សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច
Université Royale de Droit et des Sciences Économiques
Royal University of law and Economics

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សា

ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា

ស្រាវជ្រាវចាប់ពីថ្ងៃទី១៦ ខែមីនា ឆ្នាំ២០២០ ដល់ថ្ងៃទី១៥ ខែឧសភា ឆ្នាំ២០២០

ស្រាវជ្រាវដោយ
និស្សិតឈ្មោះ **ម៉ូរី ទេវោហា**
គួ បូរមី

សាស្ត្រាចារ្យណែនាំ
បណ្ឌិត **ព្រុំ រិទ្ធី**

ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ **នីតិសាស្ត្រ**
ជំនាន់ទី២០

ឆ្នាំចូលសិក្សា ២០១៦
ឆ្នាំសរសេរសារណា ២០២០

សេចក្តីថ្លែងអំណរគុណ

សារណាបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រមួយនេះ គឺជាសក្ខីភាពបង្ហាញឱ្យឃើញពីកិច្ចខិតខំប្រឹងប្រែងដោយស្មារតីសាមគ្គីភាព និងផ្អែកលើសមត្ថភាពនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវជាគោល។ លទ្ធផលដ៏វិសេសវិសាលបែបនេះ អាចកើតឡើងបាន ក៏អាស្រ័យដោយមានការចូលរួមចំណែកពីគ្រប់មជ្ឈដ្ឋានទាំងអស់។

អាស្រ័យហេតុនេះ យើងខ្ញុំទាំងពីររូប សូមគោរព និងដឹងគុណចំពោះអ្នកមានគុណទាំងពីរ ដែលបានផ្តល់កំណើត និងយកចិត្តទុកដាក់ចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សាដោយផ្តល់ភាពកក់ក្តៅ សេចក្តីស្រឡាញ់ និងអប់រំទូន្មានប្រៀនប្រដៅកូនប្រកបដោយព្រហ្មវិហារធម៌ ឱ្យកូនប្រព្រឹត្តខ្លួនតាមគន្លងល្អៗ រហូតដល់ពេលនេះ ដែលធ្វើឱ្យរូបកូនក្លាយទៅជាបញ្ញាវ័ន្តពោរពេញទៅដោយចំណេះដឹង ដែលសង្គមត្រូវការ ។

យើងខ្ញុំទាំងពីររូប សូមថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅជូនចំពោះ **ឯកឧត្តមសាកលវិទ្យាធិការ** ដែលបានផ្តល់លទ្ធផលឱ្យយើងខ្ញុំបានបន្តការសិក្សាក្នុងសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។ លើសពីនេះទៅទៀតបានផ្តល់ឱកាសដល់យើងខ្ញុំទាំងពីររូប អាចចូលរួមសរសេរសារណាបញ្ចប់ឆ្នាំសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនេះ។

ទន្ទឹមនឹងនេះយើងខ្ញុំ ក៏សូមធ្វើការថ្លែងអំណរគុណយ៉ាងជ្រាលជ្រៅ ចំពោះសាស្ត្រាចារ្យ **បណ្ឌិត ព្រុំ រិទ្ធី** ដែលលោក បានចំណាយពេលវេលាយ៉ាងមានតម្លៃខិតខំពន្យល់ ណែនាំ ចែករំលែកបទពិសោធន៍ល្អៗ ជួយកែសម្រួលសព្វបែបយ៉ាងក្នុងអត្ថបទនេះដើម្បីជួយជំរុញឱ្យសារណារបស់យើងខ្ញុំសម្រេចចេញជាផ្លែផ្កា។

ជាទីបញ្ចប់នេះ យើងខ្ញុំទាំងពីររូប គ្មានអ្វីក្រៅពីលើកម្រាមដៃទាំងដប់ គោរព និង ជូនពរ បវរមហាប្រសើរគោរពជូន លោកអ្នកមានគុណ និងថ្នាក់ដឹកនាំ លោក លោកស្រី សាស្ត្រាចារ្យ និងមិត្តភក្តិទាំងអស់ ឱ្យទទួលបាននូវអាយុយឺនយូរ សុខភាពល្អ សុភមង្គល និងភាពចម្រុងចម្រើន ជោគជ័យគ្រប់ភារកិច្ចជានិរន្តរ៍។

អារម្ភកថា

ក្រោយពីបានសិក្សារៀនសូត្រ និងទទួលការបណ្តុះបណ្តាលនៅក្នុង **សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច** ដែលជាគ្រឹះស្ថានអប់រំសាធារណៈរបស់រដ្ឋ អស់រយៈពេល៤ឆ្នាំ។ នៅក្នុងសាកលវិទ្យាល័យនេះ គឺពិតជាស្ថាប័នបណ្តុះបណ្តាលថ្នាក់ឧត្តមសិក្សាមួយដ៏គួរឱ្យចាប់អារម្មណ៍ ព្រោះសម្បូរទៅដោយសាស្ត្រាចារ្យល្បីៗ ដែលមានបទពិសោធន៍គ្រប់គ្រាន់ក្នុងការបង្ហាត់បង្រៀន និងណែនាំនិស្សិតឱ្យយល់ច្បាស់ពីជំនាញ ដែលសិស្សនិស្សិតបានជ្រើសរើសយកមកសិក្សា ក្នុងនោះដែរ ចំពោះជំនាញដែលយើងខ្ញុំទាំងពីរបានជ្រើសរើសយកមកសិក្សានោះ គឺបរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រ។

ក្នុងការសិក្សាថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រ ផ្នែកនីតិសាស្ត្រ នៃសាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច យើងខ្ញុំទាំងពីរពិតជាមានសេចក្តីសោមនស្សរីករាយជាខ្លាំង ដោយទទួលបាននូវពុទ្ធិជាច្រើន ទាំងផ្នែកទ្រឹស្តី និងការអនុវត្តនៅក្នុងផ្នែកនេះ។ ដោយចំណេះដឹងដែលទទួលបាននេះហើយ ក៏បានជំរុញឱ្យ ពួកយើងខ្ញុំធ្វើការសម្រេចចិត្តជ្រើសរើសយកការសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះឡើង ដោយកំណត់យកប្រធានបទ "**ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា**" នេះមកធ្វើជាប្រធានបទក្នុងការស្រាវជ្រាវ ដើម្បីធ្វើជាជំនួយស្មារតី ក៏ដូចជាឯកសារសិក្សាបន្ថែមសម្រាប់និស្សិតជំនាន់ក្រោយ អ្នកស្រាវជ្រាវ ឬអ្នកដែលចង់ស្វែងយល់ពីយន្តការក្នុងការដោះស្រាយរាល់វិវាទនានានៃអគារសហកម្មសិទ្ធិក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ និងនីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ។ ដោយសារតែនៅប្រទេសកម្ពុជា ចំនួននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមានការកើនឡើងរីកដុះដាលជាខ្លាំង ប្រជាពលរដ្ឋក៏រស់នៅច្រើន ម្ល៉ោះហើយក្នុងជីវភាពរស់នៅប្រចាំ ប្រាកដជាលេចឡើងនូវវិវាទតូច-ធំមួយចំនួនពាក់ព័ន្ធនឹងបញ្ហាអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះផងដែរ។

យ៉ាងណាមិញការស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទនេះ គឺនៅមានចំនុចខ្វះចន្លោះ ទាំងពាក្យពេចន៍ និងអត្ថន័យ អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកគ្រូ អ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យ សិស្សនិស្សិត និងមិត្តអ្នកអានទាំងអស់ មេត្តាខន្តីអភ័យទោសដល់ការស្រាវជ្រាវរបស់ក្រុមយើងខ្ញុំផង ហើយក្រុមយើងខ្ញុំមានសេចក្តីរីករាយយ៉ាងក្រៃលែង ក្នុងទទួលយកការរិះគន់ក្នុងន័យស្ថាបនាពីសំណាក់ លោកគ្រូ អ្នកគ្រូសាស្ត្រាចារ្យ សិស្សនិស្សិត និងមិត្តអ្នកអានទាំងអស់ ដើម្បីរួមចំណែកក្នុងការកែលម្អកិច្ចការស្រាវជ្រាវមួយយនេះឱ្យមានភាពល្អប្រសើរ៕

មាតិកា

ទំព័រ

សេចក្តីផ្តើម..០១

១. លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ០១

២. ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ ០១

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ.. ០២

៤. ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ... ០២

៥. សារៈសំខាន់នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ ០២

៦. វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ...០៣

៧. រចនាសម្ពន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ ០៣

ជំពូកទី១

វិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ

១.១. ការមិនអនុវត្តករណីយកិច្ចតាមកិច្ចសន្យា.. ០៤

១.២. ការមិនគោរពបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ.. ០៥

១.៣. ការថយចុះនៃគុណភាពសំណង់ ០៦

១.៤. ការធ្វើសកម្មភាពពាក់ព័ន្ធនឹងសំណង់ ០៧

១.៥. ការរំលោភបំពានសិទ្ធិអ្នកជិតខាង ០៨

ជំពូកទី២

នីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ

២.១. ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយភាគី... ១០

២.១.១. ការចរចា.. ១១

២.១.២. ដំណើរការនៃការចរចា ១១

២.១.២.១. ដំណាក់កាលត្រៀម ១១

២.១.២.២. ដំណាក់កាលចាប់ផ្តើម.. ១២

២.១.២.៣. ដំណាក់កាលបញ្ចប់ ១២

២.១.៣. វិធីសាស្ត្រជាមូលដ្ឋាននៃការចរចា ១៣

២.១.៣.១. ការចរចាបែបបែងចែក ១៣
២.១.៣.២. ការចរចាផ្អែកលើផលប្រយោជន៍ ១៤
២.២. ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយមានអ្នកសម្របសម្រួល ១៥
២.២.១. ការសម្របសម្រួល ១៥
២.២.២. បុគ្គលដែលអាចក្លាយជាអ្នកសម្របសម្រួល ១៦
២.២.៣. តួនាទីរបស់អ្នកសម្របសម្រួល ១៩
២.២.៤. ដំណើរការនៃការសម្របសម្រួល ១៩
២.២.៤.១. ដំណាក់កាលត្រៀម ១៩
២.២.៤.២. ដំណាក់កាលចាប់ផ្តើម ២០
២.២.៤.៣. ដំណាក់កាលបញ្ចប់ ២១

ជំពូកទី៣

នីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ

៣.១. ប្រធាននៃបណ្តឹង ២៣
៣.១.១. សមត្ថកិច្ចតុលាការ ២៣
៣.១.២. ភាគី ២៤
៣.១.៣. អ្នកតំណាង ២៥
៣.២. អំពីបណ្តឹងរដ្ឋប្បវេណី ២៥
៣.២.១. អត្ថន័យនៃបណ្តឹងរដ្ឋប្បវេណី ២៥
៣.២.២. នីតិវិធីនៃការដាក់ពាក្យបណ្តឹង ២៦
៣.២.២.១. ចំណុចដែលត្រូវសរសេរក្នុងពាក្យបណ្តឹង ២៦
៣.២.២.២. របៀបនៃការដាក់ពាក្យបណ្តឹង ២៦
៣.២.៣. ការកំណត់កាលបរិច្ឆេទនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលលើកដំបូង ២៧
៣.៣. ការជំនុំជម្រះលើបណ្តឹងរដ្ឋប្បវេណី ២៧
៣.៣.១. នីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលលើកដំបូង ២៧
៣.៣.១.១. អត្ថន័យ ២៧
៣.៣.១.២. សកម្មភាពក្នុងនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផល ២៨

៣.៣.១.៣. ការបញ្ចប់នីតិវិធីត្រៀមទាញហេតុផល ២៩
៣.៣.២. នីតិវិធីទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ ២៩
៣.៣.២.១. អត្ថន័យ ២៩
៣.៣.២.២. ដំណើរការនៃការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ ២៩
៣.៣.២.៣. ការបញ្ចប់នីតិវិធីទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ ៣១
សេចក្ដីសន្និដ្ឋាន ៣២
អនុសាសន៍ ៣៣
គន្ថនិទ្ទេស
ឧបសម្ព័ន្ធ

សេចក្តីផ្តើម

១. លំនាំបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

របបសង្គមខ្មែរមានការផ្លាស់ប្រែជាច្រើនសម័យកាល ក្នុងនោះសង្កេតឃើញថាសម័យអភិវឌ្ឍដែលត្រូវបានពិភពលោកទទួលស្គាល់ និងបន្សល់បាននូវសមិទ្ធផលជាផ្លែផ្កាវិជ្ជមាននោះគឺ សម័យព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជាទី២ រាប់ចាប់ពីឆ្នាំ១៩៩៣ បាននាំមកនូវវឌ្ឍនភាពទាំងវិស័យនយោបាយ សេដ្ឋកិច្ច សង្គមកិច្ច និងវប្បធម៌។ ដំណើរបោះជំហានទៅមុខមិនឈប់ឈរនេះ ក៏ដោយសារមានគោលនយោបាយដ៏ឈ្លាសវៃ និងត្រឹមត្រូវបំផុតរបស់រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជាជាត្រីវិស័យតម្រង់ទិសងាកឆ្ពោះទៅរកកំណែទម្រង់ស៊ីជម្រៅ និងកិច្ចសហប្រតិបត្តិការអន្តរជាតិ ក្រោមគោលនយោបាយបើកជំហរជើងមេឃដើម្បីបង្កើតបាននូវវប្បធម៌សន្តិភាព ក្រោមស្មារតីសាកលភាវូបនីយកម្មជាមួយបណ្តាប្រទេសនានា ទាំងក្នុងតំបន់ និងសកលលោកទាំងមូល។ កត្តាទាំងនេះហើយ បានធ្វើឱ្យគ្រប់វិស័យនៃសង្គមមានការរីកចម្រើន សូម្បីតែវិស័យអចលនទ្រព្យ ពិសេសអគារសហកម្មសិទ្ធិមានដូចជាភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ ផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែង ឬច្រើនជាន់ជាប់គ្នា ខុនដូ ប្រភេទផ្ទះផ្សេងទៀតដែលមានរចនាសម្ពន្ធជាប់គ្នាក៏រីកដុសដាលខ្លាំង តាំងពីបណ្តាខេត្តនានា រហូតជ្រៀតចូលស្ទើរពាសពេញរាជធានីភ្នំពេញតែម្តង។

កំណើននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ស្របពេលដែលប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួនមានការផ្លាស់ប្រែរបៀបរបបក្នុងការរស់តាមបែបទំនើបទាន់សម័យ ក៏ដូចជាកត្តាលទ្ធភាពសេដ្ឋកិច្ចជាដើម ខណៈដែលប្រជាពលរដ្ឋមួយភាគតូចពុំទាន់អាចសម្របខ្លួនជាមួយនឹងបរិយាកាសនៃការរស់នៅបែបថ្មី ជាលក្ខណៈសហកម្មសិទ្ធិនេះ ទើបបណ្តាលឱ្យកើតឡើងនូវវិវាទមួយចំនួនក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលភាគច្រើនរវាងសហកម្មសិទ្ធិករនិងសហកម្មសិទ្ធិករ សហកម្មសិទ្ធិករនិងអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ សហកម្មសិទ្ធិនិងអង្គការគ្រប់គ្រងក្នុងអគារសហសិទ្ធិ។

ដោយមើលឃើញពីការកើនឡើងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ រួមជាមួយនឹងវិវាទដែលកើតមានជារឿយៗ ទើបយើងខ្ញុំលើកយកប្រធានបទ "**ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា**" មកធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវបញ្ចប់ថ្នាក់បរិញ្ញាបត្រនីតិសាស្ត្រនេះ។ ឯកសារបានរំលេចឡើងនូវយន្តការដោះស្រាយតាមពីររបៀបគឺ ដំណោះស្រាយក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ និងដំណោះស្រាយក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ។

២. ចំណោទបញ្ហានៃការស្រាវជ្រាវ

វិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិកើតឡើងច្រើនរូបភាព ក្រោមមូលហេតុផ្សេងៗគ្នា។ បញ្ហាវិវាទទាំងនេះ ក៏បានក្លាយជាប្រធានបទដ៏សំខាន់សម្រាប់អ្នកសិក្សាស្រាវជ្រាវយកមកធ្វើជាមូលដ្ឋានក្នុងការពិចារណា ដើម្បីស្វែងរកនូវដំណោះស្រាយជាធាតុចូលក្នុងការអនុវត្តលើវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ។ ដូច្នេះក្នុងករណីដែលវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិកើតឡើង តើមានមធ្យោបាយយ៉ាងដូចម្តេចខ្លះ ដើម្បីបញ្ចប់វិវាទ?

