



การใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน เพื่อแก้ปัญหาที่ดินรกร้างว่างเปล่า



จากเหตุการณ์กรณีที่พักงานต้อนรับของโรงแรมแห่งหนึ่ง ถูกชำรุดขึ้นหลังป้ายรถเมล์ในพื้นที่เขตบางกะปิซึ่งสถานที่เกิดเหตุดังกล่าวอยู่ในเขตชุมชน แต่มีลักษณะเป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า โดยเจ้าของที่ดินได้ปล่อยปละละเลยไม่มาดูแลหรือเข้าทำประโยชน์แต่อย่างใด คนร้ายจึงได้อาศัย ใช้เป็นสถานที่ลงมือกับเหยื่อจนสำเร็จ ถือว่าเป็นคดีสะเทือนขวัญอีกคดีหนึ่งและเป็นที่สนใจของประชาชนโดยทั่วไป

จากเหตุการณ์ดังกล่าวทำให้หน่วยงานที่เกี่ยวข้องทั้งหลาย ได้ออกมาตรการต่าง ๆ มาใช้บังคับเพื่อที่จะดูแลความปลอดภัยให้กับพี่น้องประชาชนในเขตกรุงเทพมหานคร เช่น กรุงเทพมหานคร (กทม.) ได้ออกประกาศขอความร่วมมือจากเจ้าของที่ดินรกร้าง

ว่างเปล่าได้จัดการล้อมรั้วให้มีติดชิดยกต่อการเข้าออก มีการตัดต้นไม้ที่รกทึบ การติดกล้องวงจรปิด (CCTV) และไฟส่องสว่างให้ครบทุกจุดที่เป็นพื้นที่เสี่ยงภัย หรือการประสานกองบัญชาการตำรวจนครบาล (บช.น.) ร่วมกันจัดทำเครือข่ายอาสาสมัครพิทักษ์คนเมือง รวมทั้งมาตรการที่จะบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖ กับที่ดินของเอกชนที่ปล่อยทิ้งไว้โดยไม่ได้ทำประโยชน์ในที่ดินดังกล่าวนี้

สำหรับหลักการตามประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖ ได้บัญญัติว่า

“มาตรา ๖ นับตั้งแต่วันที่ประกาศของคณะปฏิวัติฉบับนี้ใช้บังคับ บุคคลใดมีสิทธิในที่ดินตามโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ หากบุคคลนั้นทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ในที่ดิน หรือปล่อยที่ดินให้เป็นที่ดินรกร้างว่างเปล่า เกินกำหนดเวลาดังต่อไปนี้

- (๑) สำหรับที่ดินที่มีโฉนดที่ดิน เกินสิบปีติดต่อกัน
- (๒) สำหรับที่ดินที่มีหนังสือรับรองการทำประโยชน์ เกินห้าปีติดต่อกัน

การใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน
เพื่อแก้ปัญหาที่ดินรกร้างว่างเปล่า

ให้ถือว่าเจตนาสละสิทธิในที่ดินเฉพาะส่วนที่ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ หรือที่ปล่อยให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า เมื่ออธิบดีได้ยื่นคำร้องต่อศาล และศาลได้สั่งเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว ให้ที่ดินนั้นตกเป็นของรัฐเพื่อดำเนินการตามประมวลกฎหมายนี้ต่อไป”

หลักการตามมาตรา ๖ นี้ ได้บัญญัติขึ้นโดยประกาศของคณะปฏิวัติ ฉบับที่ ๙๖ (พ.ศ. ๒๕๑๕) ซึ่งให้รวมถึงที่ดินที่ไม่มีโฉนดที่ดินด้วย การที่กฎหมายกำหนดไว้เช่นนี้ ไม่ได้มีเจตนาว่ารัฐอยากได้ที่ดินของประชาชน เพียงแต่รัฐเองมุ่งที่จะให้เจ้าของที่ดินได้ใช้ที่ดินซึ่งเป็นทรัพยากรอันมีจำกัดนั้นให้เกิดประโยชน์ให้มากที่สุด ดีกว่าทอดทิ้งที่ดินให้ว่างเปล่าโดยไม่เกิดประโยชน์แต่อย่างใดเลย

