

# IRM เตือนศึกษากฎหมายอาคารชุดก่อนจัดประชุม ใหญ่นิติบุคคลอาคารชุด



IRM เตือนศึกษากฎหมายอาคารชุดก่อนจัดประชุมใหญ่นิติบุคคลอาคารชุด

เผยยังมีปัญหาการลงคะแนนที่ขัดต่อพ.ร.บ.ทำให้เจ้าของร่วมเสียประโยชน์

อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) ชี้ปัญหาการจัดประชุมใหญ่นิติบุคคลอาคารชุด เกิดจากการไม่เข้าใจสาระสำคัญของกฎหมาย เผยที่ผ่านมามีทั้งผู้ประกอบการที่เจตนาใช้คะแนนเสียงแบบผิดกฎหมายและผู้ที่ไม่รู้จริง เดือน

นายธนินทร์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์เรียลตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยถึงปัญหาการจัดประชุมใหญ่ของนิติบุคคลอาคารชุดว่า ที่ผ่านมาเกิดความเข้าใจผิดและความเสียหายเพราะผู้ที่เกี่ยวข้องไม่มีความรู้ในสาระสำคัญของกฎหมาย หรือบางคนรู้กฎหมายแต่มีเจตนาปกปิดเพื่อหวังเรื่องผลประโยชน์อย่างใดอย่างหนึ่ง จากการจัดประชุมใหญ่ของนิติบุคคล โดยเฉพาะในเรื่องการลงคะแนนเสียงซึ่งมีคนจำนวนมากยังไม่เข้าใจ เพราะมาตรา 45 ของกฎหมายอาคารชุดระบุว่า “ในการลงคะแนนเสียงให้เจ้าของร่วมแต่ละรายมีคะแนนเสียงเท่ากับที่ตอนมีกรรมสิทธิ์ในทรัพย์สินส่วนกลาง ถ้าเจ้าของร่วมคนเดียวมีคะแนนเสียงเกินกึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงทั้งหมด ให้ลดจำนวนคะแนนเสียงลงมาให้เหลือเท่ากับเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ รวมกัน”

จากตัวอย่างของอาคารชุดแห่งหนึ่งมีทั้งหมด 100 ห้อง แต่เจ้าของโครงการขายไปเพียง 30 ห้อง ทำให้เจ้าของโครงการมีคะแนน 70 เสียง และผู้อยู่อาศัยอีก 30 เสียง ครึ่งหนึ่งของคะแนนเสียงคือ 50 เสียง เมื่อเจ้าของโครงการมีเสียงทั้งหมด 70 เสียงซึ่งมากกว่าครึ่งหนึ่ง กฎหมายกฎหมายได้ระบุให้ลดจำนวนเสียงลงมาให้เหลือเท่ากับเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ รวมกัน ดังนั้น เจ้าของโครงการจะมีคะแนนเสียงเพียง 30 เสียงเท่ากับเจ้าของร่วมรายอื่น ๆ นั่นหมายความว่าคะแนนเสียงทั้งหมด 100% รวมกันเป็น 60 เสียง ตามกฎหมายระบุว่าการประชุมแต่ละครั้งองค์ประชุมต้องมีไม่ต่ำกว่า 1 ใน 4 ดังนั้น เมื่อมีคะแนนเสียงทั้งหมด 60 เสียง นั่นหมายความว่าองค์ประชุมเพียง 15 เสียงก็สามารถจัดประชุมได้

นายธนินทร์เอกเปิดเผยเพิ่มเติมว่า ปัญหาการประชุมใหญ่เจ้าของร่วมในคอนโดมิเนียมที่ยกตัวอย่างอาจเกิดขึ้น หากไม่รู้กฎหมายจะเอาคะแนนเสียงระหว่าง 70:30 มารวมกันเป็น 100 เสียง องค์ประชุม 1 ใน 4 จะต้องต้องมีทั้งหมด 25 คน เพราะหากมาไม่ครบ 25 เสียงต้องเลื่อนการประชุมทำให้เสียเวลาและเสียค่าใช้จ่าย ทั้งที่มีเพียง 15 คนก็สามารถจัดประชุมได้ตามกฎหมาย นอกจากนี้แล้วอาจทำให้เจ้าของร่วมรายอื่น ๆ เสียเปรียบ คิดว่าฝ่ายตนเองมีคะแนนเสียงที่น้อยกว่า หากโครงการใดมีพฤติกรรมไม่โปร่งใสก็จะใช้จุดอ่อนดังกล่าวไปใช้เปิดการประชุม และ

กระทำการใดๆ ตามที่ต้องการได้ โดยเจ้าของร่วมรายอื่นคิดว่าตนเองไม่มีสิทธิคัดค้านเพราะเข้าใจผิดว่าจะแนบเสียงน้อยกว่า ดังนั้น ผู้ที่จะอาศัยอยู่ในคอนโดมิเนียมจะต้องใส่ใจและรู้ข้อกำหนดดังกล่าว

“ที่ผ่านมามีทั้งผู้ประกอบการที่เจตนาไม่ปฏิบัติตามกฎหมายและผู้ที่ไม่รู้ข้อกำหนดนี้จริง ๆ ทำให้เกิดปัญหาต่าง ๆ เช่น ถ้าเจตนาปกปิดเรื่องข้อกำหนดแสดงว่าต้องมีอะไรบางอย่างที่ไม่โปร่งใส เช่น พื้นที่ไม่ได้ตามที่ระบุไว้ หรือทำอะไรไม่ครบถ้วนตามสัญญา จึงต้องการเสียงข้างมากไปช่วยโหวต หากเจ้าของร่วมที่ต้องการรักษาผลประโยชน์ก็ต้องมาให้ครบองค์ประชุม และนำข้อกำหนดดังกล่าวมาคัดค้านเรื่องการลงคะแนนเสียง”นายธนันท์เอกกกล่าวและให้ความเห็นเพิ่มเติมว่า ผู้ที่เกี่ยวข้องกับเรื่องการจัดประชุมมีอยู่ 5 กลุ่มคือ เจ้าของโครงการหรือเจ้าของร่วม ซึ่งอาจทำให้เสียสิทธิบางอย่างไปโดยรู้เท่าไม่ถึงการณ์ ผู้จัดการนิติบุคคลจะต้องรู้กฎหมาย คณะกรรมการ และผู้บริหารทรัพย์ซึ่งจะต้องเข้าใจกฎหมายที่เกี่ยวข้อง มิเช่นนั้นแล้วอาจทำให้เกิดความเสียหายและทำให้เสียชื่อเสียง รวมทั้งเจ้าหน้าที่ภาครัฐซึ่งทำหน้าที่กำกับดูแลงานด้านนี้หากไม่เข้าใจสาระสำคัญของกฎหมายก็จะทำให้เกิดความเสียหายได้ต่อส่วนรวมได้ จึงขอเตือนว่าหากไม่อยากตกหลุมพรางการจัดประชุมใหญ่จะต้องศึกษาข้อกำหนดอย่างลึกซึ้ง

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

บริษัท พีอาร์ บูม จำกัด คุณณิฏญา โทร.081-438-7353 คุณมนัสวิน 081-191-6779 Email:  
prboomcompany@gmail.com