៣. គោលបំណងនៃការស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទ "ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា" មានគោលបំណងសំខាន់ៗ ចំនួន៣ រួមមាន៖ (១) ការចង់សិក្សាស្វែងយល់ឱ្យបានស៊ីជម្រៅជុំវិញបញ្ហាវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា ដោយផ្អែកលើដំណោះស្រាយដែលមានស្រាប់ ដែលបាននឹងកំពុងតែអនុវត្តសព្វថ្ងៃនេះ។ (២) ស្វែងរកគោលគំនិតជាអាទិភាព ដើម្បីបំពេញបន្ថែមលើយន្តការដោះស្រាយដែលកំពុងអនុវត្តបច្ចុប្បន្ន និងធានាបាននូវប្រសិទ្ធភាព ប្រសិទ្ធផលក្នុងការកាត់បន្ថយ និងឈានទៅដល់ការលុបបំបាត់រាល់វិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា។ (៣) បន្សល់ទុកជាឯកសារ ឬជាលំនាំស្រាវជ្រាវសម្រាប់អ្នកសិក្សាបន្តវេនយកទៅកែកុនបំពេញបន្ថែមឱ្យស្របនឹងស្ថានភាពជាក់ស្តែងនៃការអភិវឌ្ឍសង្គម។

៤. ទំហំ និងដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវ

ដែនកំណត់នៃការស្រាវជ្រាវក្នុងប្រធានបទនេះ គឺផ្តោតសំខាន់ទៅលើទ្រឹស្តីនៃការដោះស្រាយវិវាទដែលបានកំណត់ក្នុងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦ សម្រាប់ដោះស្រាយវិវាទក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ ដោយលើកត្រឹមតែនីតិវិធីជំនុំជម្រះលើបណ្តឹងរដ្ឋប្បវេណីលើកទី១ក្នុងសាលាដំបូងតែប៉ុណ្ណោះ។ ចំណែកការដោះស្រាយក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការផ្អែកលើមូលដ្ឋានដែលបានលើកឡើងក្នុងសៀវភៅគោលរបស់អង្គការដែលជាអង្គការក្រៅរដ្ឋាភិបាល និងអ្នកជំនាញផ្នែកច្បាប់បានបកស្រាយយ៉ាងលម្អិតលើបញ្ហានេះ។ ចំពោះអាជ្ញាធរដែនដី ដូចជា រដ្ឋបាលភូមិ ឃុំ សង្កាត់ ស្រុក ខណ្ឌ ខេត្ត ក្រុង រាជធានី ដែលច្បាប់បានផ្តល់សិទ្ធិជាអ្នកសម្របសម្រួលវិវាទជូនប្រជាពលរដ្ឋត្រង់ចំណុចនេះមិនធ្វើការលើកឡើងទាំងអស់នោះទេ ដោយលើកយកតែរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ មកធ្វើការបកស្រាយក្នុងការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ។ ជាមួយគ្នានេះ ការលើកយកពីមូលហេតុនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងដំណោះស្រាយ ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលកើតមានឡើងក្រោយការចូលជាធរមានរបស់អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩។ ចំពោះមូលហេតុនេះទៀតសោត គិតត្រឹមតែវិវាទទាំងឡាយណាដែលមាននៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ មិនមែនជាវិវាទជាមួយប្រជាពលរដ្ឋដែលនៅក្បែរអគារនោះទេ ព្រមទាំងមិនលើកឡើងអំពីជនបរទេសដែលមានសិទ្ធិលើអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះទេ។ ឯកសារទាំងនេះឆ្លុះបញ្ចាំងពីយន្តការដោះស្រាយលើករណីវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតក្នុងបរិបទកម្ពុជា។

៥. សារៈសំខាន់នៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវ

ការសិក្សាស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទ "ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា" មានសារៈសំខាន់ចំនួន២ រួមមាន៖ (១) ជាមេរៀន និងបទពិសោធ ដើម្បីបង្ការ និងទប់ស្កាត់ ដើម្បីកុំឱ្យមានវិវាទនេះ កើតមានឡើងព្រោះថា សារណានេះ បានបង្ហាញឱ្យឃើញអំពីមូលហេតុនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលកើតឡើងរវាងគូភាគីទាំងបីប្រភេទដូចដែលបានលើកឡើង។ (២) ផ្តល់ចំណេះដឹងក្នុងការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយ

បង្ហាញអំពីមធ្យោបាយដោះស្រាយវិវាទ ទាំងក្រៅប្រព័ន្ធ និងក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ ដែលក្នុងនោះ មធ្យោបាយទី១ គឺការដោះស្រាយវិវាទអគារសកម្មសិទ្ធិក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ ក៏បានបង្ហាញអំពីវិធីក្នុងដោះស្រាយវិវាទរួមមាន របៀបនៃការចរចា និងរបៀបនៃការសម្របសម្រួល សម្រាប់ភាគីនៃវិវាទប្រើប្រាស់វិធីសាស្ត្រទាំងនេះ ឱ្យអស់លទ្ធភាពជាមុនសិន ចាំឈានទៅដល់ការប្តឹងទៅតុលាការ។ ដោយឡែកមធ្យោបាយទី២ គឺការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ បង្ហាញឱ្យឃើញពីនីតិវិធីរបស់តុលាការក្នុងការដោះស្រាយវិវាទ។

៦. វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ

ការស្រាវជ្រាវសរសេរសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ ដោយការសិក្សាស្វែងយល់ពីប្រធានបទ និងបានប្រមូលឯកសារតាមវិធីសាស្ត្រមួយចំនួនដូចជា ការស្រាវជ្រាវលើប្រធានបទ គឺផ្អែកទៅលើទ្រឹស្តីដែលមានចែងក្នុងច្បាប់ និងបទដ្ឋានគតិយុត្តនានា រួមទាំងសៀវភៅមេរៀន ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ការស្វែងរកឯកសារ និងទិន្នន័យធ្វើឡើងតាមរយៈបណ្ណាល័យ និងការស្រាវជ្រាវតាមរយៈអ៊ិនធឺណែត ពីគេហទំព័រផ្សេងៗដែលពាក់ព័ន្ធនឹងប្រធានបទ។

៧. រចនាសម្ពន្ធនៃការស្រាវជ្រាវ

សារណាបញ្ចប់ការសិក្សាក្រោមប្រធានបទ "ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា" គឺចែកចេញជា៣ជំពូក។ ក្នុងនោះជំពូកទី១ រៀបរាប់អំពីមូលហេតុចម្បងៗដែលនាំឱ្យកើតមានឡើងវិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ជំពូកទី២ ពិភាក្សាពីការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយស្ម័គ្រចិត្ត រួមមាន យន្តការចរចា និងយន្តការក្នុងការសម្របសម្រួល ដើម្បីបញ្ចប់វិវាទដោយមិនចាំបាច់មានសេចក្តីសម្រេចពីតុលាការ។ ជំពូកទី៣ បង្ហាញអំពីការដោះស្រាយវិវាទដោយបង្ខំ នៅក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការកម្ពុជា ដោយតុលាការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិផ្អែកលើនីតិវិធីនៃការជំនុំជម្រះលើកទី១ រួមមាន អំពីបណ្តឹងរដ្ឋប្បវេណី ការចាត់ចែងបណ្តឹង ការជំនុំជម្រះលើបណ្តឹងរដ្ឋប្បវេណី។ ផ្នែកចុងក្រោយនៃសារណាបញ្ចប់ការសិក្សានេះ ក៏បានរៀបចំឱ្យមានសេចក្តីសន្និដ្ឋាន និងការផ្តល់អនុសាសន៍ដែលជាគំនិតរួមចំណែកក្នុងការកែទម្រង់ បង្ការការកើតឡើងនៃវិវាទ និងផ្តល់គោលការណ៍ជាមូលដ្ឋានផ្អែកច្បាប់ក្នុងការដោះស្រាយចំពោះមូលហេតុនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយចំនួនផងដែរ។

ជំពូកទី១
វិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ

កំណើននៃការអភិវឌ្ឍសេដ្ឋកិច្ច និងកំណើននៃប្រជាជន បាននាំមកនូវសំណង់អគារជាច្រើនពាសពេញផ្ទៃប្រទេស ពិសេសអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ក្នុងនោះដែរ អគារសហកម្មសិទ្ធិកំពុងតែជាទីចាប់អារម្មណ៍ពីសំណាក់ប្រជាពលរដ្ឋមួយចំនួន ដោយសារតែអគារសហកម្មសិទ្ធិបង្កភាពលក្ខណៈងាយស្រួល និងផាសុខភាព ក្នុងការរស់នៅប្រកបដោយភាពស៊ីវិល័យ។ ប៉ុន្តែប្រសិនក្រឡេកមើលម្ខាងទៀត អគារសហកម្មសិទ្ធិមិនប្រាកដថាគ្មានលេចឡើងនូវបញ្ហាវិវាទក្នុងជីវភាពរស់នៅ និងទំនាក់ទំនងអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះទេ ដោយវិវាទទាំងឡាយអាចកើតឡើងពី សហកម្មសិទ្ធិករ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលជាបុគ្គលបង្កឱ្យមានវិវាទកើតឡើង ហើយក៏ជាភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ដូចនេះក្នុងជំពូកនេះនឹងធ្វើការបកស្រាយទៅមូលហេតុនៃវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិមួយចំនួនរួមមាន ១.១. ការមិនអនុវត្តករណីយកិច្ចតាមកិច្ចសន្យាលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិ ១.២. ការមិនគោរពបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ១.៣. ការថយចុះនៃគុណភាពសំណង់ ១.៤. ការធ្វើសកម្មភាពនៃសំណង់ ១.៥. ការលោភបំពានសិទ្ធិអ្នកជិតខាង។

១.១. ការមិនអនុវត្តករណីយកិច្ចតាមកិច្ចសន្យា

នៅពេលដែលបង្កើតកិច្ចសន្យាលក់ទិញអគារសហកម្មសិទ្ធិ នោះអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដែលជាអ្នកលក់ត្រូវមានករណីយកិច្ចសំខាន់គឺផ្ទេរកម្មសិទ្ធិ និងសិទ្ធិផ្សេងទៀតលើអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឱ្យទៅសហកម្មសិទ្ធិករ ហើយសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាអ្នកទិញត្រូវអនុវត្តករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃជាប្រាក់ឱ្យទៅអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។[1] មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ ភាគីនៃកិច្ចសន្យាក៏អាចកំណត់ករណីយកិច្ច និងលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនផ្សេងៗទៀត ដែលមាននៅក្នុងកិច្ចសន្យាលក់ទិញ អាស្រ័យលើការព្រមព្រៀងគ្នា និងតម្រូវការចាំបាច់របស់ភាគីនីមួយៗ។

នៅក្នុងករណីខ្លះ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុដែលជាអ្នកលក់មិនអាចអនុវត្តករណីយកិច្ចមួយចំនួនដូចជាផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលខ្លួនបានលក់ និងករណីយកិច្ចប្រគល់កម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យាដែលបានលក់ ព្រមទាំងមិនអាចថែរក្សាកម្មវត្ថុដែលបានលក់រហូតដល់ពេលប្រគល់ទៅឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាអ្នកទិញ តាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាបានឡើយ។ តួយ៉ាងនៅពេលដែលដល់កាលបរិច្ឆេទអនុវត្ត ដែលត្រូវប្រគល់ចំណែកឯកជនឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករចូលរស់នៅហើយ តែបែរជាអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុមិនអាចប្រគល់ចំណែកឯកជនបាន ដោយសារតែអគារសហកម្មសិទ្ធិសាងសង់មិនទាន់រួចជាស្ថាពរ ឬម្យ៉ាងទៀតមិនទាន់ដល់កាលបរិច្ឆេទអនុវត្តប្រគល់ផ្ទះទេ ស្រាប់តែអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុធនក្ស័យ មិនអាចដំណើរការសាងសង់អគារបានទៀត។ ចំណែកឯករណីមួយចំនួនទៀត អគារសហកម្មសិទ្ធិសាងសង់រួចរាល់ជាស្ថាពរហើយ នៅពេល

[1] ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧, មាត្រា៥១៥ (ពីពេលនេះតទៅ ហៅថាក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧)។

ដែលប្រគល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឱ្យទៅសហកម្មសិទ្ធិករ បែរជាអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុធ្វើខុសនឹងករណីយកិច្ចក្នុងការធានាវត្ថុដែលគ្មានវិការៈ [2] ដោយអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុបានប្រគល់នូវចំណែកឯកជនមានភាពមិនស្របគំរូប្លង់ដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ជាស្តែងដូចជា នៅក្នុងគំរូប្លង់បង្ហាញថា ក្នុងចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ រួមមានទូរដាក់សម្ភារៈផ្ទះបាយ ម៉ាស៊ីនត្រជាក់ និងសម្ភារៈប្រើប្រាស់មួយចំនួនទៀត នៅពេលដែលសហកម្មសិទ្ធិករពិនិត្យក្នុងចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន រកមានការខ្វះខាត់នូវសម្ភារៈខាងលើ។

ចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាអ្នកទិញ មិនអាចអនុវត្តករណីកិច្ចបង់ថ្លៃទិញជាប្រាក់ នៅពេលដែលកាលបរិច្ឆេទក្នុងការអនុវត្តមកដល់ តាមការកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ទោះបីជាការទិញនោះដោយបង់រំលោះ ឬទិញបង់ផ្តាច់ក្តី។ មួយវិញទៀត សហកម្មសិទ្ធិមានភាពយឺតយ៉ាវក្នុងការអនុវត្តករណីយកិច្ចបង់ថ្លៃទិញ ទៅឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុតាមកាលបរិច្ឆេទដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិបានទទួលការប្រគល់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរួចរាល់ហើយ។

ជារួមមក មានស្ថានភាពជាច្រើនបណ្តាលដែលឱ្យមានវិវាទដែលកើតឡើងដោយសារការមិនអនុវត្តករណីកិច្ចក្នុងកិច្ចសន្យាទិញលក់អគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ក្នុងស្ថានភាពជាច្រើននេះ កត្តាសំខាន់ៗមួយចំនួនដែលធ្វើឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងសហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចអនុវត្តករណីយកិច្ចតាមកិច្ចសន្យាបានរួមមាន កត្តាសុចរិតភាព និងភាពស្មោះត្រង់[3] និងកត្តាធនធាន ព្រមទាំងកត្តាដែលជះឥទ្ធិពលមួយចំនួនទៀត។

១.២. ការមិនគោរពបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

សម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិឆ្នាំ២០០៩ បានកំណត់អំពីកាតព្វកិច្ចរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍនអចលនវត្ថុដែលសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយតម្រូវឱ្យរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់គ្រប់គ្រងមួយជាចាំបាច់ មុននឹងប្រកាសលក់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។[4] លើសពីនេះ សហកម្មសិទ្ធិករអាចធ្វើការព្រមព្រៀងក្នុងការចែងនូវវិធានផ្សេងៗជាច្រើនទាក់ទងនឹងកាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកនានា នៅក្នុងបញ្ញាផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលក្រៅពីអនុក្រឹត្យបានកំណត់ថែមទៀត ប៉ុន្តែការកំណត់ទាំងនោះ មិនត្រូវប៉ះពាល់ដល់ទំនៀមទម្លាប់ល្អ និងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ។ ដូច្នេះនៅពេលដែលមានបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ និងភាគីដែលពាក់ព័ន្ធត្រូវគោរពរាល់កាតព្វកិច្ច និងបន្ទុកនានាដែលមានកំណត់ក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។[5] ផ្ទុយទៅវិញ ក្នុងករណីខ្លះសហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ

[2] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៥៤០។

[3] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៥៤០។

[4] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦ អនក្រ. បក, ២៣ សីហា ២០០៩, មាត្រា៨ (ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថាអនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិលេខ១២៦ អនក្រ. បក)

[5] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិលេខ១២៦ អនក្រ. បក, មាត្រា១៤។

មិនបានគោរពបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះទេ រួមមាន ការដែលមិនទទួលខុសត្រូវក្នុងការជួសជុល ថែទាំ និងបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើចំណែកឯកជន និងចំណែករួម ព្រមទាំងចំណាយទាក់ទងនឹងការប្រើប្រាស់ផ្សេងៗ លើចំណែករួម ដូចជា ការមិនបង់ថ្លៃលើសេវាជួសជុល និងថែទាំងអគារ ព្រមទាំងប្រព័ន្ធលូ ប្រព័ន្ធបង្ហូរទឹក ឧស្ម័ន អគ្គិសនី ខ្សែរកាប និងការមិនបង់ថ្លៃលើសេវាប្រើប្រាស់ជណ្តើរយន្ត ឬអនាម័យ ព្រមទាំងចំណាយពាក់ព័ន្ធនឹងការប្រើប្រាស់ក្នុងជីវភាពប្រចាំថ្ងៃលើចំណែករួម។ ជាមួយនេះ សហកម្មសិទ្ធិករខ្លះបានធ្វើសកម្មភាពមួយចំនួនត្រូវបានហាមឃាត់ក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឧទាហរណ៍ បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងកំណត់ថា មិនអនុញ្ញាតឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់យកបរិវេណជុំវិញអាងហែលទឹក សម្រាប់ធ្វើជាកន្លែងចម្អិនម្ហូបអាហារ តែបែរជាមានសហកម្មសិទ្ធិករណាមួយនោះ យកកន្លែងនោះ មកធ្វើជាកន្លែងអាំងសាច់ សម្រាប់កម្មវិធីជួបជុំគ្នាទៅវិញ។