หลักในการพิจารณาว่าอย่างไรจึงจะถือว่าเป็นกรณีที่เจตนาสละสิทธิในที่ดินนั้น โดยแบ่งเป็น ๒ กรณี คือ*

โดยส่วนใหญ่เจ้าของที่ดินมักจะซื้อเก็บไว้เก็งกำไร เพราะที่ดินยิ่งนานยิ่งราคาสูงขึ้น ดังนั้น จึงปล่อยให้ที่ดินทิ้งไว้เฉย ๆ ไม่เข้าทำประโยชน์ใด ๆ รอว่าค่าที่ดินราคาสูงขึ้นเมื่อไหร่ก็จะขายเมื่อนั้น



๑. ทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์

โดยส่วนใหญ่เจ้าของที่ดินมักจะซื้อเก็บไว้เก็งกำไร เพราะที่ดินยิ่งนานยิ่งราคาสูงขึ้น ดังนั้น จึงปล่อยให้ที่ดินทิ้งไว้เฉย ๆ ไม่เข้าทำประโยชน์ใด ๆ รอว่าถ้าที่ดินราคาสูงขึ้นเมื่อไหร่ก็จะขายเมื่อนั้น ในกรณีนี้แม้เจ้าของได้ล้อมรั้วในที่ดินไว้แล้ว หรืออาจอยู่เป็นประจำก็ยังถือว่าเจตนาจะทอดทิ้งไม่ทำประโยชน์ด้วยเหมือนกัน กฎหมายก็ถือว่าเจ้าของมีเจตนาสละสิทธิในที่ดินนั้นด้วย แต่ในทางกลับกันแม้ว่าการเข้าทำประโยชน์ในที่ดินนั้นไม่ว่าจะเกิดประโยชน์มากน้อยเพียงใด แม้เพียงปลูกพืชผักสวนครัว ใช้เลี้ยงวัว ปลูกไม้ยืนต้นในที่ดินนั้น กฎหมายก็ถือว่าเจ้าของได้มีเจตนาเข้าทำประโยชน์ในที่ดินนั้นแล้ว

๒. ปล่อยให้ที่ดินให้เป็นที่รกร้างว่างเปล่า

ในกรณีนี้หมายความว่าเจ้าของที่ดินไม่ได้เข้าไปดูแลในที่ดินนั้นเลย ปล่อยให้ที่ดินนั้นมีสภาพรกร้าง ไม่เคยเข้าไปครอบครองในที่ดินนั้นเลย

เมื่อเจ้าของที่ดินมีเจตนาที่จะสละสิทธิในที่ดินนั้นแล้ว กฎหมายก็ได้กำหนดระยะเวลาไว้ว่านานแค่ไหนถึงจะถูกเพิกถอนหนังสือแสดงสิทธิในที่ดินดังกล่าว โดยถ้า

*สมจิตร ทองประดับ, คำอธิบายประมวลกฎหมายที่ดิน, สำนักพิมพ์นิติบรรณการ, พ.ศ. ๒๕๔๗.



ที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่มีโฉนดที่ดินจะต้องเจตนาสละสิทธิในที่ดินนั้นเกิน ๑๐ ปี ติดต่อกัน แต่ถ้าที่ดินนั้นเป็นที่ดินที่มีเพียงหนังสือรับรองการทำประโยชน์จะมีระยะเวลาเพียง ๕ ปีเท่านั้น เมื่อครบกำหนด ๑๐ ปี หรือ ๕ ปี ที่ดินจะตกเป็นของรัฐทันทีโดยไม่ต้องมีคำสั่งของศาล และอธิบดีกรมที่ดินก็จะยื่นคำร้องต่อศาลให้ศาลสั่งเพิกถอนโฉนดที่ดินหรือหนังสือรับรองการทำประโยชน์ในที่ดินนั้นได้

