ប្រភព : www.postkhmer.com

ភ្នំពេញ ប៉ុស្តិ៍

អ្នកជំនាញនិយាយពីអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងច្បាប់ផ្សេងៗ

ស៊ីវ ម៉េង | Publication date 06 June 2013

អគារស្នាក់នៅរួម Rose Condo ដែលមានទីតាំងនៅជិតទន្លេបាសាក់ ភ្នំពេញ ហុង មិនា

ភ្នំពេញៈ ក្រុមអ្នកជំនាញអចលនទ្រព្យនិងច្បាប់បាននិយាយពីច្បាប់ស្តីអំពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើ ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេសដែលកំពុងផ្តល់ផល ប្រយោជន៍និងការយល់ច្រឡំមួយចំនួនដល់សាធារណជន។ លោក ឌឹត ចណ្ណា ប្រធានគ្រប់គ្រងក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យ វីអ៊ឹមស៊ី បាននិយាយ ថា ច្បាប់ខាងលើនេះបានអនុញ្ញាតឲ្យជនបរទេសអាចមានសិទ្ធិទិញផ្ទះចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅ ប៉ុន្តែមិនអនុញ្ញាតឲ្យពួកគេមានសិទ្ធិទិញផ្ទះចាប់ពីជាន់ទី១ឡើង ទៅបានគ្រប់ទីកន្លែងនោះទេគឺពួកគេអាចទិញបានតែអគារសហកម្មសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះ។ ប្រសិនបើពួកគេចង់ទិញផ្ទះល្វែងនៅជាន់ទី១ពួកគេមិនអាចទិញបានទេ។ ពួកគេអាចទិញបានទាល់តែម្ចាស់ផ្ទះ ឬម្ចាស់អគារណាមួយមានការរៀបចំលក្ខន្តិកៈតាមនីតិវិធីច្បាប់ច្បាស់លាស់ជាមុនសិន។

លោកបានបញ្ជាក់ថា៖ «នាពេលកន្លងមកប្រជាជនកម្ពុជាមានការយល់ច្រឡំពីរឿងនេះដោយ

ពួកគេគិតថា ជនបរទេសអាចទិញផ្ទះចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅប៉ុន្តែនោះមិនមែនជាការពិតទេ»។ លោកបានបន្ថែមថា៖«ជនបរទេសអាចទិញផ្ទះជាន់ទី១បានដរាបណាពួកគេ ដាក់ឈ្មោះក្រុមហ៊ុន ឬយកគ្រួសារ(ប្តី-ប្រពន្ធ)ដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរទើបគាត់អាចគ្រប់គ្រង៤៩ភាគរយនៃចំណែកផ្ទះណាមួយបាន»។

ច្បាប់នេះមានផលល្អនិងផលមិនល្អផងដែរ។ ផលល្អនៅត្រង់ថារដ្ឋាភិបាលបានគិតគូរជាច្រើនចំណុចមុនចេញច្បាប់នេះឲ្យប្រើប្រាស់ដើម្បីកុំឲ្យមានភាពស្មុគស្មាញលើការគ្រប់គ្រងនិងបង្កផលប៉ះពាល់ដល់អធិបតេយ្យភាពរបស់ប្រទេស ហើយរដ្ឋាភិបាលចង់បង្កើតច្បាប់ឲ្យមានភាពតឹងរ៉ឹងដើម្បីទប់ស្កាត់ ការហក់ឡើងខ្លាំងពេកនៃវិស័យអចលនទ្រព្យ ចំណែកចំណុចអវិជ្ជមាននៅត្រង់មានជនបរទេសច្រើនចង់ទិញផ្ទះពីជាន់ទី១នៅកម្ពុជាតែគាត់មិនអាចទិញបាននូវផ្ទះណាដែលមិនមានលក្ខណៈជាសហកម្មសិទ្ធិនោះទេ។ ផ្ទះនៅម្តុំផ្សារកណ្តាលនៅតាមតិរវិថីព្រះស៊ីសុវត្ថិ(មាត់ទន្លេ) និងម្តុំផ្សារចាស់ជនបរទេសមិនអាចទិញបាននោះទេ។

លោក គីម ហ៊ាង នាយកក្រុមហ៊ុនអចលនទ្រព្យខ្មែរ បានប្រាប់ថា គំនិតដើមនៃច្បាប់នេះ គឺផ្តោតសំខាន់តែទៅលើខុនដូប៉ុណ្ណោះ ព្រោះខុនដូគេទិញសម្រាប់ស្នាក់នៅនិងមានលក្ខណៈជាអគារសហកម្មសិទ្ធិ ចំណែកអាផាតមិនជាអគារសម្រាប់ជួល ប៉ុន្តែជនបរទេសពួកគេតែងគិតថាឲ្យតែផ្ទះផុតពីជាន់ផ្ទាល់ដីឡើង ទៅពួកគេតែងហៅថាខុនដូ។ រហូតមកដល់ពេលនេះមានប្រជាពលរដ្ឋជាច្រើនបានយល់ខុសពីច្បាប់ខាងលើនេះ។