១.៣. ការថយចុះនៃគុណភាពសំណង់

បច្ចុប្បន្នភាពអគារសហកម្មសិទ្ធិកំពុងតែរីកដុះដាលយ៉ាងសន្ធឹកសន្ធាប់ទាំងកំពុងតែសាងសង់ និងសាងសង់រួច នៅតាមបណ្តាទីក្រុងមួយចំនួននៅកម្ពុជា ដែលជាកត្តាមួយចូលរួមធ្វើឱ្យទីក្រុងកម្ពុជាមានសោភណ្ឌភាព ជាពិសេសនៅទូទាំងរាជធានីភ្នំពេញអគារសហកម្មសិទ្ធិចាប់ពីឆ្នាំ២០០៥ ដល់២០១៧ មានចំនួនរហូតដល់៩៩៦ អគារ។[6] អគារសហកម្មសិទ្ធិដែលទើបសាងសង់រួចដាក់ឱ្យដំណើរការសម្រាប់ប្រជាពលរដ្ឋរស់នៅនាពេលឥលូវ សំណង់នៅមានគុណភាពរឹងមាំជាប់ធន់នៅឡើយ ប៉ុន្តែលក្ខខណ្ឌនៃអាយុកាលសំណង់ និងលក្ខខណ្ឌធម្មជាតិ ឬការសាងសង់អគារទាំងមូល ឬផ្នែកណាមួយនៃអគារ មិនបានពេលលេញតាមស្តង់ដារនេះជាកត្តាដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់គុណភាព និងសោភណ្ឌភាពនៃសំណង់របស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ទទួលរងនូវការពុកផុយ ការទ្រុឌទ្រោម ទៅលើផ្នែកណាមួយ ឬផ្នែកទាំងមូលនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិតែម្តង។

ឧទាហរណ៍ ករណីដែលបានផុតរយៈពេលក្នុងការធានាលើគុណភាពនៃសំណង់ពីសំណាក់អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ស្រាប់តែមានបំពង់សេផ្នែកខ្លះរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិមានទឹកជ្រាបចេញពីបង្គន់នៃចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករណាម្នាក់នៅជាន់លើ ស្រក់ធ្លាក់ចុះមកលើចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតដែលជាអ្នកជិតខាងនៅជាន់ក្រោម ហើយសហកម្មសិទ្ធិករទាំងពីរមិនមានការឯកភាពគ្នាក្នុងការចាត់ចែងលើចំណាយសម្រាប់សាហ៊ុយជួសជុលនោះទេ ពោលគឺទុកឱ្យការជ្រាបទឹកនោះប៉ះពាល់បន្ថែមទៀត។ ទន្ទឹមនឹងនេះ ប្រសិនបើក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ បានកំណត់ថាសហកម្មសិទ្ធិទាំងបានបង់ថ្លៃសេវាជួសជុល និងថែទាំអគារឱ្យគណៈកម្មការ ដើម្បីធ្វើការជួសជុល និងថែទាំអគារជាប្រចាំ ដូច្នេះគណៈកម្មការត្រូវទទួលបន្ទុកលើសាហ៊ុយចំណាយទាំងនោះ។

---

[6] ការិយាល័យសំណង់, មន្ទីររៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ, *ស្ថិតិសំណង់ខ្ពស់ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ*។

ក្នុងករណីដែលសំណង់នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឆាប់ទ្រុឌទ្រោមធ្ងន់ធ្ងរខ្លាំងពេក ដោយសារតែចង់គេងចំណេញខ្លាំងពេកហួសហេតុ កាលពីពេលដែលសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ព្រមទាំងការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិដោយមិនគោរពតាមមាត្រដ្ឋានបច្ចេកទេសសំណង់ ឬបទដ្ឋានគតិយុត្តពាក់ព័ន្ធនឹងសំណង់ ដែលជាហេតុនាំឱ្យមានការប្រឈមមុខនឹងការបាក់រលំ និងបញ្ហានានា ដោយតម្រូវឱ្យសាងសង់ជុះជុលជាថ្មីនូវអគារសហកម្មសិទ្ធិឡើងវិញ។ គួសបញ្ជាក់ផងដែលថាកត្តាទ្រុឌទ្រោមនៃសំណង់ ជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ទាមទារឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មានកាតព្វកិច្ចចូលរួមបង់ថ្លៃសេវាថែទាំ និងជួសជុលជាប្រចាំដែលជាបន្ទុករួមដោយមានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ឬបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដើម្បីការពារ និងថែរក្សាភាពគុណភាពនៃសំណង់របស់អគារឱ្យបានរឹងមាំស្ថិតស្ថេរយូរអង្វែង។

១.៤. ការធ្វើសកម្មភាពពាក់ព័ន្ធនឹងសំណង់

សហកម្មសិទ្ធិករ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានធ្វើសកម្មភាពពាក់ព័ន្ធនឹងសំណង់ទាំងឡាយណាលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ក្នុងគោលបំណងបំពេញតម្រូវការជីវភាពរស់នៅប្រចាំថ្ងៃ និងភាពសុខស្រួលក្នុងការរស់នៅផ្ទាល់ខ្លួន ប៉ុន្តែពេលខ្លះសកម្មភាពទាំងនោះអាចលេចឡើងជាបញ្ហាវិវាទគ្រប់ពេលវេលា ក្នុងករណីខ្លះសកម្មភាពទាំងនោះ ធ្វើឡើងដោយអចេតនា ធ្វេសប្រហែស ខ្ជីខ្ជា ដែលបង្កើតជាកំហុស ឬម្យ៉ាងទៀត ការធ្វើសកម្មភាពសាងសង់នោះ ធ្វើឡើងដោយគ្មានការអនុញ្ញាតពីច្បាប់ ឬការអនុញ្ញាតពីសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត ឬធ្វើឡើងដោយអំពើចិត្ត ជ្រុលហួសពីព្រំដែននៃសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ឬបំពានគំនូសប្លង់ និងគ្មានស្តង់ដារតាមមាត្រដ្ឋានបច្ចេកទេសដែលបានកំណត់ ដែលបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់ដល់ផលប្រយោជន៍នៃចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត ឬផលប្រយោជន៍រួមនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងមូល។

រូបភាពនៃសកម្មភាពសាងសង់សំណង់ទាំងអស់រួមមាន ការសាងសង់ឡើងវិញ ការពង្រីក និងការសង់បន្ថែម ការជួសជុល ឬការកែប្រែ ការរុះរើសំណង់ ឬការប្តូរទ្រង់ទ្រាយលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដែលមានស្រាប់ដូចជា ការកែប្រែការប្រើប្រាស់ផ្នែកមួយចំនួននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬទិដ្ឋភាពនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិតួយ៉ាងការធ្វើបង្គន់អនាម័យបន្ថែម ការចោះជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិលើសពីពាក់កណ្តាលនៃកម្រាស់ជញ្ជាំង ការបន្តភ្ជាប់ទៅបំពង់លូ ការបង្កើនផ្ទៃក្រឡាកម្រាលសំណង់ ឬធ្វើការអ្វីដែលបណ្តាលឱ្យខូចខាតដល់ឧបករណ៍ប្រើប្រាស់រួមគ្នាមានដូចជា ផ្នែកណាមួយនៃប្រព័ន្ធបណ្តាញទឹក ភ្លើង ខ្សែរកាប និងបណ្តាញឧស្ម័ន។[7] ជាងនេះទៀតរាល់សាងសង់ពុះបំបែក ការសាងសង់បន្ថែមជាន់(ឡៅតឺ) លើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនជាច្រើនចំណែក ឬសហកម្មសិទ្ធិករនៅជាន់លើបំផុត នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ សាងសង់បន្តសម្រាប់ប្រើប្រាស់ផលប្រយោជន៍ខ្លួនឯង ហើយលក់សិទ្ធិលើចំណែកដែលបានសាងសង់បន្តជាន់ទៅឱ្យអ្នកផ្សេង ការបំពាក់

[7] អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦ អនក្រ.បក, ១៩ ធ្នូ ១៩៩៧, មាត្រា២ (ចាប់ពីពេលនេះតទៅហៅថាអនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់លេខ៨៦ អនក្រ.បក)។

បរិក្ខារសំណង់ និងគ្រឿងសង្ហារឹមធ្ងន់ៗ ដែលសកម្មភាពនៃការសាងសង់ និងការរៀបចំទាំងនេះ អាចនាំឱ្យប៉ះពាល់ដល់មូលដ្ឋានគ្រឹះ ប្រព័ន្ធនៃការទ្រទម្ងន់ និងរចនាសម្ពន្ធផ្សេងទៀតរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ព្រមទាំងអាចប៉ះពាល់ដល់សុវត្ថិភាព និងរបៀបរៀបរយរបស់អគារសហម្មសិទ្ធទាំងមូល។

លើសពីនេះទៀត នៅក្នុងចំណែកឯកជនគឺមានជញ្ជាំងនៅជាប់ជាមួយនឹងចំណែកឯកជនដទៃទៀត ដែលប្រើប្រាស់រួមគ្នា ដែលជញ្ជាំងនោះហៅថា ជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ។ ពេលដែលជួសជុល ឬសាងសង់ឡើងវិញនូវជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិនោះ ការទទួលបន្ទុកចំណាយទៅលើសាហ៊ុយនៃការជួសជុល និងការសាងសង់ឡើងវិញជាបន្ទុករបស់សហកម្មសិទ្ធិករដែលមានសិទ្ធិលើជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ។[8] ពេលខ្លះសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវទទួលបន្ទុកចំណាយលើសាហ៊ុយនៃការជួសជុល និងការសាងសង់ឡើងវិញលើជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិនោះ មិនព្រមចំណាយលើសកម្មភាពទាំងនោះទេ។ ករណីមួយចំនួនទៀតកម្មសិទ្ធិករនៃអឌ្ឍសិទ្ធិម្នាក់ៗ បានបោះផ្ទឹម ឬវនូតចូលលើពីពាក់កណ្ដាលនៃកម្រាស់ជញ្ជាំង ដើម្បីធ្វើការផ្សេងៗ ដោយប្រើជញ្ជាំងនោះ។

១.៥. ការរំលោភបំពានសិទ្ធិអ្នកជិតខាង

សិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករអាចប្រើប្រាស់ អាស្រ័យផល និងចាត់ចែង លើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនបានដោយសេរី ក្នុងទំហំដែលច្បាប់បានកម្រិត ហើយធ្វើយ៉ាងណាប្រើប្រាស់សិទ្ធិសេរីភាពក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ព្រមទាំងចំណែករួមដោយមិនបំពានលើសិទ្ធិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃ។[9] ប៉ុន្តែចំពោះការប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើចំណែករួម ឬចំណែកឯកជនមួយចំនួនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ក្នុងករណីខ្លះលេចចេញនូវផលប៉ះពាល់ដល់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតដែលជាអ្នកជិតខាង ឬប្រើប្រាស់សិទ្ធិជ្រុលហួសពីទំហំនៃសិទ្ធិរបស់ខ្លួនដែលច្បាប់ផ្ដល់ឱ្យ ឬប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួនដោយបំពាន ក្នុងគោលបំណងព្យាបាទរាំងស្ទះ ឬបំពានដល់ការប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់អ្នកដទៃ ដែលបញ្ហានេះបង្កឡើងជាអំពីរំខានដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត ទោះជាមានចេតនា ឬអចេតនាក៏ដោយ។

ឧទាហរណ៍៖ ករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនជាភោជនីយដ្ឋាន ឬបា(bar) ឌីស្កូ(disco) ដែលអាចបណ្ដាលឱ្យរំខានជីវភាពរស់នៅរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត។ ទីទៃពីនេះ ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិណាម្នាក់បានដាក់សម្ភារៈដូចជា តុ ឬទូរ ដាក់បាំងផ្លូវច្រកចេញនៃចំណែករួម ដែលបណ្ដាលឱ្យប៉ះពាល់ដល់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតធ្វើដំណើរចេញចូលមានភាពតូចចង្អៀត។ មួយវិញទៀត ករណីអគ្គីភ័យដែលបណ្ដាលមកពីកំហុសរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដោយឆាបឆេះចេញពីចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករណាម្នាក់ ហើយរាលដាលដល់ចំណែកឯកជនដទៃទៀតដូចជា ករណីផ្ទុះធុងហ្គាស ភ្លើងធូប...។ល។ លើសពីនេះទៅទៀត ករណីខ្លះទៀត អគ្គីភ័យកើតឡើងចេញពីចំណែករួម ដូចអង្គភាពសារព័ត៌មានដំណឹងពលរដ្ឋបាន

[8] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា២១៥។

[9] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិលេខ១២៦ អនក្រ. បក, មាត្រា១១។

ផ្សាយ ករណីអគារ ខុនដូ De Castle មានទីតាំងស្ថិតតាមបណ្តោយផ្លូវ ៣១៥ ភូមិ ៧ សង្កាត់បឹងកក់ទី២ ខណ្ឌទួលគោក រាជធានីភ្នំពេញ កាលពីថ្ងៃទី០៧ ខែសីហា ឆ្នាំ២០២០ បានកើតឡើងករណីអគ្គីភ័យមួយ ដែលបណ្តាលមកពីឆ្លងចរន្តអគ្គីសនីប្រអប់ភ្លើងនៅចំណុចជាន់ទី៦ និងជាន់ទី៧ ក្នុងខុនដូនោះតែម្តង ប៉ុន្តែត្រូវបានកម្លាំងរបស់ការិយាល័យអគ្គីភ័យរាជធានីភ្នំពេញពន្លត់បានទាន់ពេលវេលា មិនបង្កឱ្យខូចខាតខ្លាំងឡើយ។ [10] ពេលខ្លះ ករណីអគ្គីភ័យនេះធ្ងន់ធ្ងរមិនត្រឹមតែប៉ះពាល់ដល់ទ្រព្យសម្បត្តិនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះទេ ថែមទាំងអាចឆក់យកអាយុជីវិតមនុស្សដែលរស់នៅក្នុងអគារទាំងមូល។

អំពើរំខានដល់ជីវភាពរស់នៅរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ អាចបណ្តាលមកពី ឧស្ម័ន ចំហាយទឹក ក្លិនផ្សេងៗ ម្រែងភ្លើង កំដៅ សម្លេង រំញ័រ សំរាម ឬ ការទុកដាក់វត្ថុមានគ្រោះថ្នាក់ ឬវត្ថុដែលរំខានដល់អ្នកជិតខាង និងវត្ថុគ្មានអនាម័យ រួមទាំងសកម្មភាពមួយចំនួនដែលប៉ះពាល់ទៅដល់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតដែលជាអ្នកជិតខាង ដោយកើតចេញពីចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ឬចំណែករួមនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ក្នុងនោះដែរ អំពើរំខានដូចបានរៀបរាប់ខាងលើ អាចកើតឡើងដោយចេតនារបស់សហកម្មសិទ្ធិករមានឆន្ទៈប្រព្រឹត្តអំពើផ្ទាល់ ព្រោះថាសកម្មភាពរស់ខ្លួនដែលបានធ្វើ ប្រាកដជាមានផលប៉ះពាល់ នៅតែបន្តសកម្មភាពនោះ ប៉ុន្តែពេលខ្លះក៏កើតចេញដោយអចេតនា ព្រោះថាសហកម្មសិទ្ធិករមានការធ្វេសប្រហែស ខ្ជីខ្ជា និងមិនប្រុងប្រយ័ត្ន បង្កជាមូលហេតុនៃវិវាទ។

