

ភ្នំពេញ ប៉ុស្តិ៍

ទំព័រដើម ព័ត៌មានជាតិ សេដ្ឋកិច្ច អន្តរជាតិ ជីវិតកម្សាន្ត ទេសចរណ៍ កីឡា យុវវ័យ វីដេអូ របាយការណ៍ពិសេស

តើការជួលផ្ទះមិនធ្វើកិច្ចសន្យា ប្រឈមនឹងបញ្ហាអ្វីខ្លះ?

គឹម សារ៉ុ | Publication date 17 February 2020 | 10:23 ICT



លោកមេធាវី គឹម រចនា កាលពីកន្លងមក។ រូបថត សហការី

ដើម្បីឱ្យគ្រប់លក្ខណៈតាមច្បាប់ចៀសវាងគ្មានការទទួលខុសត្រូវពេលមានវិវាទចែងនូវកើតឡើងភាគីអ្នកជួលផ្ទះ និងម្ចាស់ផ្ទះត្រូវធ្វើកិច្ចសន្យាឱ្យច្បាស់លាស់ដើម្បីផលប្រយោជន៍ ពេលមានហានិភ័យណាមួយ។ ដើម្បីឱ្យអ្នកអានបានស្វែងយល់ពីកិច្ចការនេះ ភ្នំពេញប៉ុស្តិ៍បានសម្ភាសជាមួយលោក គឹម រចនា ក្រុមមេធាវី ដី ល្លោក (The FLAG LAW GROUP) ដែលមានការិយាល័យផ្ទះលេខ ២A ផ្លូវលេខ ៥៦៦ កែង ៦០៨ សង្កាត់បឹងកក់ ២ ខណ្ឌទួលគោក រាជធានីភ្នំពេញដែលមានខ្លឹមសារដូចខាងក្រោម ៖

ឧបមាថា លោក (ក) បានជួលផ្ទះទៅឱ្យលោក (ខ) ប៉ុន្តែមិនបានធ្វើកិច្ចសន្យាជាមួយគ្នាទេ។ ចែងនូវផ្ទះនោះត្រូវភ្លើងឆេះបណ្តាលឱ្យលោក (ខ) ស្លាប់។ តើក្នុងករណីបែបនេះលោក (ក) ដែលជាម្ចាស់ផ្ទះត្រូវទទួលខុសត្រូវផ្នែកព្រហ្មទណ្ឌ ឬផ្នែកសំណងរដ្ឋប្បវេណីទេ?

បច្ចុប្បន្ននេះកំណើននៃការផ្លាស់ទីពិបត្តិបន់ដាច់ស្រយាលមកស្នាក់នៅទីប្រជុំជន ដើម្បីស្វែងរកការងារធ្វើ ឬធ្វើអាជីវកម្ម និងសកម្មភាពផ្សេងៗទៀតដើម្បីរកប្រាក់មកផ្គត់ផ្គង់ជីវភាពប្រចាំថ្ងៃគឺមានច្រើនគួរឱ្យកត់សម្គាល់។

ដោយសារតែអ្នកដែលបានផ្លាស់ទីពិបត្តិបន់ដាច់ស្រយាលមកនៅទីប្រជុំជនទាំងនោះកាន់តែច្រើន និងពុំមានផ្ទះ ឬអគារផ្ទាល់ខ្លួនសម្រាប់ស្នាក់ ឬធ្វើអាជីវកម្មនោះទេ ដូច្នេះក្នុងរយៈពេលប៉ុន្មានឆ្នាំចុងក្រោយនេះអចលនទ្រព្យ (ដីធ្លី និងអគារ) ភាគច្រើនត្រូវបានគេដាក់ជួល ដើម្បីបម្រើតាមតម្រូវការក្នុងនោះក៏មានការប្រើប្រាស់ជាការិយាល័យរបស់ក្រុមហ៊ុន ឬអង្គការជាដើម។ ក្នុងទំនាក់ទំនងប្រតិបត្តិការនៃការជួលនេះគឺភាគច្រើនគេបានធ្វើតាមរយៈកិច្ចសន្យាជួល ឬពេលខ្លះគេគ្រាន់តែធ្វើឡើងតាមរយៈការព្រមព្រៀងផ្ទាល់មាត់ក៏មានដែរ។

“កិច្ចសន្យាជួល” ឬយើងអាចហៅបានម្យ៉ាងទៀតថា “ភតិសន្យា” គឺជាទំនាក់ទំនងគតិយុត្តដែលភាគី “ម្ចាស់វត្ថុ” (ភតិបតី) យល់ព្រមឱ្យ “អ្នកជួល” (ភតិកៈ) ប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលលើវត្ថុ (ចលនវត្ថុ ឬអចលនវត្ថុ) ដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួល។

