

IRM เผยถึงเวลาผู้ซื้อบ้านจัดสรรตาสว่างเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร



IRM เผยถึงเวลาผู้ซื้อบ้านจัดสรรตาสว่างเรื่องการจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร

เผยมาตรา 4 เปิดทางผู้ที่ไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ร่วมประชุมคัดเลือกกรรมการ

อินเตอร์เรียลตี้แมนเนจเม้นท์ (IRM) เผยถึงเวลาผู้ซื้อบ้านจัดสรรตาสว่าง ชี้กฎหมายจัดสรรมาตรา 4 ระบุชัดเจน “ผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดินแม้จะยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์สามารถร่วมประชุมและเลือกกรรมการ” แต่ภาครัฐและเอกชนยังไม่เข้าใจกฎหมาย ทำให้ผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์เสียโอกาสร่วมประชุมจัดตั้งนิติบุคคล นายธนันท์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์เรียลตี้ แมนเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายกสมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า หลังจากที่รัฐกิจบ้านจัดสรรเกิดขึ้นได้มีการนำเอาประกาศคณะปฏิวัติเข้ามาควบคุมการดำเนินธุรกิจ โดยส่วนใหญ่ได้ระบุเฉพาะบทบาทของผู้จัดสรรว่าจะต้องดำเนินการอย่างไร แต่ไม่ได้กำหนดบทบาทและหน้าที่ของผู้ซื้ออย่างชัดเจน ทำให้เกิดปัญหาเรื่องการเรียกร้องสิทธิในกรณีที่ผู้จัดสรรไม่ทำตามสัญญาและไม่ดูแลสาธารณูปโภค แต่หลังจากมี พ.ร.บ.จัดสรรที่ดินปี 2543 และปี 2558-2559 โดยกฎหมายฉบับนี้อยู่ภายใต้การดูแลและควบคุมของคณะกรรมการจัดสรรที่ดิน ซึ่งแต่งตั้งโดยภาครัฐเพื่อทำหน้าที่พิจารณากฎเกณฑ์ต่าง ๆ ให้เป็นไปตามกรอบของกฎหมาย กล่าวคือเมื่อผู้จัดสรรสร้างบ้านและทำการขายไปแล้วไม่ต่ำกว่า 50% ของจำนวนแปลงทั้งหมด ซึ่งกฎหมายระบุเบื้องต้นว่าผู้จัดสรรจะต้องดูแลสาธารณูปโภคอย่างน้อย 1 ปี นับจากก่อสร้างเสร็จ หากต้องการจะพ้นจากการหน้าที่ดูแลจะต้องจัดให้ลูกบ้านมีการประชุมใหญ่เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร และรับโอนสาธารณูปโภคมาดูแลเอง โดยผู้ที่มีสิทธิเข้าร่วมประชุมจะต้องเป็นไปตามมาตรา 4 คือทั้งผู้ซื้อที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วและผู้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายกับผู้จัดสรร

แต่ที่เป็นปัญหาถกเถียงกันอยู่ในปัจจุบันก็คือส่วนใหญ่จะเข้าใจว่าผู้ที่โอนกรรมสิทธิ์แล้วเท่านั้นจึงจะมีสิทธิ์ร่วมประชุมใหญ่เพื่อจัดตั้งนิติบุคคลบ้านจัดสรร ทั้งที่มาตรา 4 ระบุชัดเจนว่า “ผู้ซื้อที่ดินจัดสรรคือผู้ทำสัญญากับผู้จัดสรรที่ดิน เพื่อให้ได้มาซึ่งที่ดินจัดสรร แม้จะยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์ก็สามารถเข้าร่วมประชุมได้” แต่ปัญหานี้ทั้งภาครัฐและเอกชนยังไม่เข้าใจเจตนารมณ์ของกฎหมาย จึงคิดว่าเฉพาะผู้ที่โอนกรรมสิทธิ์เท่านั้น จึงทำให้ผู้ที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแต่ยังไม่ได้โอนเสียสิทธิไปด้วย

นายธนันท์เอกให้ความเห็นว่า ผู้ซื้อบ้านจัดสรรที่ทำสัญญาจะซื้อจะขายแล้วไม่เข้าร่วมประชุม จะเสียโอกาสที่จะรับรู้ว่าการจัดทำสาธารณูปโภคไว้ครบถ้วนหรือไม่ เพราะบางโครงการอาจจะโฆษณาไว้อย่างหนึ่งแต่ทำไม่เป็นไปตามโฆษณาไว้ ที่สำคัญยังเสียประโยชน์ไม่มีโอกาสได้รับเลือกเป็นคณะกรรมการชุดเฉพาะกาลเพื่อตรวจสอบสาธารณูปโภคที่ทำแล้วสมบูรณ์หรือไม่ รวมทั้งอาจหมดสิทธิ์ในการเลือกตั้งคณะกรรมการในครั้งต่อไป และหากมี

การประชุมใหญ่ในอนาคตเพื่อจัดเก็บค่าใช้จ่าย ก็จะไม่มีการมีส่วนร่วมพิจารณาและแสดงความคิดเห็นได้เลย เพราะทุกคนยังเข้าใจผิดว่าอยู่ในประเภทผู้ซื้อจะขายยังไม่ได้โอนกรรมสิทธิ์

ทั้งนี้ IRM มีประสบการณ์ในการบริหารทรัพย์สินทั้งในอาคารชุดและบ้านจัดสรรมากกว่า 23 ปี ทั้งการจัดประชุมใหญ่และจดทะเบียนนิติบุคคลบ้านจัดสรร สนใจสอบถามข้อมูลการให้บริการเพิ่มเติมได้ที่ โทรศัพท์ 0-2204-1077-82 หรือ www.irm.co.th