ក្នុងករណីខ្លះសហកម្មសិទ្ធិករយកចំណែករួមដែលជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគ ធ្វើជាកម្មវត្ថុនៃការបែងចែង និងរំលោភយកចំណែករួម យកមកធ្វើជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួនផ្តាច់មុខ ឬបង្ខំឱ្យលក់ចំណែករួមដាច់ដោយឡែកពីចំណែកឯកជន រួចរក្សាទុកចំណែកឯកជនសម្រាប់ប្រើប្រាស់។ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ មានការរារាំង និងរំខានដល់ការប្រើប្រាស់លើចំណែករួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃ សម្រាប់ផលប្រយោជន៍ផ្ទាល់ខ្លួន និងការព្យាបាទអ្នកជិតខាង ដូចជា ការហាមឃាត់សហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀតមិនឱ្យប្រើប្រាស់ជណ្តើរយន្តរួម ការកាត់បំពង់បង្ហូរទឹក និងសកម្មភាពប៉ះពាល់ផ្សេងទៀត។

[10] រិទ្ធី, "ឆ្លងចរន្តអគ្គិសនីប្រអប់ភ្លើងជាន់ទី៦,៧ នៅក្នុង ខន់ដូរ De Castle ក្លាយជាអគ្គីភ័យ ឆេះផ្ទើស សមត្ថកិច្ចនាំថយន្តទៅអន្តរាគមន៍," *ដំណឹងពលរដ្ឋ (Peolenews.asia)*, ០៧ សីហា ២០២០។

ជំពូកទី២
នីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ

នៅពេលដែលមានវិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិកើតឡើង ជាបឋមភាគីនៃវិវាទនឹងប្រើប្រាស់វិធីផ្សេងៗជាច្រើន ដើម្បីស្វែងរកដំណោះស្រាយរួមមួយដ៏ល្អប្រសើរ ដោយមិនចាំបាច់ឆ្លងកាត់ប្រព័ន្ធតុលាការ។ សម្រាប់ដំណោះស្រាយក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការប្រមូលផ្តុំទៅដោយទម្រង់ជាច្រើននៃវិធីដោះស្រាយវិវាទ ដែលវិធីមួយចំនួនមានលក្ខណៈសាមញ្ញ និងមានលក្ខណៈទូទៅក្នុងការអនុវត្តជាក់ស្តែង រួមមាន ការចរចា ការសម្របសម្រួល ឬសន្ធានកម្ម ឬការផ្សះផ្សា និងអាជ្ញាកណ្តាល។ ប៉ុន្តែដោយសារតែអាជ្ញាកណ្តាល គឺផ្តោតទៅលើតែវិស័យការងារ និងពាណិជ្ជកម្មតែប៉ុណ្ណោះ ទើបបានជាជំពូកនេះ មិនលើកយកមកបង្ហាញ។ ចំណែកឯនៅក្នុងចំណុច ២.២ ការដោះស្រាយវិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយមានអ្នកសម្របសម្រួល ដែលបានជ្រើសរើសយកពាក្យថា ការសម្របសម្រួល ពីព្រោះថាបើពិនិត្យទៅលើអត្ថន័យពាក្យថា សន្ធានកម្ម ការម្របសម្រួល ឬការផ្សះផ្សា មានអត្ថន័យប្រហាក់ប្រហែលគ្នា ដែលក្នុងនោះលើកឡើងជាពិសេសអំពីការដោះស្រាយវិវាទដោយមានជំនួយពីតតិយជន ក្នុងការស្វែងរកដំណោះស្រាយសម្រាប់គូភាគី ហើយអ្នកសម្របសម្រួលមិនអាចបង្ខិតបង្ខំលើភាគីណាមួយនៅក្នុងការដោះស្រាយបានឡើយ។ ម្យ៉ាងទៀតពាក្យថា ការសម្របសម្រួល មានលក្ខណៈប្រើប្រាស់ជាទូទៅ ទើបជំពូកនេះ លើកពាក្យនេះ មកធ្វើការបកស្រាយ។ នៅក្នុងជំពូកនេះនឹងបកស្រាយទៅលើ ២.១. ការដោះស្រាយវិវាទដោយភាគី និង ២.២. ការដោះស្រាយដោយមានអ្នកសម្របសម្រួល។

២.១. ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយភាគី

សហកម្មសិទ្ធិករ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងអង្គការគ្រប់គ្រងអាគារសហកម្មសិទ្ធិ អាចជាភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ក្នុងចំណោមភាគីទាំងបីនោះ ភាគីណាមួយដែលទទួលរងនូវការខូចខាត តែងតែទទូចចង់បានដំណោះស្រាយសមស្របមួយពីសំណាក់ភាគីនៃវិវាទម្ខាងទៀត ដោយមធ្យោបាយដោះស្រាយស្ម័គ្រចិត្ត។ ចំពោះមធ្យោបាយនៃការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយគ្មានការអនុវត្តដោយបង្ខំ ហើយរក្សាបានផលប្រយោជន៍ដ៏ប្រសើរគឺជាការចរចា។ ការចរចា គឺជាផ្នែកចម្បងមួយនៅក្នុងមធ្យោបាយនានាក្នុងការដំណោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ថែមទាំងជាជំហានដំបូងដែលភាគីប្រើប្រាស់វិធីនេះ។ ក្នុងនេះដែរដំណើរការនៃការចរចា ឆ្លងកាត់ដំណាក់កាលបីរួមមាន ដំណាក់កាលត្រៀម ដំណាក់កាលចាប់ផ្តើម និងដំណាក់កាលបញ្ចប់ការចរចា។ នៅក្នុងដំណើរការនៃការចរចា មានវិធីសាស្ត្រជាមួយចំនួន ដើម្បីអាចឈានទៅរកដំណោះស្រាយក្នុងការព្រមព្រៀងបញ្ចប់វិវាទ ពោលគឺវិធីសាស្ត្រចរចាបែបបែងចែក និងវិធីសាស្ត្រចរចាផ្អែកលើផលប្រយោជន៍។

២.១.១. ការចរចា

ការចរចាគឺជា "ដំណើរការនៃការឆ្លើយឆ្លងគ្នាទៅវិញទៅមក ដែលតាមរយៈនេះ ភាគីទាំងអស់ដាក់ជូន ឬពិចារណាលើសម្មើផ្សេងៗ រហូតដល់សម្មើណាមួយត្រូវបានធ្វើឡើងហើយត្រូវបានគេទទួលយក"[11]។ ក្នុងន័យនេះសំដៅលើទម្រង់នៃការដោះស្រាយបញ្ហាវិវាទ ដោយស្ម័គ្រចិត្តក្នុងគោលបំណងផ្សះផ្សាគ្នា ដោយផ្អែកលើការព្រមព្រៀង ហើយជាមធ្យោបាយដោះស្រាយវិវាទមួយដែលមានលក្ខណៈជាកិច្ចពិភាក្សា។

សហកម្មសិទ្ធិករអាចធ្វើការជួបប្រជុំគ្នា ដើម្បីជជែកពិភាក្សាតែពីរនាក់ ឬជាក្រុម ក្នុងនោះដែរក៏អាចទាមទារឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាភាគីវិវាទ ធ្វើសេចក្តីអះអាងអំពីអង្គហេតុដែលជាមូលហេតុនៃចំណុចវិវាទទៅវិញទៅមក ឈានទៅរកអ្នកទទួលខុសត្រូវដែលបានបង្កនូវកំហុស ឆ្លើយតបទៅនឹងការចង់បាន ឬតម្រូវការរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដែលទទួលរងព្យាសនកម្ម ឱ្យភាគីម្ខាងទៀតព្រមព្រៀងផ្តល់នូវដំណោះស្រាយសមរម្យ និងពេញចិត្ត។ ជារួមមក ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយគ្មានភាគីទីបី ចូលរួមជួយសម្រមសម្រួលដោះស្រាយជាទម្រង់មួយ ហៅថា ការចរចាទ្វេភាគីរវាងសហកម្មសិទ្ធិករ និងភាគីម្ខាងទៀតនៃវិវាទ។ ជាទូទៅ ការប្រាស្រ័យទាក់ទងគ្នាក្នុងកិច្ចចរចាអាចធ្វើឡើងតាមរយៈចំពោះមុខជាជំនួបផ្ទាល់តាមបែបធម្មតា ឬកិច្ចប្រជុំពិភាក្សាជាផ្លូវការ ឬប្រព័ន្ធទំនាក់ទំនងសង្គមដូចជា ទូរសព្ទ ឬសារអេឡិចត្រូនិច តេលេក្រាម ហ្វេសប៊ុក សំបុត្រអ៊ីម៉ែលជាដើម។

២.១.២. ដំណើរការនៃការចរចា

នៅក្នុងដំណើរនៃការចរចាពុំមានកំណត់នៅក្នុងបទបញ្ញត្តិច្បាប់ណាមួយឱ្យបានជាក់លាក់នោះទេ។ [12] ប៉ុន្តែដើម្បីអាចឱ្យមូលហេតុនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលកើតមានឡើង យកមកធ្វើការចរចាឈានទៅដល់ការស្រុះស្រួលបញ្ចប់វិវាទ ត្រូវឆ្លងកាត់ដំណើរការនៃការចរចាចំនួន៣រួមមាន ដំណាក់កាលត្រៀម ដំណាក់កាលចាប់ផ្តើម និងដំណាក់បញ្ចប់ក្នុងការចរចា។

២.១.២.១. ដំណាក់កាលត្រៀម

ដើម្បីអាចឱ្យមានការចរចារវាងគូភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិបាន ជាបឋមសហកម្មសិទ្ធិករណាម្នាក់ដែលមានបំណងចង់ធ្វើការចរចាត្រូវជូនដំណឹងស្តីអំពីមូលហេតុនៃវិវាទទៅកាន់សហកម្មសិទ្ធិករម្ខាងទៀត ដែលពាក់ព័ន្ធនឹងចំណុចវិវាទ។ ការជូនដំណឹងស្តីអំពីវិវាទ មានគោលដៅក្នុងការជម្រាប់ជាព័ត៌មាន និងជាការអញ្ជើញដើម្បីឱ្យមកចូលរួមការចរចាគ្នា ហើយក៏ជាដំណាក់កាលមួយសម្រាប់ការវាស់ស្ទង់នូវទឹកចិត្តរបស់ភាគីម្ខាងទៀត

[11] ស៊្វីន អ៊ែម អូស្ទីរមីឡឺរ៍, *ដំណោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការប្រទេសកម្ពុជា៖ សៀវភៅសិក្សាស្តីពីទស្សនាទានសំខាន់ៗ*, បោះពុម្ពលើកទី២ (រាជធានីភ្នំពេញ, ២០១០), ១៣។

[12] ស៊្វីន អ៊ែម អូស្ទីរមីឡឺរ៍, *ដំណោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការប្រទេសកម្ពុជា៖ សៀវភៅសិក្សាស្តីពីទស្សនាទានសំខាន់ៗ*, បោះពុម្ពលើកទី២ (រាជធានីភ្នំពេញ, ២០១០), ៦៦។

ថាតើមានឆន្ទៈក្នុងការចរចាដែរឬទេ? ក្នុងករណីដែលភាគីម្ខាងទៀត យល់ព្រមតបការអញ្ជើញ វាជាឱកាសមួយក្នុងការរៀបចំឆ្លើយតបនឹងចំណុចវិវាទត្រលប់ទៅវិញ។ ផ្ទុយទៅវិញប្រសិនបើភាគីម្ខាងទៀត បដិសេធចំពោះការអញ្ជើញនោះ ការចរចាមិនអាចធ្វើឡើងបានទេ។

នៅក្នុងការជូនដំណឹងនេះ សហកម្មសិទ្ធិករអាចកំណត់កាលបរិច្ឆេទ ពេលវេលា និងទីកន្លែងណាមួយដែលអាចឱ្យភាគីទាំងសងខាងចូលរួមធ្វើការចរចាគ្នាបាន។ ជាទូទៅមធ្យោបាយនៃការជូនដំណឹងមានច្រើនប្រភេទ អាស្រ័យទៅការយល់ឃើញក្នុងការទំនាក់ទំនងរបស់ភាគីនៃវិវាទ ដោយធ្វើយ៉ាងណាឱ្យតែដំណឹងនោះបានទៅដល់ភាគីម្ខាងទៀត។

២.១.២.២. ដំណាក់កាលចាប់ផ្ដើម

នៅពេលដំណើរការចរចាគ្នា ជាពេលវេលាមួយដែលភាគីនៃវិវាទទាំងសងខាងលើកឡើងអំពីបញ្ហាវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅចំពោះមុខគ្នា[13] ក្នុងការពិភាក្សា តទល់វែកញែកហេតុផលនៃការបង្កបញ្ហា ថាតើបញ្ហាវិវាទបង្កឡើងពីមូលហេតុអ្វី? អ្នកណាជាអ្នកបង្ក? អ្នកណាជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ? ដោយធ្វើសេចក្ដីអះអាងបំភ្លឺរៀបរាប់អំពីអង្គហេតុដែលម្នាក់ៗយល់ឃើញ ព្រមទាំងបង្ហាញនូវភស្តុតាង ដើម្បីស្វែងរកការពិត និងលើកឡើងអំពីការទាមទារចង់បានរវាងភាគីទាំងសងខាង ដោយព្យាយាមពន្យល់ បញ្ចុះបញ្ចូល សម្រុះសម្រួលគ្នា ដើម្បីធ្វើការសម្បទានឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមកក្នុងការរកដំណោះស្រាយរួម។

សម្រាប់រយៈពេល និងលទ្ធផលនៃការចរចា ពេលខ្លះអាចខ្លី អាចវែង ពេលខ្លះច្រើនដង ពេលខ្លះជោគជ័យ ឬបរាជ័យក្នុងការត្រូវរ៉ូវគ្នា គឺអាស្រ័យទៅលើឆន្ទៈរបស់ភាគីទាំងសងខាងនៅក្នុងការជជែកពិភាក្សា ឥរិយាបទ និងសិស្បៈនៃការផ្សះផ្សា ឬស្ថានភាព និងកាលទេសៈក្នុងការផ្សះផ្សា ព្រមទាំងទំហំនៃកម្មវត្ថុវិវាទអគារសកម្មសិទ្ធិដែលកើតឡើង។ ចំណែកឯការចរចាខ្លះមិនអាចធ្វើឡើងតែមួយដងទេ ពោលគឺអាចធ្វើឡើងជាច្រើនដង ទើបអាចទទួលបានដំណោះស្រាយរួមដែលសមស្រប។

២.១.២.៣. ដំណាក់កាលបញ្ចប់

នៅពេលដែលការចរចាត្រូវបានបញ្ចប់ ជាលទ្ធផលនៃការចរចាអាចទទួលបាននូវលទ្ធផលពីរផ្សេងគ្នាគឺជោគជ័យ ឬបរាជ័យក្នុងការព្រមព្រៀងបញ្ចប់វិវាទ។ ក្នុងករណីដែលភាគីទាំងសងខាងមានឆន្ទៈដូចគ្នា ក្នុងការឯកភាពគ្នាសម្រាប់ដំណោះស្រាយរួម ដោយព្រមទទួលស្គាល់ ឬលះបង់នៃការទាមទារឱ្យអនុវត្តកាតព្វកិច្ចណាមួយចំពោះគ្នាទៅវិញទៅមក ឬទទួលយកនូវលក្ខខណ្ឌដែលបានដាក់ឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមក នោះមានន័យថាលទ្ធផលនៃការចរចាទទួលបាននូវភាពជោគជ័យ។[14]

[13] វិន អ៊ែម អូស៊ីរមីឡឺរ៍, *ដំណោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការប្រទេសកម្ពុជា៖ សៀវភៅសិក្សាស្ដីពីទស្សនាទានសំខាន់ៗ*, បោះពុម្ពលើកទី២ (រាជធានីភ្នំពេញ, ២០១០), ៧០។

[14] ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្ដីព្រៀងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា, *សេចក្ដីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី*, ១៖ ២។