ដូចបានបញ្ជាក់ជូនខាងលើហើយថា “កិច្ចសន្យាជួល” ជាទំនាក់ទំនងរវាង “ម្ចាស់វត្ថុ” និង “អ្នកជួល” ដែលតាមរយៈនេះវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាជួលត្រូវស្ថិតក្រោមការប្រើប្រាស់ និងអាស្រ័យផលជាប្រចាំរបស់អ្នកជួលសម្រាប់បម្រើឱ្យគោលបំណងរបស់អ្នកជួល។ ក្រៅពីការប្រើប្រាស់ខាងលើក៏តម្រូវឱ្យមានការថែទាំវត្ថុជួលឱ្យស្ថិតក្នុងស្ថានភាពពេញលេញប្រសិនបើព្រមទាំងតម្រូវឱ្យប្រើប្រាស់អចលនវត្ថុជួលប្រកបដោយការទទួលខុសត្រូវ និងស្របច្បាប់ផងដែរ។ បើទោះជាមានការតម្រូវ និងការធានាដោយផ្ទាល់មាត់ក្តី និងដោយ

ការធ្វើជាលាយលក្ខណ៍អក្សរក្តីនៅតែមានការលេចចេញនូវបញ្ហាមួយចំនួនផងដែរ។ ជាក់ស្តែងខាងក្រោមនេះជាឧទាហរណ៍មួយ ក្នុងចំណោមឧទាហរណ៍ជាច្រើន។

ឧទាហរណ៍៖ លោក "ក" (ម្ចាស់ផ្ទះ) ជួលផ្ទះរបស់គាត់ទៅឱ្យលោក "ខ" (អ្នកជួលផ្ទះ)។ ដោយសារអ្នកទាំង ២ ជាមិត្តភក្តិនឹងគ្នាទើប លោក "ក" និងលោក "ខ" ពុំបានធ្វើកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះឡើយ។ ចែដន្យមានអត្ថិភាពកើតឡើងដោយសារទុស្ស័យខ្សែភ្លើងបណ្តាលឱ្យ ផ្ទះនោះត្រូវឆេះអស់ហើយលោក "ខ" (អ្នកជួលផ្ទះ) បានស្លាប់ក្នុងគ្រោះថ្នាក់នោះ។ តើលោក "ក" ដែលជាម្ចាស់ផ្ទះនោះត្រូវទទួល ខុសត្រូវដែរឬទេ?

តាមរយៈឧទាហរណ៍ខាងលើនេះខ្ញុំបានសូមធ្វើការបកស្រាយពីទិដ្ឋភាពច្បាប់ និងការជួបប្រទះជាក់ស្តែងតាមលក្ខខណ្ឌ និងតាម ស្ថានភាពខុសៗគ្នាដូចខាងក្រោមនេះ ៖

(១)-លក្ខខណ្ឌនៃការជួលអចលនវត្ថុដោយពុំមានកិច្ចសន្យាជួល ៖

ដោយពិនិត្យលើអង្គហេតុក្នុងឧទាហរណ៍ខាងលើយើងឃើញថា អត្ថិភាពដែលកើតឡើងដោយសារទុស្ស័យខ្សែភ្លើង មានប្រភពពីផ្ទះ របស់លោក "ក"។ លោក "ក" ដែលជាម្ចាស់ផ្ទះអាចបញ្ជៀសនូវហានិភ័យនេះជាមុនដោយត្រូវភ្ជាប់នូវឧបករណ៍សុវត្ថិភាពដែលអាច ផ្តាច់ចរន្តអគ្គិសនីជាស្វ័យប្រវត្តិ (ឌីសង់ទ័រ) ដើម្បីបង្ការករណីទុស្ស័យនេះ។ ប៉ុន្តែដោយមូលហេតុឆ្លើសប្រហែសនេះ ទើបបណ្តាលឱ្យ មានអត្ថិភាពកើតឡើង។ មិនតែប៉ុណ្ណោះដោយសារទំនាក់ទំនងជួលរបស់លោក "ក" និងលោក "ខ" មិនបានកើតឡើងក្រោមលក្ខ ខណ្ឌនៃកិច្ចសន្យាជួលផ្ទះដែលចែងលក្ខខណ្ឌដើម្បីបញ្ជៀសការទទួលខុសត្រូវណាមួយរបស់ម្ចាស់ផ្ទះ។ (ក្រមរដ្ឋប្បវេណីមាត្រា ៦០២)

តាមរយៈនេះលោក "ក" អាចត្រូវបានដាក់ឱ្យទទួលខុសត្រូវចំពោះព្យសនកម្ម (ការខូចខាត) ដែលកើតចេញពីអត្ថិភាពនោះក្រោម លក្ខខណ្ឌនៃការទទួលខុសត្រូវចំពោះអំពើអនីត្យានុកូល។ "អំពើអនីត្យានុកូល" ត្រូវបានក្រមរដ្ឋប្បវេណីនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា បានចែងកំណត់ថា ជាអំពើប្រព្រឹត្តដោយចេតនាក្តី ឬអចេតនាក្តីដែលបំពានដោយខុសច្បាប់ដល់សិទ្ធិ ឬផលប្រយោជន៍របស់អ្នកដទៃ ហើយបុគ្គលដែលបានប្រព្រឹត្តត្រូវទទួលខុសត្រូវសងការខូចខាតដែលកើតឡើងដោយអំពើនេះ។