ดังนั้น จะเห็นได้ว่าประมวลกฎหมายที่ดินมาตรา ๖ เป็นหลักการที่มีประโยชน์ต่อสังคมโดยรวมเป็นอย่างมาก แต่น่าเสียดายที่ตั้งแต่กฎหมายนี้บังคับใช้ยังไม่เคยมีการปฏิบัติตามมาตรา ๖ เลย จึงทำให้กฎหมายเป็นเพียงข้อบัญญัติที่ไม่สามารถนำไปใช้ได้จริง การที่รัฐจะนำประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖ มาใช้บังคับอย่างจริงจังก็เนื่องจากรัฐอยากเข้ามาแก้ปัญหาที่ดินรกร้างว่างเปล่าซึ่งเป็นแหล่งที่ก่อให้เกิดอาชญากรรมขึ้นหลายครั้ง และยังเป็นแหล่งมั่วสุมของกลุ่มอาชญากรที่เป็นภัยต่อสังคมอยู่ในทุกวันนี้ ถ้าเป็นที่ดินของรัฐเอง รัฐสามารถไปจัดการในที่ดินเหล่านั้นได้อยู่แล้วตามนโยบายของ กทม. ที่จะเพิ่มพื้นที่สีเขียวให้มากขึ้นในเขตกรุงเทพมหานคร ซึ่งถ้าที่ดินของรัฐเองถูกปล่อยทิ้งร้างไว้เฉย ๆ ก็สามารถสร้างเป็นสวนสาธารณะได้ แต่ส่วนมากที่ดินที่รกร้างว่างเปล่าที่ถูกทอดทิ้งจะเป็นที่ดินของเอกชนซึ่งรัฐไม่สามารถเข้าไปจัดการได้ ในเบื้องต้นรัฐจึงออกมาตรการบังคับใช้ประมวลกฎหมายที่ดิน มาตรา ๖ นี้แก่เจ้าของที่ดินที่ไม่เคยเข้าทำประโยชน์ในที่ดินเลย ถึงแม้จะล้อมรั้วในแนวเขตที่ดินนั้นไว้ก็ตาม ถ้าสำรวจพบว่าเจ้าของไม่ได้ทำประโยชน์ครบระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดแล้วที่ดินจะตกเป็นของรัฐทันที แต่ก่อนที่จะบังคับอาจจะขอความร่วมมือกับเจ้าของที่ดินก่อนโดยการล้อมรั้วลวดหนามให้มองเห็นได้ หรือถ้าเป็นรั้วทึบก็ควรล้อมให้มืดซิดยากต่อการเข้าออกได้

รัฐอยากเข้ามาแก้ปัญหาที่ดินรกร้างว่างเปล่า ซึ่งเป็นแหล่งที่ก่อให้เกิดอาชญากรรมขึ้นหลายครั้ง และยังเป็นแหล่งมั่วสุมของกลุ่มอาชญากรที่เป็นภัยต่อสังคมอยู่ในทุกวันนี้ ถ้าเป็นที่ดินของรัฐเอง รัฐสามารถไปจัดการในที่ดินเหล่านั้นได้อยู่แล้วตามนโยบายของ กทม.



จากการสำรวจของกรุงเทพมหานคร พบว่ายังมีจุดเสี่ยงอันตรายในพื้นที่เขตกรุงเทพมหานครถึง ๘๘๓ จุด ซึ่งถ้ายังไม่มีมาตรการหรือกฎหมายมาบังคับใช้อย่างจริงจังก็ไม่มีใครตอบได้ว่าจะเกิดปัญหาอาชญากรรมในพื้นที่ที่มีลักษณะดังกล่าวอีกเท่าใด ดังนั้น ภาครัฐ รวมทั้งภาคประชาชนจะต้องช่วยกันสอดส่องดูแลให้ปัญหาเหล่านี้ได้หมดไปจากสังคมโดยเร็วด้วย **๑**