ការព្រមព្រៀងបញ្ចប់វិវាទ ក្នុងករណីខ្លះគូភាគីអាចធ្វើឡើងដោយផ្ទាល់មាត់ ដោយសារតែកម្មវត្ថុនៃវិវាទមានតម្លៃតិចតួច ឬកម្មវត្ថុនៃវិវាទនោះអាចធ្វើបដិទានបានភ្លាមៗ ឬអាចផ្តល់នូវតាវកាលិកជាក់ស្តែង ដោយមិនចាំបាច់អនុវត្តកម្មវត្ថុនៃការព្រមព្រៀងនៅពេលអនាគតនោះទេ។ ប៉ុន្តែគូភាគីគួរតែធ្វើឡើងជាទម្រង់លិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរ ទោះជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទនោះមានតម្លៃប៉ុនណាក៏ដោយ ទើបអាចធានាបាននូវប្រសិទ្ធភាពនៃការអនុវត្តកាតព្វកិច្ច និងលក្ខខណ្ឌដែលបានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចព្រមព្រៀង[15] មានន័យថា អាចជៀសវាងនូវជម្លោះម្តងទៀតនៅពេលក្រោយ។ ជាពិសេសគូភាគីមានភាពងាយស្រួលក្នុងការអនុវត្តតាមកិច្ចព្រមព្រៀងដោយគ្មានភាពស្រពិចស្រពិល និងមិនអាចប្រកែកថាភ្លេចភ្លាំងនូវលក្ខខណ្ឌណាមួយ ឬម្យ៉ាងទៀតមិនអាចបំភ្លៃប្រែក្រឡាស មិនទទួលស្គាល់ថា បានធ្វើការព្រមព្រៀងជាមួយភាគីនៃវិវាទម្ខាងទៀតពីមុនមកទេ។ ក្នុងករណីភាគីនៃវិវាទមានភាពឃឺតយ៉ាវ ឬអលទ្ធភាពក្នុងការអនុវត្ត ឬអនុវត្តកាតព្វកិច្ចមិនបានពេញលេញ ឬមិនអនុវត្តកាតព្វកិច្ចទាល់តែសោះ[16] ភាគីនៃវិវាទម្ខាងទៀតអាចយកកិច្ចព្រមព្រៀងដែលធ្វើឡើងជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនេះធ្វើជាភស្តុតាងយ៉ាងរឹងមាំសម្រាប់ប្តឹងទៅតុលាការ។

ការព្រមព្រៀងក្នុងការបញ្ចប់វិវាទនេះ ត្រូវបានក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ បានទទួលស្គាល់សិទ្ធិនេះហៅថា ការសះជា ដែលសំដៅទៅលើកិច្ចសន្យាមួយ ដែលក្នុងនោះភាគីធ្វើឡើងដើម្បីផ្សះផ្សាបញ្ចប់វិវាទណាមួយ ដោយការព្រមព្រៀងគ្នា និងអនុគ្រោះឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមក។[17] ក្នុងករណីដែលភាគីមិនចង់ដោះស្រាយ ឬមិនមានការព្រមព្រៀងគ្នា នោះនឹងគ្មានដំណោះស្រាយឡើយ មានន័យថា ការចរចានោះ ទទួលបាននូវភាពបរាជ័យក្នុងការបញ្ចប់វិវាទ។

២.១.៣. វិធីសាស្ត្រជាមូលដ្ឋាននៃការចរចា

២.១.៣.១. ការចរចាបែបបែងចែក

"នៅក្នុងការចរចាបែបបែងចែក ភាគីនៃវិវាទសន្មតថាមានធនធានដែលមានចំនួនជាក់លាក់មួយ ដែលពួកគេត្រូវបែងចែករវាងគ្នា និងគ្នា"[18] ត្រង់ចំណុចនេះសំដៅលើការកំណត់កម្មវត្ថុ និងទំហំនៃការទាមទារ ដើម្បីធ្វើបដិទាននូវព្យសនកម្មដែលបណ្តាលមកពីមូលហេតុនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ពោលគឺសហកម្មសិទ្ធិករជាមួយនឹងភាគីម្ខាងនៃវិវាទ ប្រកាន់ភ្ជាប់នូវគោលជំហររៀងៗខ្លួនក្នុងការផ្តល់នូវដំណោះស្រាយដោយឆន្ទៈឯកតោភាគី

[15] វិន អ៊ែម អូស្ទីរមីឡឺរ, *ដំណោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការប្រទេសកម្ពុជា៖ សៀវភៅសិក្សាស្តីពីទស្សនាទានសំខាន់ៗ*, បោះពុម្ពលើកទី២ (រាជធានីភ្នំពេញ, ២០១០), ៧២។

[16] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៣៨៩។

[17] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា៧២៤។

[18] ស៊្វីន អ៊ែម អូស្ទីរមីឡឺរ, *ដំណោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការប្រទេសកម្ពុជា៖ សៀវភៅសិក្សាស្តីពីទស្សនាទានសំខាន់ៗ*, បោះពុម្ពលើកទី២ (រាជធានីភ្នំពេញ, ២០១០), ១៨។

ហើយបង្ហាញដំណោះស្រាយដែលខ្លួនមាននោះទៅឱ្យភាគីនៃវិវាទម្ខាងទៀត ដើម្បីពិនិត្យនឹងយល់ព្រមទទួលយកដោយមិនបានធ្វើសម្បទានឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមកទេ។ ដូច្នេះហើយ ប្រសិនបើភាគីម្ខាងទទួលបានកាន់តែច្រើន នោះភាគីម្ខាងទៀតទទួលបានកាន់តែតិចនៅក្នុងការចរចាដោះស្រាយបញ្ចប់វិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ជាលទ្ធផល ភាគីម្ខាង ឬក៏ភាគីទាំងសងខាង អាចមានការមិនពេញចិត្តគ្នា ហើយបណ្ដាលឱ្យទំនាក់ទំនងល្អជាមួយគ្នាទាំងក្នុងពេលបច្ចុប្បន្ន និងអនាគត នឹងត្រូវបំផ្លាញដោយសារតែមធ្យោបាយដាក់សម្ពាធដែលត្រូវបានប្រើប្រាស់នៅក្នុងដំណាក់កាលចរចានេះ។

ឧទាហរណ៍៖ សហកម្មសិទ្ធិករណាម្នាក់បានអះអាងថា ទ្រព្យសម្បត្តិនៅក្នុងផ្ទះរបស់ខ្លួនត្រូវបានខូចខាតដែលបណ្ដាលមកពីអគ្គិភ័យឆេះនៅក្នុងផ្ទះរបស់សហកម្មសិទ្ធិករម្ខាងទៀតដែលនៅជាប់គ្នា។ ទ្រព្យសម្បត្តិរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដែលខូចខាតរួមមាន ម៉ាស៊ីនត្រជាក់មួយគ្រឿង ទូរទស្សន៍ចាប់ជាប់ជញ្ជាំងមួយគ្រឿង ទូរទឹកកកមួយគ្រឿង ព្រមទាំងជញ្ជាំង និងសម្ភារៈរាយរងមួយចំនួនទៀត។ នៅពេលភាគីទាំងពីរធ្វើការចរចាតាមបែបបែងចែក ភាគីទាំងសងខាងគឺប្រកាន់គោលជំហររៀងៗខ្លួន ដោយភាគីខាងរងគ្រោះទាមទារឱ្យសង់ការខូចខាតពេលលេញទាំងអស់ ចំណែកភាគីដែលបង្ក មិនព្រមសង់តាមអ្វីដែលភាគីរងគ្រោះទាមទារនោះទេ ដោយយល់ឃើញថា ការខូចខាតនោះ កើតឡើងដោយអចេតនា ពុំមែនជាអំពើដែលភាគីខាងជនបង្កបង្កើតឡើងនោះឡើយ។ ដូចនេះហើយ ភាគីខាងជនបង្កមិនព្រមសង់ពេញលេញតាមសំណើភាគីខាងជនរងគ្រោះ ប៉ុន្តែជនរងគ្រោះនៅតែទទូចចង់ឱ្យភាគីខាងជនបង្ក បង់ថ្លៃខូចខាតឱ្យស្មើនឹងតម្លៃដើមនៃវត្ថុទាំងនោះ។

២.១.៣.២. ការចរចាផ្អែកលើផលប្រយោជន៍

"ការចរចាផ្អែកលើផលប្រយោជន៍មានលក្ខណៈសហការជាងការចរចាបែបបែងចែក"[19] ក្នុងន័យនេះចង់បញ្ជាក់ថា នៅក្នុងការចរចាភាគីទាំងសងខាងមានឆន្ទៈព្រមព្រៀងសម្បទានឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមក ដោយឈរលើផលប្រយោជន៍រួមជាធំ និងស្មគ្រចិត្តលះបង់រៀងៗខ្លួន ដើម្បីបញ្ចប់វិវាទ។ ក្នុងនោះដែរ ការយល់ច្បាស់អំពីការខាតបង់ដែលបានកើតឡើងដោយមូលហេតុនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិម្ដងរួចទៅហើយ ប្រសិនបើមិនព្រមដោះស្រាយឱ្យបានសមរម្យ និងអាចទទួលយកបានទាំងសងខាងទេ ប្រហែលជានឹងខាតបង់ផលប្រយោជន៍កាន់តែរីកធំឡើងហើយ ដូច្នេះភាគីទាំងសងខាងមិនអាចប្រកាន់គោលជំហររៀងៗខ្លួនក្នុងការចរចាស្វែងរកដំណោះស្រាយតែមួយឡើយ។ ការប្រើប្រាស់ការពិភាក្សាគ្នា និងការផ្លាស់ប្ដូរគំនិតទស្សនៈទៅវិញទៅមកដោយសាមគ្គីភាព ក្នុងការស្វែងរកវិធីសាស្ត្រយ៉ាងណា ដើម្បីបង្កើតនូវដំណោះស្រាយឱ្យបានច្រើនគឺជាមធ្យោបាយដ៏ល្អប្រសើរ ជាជាងការចង់ឈ្នះចង់ចាញ់គ្នា សំខាន់នោះគឺបង្កើតជម្រើសក្នុងដំណោះស្រាយឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមក

[19] ស៊ីវិន អ៊ែម អូស្ទីរមីឡឺរ, *ដំណោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការប្រទេសកម្ពុជា៖ សៀវភៅសិក្សាស្ដីពីទស្សនាទានសំខាន់ៗ*, បោះពុម្ពលើកទី២ (រាជធានីភ្នំពេញ, ២០១០), ១៩។

កាន់តែច្រើន ដោយសារពេលខ្លះ ភាគីទាំងសងអាចរកឃើញនូវផលប្រយោជន៍សំខាន់ផ្សេងៗទៀត អាចជំនួសឱ្យគ្នាទៅវិញទៅមក ទើបអាចរកដំណោះស្រាយរួមបាន ។

ឧទាហរណ៍៖ សហកម្មសិទ្ធិករពុំបានបង់ថ្លៃទិញផ្ទះចំនួន០៣ខែ គិតជាទឹកប្រាក់សរុប៧៥០ (ប្រាំពីររយហាសិប) ដុល្លាអាមេរិក។ ភាគីខាងអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុទាមទារឱ្យភាគីខាងសហកម្មសិទ្ធិករបង់ប្រាក់សរុបទាំងអស់ចំនួន០៣ខែឱ្យខ្លួន ប៉ុន្តែភាគីខាងសហកម្មសិទ្ធិករពុំមានលទ្ធភាពបង់ឱ្យអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុនោះទេ។ នៅក្នុងការចរចាផ្អែកលើផលប្រយោជន៍ ភាគីទាំងសងខាងបានពិភាក្សាគ្នាអំពីបញ្ហានានា រហូតឈានដល់ស្ថានភាពការងារ និងជីវភាពរស់នៅរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដោយឃើញថា សហកម្មសិទ្ធិករមានជំនាញផ្នែកលក់អចលនវត្ថុ។ ចំណែកផលប្រយោជន៍ចម្បងរបស់អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុគឺយកថ្លៃលក់មកសង់ថ្លៃសំណង់ និងបើកប្រាក់ឈ្នួលឱ្យបុគ្គលិក និងចំណាយផ្សេងៗរបស់ខ្លួន រីឯសហកម្មសិទ្ធិករយកប្រាក់ថ្លៃទិញចំនួន០៣ខែនោះដើម្បីព្យាបាលម្ដាយឈឺនៅពេទ្យ ដូច្នេះអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុកំពុងត្រូវការបុគ្គលិកផ្នែកលក់ផង ក៏សម្រេចចិត្តឱ្យភាគីខាងសហកម្មសិទ្ធិករមកបម្រើការងារដើម្បីជាការទូរទាត់បំណុលតែម្ដង ហើយភាគីខាងសហកម្មសិទ្ធិករក៏បានយល់ព្រមតាមសំណើររបស់អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ។ ជារួមមក ការអនុវត្តវិធីនេះ ភាគីទាំងសងខាងអាចមានការពេញចិត្តនូវអ្វីដែលទទួលបានប្រកបដោយភាពរីករាយ ហើយចំណងទំនាក់ទំនងរវាងគ្នាអាចនឹងរក្សាបានដដែល។

២.២. ការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយមានអ្នកសម្របសម្រួល

ប្រសិនបើភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិធ្វើការចរចាគ្នាហើយ នៅតែមិនទាន់ទទួលបានលទ្ធផលត្រូវរ៉ូវគ្នាទេ ភាគីនៃវិវាទអាចងៀកមកស្វែងរកជំនួយពីអ្នកសម្របសម្រួលក្នុងការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ការសម្រួបសម្រួលជាទម្រង់នៃការពិភាក្សា ដែលតម្រូវអ្នកសម្របសម្រួលដើរតួយ៉ាងសំខាន់ក្នុងការវិធីសាស្ត្រនានាដើម្បីផ្ដល់នូវដំណោះស្រាយជូនភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ក្នុងនេះដែរ ដំណើរការនៃការសម្របសម្រួលឆ្លងកាត់ដំណាក់កាលបីមានដូចជា ដំណាក់កាលត្រៀម ដំណាក់កាលចាប់ផ្ដើម និងដំណាក់កាលបញ្ចប់ការសម្របសម្រួល។

២.២.១. ការសម្របសម្រួល

"ការសម្របសម្រួល គឺជាដំណើរការដោយស្ម័គ្រចិត្ត និងសម្ងាត់ដែលភាគីទី៣ជាអ្នកអព្យាក្រឹត្យ (ហៅថាអ្នកសម្របសម្រួល) ដើម្បីជួយសម្របសម្រួលឱ្យភាគីទំនាស់អាចពិភាក្សាគ្នាអំពីបញ្ហាតម្រូវការ និងផលប្រយោជន៍របស់ពួកគេ ដើម្បីស្វែងរកដំណោះស្រាយមួយដែលអាចទទួលយកបានទាំងអស់គ្នា"[20]។ ចំពោះដំណោះស្រាយរបស់អ្នកសម្របសម្រួលមិនមែនជាការអនុវត្តដោយបង្ខំនោះទេ ហើយក៏មិនអាចសម្រេចសេចក្ដី

[20] សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា, *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ*, (២០១៣), ៣។

ជំនួសភាគីវិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងសងខាងបានដែរ ព្រោះថាអ្នកសម្របសម្រួលមិនមែនជាតួអង្គមានឆន្ទានុសិទ្ធិក្នុងការសម្រេចសេចក្ដីដូចអង្គចៅក្រមនោះទេ។

គួសបញ្ជាក់ផងដែលថា អ្នកសម្របសម្រួលមិនត្រូវប្រកាន់បក្សពួក និងពុករលួយ ក្នុងការជួយសម្របសម្រួលឱ្យភាគីដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយមិនលំអៀង ព្រមទាំងមិនត្រូវមានចេតនាទុច្ចរិតក្នុងការសម្របសម្រួលឡើយ ហើយពុំមានសិទ្ធិអំណាចក្នុងការចាប់បង្ខំឱ្យភាគីយកដំណោះស្រាយណាមួយឡើយ។ ផ្ទុយទៅវិញ ភាគីវិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅតែមានសិទ្ធិអំណាចក្នុងការសម្រេចថាតើខ្លួនចង់ ឬមិនចង់ដោះស្រាយ។ ប្រសិនបើភាគីវិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមិនចង់ដោះស្រាយ ឬមិនមានការព្រមព្រៀងគ្នានោះគ្មានដំណោះស្រាយឡើយ ទោះជាមានការខិតខំប្រឹងប្រែងរបស់អ្នកសម្របសម្រួលដែលជាអាជ្ញាកណ្ដាលយ៉ាងណាក៏ដោយ។ ដូចនេះហើយ ការសម្របសម្រួល គឺជាការចរចាដែលមានជំនួយ ដែលជំនួយនោះបានមកពីភាគីទី៣ ឬហៅម្យ៉ាងទៀតថាជាអ្នកសម្របសម្រួល។

ដំណោះស្រាយតាមរយៈការសម្របសម្រួល ភាគីវិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិកាត់បន្ថយការចំណាយប្រាក់លើសាហ៊ុយជួលមេធាវី និងសាហ៊ុយផ្សេងទៀត ព្រមទាំងមិនចាំបាច់ត្រូវបង់ពន្ធប្រាក់ប្រដាប់ក្ដីតុលាការដូចការដែលប្ដឹងទៅតុលាការនោះទេ។ បើពិនិត្យលើដំណើរការនៃការសម្របសម្រួលវិញ មានភាពឆាប់រហ័សហើយមិនចាំបាច់រង់ចាំរយៈពេលនៃការសម្រេចក្ដី និងមិនមានភាពស្មុគស្មាញ ដូចការដែលត្រូវដោះស្រាយគ្នាក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការទេ។

