

IRM ย้ำเจ้าของร่วมอาคารชุดมีสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อ บังคับและถอดถอนผู้จัดการ



IRM ย้ำเจ้าของร่วมอาคารชุดมีสิทธิ์เปลี่ยนแปลงข้อบังคับและถอดถอนผู้จัดการ เผยสามารถยื่นจดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับได้ที่สำนักงานที่ดินโดยไม่ต้องมีวาระการประชุม

อินเทอร์เน็ตรีเอสตีแมเนจเม้นท์ (IRM) เผยกฎหมายเปิดทางเจ้าของร่วมอาคารชุดมีสิทธิ์เปลี่ยนแปลงแก้ไขข้อบังคับและถอดถอนผู้จัดการนิติบุคคลอาคารชุด จากการประชุมใหญ่สามัญภายใน 6 เดือน ย้ำสามารถยื่นจดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับกับสนง.ที่ดินได้

นายธนันท์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเทอร์เน็ต รีเอสตีแมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทยเปิดเผยว่าเมื่อเจ้าของอาคารได้ก่อสร้างอาคารโดยมีวัตถุประสงค์เป็นอาคารชุดนั้น ตามกฎหมายจะต้องนำอาคารดังกล่าวไปจดทะเบียนเป็นอาคารชุด และกฎหมายมีข้อบังคับให้จดทะเบียนเป็นนิติบุคคลด้วย ทำให้เจ้าของร่วมหรือลูกค้าที่มาซื้ออาคารชุดไม่ได้มีส่วนร่วมในการพิจารณารายละเอียดในข้อบังคับที่จะนำมาใช้กับตนเองพ.ร.บ.อาคารชุด (ฉบับที่ 4) พ.ศ.2551 จึงได้ระบุให้คอนโดมิเนียมที่จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแล้ว จะต้องจัดให้มีการประชุมใหญ่ภายใน 6 เดือนนับจากวันจดทะเบียน เพื่อให้เจ้าของร่วมได้พิจารณาแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับตามความเหมาะสมของเสียงส่วนรวม

ที่ผ่านมาเกิดประเด็นปัญหาขึ้นกับการประชุมใหญ่ครั้งแรกของอาคารชุดบางแห่ง กล่าวคือ ที่ประชุมได้มีการพิจารณารับรองข้อบังคับของนิติบุคคลในการพิจารณาดังกล่าวได้มีการอภิปรายกันอย่างกว้างขวางและได้ข้อสรุปว่าจะต้องมีการแก้ไขข้อบังคับบางรายการ ซึ่งที่ประชุมได้มีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับตามที่เสนอของการประชุม แต่เมื่อยื่นเรื่องจดทะเบียนแก้ไขเปลี่ยนแปลงข้อบังคับ สำนักงานที่ดินมีหนังสือแจ้งกลับมาว่าไม่สามารถเปลี่ยนแปลงแก้ไขได้ เนื่องจากในวาระการประชุมใหญ่ ไม่ได้ระบุวาระการแก้ไขข้อบังคับไว้

นายธนันท์เอกเปิดเผยเพิ่มเติมว่า ตาม พ.ร.บ.อาคารชุดมาตรา 42 ที่กำหนดว่า “ให้ผู้จัดการนิติบุคคลจัดให้มีการประชุมใหญ่ โดยถือว่าเป็นการประชุมใหญ่ครั้งแรกภายใน 6 เดือน นับแต่วันที่จดทะเบียนนิติบุคคล เพื่อแต่งตั้งกรรมการ และพิจารณาให้ความเห็นชอบข้อบังคับและผู้จัดการที่จดทะเบียนตามที่ยื่นขอจดทะเบียนนิติบุคคลเอาไว้แล้ว หากที่ประชุมใหญ่สามัญไม่เห็นด้วยกับข้อบังคับหรือผู้จัดการ ตามวรรคหนึ่ง ให้ที่ประชุมใหญ่สามัญพิจารณาแก้ไขเพื่อเปลี่ยนแปลงข้อบังคับเดิม หรือถอดถอนและแต่งตั้งผู้จัดการด้วย” จะเห็นได้ว่าตามมาตรา 42 วรรค 2 ได้ระบุว่าหากที่ประชุมใหญ่ไม่เห็นชอบข้อบังคับก็ให้สามารถแก้ไขหรือเปลี่ยนแปลงได้ ไม่จำเป็นต้องมีวาระการแก้ไข

ข้อบังคับก็สามารถทำได้ ดังนั้น การที่สำนักงานที่ดินปฏิเสธการจดทะเบียนแก้ไขข้อบังคับ แม้ว่าจะเป็นหน้าที่ที่แย้งได้แต่แสดงถึงการไม่เข้าใจกฎหมาย ส่งผลทำให้นิติบุคคลได้รับความเสียหายและเสียเวลา รวมทั้งข้อบังคับที่จะเปลี่ยนแปลงไม่สามารถนำไปใช้กับลูกบ้านได้

“อยากให้เจ้าหน้าที่ภาครัฐให้ความรู้หรืออบรมเจ้าหน้าที่ที่รับผิดชอบเรื่องดังกล่าว ให้มีความรู้และเข้าใจกฎหมายอย่างลึกซึ้ง ที่สำคัญพนักงานที่ดินจะต้องมีความเชี่ยวชาญข้อกฎหมายเพื่อจะได้ทำหน้าที่แนะนำประชาชนได้ถูกต้องจะได้ไม่ทำให้เกิดความเสียหายและเสียเวลากันทั้ง 2 ฝ่าย” นายธนันท์เอกให้ความเห็น

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 24 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ www.irm.co.th

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์บูม จำกัด คุณณิฏญา โทร.081-438-7353 Email: prboomcompany@gmail.com