លោកថ្លែងថា៖«ផ្ទះនៅម្តុំផ្សារកណ្តាលផ្សារចាស់និងផ្ទះនៅតាមផ្លូវមាត់ទន្លេចាប់ពីជាន់ទី១ឡើងទៅបានកើនតម្លៃទ្វេដងដោយសារជនបរទេសជាច្រើនបានទិញផ្ទះនៅតំបន់នោះនិងដាក់ឈ្មោះខ្លួនឯងព្រមទាំងមានការទទួលស្គាល់ពីអាជ្ញាធរនៅតំបន់នោះទៀតផង»។ លោកបន្តថា៖«ការពិតប្រជាជនយល់ច្រឡំ ឬគាត់ដឹង ដែរ តែនៅពេលផ្ទះឡើងថ្លៃរឿងអីគាត់មិនចង់បាន ដូចនេះពួកគេលក់ឲ្យជនបរទេស ដោយមិនគោរពតាមច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែក ឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដល់ជនបរទេស»។

យោងតាមមាត្រាទី៥នៃច្បាប់ស្តីពីការផ្តល់សិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហា កម្មសិទ្ធិសម្រាប់ជនបរទេសបានចែងថា ជនបរទេសដែលមានលក្ខណសម្បត្តិគ្រប់គ្រាន់តាមផ្លូវច្បាប់មានសិទ្ធិធ្វើជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យផលលើចំណែករួម និងមានកាតព្វកិច្ចគោរពតាមបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃច្បាប់នេះ

ប្រភព : www.postkhmer.com

នឹងបទដ្ឋានគតិយុត្តិពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតជាធរមាន។

លោក ផន ស៊ីន អ្នកជំនាញច្បាប់ភូមិបាលមានប្រសាសន៍ថា នៅក្នុងអនុក្រឹត្យរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលលេខ១២៦ស្ដីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិបានកំណត់និយមន័យច្បាស់អំពីអ្វី ទៅជាអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិសំដៅដល់អគារ ឬសំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើនរស់នៅ ដែលមានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិដាច់មុខរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ហៅថា ចំណែកឯកជន និងមានចំណែកខ្លះជាលំហររួមសម្រាប់ប្រើប្រាស់រួមរបស់កម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ហៅថាចំណែករួម។ ប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងនោះមានជាអាទិ៍ដូចជាភូមិគ្រឹះអាចពាក់កណ្ដាលភូមិគ្រឹះអាចជាផ្ទះល្វែងច្រើនល្វែងនិងមានច្រើនជាន់ជាប់ៗគ្នាអាចជាខុនដូ ឬប្រភេទផ្ទះផ្សេងៗទៀតដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធជាប់គ្នា។

តើប្រភេទ ផ្ទះល្វែង ឬវីឡា និងភូមិគ្រឹះអាចរាប់បញ្ចូលជាផ្ទះសហកម្មសិទ្ធិបានដែរ ឬទេ? លោក ផន ស៊ីន បានពន្យល់ថាផ្ទះល្វែង វីឡា ឬភូមិគ្រឹះអាចគ្របដណ្ដប់ជាអគារសហកម្មសិទ្ធិបានផងដែរ តែសូមកុំគិតថា មិនមែនប្រភេទផ្ទះទាំងអស់អាចជាអគារសហកម្មសិទ្ធិបាននោះទេ។ ផ្ទះល្វែង វីឡា ឬភូមិគ្រឹះអាចក្លាយជាអគារសហកម្មសិទ្ធិបានលុះត្រាអគារនោះមានលក្ខខណ្ឌផ្សេងៗទៀតបូកបញ្ចូលគ្នាទើបអាចក្លាយជាអគារសហកម្មសិទ្ធិបាន។

លក្ខខណ្ឌទាំងនោះមានដូចជាផ្ទះ ឬភូមិគ្រឹះនោះមានកម្មសិទ្ធិករច្រើនចំណែកផ្សេងៗគ្នា មានរចនាសម្ព័ន្ធជាប់គ្នា និងបំពេញលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដូចជាមានបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរចនាសម្ព័ន្ធគ្រប់គ្រង និងការទទួលខុសត្រូវរួមគ្នាលើអគារទាំងមូលទើបអាចរាប់បញ្ចូលផ្ទះល្វែង វីឡា និងភូមិគ្រឹះនោះជាអគារសហកម្មសិទ្ធិបាន៕