២.២.២. បុគ្គលដែលអាចក្លាយជាអ្នកសម្របសម្រួល

ក.ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ

នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិអាចមានក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងដែលត្រូវបានជ្រើសតាំងដោយមហាសន្និបាតដែលមានការចូលរួមពីសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់។[21] ប្រសិនបើសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានកម្មសិទ្ធិករចាប់ពី៥ ឡើងទៅ ត្រូវរៀបចំអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយការបង្កើតជាក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ដើម្បីទទួលបន្ទុកកិច្ចការសហកម្មសិទ្ធិ។[22] ក្នុងនេះដែរការទទួលបន្ទុកកិច្ចការសហកម្មសិទ្ធិ សំដៅលើការផ្ដល់សិទ្ធិឱ្យក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងជាអ្នកអនុវត្ត និងត្រួតពិនិត្យការគោរពបទញ្ញាផ្ទៃសម្រាប់គ្រប់គ្រង ហើយផ្ដល់នូវសេវាសាធារណៈផ្សេងៗសម្រាប់បម្រើឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទូទៅ ព្រមទាំងជួយដោះស្រាយ និងសម្របសម្រួលមូលហេតុនៃវិវាទដែលកើតមានឡើងនៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលខ្លួនគ្រប់គ្រង ពីសំណាក់ភាគីវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិសំណូមពរ ឬពឹងពាក់ឱ្យជួយស្វែងរកដំណោះស្រាយ។ ស្របគ្នានេះដែរ អនុក្រឹត្យស្ដីពី ការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារ

[21] ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១, មាត្រា១៨៤។

[22] អនុក្រឹត្យស្ដីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិលេខ១២៦ អនក្រ. បក, មាត្រា៨។

សហកម្មសិទ្ធិ បានកំណត់ថា "វិវាទទាំងឡាយដែលកើតឡើងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវដោះស្រាយជាជំហានដំបូងដោយការសម្រុះសម្រួលក្នុងក្របខណ្ឌនៃក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មាធិកាគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ"[23]។ នៅក្នុងដំណើរការនេះ ប្រសិនបើការសម្របសម្រួលពីសំណាក់ក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង អាចឈានទៅដល់ការព្រមព្រៀង ពោលគឺការស្របសម្រួលទទួលបានលទ្ធផលជោគជ័យក្នុងការបញ្ចប់វិវាទ នោះក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង អាចធ្វើជាកិច្ចព្រមព្រៀងសះជាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬការព្រមព្រៀងដោយផ្ទាល់មាត់ អាស្រ័យលើកម្មវត្ថុនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដើម្បីបញ្ជាក់ពីការព្រមព្រៀងបញ្ចប់វិវាទដោយស្ម័គ្រចិត្ត និងពិតប្រាកដ ពីសំណាក់គូភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ប្រសិនបើក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ព្យាយាមពិភាក្សាសម្របសម្រួលអស់លទ្ធភាពហើយដូច្នេះក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ជួយផ្តល់ជាអនុសាសន៍ក្នុងការស្វែងរកវិធីដោះស្រាយផ្សេងៗទៀត ពីសំណាក់បុគ្គលផ្សេងៗ ឬធ្វើបណ្តឹងទៅតុលាការតែម្តង។

ខ. រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់

"ឃុំសង្កាត់នីមួយៗត្រូវមានក្រុមប្រឹក្សាមួយហៅថាក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់។ ក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ជាអង្គការតំណាងឱ្យប្រជាពលរដ្ឋនៅក្នុងឃុំ សង្កាត់របស់ខ្លួន និងមានបេសកម្មបម្រើផលប្រយោជន៍ទូទៅក្នុងឃុំសង្កាត់របស់ខ្លួន"[24]។ "ប្រធានក្រុមប្រឹក្សាឃុំ សង្កាត់ជាមេឃុំ ចៅសង្កាត់"[25] ដែលក្នុងនោះ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ក្នុងឋានៈតំណាងឱ្យប្រជាពលរដ្ឋ មានតួនាទី និងភារកិច្ចការពារផលប្រយោជន៍ប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅក្នុងឃុំសង្កាត់ និងគោរពការពារសិទ្ធិសេរីភាពរបស់ប្រជាពលរដ្ឋរបស់ខ្លួនក្នុងមូលដ្ឋាន។[26] ជាមួយគ្នានេះនៅពេលដែលប្រជាពលរដ្ឋក្នុងមូលដ្ឋានមានវិវាទកើតឡើង ច្បាប់ស្តីពីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ឆ្នាំ២០០១ បានផ្តល់សិទ្ធិឱ្យរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ដែលជាអ្នកមានតួនាទីបម្រើកិច្ចការមូលដ្ឋានមានភារកិច្ច "សំរបសំរួលទស្សនៈរបស់ប្រជាពលរដ្ឋដើម្បីឱ្យមានការយោគយល់អធ្យាស្រ័យទៅវិញទៅមក"[27]។ ក្នុងកិច្ចការងារសម្របសម្រួលនេះដែរ ឃុំ សង្កាត់ មានគណៈកម្មាធិការដោះស្រាយទំនាស់ឃុំ សង្កាត់ ដែលមានតួនាទីចម្បងពីររួមមាន ជួយឃុំសង្កាត់ ក្នុងការផ្សះផ្សាវិវាទ និងផ្តល់យោបល់ ជួយកិច្ចការនានាតាមការចាំបាច់។[28]

[23] អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិលេខ១២៦ អនក្រ. បក, ប្រការ៧។

[24] ច្បាប់ស្តីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់, លេខ នស/រកម/០៣០១/០៥, ២៨ កុម្ភៈ ២០០១, មាត្រា៩ (ពីពេលនេះតទៅហៅថា ច្បាប់ស្តីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ឆ្នាំ២០០១)។

[25] ច្បាប់ស្តីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ឆ្នាំ២០០១, មាត្រា២៥។

[26] ហៀង សាង, *នីតិរដ្ឋបាលទូទៅ*, បោះពុម្ពលើកទី៤ (ភ្នំពេញ៖ ស៊ីហេង, ២០១៧), ១៩៥។

[27] ច្បាប់ស្តីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ឆ្នាំ២០០១, មាត្រា៤៣។

[28] គណៈកម្មការនីតិកម្ម និងយុត្តិធម៌ព្រឹទ្ធសភា និងលេខាធិការដ្ឋានអមគណៈកម្មការនីតិកម្ម និងយុត្តិធម៌ព្រឹទ្ធសភា, ចងក្រង, *ឯកសារជំនួយស្មារតីស្តីពីការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការនៅឃុំ សង្កាត់* (២០១៧), ៥។

ពាក់ព័ន្ធជុំវិញបញ្ហាខាងលើ វិវាទរបស់ប្រជាពលរដ្ឋក្នុងមូលដ្ឋានកើតឡើងជាច្រើន មានលក្ខណៈចម្រុះ ប៉ុន្តែសហកម្មសិទ្ធិករ និងភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិផ្សេងទៀត ក៏ជាប្រជាពលរដ្ឋដែលរស់នៅក្នុងមូលដ្ឋានដែរ។ អញ្ចឹងហើយមូលហេតុវិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ក៏នៅក្នុងចំណោមវិវាទនោះដែរ បើដូច្នេះមូលហេតុវិវាទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលកើតឡើងក្នុងរដ្ឋបាលដែនដីឃុំ សង្កាត់ទាំងឡាយ នោះឃុំ សង្កាត់ក្នុងដែនដីដែលមានសមត្ថកិច្ចមានសិទ្ធិអាចជួយដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិផងដែរ។ ដូចនេះហើយ ឃុំ សង្កាត់ ត្រូវចាត់វិធានការសមស្រប ដើម្បីដោះស្រាយវិវាទនៅមូលដ្ឋានដែលស្ថិតក្នុងដែនសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួនក្នុងករណីមានសំណូរពរនានាពីប្រជាពលរដ្ឋនៅក្នុងដែនសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួន ឃុំ សង្កាត់ត្រូវពិនិត្យ និងដោះស្រាយសំណូមពរឱ្យបានសមស្រម ក្នុងករណីដែលសំណូមពរ នោះស្ថិតក្នុងដែនសមត្ថកិច្ចរបស់ខ្លួន ឃុំ សង្កាត់ត្រូវចាត់វិធានការដោះស្រាយ រួចហើយត្រូវជូនដំណឹងទៅប្រជាពលរដ្ឋ និងធ្វើសេចក្តីរាយការណ៍ជូនក្រសួង ស្ថាប័នមានសមត្ថកិច្ច ឬក្រុមប្រឹក្សាដែលពាក់ព័ន្ធដើម្បីដោះស្រាយ។

ចំពោះវិវាទដែលមានលក្ខណៈឯកជនត្រូវបាន ដោះស្រាយដោយផ្អែកតាមពាក្យបណ្តឹងរបស់ភាគីដាក់ទៅរដ្ឋបាលឃុំសង្កាត់ដើម្បីធ្វើការផ្សះផ្សា និងសម្រុះសម្រួលដោះស្រាយ។ នៅក្នុងដំណាក់កាលនេះ ប្រសិនបើការសម្របសម្រួលពីសំណាក់ រដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់ ទទួលបានលទ្ធផលជោគជ័យក្នុងការបញ្ចប់វិវាទ នោះការព្រមព្រៀងក្នុងការបញ្ចប់ ក្នុងករណីខ្លះ អាចធ្វើឡើងជាលិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬកំណត់ហេតុដើម្បីបញ្ជាក់ពីការព្រមព្រៀងបញ្ចប់វិវាទដោយស្ម័គ្រចិត្ត និងពិតប្រាកដ ពីសំណាក់គូភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយកំណត់អំពីលក្ខខណ្ឌក្នុងនោះផងដែរ។ ប្រសិនបើ មេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬគណៈកម្មាធិការដោះស្រាយទំនាស់ឃុំសង្កាត់ ព្យាយាមពន្យល់ឱ្យមានការផ្សះផ្សាគ្នាអស់លទ្ធភាពហើយ នោះមេឃុំ ចៅសង្កាត់ ឬគណៈកម្មាធិការដោះស្រាយទំនាស់ឃុំ សង្កាត់ ណែនាំភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិឱ្យធ្វើសំណើទៅអាជ្ញាដែលពាក់ព័ន្ធ ឬធ្វើបណ្តឹងទៅតុលាការ។

គ. បុគ្គលផ្សេងទៀតដែលអាចក្លាយជាអ្នកសម្របសម្រួល

បុគ្គលផ្សេងៗទៀតដែលអាចក្លាយជាអ្នកសម្របសម្រួលសំដៅលើ បុគ្គលទាំងឡាយ ដែលមានសិទ្ធិក្នុងការសម្របសម្រួលលើវិវាទក្រៅអំពីក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ឬអាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ចដែលក្នុងច្បាប់បានផ្តល់នូវសិទ្ធិ និងតួនាទី ល្គឹកណាត្រូវបានភាគីនៃវិវាទទាំងសងយល់ព្រមឯកភាពគ្នាផ្តល់សិទ្ធិឱ្យបុគ្គលនោះជួយក្នុងការសម្របសម្រួល ក្នុងការស្វែងរកដំណោះស្រាយបញ្ចប់វិវាទ។ ត្រង់ចំណុចនេះ បុគ្គលទាំងនោះ រួមមាន ប្រជាពលរដ្ឋទូទៅ ដែលត្រូវបានភាគីនៃវិវាទជ្រើសរើសរហូតមានការឯកភាពគ្នារវាងភាគីទាំងពីរអាចជា សាច់ញាតិ ចាស់ទុំ អាចារ្យវត្ត ព្រះសង្ឃ គ្រូបង្រៀន មេធាវី។ល។[29]

---

[29] សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា, *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ*, (២០១៣), ២៣។

២.២.៣. តួនាទីរបស់អ្នកសម្របសម្រួល

អ្នកសម្របសម្រួលដើរតួយ៉ាងសំខាន់ណាស់ក្នុងកិច្ចសម្របសម្រួល។ ដូច្នេះអ្នកសម្របសម្រួលត្រូវដឹងពីតួនាទីរបស់ខ្លួនក្នុងនាមជាអ្នកសម្របសម្រួល ដើម្បីកុំឱ្យប្រាស់ចាកពីអ្នកសម្របសម្រួលទៅជាអ្នកអាកាត់សេចក្ដីជំនួសភាគី។ តួនាទីចម្បងៗរបស់អ្នកសម្របសម្រួលនោះរួមមាន ការប្រើប្រាស់ជំនាញ និងទេពកោសល្យដើម្បីធ្វើឱ្យគូរភាគីនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិបានជួបគ្នាក្នុងកិច្ចពិភាក្សា និងស្វែងរកយុទ្ធិសាស្ត្រថ្មីៗ ដែលមានលក្ខណៈសមស្រប ក្នុងការស្វែងរកដំណោះស្រាយប្រកបដោយភាពយុត្តិធម៌ និងគំនិតច្នៃប្រឌិត ព្រមទាំងជួយផ្ដល់ជាទស្សនាទាន និងលើកទឹកចិត្តដល់ភាគីក្នុងស្រុះស្រួលគ្នា ទោះជានៅក្នុងស្ថានភាពតានតឹងប៉ុនណាដោយផ្ដល់នូវគំនិតអប់រំក្នុងការពិចារណាអំពីការសម្របសម្រួលគ្នា និងផលវិបាកដែលកើតចេញពីការបន្តវិវាទរវាងគ្នានឹងគ្នា។[30]

២.២.៤. ដំណើរការនៃការសម្របសម្រួល

២.២.៤.១. ដំណាក់កាលត្រៀម

ការស្របសម្រួលអាចប្រព្រឹត្តឡើងបាន លុះត្រាណាទាល់តែសហកម្មសិទ្ធិករ និងភាគម្ខាងទៀតនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ មានការឯកភាពគ្នាដោយទទួលយកនូវការសម្របសម្រួលពីសំណាក់ភាគីទីបីដែលជាអ្នកសម្របសម្រួល។[31] សហកម្មសិទ្ធិករដែលមានបំណងធ្វើការចរចាដោយមានជំនួយពីអ្នកសម្របសម្រួលត្រូវស្វែងរកអ្នកសម្របសម្រួលមួយណា ដែលអាចមានលទ្ធភាពជួយស្រុះស្រួលគ្នាបាន ហើយផ្ដល់ព័ត៌មានអំពីមូលហេតុនៃវិវាទឱ្យច្បាស់លាស់ ទៅកាន់អ្នកសម្របសម្រួល។ អ្នកសម្រុះសម្រួលធ្វើការសិក្សាប្រភេទវិវាទឱ្យច្បាស់លាស់ ថាតើវិវាទដែលបានកើតឡើងនោះជាវិវាទដែលច្បាប់អនុញ្ញាតឱ្យធ្វើការសម្របសម្រួលដែរឬទេ? ជាគោលការណ៍មានតែវិវាទទាក់ទងរឿងរដ្ឋប្បវេណីទេ ដែលអាចធ្វើការសម្រុះសម្រួលបាន។[32]

ជាបឋម អ្នកសម្រួលសម្រួលត្រូវជូនដំណឹងស្ដីអំពីមូលហេតុនៃវិវាទទៅកាន់សហកម្មសិទ្ធិករម្ខាងទៀតដែលពាក់ព័ន្ធនឹងចំណុចវិវាទនោះ ដើម្បីជាការអញ្ជើញភាគីនៃវិវាទម្ខាងទៀតឱ្យមកចូលរួមក្នុងការសម្របសម្រួល ព្រមទាំងស្ទង់មើលឆន្ទៈរបស់ភាគីម្ខាងទៀតចង់ស្វែងរកដំណោះស្រាយតាមការសម្របសម្រួលដែរឬទេ? ករណីភាគីម្ខាងទៀត យល់ព្រមតបការអញ្ជើញ នេះជាឱកាសមួយឱ្យភាគីទាំងសងខាងរៀបចំខ្លួនត្រៀមឆ្លើយតបនឹងចំណុចនៃវិវាទត្រលប់ទៅវិញ។ ផ្ទុយទៅវិញ ប្រសិនបើភាគីម្ខាងទៀតបានបដិសេដចំពោះការអញ្ជើញនោះការសម្របសម្រួលមិនអាចប្រព្រឹត្តឡើងបានទេ។ នៅក្នុងការអញ្ជើញនេះ អ្នកសម្របសម្រួលអាចកំណត់កាលបរិច្ឆេទ ពេលវេលា និងទីកន្លែងណាមួយ ឱ្យបានច្បាស់លាស់ ដែលអាចឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករដែលជា

[30] សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា, *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ*, (២០១៣), ៥។
[31] សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា, *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ*, (២០១៣), ៨។
[32] សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា, *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ*, (២០១៣), ២៧។

