

IRM เผยปัญหาการจดทะเบียนนิติบุคคลหลายแห่ง ในโครงการเดียวกัน

IRM เผยปัญหาการจดทะเบียนนิติบุคคลหลายแห่งในโครงการเดียวกัน

ยืนยันทั้งผู้ซื้อ-ขายได้รับประโยชน์และทางออกยુบรวมเป็น 1 นิติบุคคล

อินเตอร์เรียลตี้เผยทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคได้รับประโยชน์จากการจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดแบบหลายนิติ
ในโครงการเดียวกัน แต่ทุกโครงการมีปัญหาที่เกิดจากการบริหารจัดการ ทั้งเรื่องการจัดประชุม ค่าใช้จ่ายส่วนกลาง
และที่ดินภาระจำยอม IRM ยืนยันข้อกฎหมายทำให้ทางออกการยุบรวมเป็น 1 นิติใน 1 โครงการเป็นไปได้ยาก
นายธนันท์เอก หวานฉ่ำ กรรมการผู้จัดการ บริษัท อินเตอร์ เรียลตี้ แมเนจเม้นท์ จำกัด (IRM) และอดีตนายก
สมาคมบริหารทรัพย์สินแห่งประเทศไทย เปิดเผยว่า ที่ผ่านมามีคอนโดมิเนียมหลายแห่งที่มีหลายอาคารในโครงการ
เดียวกันจำเป็นต้องจดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุดในลักษณะหลายนิติบุคคลฯ จึงทำให้เกิดข้อดีและข้อเสียที่เป็น
ปัญหาตามมา โดยทั้งผู้ประกอบการและผู้บริโภคจะได้รับประโยชน์ รวมทั้งต้องแก้ไขปัญหาดัง ๑ ที่เกิดขึ้นตาม
มา เช่น ผู้ประกอบการสามารถขายและโอนได้โดยไม่ต้องรอให้โครงการสร้างเสร็จทั้งโครงการ เพราะตามกฎหมาย
กำหนดว่าถ้าจะจดทะเบียนเป็นนิติบุคคลเดียวกัน อาคารสุดท้ายต้องสร้างเสร็จก่อนจึงจะสามารถโอนอาคารแรกให้
กับผู้ซื้อได้ สำหรับผู้บริโภคนั้นจะได้รับประโยชน์ในเรื่องระบบสาธารณูปโภค ที่ดินเป็นภาระจำยอม เช่น ทางเข้า-อ
อก สวนสาธารณะ ถ้ามีหลายนิติบุคคลในโครงการเดียวกันจะต้องรับผิดชอบค่าบำรุงร่วมกันทำให้ประหยัดค่าใช้จ่าย
นอกจากนี้แล้วการจ้างมืออาชีพเข้ามาบริหารจัดการเพียง 1 รายจะสามารถบริหารทรัพย์สินทุกอาคารในโครงการได้
สำหรับข้อเสียนั้นนายธนันท์เอกเปิดเผยเพิ่มเติมว่า การมีหลายนิติบุคคลในโครงการเดียวกันจะมีปัญหาเรื่องความ
คิดเห็นและความต้องการของกรรมการแต่ละอาคารที่แตกต่างกัน โดยเฉพาะเรื่องการบริหารจัดการสาธารณูปโภคที่
ต้องรับผิดชอบร่วมกันอาจเกิดการขัดแย้งกันได้ จึงจำเป็นต้องใช้มืออาชีพในการบริหารทรัพย์สินเข้ามาบริหารและ
ทำหน้าที่แก้ปัญหา รวมทั้งประสานให้คณะกรรมการของแต่ละอาคารได้ประโยชน์ร่วมกันอย่างสูงสุด โดยส่วนใหญ่
แล้วนักบริหารทรัพย์สินจะเสนอให้ตั้งกรรมการกลางขึ้นมาจากตัวแทนของแต่ละนิติบุคคลฯ เพื่อร่วมกันพิจารณา
และบริหารจัดการเกี่ยวกับปัญหาต่างๆ ที่ยังแก้ไขไม่ได้

นอกจากนี้แล้วการดูแลทรัพย์สินส่วนกลางที่เป็นภาระจำยอมร่วมกันของแต่ละนิติบุคคลฯ ทั้งเรื่องทางเข้า-ออก และ
สวนสาธารณะจะต้องรับผิดชอบร่วมกัน ซึ่งจะต้องแยกการจัดการออกจากแต่ละนิติบุคคลฯ เช่น อาจต้องเปิดบัญชี
ใหม่สำหรับงบประมาณในการจัดการดูแลเฉพาะทรัพย์สินส่วนกลาง ซึ่งจะยุ่งยากมากขึ้นจึงจำเป็นต้องมีทีมงานบริหาร
จัดการที่เป็นมืออาชีพเข้ามาช่วยในการบริหารจัดการ เพื่อทำหน้าที่ในการกำหนดรูปแบบการบริหารจัดการในเชิง
บูรณาการร่วมกับคณะกรรมการ

“อีกเรื่องหนึ่งที่มีปัญหาเสมอ คือการประชุมร่วมระหว่างนิติบุคคลอาคารชุดทั้งหมดซึ่งเป็นไปได้ยาก ส่วนใหญ่จะ

จัดการประชุมแต่ละนิติบุคคลก่อนแล้วจึงลงมติร่วมกัน ซึ่งทำให้เสียเวลาในการจัดการกับปัญหาต่าง ๆ ที่เกิดขึ้นกับแต่ละอาคาร จึงจำเป็นต้องมีทีมตัวแทนในการบริหารนิติบุคคลเข้ามาช่วยในการจัดการประชุม และสรุปมติต่าง ๆ ที่ใช้ในการตัดสินใจในการแก้ปัญหาต่าง ๆ ให้ได้อย่างรวดเร็ว” นายธนันท์เอกกล่าวและเปิดเผยเพิ่มเติมว่า เมื่อแต่ละอาคารในโครงการเดียวกันมีการจัดตั้งนิติบุคคล หากเกิดปัญหาเรื่องการบริหารจัดการร่วมกันสามารถแก้ไขได้โดยการจัดการประชุมร่วมกันทุกนิติบุคคลเพื่อขอมติที่ประชุมยกเลิคนิติบุคคลของแต่ละอาคาร และทำการจัดตั้งเป็นนิติบุคคลเดียวเพื่อบริหารอาคารทั้งหมดในโครงการ แต่เป็นเรื่องยากมากเพราะกฎหมายระบุไว้ว่าต้องใช้มติเอกฉันท์จากผู้อยู่อาศัย 100% จึงจะสามารถทำได้

สื่อมวลชนสอบถามข้อมูลเพิ่มเติมได้ที่

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