์ก่อนหน้านี้นับผลไป ต้องเริ่มนับระยะเวลาครอบครองใหม่