ភាគីវិវាទទាំងសងខាងចូលរួមក្នុងការសម្របសម្រួលបាន ដោយប្រើប្រាស់មធ្យោបាយនៃការអញ្ជើញមានច្រើនប្រភេទរួមមាន អាចអញ្ជើញដោយផ្ទាល់មាត់ តាមរយៈលិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរ ឬតាមរយៈទូរសព្ទ ឬតាមរយៈប្រព័ន្ធទំនាក់ទំនងសង្គម និងមធ្យោបាយផ្សេងៗ។[33] សម្រាប់គណៈកម្មការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬបុគ្គលផ្សេងទៀតដែលអាចក្លាយជាអ្នកសម្របសម្រួលអាចប្រើប្រាស់មធ្យោយខាងលើមួយណាក៏បាន ឱ្យតែមានភាពងាយស្រួយ និងប្រសិទ្ធភាព ចំណែកឯការអញ្ជើញរបស់អាជ្ញាធរមានសមត្ថកិច្ច ឃុំ សង្កាត់ វិញ អាចប្រើប្រាស់ការអញ្ជើញជាផ្លូវការមានដូចជា លិខិតកោះហៅ ឬលិខិតអញ្ជើញតាមផ្លូវរដ្ឋបាល ជាមធ្យោយដើម្បីជូនដំណឹងដើម្បីឱ្យភាគីណាមួយចូលរួមដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ប៉ុន្តែក្នុងស្ថានភាពមួយចំនួនការអញ្ជើញដែលមានលក្ខណៈសាមញ្ញ តាមរយៈដោយផ្ទាល់មាត់ ឬតាមទូរសព្ទ ឬប្រព័ន្ធទំនាក់ទំនងសង្គមក៏អាចធ្វើឡើងបានដែរ។ ក្នុងនោះផងដែរ អ្នកសម្របសម្រួលធ្វើយ៉ាងណាឱ្យភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិចូលមករកការសម្របសម្រួលជាមួយគ្នាដោយស្ម័គ្រចិត្ត តាមលទ្ធភាពដែលអាចធ្វើបាន ព្រោះថានៅពេលដែលភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិណាម្ខាងមានវិវាទនឹងគ្នាហើយនោះ ប្រាកដជាមានភាគីនៃវិវាទម្ខាងទៀតអគារសហកម្មសិទ្ធិណាមួយពុំសូវមានឆន្ទៈចង់ចូលរួមក្នុងការសម្របសម្រួលជាមួយគ្នានោះទេ។ ដូនេះហើយអ្នកសម្របសម្រួលត្រូវប្រើប្រាស់នូវទេពកោសល្យ វិធីសាស្ត្រ ឬមធ្យោបាយផ្សេងៗ ដើម្បីធ្វើយ៉ាងណាឱ្យភាគីវិវាទអាចខិតចូលជិតគ្នា និងឈានទៅដល់ការជួបពិភាក្សាគ្នា។

២.២.៤.២. ដំណាក់កាលចាប់ផ្តើម

នៅក្នុងដំណាក់នេះ ករណីដែលភាគីនៃវិវាទទាំងសងខាងបានចូលរួមក្នុងកិច្ចសម្របសម្រួលនៅចំពោះមុខគ្នា អ្នកសម្រុះសម្រួលត្រូវស្តាប់ភាគីនៃវិវាទទាំងសងខាងឱ្យបានស្មើៗគ្នា ពាក់ព័ន្ធនឹងការលើកឡើងអំពីបញ្ហាវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ រួមទាំងគោលបំណងដែលភាគីនីមួយៗទាមទារចង់បាន។[34] មានន័យថានៅក្នុងដំណើរការសម្របសម្រួល ជាបឋម អ្នកសម្របសម្រួលឱ្យភាគីនៃវិវាទធ្វើសេចក្តីអះអាងបំភ្លឺរៀបរាប់អំពីអង្គហេតុនៃវិវាទដែលម្នាក់ៗយល់ឃើញ ព្រមទាំងបង្ហាញនូវភស្តុតាង ដើម្បីដាក់បង្ហាញអំពីការពិតនៃការបង្កវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងអ្នកណាជាអ្នកទទួលខុសត្រូវ។ អ្នកសម្របសម្រួលត្រូវគ្រប់គ្រងស្ថានភាពនេះឱ្យបានល្អប្រសើរដោយធានាកិច្ចពិភាក្សាប្រកបដោយភាពវិជ្ជមាន មានក្រមសីលធម៌ និងធម៌អហិង្សា។[35] ជាមួយគ្នានេះដែរក្នុងករណីខ្លះ អ្នកសម្រុះសម្រួលត្រូវធានាព័ត៌មានដែលទទួលបានត្រូវលាក់ទុកជាអាថ៌កំបាំង ធ្វើយ៉ាងនេះគឺដើម្បីរក្សាកិត្តិយសភាគីនីមួយៗ ហើយអាចឱ្យភាគីហ៊ានបង្ហាញប្រាប់អំពីការពិត ព្រោះពួកគេមានជំនឿចិត្តថាអ្នកសម្រុះសម្រួលនឹងមិនយករឿងរ៉ាវរបស់ភាគីណាមួយ ឱ្យអ្នកផ្សេងទៀតបានដឹង។ មួយវិញទៀតក្នុងករណី

[33] សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា, *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ*, (២០១៣), ៧។

[34] សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា, *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ*, (២០១៣), ១១។

[35] សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា, *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ*, (២០១៣), ១៤។

ដែលស្មុគស្មាញ អ្នកសម្របសម្រួល អាចស្នើសុំឱ្យភាគីផ្តល់ព័ត៌មានជាលាយលក្ខណ៍អក្សរដែលពន្យល់អំពីអង្គហេតុ និងភស្តុតាងនានា រួមមានឯកសារ សាក្សី ដើម្បីយកមកពិចារណា ថាតើគួរត្រូវធ្វើរបៀបដូចម្តេចក្នុងការជួយស្វែងរកដំណោះស្រាយ។[36]

បន្ទាប់ពីភាគីលើកឡើងនូវមូលហេតុនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិរួចហើយ អ្នកសម្របសម្រួលត្រូវផ្តល់ជាយោបល់ អំពីគំនិត និងទស្សនៈ ចំពោះដំណោះស្រាយជុំវិញលើបញ្ហាទាំងនោះ ដោយព្យាយាមពន្យល់ និងបញ្ចុះបញ្ចូល ភាគីនៃវិវាទទាំងសងខាងឱ្យសម្រុះសម្រួលគ្នា ព្រមទាំងជួយភាគីនីមួយៗ ឱ្យប្តូរពីជំហរ ដែលកំណត់ទុកមុន ទៅជាជម្រើសផ្សេងៗ ដែលមានលក្ខណៈប្រាកដប្រជា និងមិនលំអៀងវិញ។ អ្នកសម្របសម្រួលជួយបង្កើតជម្រើសផ្សេងៗនៃដំណោះស្រាយ និងលើកទឹកចិត្ត ដល់គូភាគីឱ្យព្យាយាមក្នុងការចរចាគ្នាផ្អែកលើផលប្រយោជន៍រួមឱ្យអស់លទ្ធភាព តែមិនត្រូវបង្ខិតបង្ខំភាគីណាមួយឱ្យទទួលយកដំណោះស្រាយខ្លួនទេ។ [37]

ជារួមមក អ្នកសម្របសម្រួលជួយភាគីនៃវិវាទ ឱ្យរកដំណោះស្រាយដោយខ្លួនឯង ដោយឆន្ទៈផ្ទាល់ ហើយត្រូវគ្រប់គ្រងដំណើរការនៃការសម្របសម្រួល ធ្វើយ៉ាងណាឱ្យភាគីទាំងពីរ អាចចរចារកដំណះស្រាយបញ្ចប់វិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

២.២.៤.៣. ដំណាក់កាលបញ្ចប់

ក្រោយពីបានឆ្លងកាត់ដំណាក់កាលចាប់ផ្តើម និងដំណាក់កាលត្រៀមចប់សព្វគ្រប់រួចមក ដំណាក់កាលចុងក្រោយនោះគឺជាដំណាក់កាលបញ្ចប់ ដែលដំណាក់បញ្ចប់នេះមានពីរករណីធំៗ គឺករណីដែលភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិព្រមព្រៀងគ្នាបញ្ចប់វិវាទ និងករណីដែលភាគីមិនយល់ស្របគ្នាក្នុងការបញ្ចប់វិវាទ។

ករណីទីមួយ ប្រសិនបើភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិមានការស្រុះស្រួលគ្នាក្នុងការបញ្ចប់វិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយផ្អែកលើ ការយោគយល់អធ្យាស្រ័យគ្នា និងផលប្រយោជន៍រួម ដែលកើតចេញពីការជួយភាគីពិភាក្សាគ្នាពីសំណាក់អ្នកសម្របសម្រួល នោះការសម្របសម្រួលគឺទទួលបាននូវភាពជោគជ័យ ក្នុងការស្វែងរកដំណោះស្រាយរួមមួយដែលសមស្រប និងអាចទទួលយកបានពីភាគីទាំងសងខាង ដើម្បីបញ្ចប់វិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ បន្ទាប់ពីភាគីនៃវិវាទឯកភាពគ្នាទទួលយកលើលក្ខខណ្ឌមួយចំនួន ដែលមាននៅក្នុងដំណោះស្រាយដោយស្ម័គ្រចិត្ត ដើម្បីបញ្ចប់វិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិរួចមក អ្នកសម្របសម្រួលត្រូវធ្វើយ៉ាងណាដើម្បីឱ្យការព្រមព្រៀងនោះធានាបាននូវអនុភាពអនុវត្តប្រកបដោយប្រសិទ្ធភាព និងមានការទទួលស្គាល់ដោយច្បាប់ ជៀសវាងបង្កើតទំនាស់នៅពេលក្រោយ អ្នកសម្របសម្រួលយកលទ្ធផលនៃដំណោះស្រាយ មកបំពេញ

[36] ស៊្មីវិន អ៊ែម អូស៊្មីរមីឡឺរ៍, *ដំណោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការប្រទេសកម្ពុជា៖ សៀវភៅសិក្សាស្តីពីទស្សនាទានសំខាន់ៗ*, បោះពុម្ពលើកទី២ (រាជធានីភ្នំពេញ, ២០១០), ១០៩។

[37] សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា, *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ*, (២០១៣), ២៣។

ជាទម្រង់លិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរ។[38] ប៉ុន្តែកម្មវត្ថុនៃវិវាទខ្លះ ទោះបីជាមានតម្លៃប៉ុនណាក៏ដោយ ការព្រមព្រៀងដោយផ្ទាល់មិនមែនជាមធ្យោបាយដ៏ល្អនោះទេ ដោយសារតែភាពមិនអាចទុកចិត្តបាន។ ផ្ទុយទៅវិញបើក្នុងករណីដែលភាគីខ្វែងគំនិតគ្នា ឬប្រកាន់គោលជំហរចង់ឈ្នះ ចង់ចាញ់រៀងៗខ្លួន នោះវិវាទក៏ពុំអាចបញ្ចប់ត្រឹមការសម្របសម្រួលក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការបានដែរ។

[38] សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា, *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ*, (២០១៣), ២៤។

ជំពូកទី៣

នីតិវិធីដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ

ក្រោយពីធ្វើការដោះស្រាយវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដោយភាគីនៃវិវាទផ្ទាល់ និងការដោះស្រាយដោយអ្នកសម្របសម្រួលរួចមក នៅតែមិនអាចបញ្ចប់វិវាទនោះបានទៀត ជាជម្រើសចុងក្រោយមានតែមធ្យោបាយប្តឹងទៅតុលាការ ដើម្បីឱ្យជួយការពារសិទ្ធិស្របច្បាប់របស់ភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលត្រូវបានបំពាន និងដោះស្រាយវិវាទតាមបែបការអនុវត្តដោយបង្ខំ។ ការប្តឹងទៅតុលាការ ត្រូវគោរពនូវកាតព្វកិច្ចអនុវត្តសកម្មភាពបណ្តឹង និងចូលរួមនិតិវិធិជាច្រើន ព្រមទាំងត្រូវបង់ប្រាក់ប្រដាប់ក្តីតុលាការ ទម្រាំតែទទួលបាននូវសេក្តីសម្រេចពីតុលាការ។ ដូចនេះហើយ ជំពូកនេះរៀបរាប់អំពី ប្រធាននៃបណ្តឹង អត្ថន័យបណ្តឹងរដ្ឋប្បវេណីពាក់ព័ន្ធអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងការជំនុំជម្រះលើបណ្តឹង។

៣.១. ប្រធាននៃបណ្តឹង

ដើម្បីជៀសវាងការបាត់បង់សុពលភាពនៃបណ្តឹងដែលធ្វើឡើងដោយដើមចោទ ដែលប្តឹងទៅតុលាការ ហើយតុលាការមិនអាចចេញសេចក្តីសម្រេចតាមការទាមទាររបស់ដើមចោទ។ ដូចនេះ បណ្តឹងរបស់ដើមចោទត្រូវដាក់ទៅ តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចជំនុំជម្រះ ហើយបណ្តឹងនោះត្រូវធ្វើឡើងដោយបុគ្គលមានសមត្ថភាពធ្វើសកម្មភាពនៃបណ្តឹង ប្រសិនបើដើមចោទគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើសកម្មភាពនៃបណ្តឹងទេ បណ្តឹងនោះត្រូវធ្វើឡើងដោយអ្នកតំណាងតាមផ្លូវបណ្តឹង។

៣.១.១. សមត្ថកិច្ចតុលាការ

តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចគឺជាតុលាការដែលអាចទទួលដោយស្របច្បាប់នូវពាក្យសុំ និងពាក្យបណ្តឹងដើម្បីវិនិច្ឆ័យលើរឿងក្តី និងចេញសេចក្តីសម្រេចនានា។[39]ចំពោះក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦ បានកំណត់អំពីប្រភេទនៃសមត្ថកិច្ចរបស់តុលាការមួយចំនួនរួមមាន សមត្ថកិច្ចទី១កំណត់តាមភារកិច្ច[40] សមត្ថកិច្ចទី២កំណត់តាមដែនដីដែលក្នុងនោះត្រូវបែងចែកបន្តទៀតអំពី សមត្ថកិច្ចដែលកំណត់តាមលំនៅដ្ឋានចុងចម្លើយ[41] សមត្ថកិច្ចដែលកំណត់ទៅតាមទ្រព្យសម្បត្តិ ទីកន្លែងអនុវត្តកាតព្វកិច្ច ឬទីកន្លែងអចនលវត្ថុតាំងនៅ[42] និងសមត្ថកិច្ចរឿងក្តីដែលពាក់ព័ន្ធនឹងការទាមទារច្រើនចំណុច[43] និងសមត្ថកិច្ចទី៣តាមការព្រមព្រៀង[44]។

---

[39] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១, ០៦ កក្កដា ២០០៦, មាត្រា៧ (ចាប់ពីពេលនេះទៅហៅថាក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦)។

[40] ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី*, ១៖ ១៤។

[41] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៨។

[42] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៩។

[43] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា១១។

[44] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា១៣។

សហកម្មសិទ្ធិករដែលមានបំណងចង់ប្តឹងទៅតុលាការ ដើម្បីពឹងពាក់ឱ្យតុលាការជួយដោះស្រាយវិវាទរបស់ខ្លួន សហកម្មសិទ្ធិករត្រូវជ្រើសរើសប្រភេទនៃសមត្ថកិច្ចណាមួយខាងលើ ដែលតុលាការតាំងទី ទើបអាចឱ្យតុលាការនោះមានសិទ្ធិអំណាចក្នុងការដោះស្រាយ។ មិនត្រឹមតែប៉ុណ្ណោះ ប្រភេទនៃសមត្ថកិច្ចតុលាការ បានផ្តល់នូវភាពងាយស្រួល និងផលប្រយោជន៍ជាច្រើន ដល់ភាគីខាងសហកម្មសិទ្ធិករ និងភាគីម្ខាងទៀតនៃវិវាទក្នុងការធ្វើដំណើរទៅតុលាការដើម្បីបំពេញនីតិវិធី។

ឧទាហរណ៍ សហកម្មសិទ្ធិករដែលមានបំណងចង់ប្តឹង ភាគីម្ខាងទៀតនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិទៅកាន់តុលាការ សហកម្មសិទ្ធិករដែលជាដើមចោទ មុននឹងប្តឹង ចាំបាច់ត្រូវដឹងអំពីឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋានរស់នៅរបស់ភាគីម្ខាងទៀតនៅឯណាឱ្យបានច្បាស់លាស់ ឬមួយក៏ទីកន្លែងដែលកើតមានឡើងវិវាទជាមួយគ្នា ទីកន្លែងដែលធ្វើកិច្ចសន្យានៅកន្លែងណា។

