

เมื่อฟ้องและถูกฟ้องคดีขับไล่ออกจากพื้นที่หรืออสังหาริมทรัพย์

มูลเหตุแห่งการฟ้องร้อง

มีสาเหตุมาจากจำเลยซึ่งอยู่ในฐานะของผู้อาศัยสิทธิ และไม่มีสิทธิ หรือหมดสิทธิที่จะอยู่ในพื้นที่หรืออสังหาริมทรัพย์ และไม่มีสิทธิดีกว่าโจทก์ ซึ่งอยู่ในฐานะผู้มีสิทธิครอบครองหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ เมื่อโจทก์ไม่ต้องการให้จำเลยและบริวารอยู่หรือทำประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว โจทก์สามารถยื่นคำฟ้องผู้ที่อยู่ในอสังหาริมทรัพย์ ให้ตกเป็นจำเลยในคดีแพ่งในฐานความผิด ขับไล่ , ละเมิด , เรียกค่าเสียหาย ต่อศาลโดยจำเลยต้องต่อสู้คดีแก้ต่าง สามารถยื่นคำให้การเพื่อต่อสู้คดีได้ตามกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้

พยานหลักฐานในการดำเนินคดี

กรณีที่เป็นโจทก์ยื่นฟ้องคดี จะต้องแสดงพยานหลักฐาน คือ เอกสารเกี่ยวกับดิน เช่น โฉนดที่ดิน , นส. 3 หรือเอกสารเกี่ยวกับความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในอสังหาริมทรัพย์ เป็นต้น

กรณีที่เป็นจำเลยถูกฟ้องเป็นคดี จะต้องแสดงหลักฐานเพื่อต่อสู้คดี เช่น สัญญาเช่าที่ดินหรืออสังหาริมทรัพย์ต่าง ๆ หรือเอกสารอื่นใดที่แสดงให้เห็นว่า จำเลยมีสิทธิที่จะอยู่อาศัยบนอสังหาริมทรัพย์นี้ได้

ประเด็นในการฟ้องร้องคดี

กรณีเป็นโจทก์ ประเด็นที่จะฟ้องร้องได้ คือ จำเลยไม่มีสิทธิที่จะอยู่ในพื้นที่หรืออสังหาริมทรัพย์ของโจทก์และไม่มีสิทธิดีกว่าโจทก์ ซึ่งพื้นที่หรืออสังหาริมทรัพย์นั้น โจทก์เป็นผู้มีสิทธิครอบครองหรือเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ โจทก์ไม่ประสงค์ให้จำเลยและบริวารอยู่หรือทำประโยชน์ในอสังหาริมทรัพย์นั้นแล้ว โจทก์ได้มีการบอกกล่าวหรือแสดงเจตนาต่อจำเลยและบริวารแล้ว แต่จำเลยและบริวารเพิกเฉย โจทก์จึงต้องฟ้องจำเลยและบริวารเป็นคดีแพ่งในฐานความผิด ขับไล่ , ละเมิด , เรียกค่าเสียหาย

กรณีเป็นจำเลย ประเด็นที่จะต่อสู้ คือ จำเลยยังคงมีสิทธิที่จะอยู่ในพื้นที่หรืออสังหาริมทรัพย์ของโจทก์โดยอาศัยสิทธิตามสัญญาหรือสิทธิอื่นใด หรือ ต่อสู้ว่า โจทก์ไม่ใช่เจ้าของกรรมสิทธิ์ หรือเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง หรือ ได้แย้งว่า จำเลยเป็นผู้มีสิทธิครอบครอง หรือ เป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์

อายุความ ในการฟ้องร้องดำเนินคดีมีอายุความ 10 ปี

ขั้นตอนในการดำเนินคดีในศาลชั้นต้น สามารถดำเนินการได้ดังต่อไปนี้

- 1) กรณีเป็นโจทก์ฟ้องคดี จะต้องแต่ตั้งทนายความเพื่อจัดทำคำฟ้องและยื่นต่อศาลที่มีเขตอำนาจพิจารณาคดี

กรณีเป็นจำเลยจะต้องแต่ตั้งทนายความเพื่อยื่นคำให้การเข้าไปในคดี ตามกำหนดระยะเวลาที่กฎหมายกำหนด

- 2) หลังจากยื่นคำฟ้องคำให้การต่อศาลแล้ว ศาลอาจจะกำหนดนัดชี้ต้องสถานหรือนัดพร้อม โดยศาลจะกำหนดประเด็นข้อพิพาทโต้แย้งและกำหนดหน้าที่นำสืบระหว่างโจทก์จำเลย ศาลจะกำหนดวันนัดสืบพยานโจทก์จำเลย เพื่อให้คู่ทั้งสองฝ่ายนำพยานเข้าสืบเพื่อพิสูจน์ข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายต่อศาลต่อไป

- 3) เมื่อถึงวันนัดสืบพยานโจทก์จำเลย คู่ความทั้งสองฝ่ายจะนำพยานหลักฐานเข้าสืบและแสดงต่อศาลตามประเด็นข้อพิพาท และถามค้านฝ่ายตรงข้ามเพื่อทำลายน้ำหนักของพยานฝ่ายตรงข้าม

- 4) เมื่อสืบพยานโจทก์จำเลยเสร็จสิ้นแล้ว ศาลจะกำหนดวันนัดฟังคำพิพากษา ก่อนถึงวันนัดฟังคำพิพากษาทนายแต่ละฝ่ายจะจัดทำคำแถลงการปิดคดี เพื่อชี้ให้ศาลเห็นถึงข้อเท็จจริงและข้อกฎหมายที่นำมาสืบและแสดงต่อศาลในชั้นสืบพยานโจทก์จำเลย เพื่อให้ศาลมีคำพิพากษาให้ฝ่ายตนเป็นฝ่ายชนะคดี

- 5) ในวันนัดฟังคำพิพากษา ทนายจะต้องเดินทางไปศาล เพื่อฟังคำพิพากษา เมื่อศาลมีคำพิพากษาอย่างไรแล้ว หากคู่ความฝ่ายใดยังไม่เห็นพ้องด้วยกับคำพิพากษาของศาลชั้นต้น ทนายอาจใช้สิทธิอุทธรณ์ฎีกาต่อไป

- 6) จากขั้นตอนตาม 1) – 4) ก่อนที่ศาลชั้นต้นจะมีคำพิพากษตาม 5) คู่ความทั้งสองฝ่ายอาจเจรจาไกล่เกลี่ยกันได้ในทุกขั้นตอนของการดำเนินคดีตั้งแต่ 1) – 4) เพื่อระงับข้อพิพาทและยุติคดีความ

ระยะเวลาในการพิจารณาพิพากษาของศาลชั้นต้นกรณีมีการสืบพยานและมีคำพิพากษาจะใช้ระยะเวลาประมาณ 1 ปี

หากมีการอุทธรณ์คำพิพากษาศาลชั้นต้น จะใช้ระยะเวลาในชั้นอุทธรณ์ ประมาณ 1 – 2 ปี

หากมีการฎีกาคำพิพากษาศาลอุทธรณ์ จะใช้ระยะเวลาในชั้นฎีกา ประมาณ 1 – 2 ปี

ในปัจจุบันนี้ นโยบายของศาลยุติธรรมจะขอให้คู่ความทุกฝ่ายเข้าเจรจาไกล่เกลี่ยก่อนที่จะดำเนินการต่อสู้คดี เพื่อก่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ทั้งสองฝ่ายให้มากที่สุด