៣.១.២. ភាគី

ភាគីជាបុគ្គលទាំងឡាយដែលទាមទារនូវសេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការក្នុងនាមខ្លួន ដើម្បីដោះស្រាយវិវាទហៅថាដើមចោទ ចំណែកឯបុគ្គលដែលត្រូវបានទាមទារឱ្យចង្អុលឈ្មោះ ក្នុងសេចក្តីសម្រេចនោះហៅថាចុងចម្លើយ។ [45] ជាពិសេសភាគីត្រូវបានសរសេរបញ្ជាក់នៅក្នុងលិខិតនៃបណ្តឹង។ [46] ដើម្បីឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករដែលជាភាគីមានសិទ្ធធ្វើសកម្មភាពនៃបណ្តឹង ឬទទួលសកម្មភាពបណ្តឹងរបស់តុលាការ ឬភាគីម្ខាងទៀតបានស្របច្បាប់លុះត្រាតែភាគីគោរពនូវលក្ខខណ្ឌមួយចំនួនដែលក្នុងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦ បានកំណត់អំពីសមត្ថភាពភាគី និងសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើបណ្តឹង។

ក្នុងនេះដែរ សមត្ថភាពភាគីជាលក្ខណៈសម្បត្តិទូទៅដែលអាចក្លាយជាភាគីត្រូវមានទំនាក់ទំនងនៅក្នុងមូលហេតុវិវាទ និងមានទំនាក់ទំនងគត្តិយុត្តជាមួយគ្នាដូចជាកិច្ចសន្យាជាដើម ឬមានសិទ្ធ និងករណីយកិច្ចទទួលស្គាល់តាមបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ផ្សេងទៀត អាចជាដើមចោទ ឬចុងចម្លើយនៅក្នុងបណ្តឹងរដ្ឋប្បវេណី។[47] ចំណែកឯសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើបណ្តឹងគឺជាបុគ្គលដែលមានសមត្ថភាពធ្វើសកម្មភាពដោយខ្លួនឯងតាមបញ្ញត្តិនៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី និងច្បាប់ផ្សេងទៀត ក្នុងការធ្វើសកម្មភាពបណ្តឹង តួយ៉ាង អាចដាក់ពាក្យបណ្តឹង ឬអាចឆ្លើយដោះសាចំពោះបណ្តឹងដោយខ្លួនឯង និងសកម្មភាពបណ្តឹងផ្សេងទៀត។[48] ចំពោះជនដែលត្រូវបានកម្រិតសមត្ថភាពសំដៅដល់ អនីតិជន ជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ និងជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភ។ [49] ចំពោះអនីតិជន និងជននៅក្រោមអាណាព្យាបាលទូទៅ ពុំមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើបណ្តឹងនោះទេ ដោយបណ្តឹង

---

[45] ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី*, ១៖ ២២។

[46] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៧៥។

[47] ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី*, ១៖ ២៤។

[48] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៣២។

[49] ក្រមរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៧, មាត្រា១៦។

ត្រូវឡើងដោយអ្នកតំណាងតាមច្បាប់កំណត់។ រីឯកជននៅក្រោមហិតូបត្ថម្ភមានលក្ខណៈពិសេស ត្រង់ថាមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើបណ្ដឹងដោយខ្លួនឯង មិនចាំបាច់មានការយល់ព្រមពីហិតូបត្ថម្ភកៈនោះទេ។[50] លើសពីនេះទៀតជនបរទេសណាក៏ដោយ ឱ្យតែមានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើបណ្ដឹងស្របតាមច្បាប់នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ជនបរទេសនោះអាចមានសិទ្ធិធ្វើសកម្មភាពបណ្ដឹង។[51]

៣.១.៣. អ្នកតំណាង

អ្នកតំណាងតាមផ្លូវបណ្ដឹងគឺជាអ្នកធ្វើសកម្មភាពបណ្ដឹង ឬទទួលនូវសកម្មភាពបណ្ដឹងរបស់តុលាការ ឬភាគីម្ខាងទៀតដោយលើឆន្ទៈរបស់ខ្លួនក្នុងនាមជាភាគី ហើយធ្វើសកម្មភាពជំនួសភាគី។[52] អ្នកតំណាងតាមផ្លូវបណ្ដឹងបែងចែកជាពីរប្រភេទរួមមាន អ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ និងអ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ។ អ្នកតំណាងដែលច្បាប់បានកំណត់ត្រូវបែងចែកជាពីរប្រភេទទៀតគឺ អ្នកតំណាងពិសេស[53] និងអ្នកតំណាងតាមផ្លូវច្បាប់សារធាតុមានដូចជា ជនដែលមានសិទ្ធិអំណាចមេបា ឬអ្នកអាណាព្យាបាលទូទៅជាដើម ។ អ្នកតំណាងដោយអាណត្តិរួមមាន មេធាវី តតិយជន និងតំណាងស្ថាប័នរដ្ឋ។[54]

៣.២. អំពីបណ្ដឹងរដ្ឋប្បវេណី

ក្រោយពីបានដឹងអំពីប្រធាននៃបណ្ដឹងរួមមក ភាគីនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលជាដើមចោទ ត្រូវធ្វើបណ្ដឹង ដោយគោរពលក្ខខណ្ឌដែលច្បាប់បានកំណត់រួមមាន ចំណុចសំខាន់ៗដែលត្រូវសរសេរក្នុងពាក្យបណ្ដឹង និងរបៀបនៃការដាក់ពាក្យបណ្ដឹង ជាលក្ខខណ្ឌចាំបាច់ ដើម្បីជៀសវាងបណ្ដឹងនោះធ្វើឡើងដោយខុសច្បាប់ និងត្រូវលើកចោលដោយតុលាការ។ បន្ទាប់ពីបណ្ដឹងត្រូវបានដាក់ជូនតុលាការរួចហើយ តុលាការនឹងកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់។

៣.២.១. អត្ថន័យនៃបណ្ដឹងរដ្ឋប្បវេណី

បណ្ដឹង ជាសកម្មភាពទាមទាររបស់ដើមចោទចំពោះចុងចម្លើយដើម្បីឱ្យតុលាការចេញសាលក្រមដោយផ្អែកលើការអះអាងអំពីអត្ថិភាព ឬនត្ថិភាពនៃសិទ្ធិ ឬទំនាក់ទំនងគតិយុត្តណាមួយតាមច្បាប់កំណត់។ កម្មវត្ថុនៃបណ្ដឹង គឺត្រូវតែជាវិវាទស្របតាមផ្លូវច្បាប់ជាក់ស្ដែង ដែលវិវាទនោះអាចដោះស្រាយបានដោយសាលក្រម។[55] ចំពោះបណ្ដឹងរដ្ឋប្បវេណីត្រូវបានបែងចែកជាបីប្រភេទរួមមាន បណ្ដឹងទាមទារឱ្យផ្ដល់តាវកាលិក បណ្ដឹងទាមទារឱ្យបញ្ជាក់ និងបណ្ដឹងទាមទារឱ្យបង្កើត ផ្លាស់ប្ដូរ ឬរំលត់នូវទំនាក់ទំនងគតិយុត្ត។

[50] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៣៣។

[51] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៣៤។

[52] ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្ដីព្រៀងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា, *សេចក្ដីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី*, ១៖ ២៨។

[53] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៣៦។

[54] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៥៣។

[55] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៧៥។

៣.២.២. នីតិវិធីនៃការដាក់ពាក្យបណ្ដឹង

៣.២.២.១. ចំណុចដែលត្រូវសរសេរក្នុងពាក្យបណ្ដឹង

ដើម្បីឱ្យបណ្ដឹងរបស់សហកម្មសិទ្ធិករដែលជាដើមចោទមានសុពលភាពតាមផ្លូវច្បាប់ ជាចាំបាច់ពាក្យបណ្ដឹងត្រូវធ្វើឡើងជាលិខិតលាយលក្ខណ៍អក្សរ។[56] ចំណុចសំខាន់ៗត្រូវសរសេរក្នុងពាក្យបណ្ដឹងរួមមាន៖

ទីមួយ អំពីឈ្មោះ និងអាស័យដ្ឋានចំពោះរូបវ័នបុគ្គល ក្នុងនេះដែរប្រសិនបើភាគីគ្មានសមត្ថភាពក្នុងការធ្វើបណ្ដឹង ត្រូវសរសរឈ្មោះ និងអាសយដ្ឋាន អ្នកតំណាងតាមច្បាប់កំណត់វិញ រីឯនីតិបុគ្គលត្រូវសរសេរនាមករណ៍ ឬទីស្នាក់ការ ឬអាស្រ័យដ្ឋានអ្នកតំណាង[57] ដោយត្រូវបញ្ជាក់ថា ភាគីណាជាដើមចោទ ភាគីណាជាចុងចម្លើយ។

ទីពីរ អំពីខ្លឹមសារនៃសាលក្រម និងអង្គហេតុចាំបាច់ដើម្បីបញ្ជាក់ការទាមទារ មានន័យថា ភាគីសហកម្មសិទ្ធិករត្រូវកំណត់កម្មវត្ថុនៃវិវាទ និងទំហំនៃការទាមទារ ដោយផ្អែកលើអង្គហេតុចាំបាច់សម្រាប់ការអះអាងបញ្ជាក់អំពី អត្ថិភាព ឬនត្ថិភាពនៃសិទ្ធិ ឬទំនាក់ទំនងគតិយុត្តិ ដែលទទួលស្គាល់តាមផ្លូវច្បាប់សារជាតុ។[58]

ទីបី គប្បីសរសេរបញ្ជាក់ឱ្យច្បាស់នូវអង្គហេតុដែលជាមូលហេតុនៃការទាមទារ និងអង្គហេតុសំខាន់ៗដែលត្រូវបញ្ជាក់ដោយភស្តុតាង មានន័យថា ត្រូវសរសេរអំពីរឿងរ៉ាវដែលជាមូលហេតុនាំឱ្យមានវិវាទ ហើយអាចបញ្ជាក់អំពីភស្តុតាងនៅក្នុងនោះក៏បាន ឧទាហរណ៍ សាក្សីជាដើម។[59]

ទីបួន ពាក្យបណ្ដឹងត្រូវបានផ្ដិតមេដៃ ឬហត្ថលេខា និងឈ្មោះអ្នកប្ដឹង។

៣.២.២.២. របៀបនៃការដាក់ពាក្យបណ្ដឹង

នៅពេលដែលពាក្យបណ្ដឹងត្រូវបានសរសេររួចរាល់ហើយ ពាក្យបណ្ដឹងនោះត្រូវដាក់នៅលេខាធិការដ្ឋានសាលាដំបូងរាជធានី ខេត្ត ដែលមានសមត្ថកិច្ច។ បន្ទាប់មកមន្ត្រីលេខាធិការដ្ឋានដែលទទួលបន្ទុកអាចជួយពិនិត្យលើពាក្យបណ្ដឹង ប្រសិនបើមានការខ្វះខាតនៅក្នុងពាក្យបណ្ដឹងអាចកែចំណុចខ្វះខាតនោះបាន។ ប៉ុន្តែនៅពេលដែលពាក្យបណ្ដឹងដាក់ទៅដល់ចៅក្រមហើយ ប្រសិនបើមានចំណុចខ្វះខាត ចៅក្រមនឹងចេញដីបង្គាប់ឱ្យកែតម្រូវ ដើម្បីឱ្យបណ្ដឹងនោះមានភាពស្របច្បាប់។

សហកម្មសិទ្ធិករដែលជាដើមចោទ ត្រូវបង់ពន្ធលើពាក្យបណ្ដឹង ដែលចំនួនទឹកប្រាក់នៃការបង់ពន្ធអាស្រ័យលើតម្លៃកម្មវត្ថុនៃបណ្ដឹង [60] ហើយតម្លៃកម្មវត្ថុកំណត់នៅក្នុងប្រកាសរបស់ក្រសួងយុត្តិធម៌លេខ ២៤ កយ ប្រក,០៧ ចុះថ្ងៃទី១៧ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០០៧ ស្ដីពី ប្រភេទពាក្យសុំដែលតម្រូវឱ្យបង់ពន្ធ ចំនួនទឹកប្រាក់ នៃពន្ធ

[56] ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្ដីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា, *សេចក្ដីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី*, ១៖ ៣៤។

[57] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៧៥។

[58] ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្ដីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា, *សេចក្ដីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី*, ១៖ ៣៦។

[59] ដូច១៩, មាត្រា៧៥។

[60] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៦១។

ដាក់ពាក្យសុំ និងចំនួនពន្ធដែលត្រូវឱ្យបង់ដើម្បីធ្វើសកម្មភាពក្រៅពីពាក្យសុំទៅតុលាការឱ្យសម្រេចសេចក្តី និង មាត្រាដ្ឋានសម្រាប់គណនាប្រាក់ប្រដាប់ក្តីតុលាការក្រៅពីពន្ធ និងតម្លៃកម្មវត្ថុនៃបណ្តឹង។ ប៉ុន្តែលើកលែងក្នុង ករណីដើមចោទមានជំនួយសង្គ្រោះលើពាក្យបណ្តឹងដែលមិនត្រូវបានបង់ពន្ធលើពាក្យបណ្តឹង [61] ។ ចុងក្រោយ ពាក្យបណ្តឹងដែលបានដាក់នោះត្រូវបានវាយត្រា និងចុះលេខ ចុះកាលបរិច្ឆេទ ហើយបញ្ជូនទៅចៅក្រមទទួល បន្ទុកដែលត្រូវបានកំណត់ក្នុងដីកាសម្រេចប្រចាំឆ្នាំរបស់ប្រធានតុលាការ[62]។

៣.២.៣. ការកំណត់កាលបរិច្ឆេទនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលលើកដំបូង

បន្ទាប់ពីពាក្យបណ្តឹងត្រូវបានដាក់ហើយ ដើម្បីជៀសវាងនូវការយឺតយ៉ាវ ក្នុងការដោះស្រាយរឿងក្តី តុលាការនឹងកំណត់កាលបរិច្ឆេទត្រៀមទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ ក្នុងអំឡុងពេលសាមសិបថ្ងៃ លើកលែង តែមូលហេតុពិសេស[63] ក្នុងនេះដែរតុលាការនឹងកោះហៅភាគីក្នុងរឿងក្តីវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមានឈ្មោះ និងអាស្រ័យដ្ឋាននៅក្នុងពាក្យបណ្តឹងដែលបានដាក់ហើយនោះ ឱ្យភាគីទាំងពីរចូលរួមក្នុងនីតិវិធីនៅកាលបរិច្ឆេទ ដែលភាគីអាចចូលរួមបាន[64]។

៣.៣. ការជំនុំជម្រះលើបណ្តឹងរដ្ឋប្បវេណី

មុននឹងតុលាការធ្វើការសម្រេចសេចក្តីលើរឿងក្តីរដ្ឋប្បវេណី ដើម្បីចេញសាលក្រម ជាគោលការណ៍ ដែលច្បាប់បានកំណត់ត្រូវឆ្លងកាត់នីតិវិធីចំនួន២គឺ (១)នីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់ ក្នុងគោលបំណង រៀបចំណុចវិវាទនិងភស្តុតាង។ (២) នីតិវិធីទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ ក្នុងគោលបំណង លើកយកលទ្ធផលនៅពេលត្រៀម និងពិនិត្យភស្តុតាង ដើម្បីអាចធ្វើការវិនិច្ឆ័យរឿងក្តីឱ្យបានល្អិតល្អន់។

៣.៣.១. នីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលលើកដំបូង

៣.៣.១.១. អត្ថន័យ

នីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផល គឺជាដំណាក់កាលដើមដំបូងមួយនៃនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីដែល ធ្វើឡើង ដើម្បីផ្តល់ឱកាសឱ្យគូភាគីថ្លែងការណ៍អំពីពាក្យបណ្តឹងរបស់ខ្លួន ត្រៀមរៀបចំសេចក្តីអះអាង បំភ្លឺនូវវិវាទ ដែលភាគីយល់មិនស្របគ្នា និងរៀបចំភស្តុតាងដែលទាក់ទងនឹងចំណុចវិវាទ នៅមុនពេលចាប់ផ្តើមកាលបរិច្ឆេទ ទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់។[65]

[61] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៦៩។
[62] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា២៦។
[63] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៨០។
[64] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា១០៥។
[65] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា១០៣។

៣.៣.១.២. សកម្មភាពក្នុងនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផល

ក. ការសាកល្បងផ្សះផ្សា

ចៅក្រមតម្រូវឱ្យភាគីទាំងសងខាងចូលរួមក្នុងនីតិវិធីនោះជាចាំបាច់ ហើយចៅក្រមនឹងធ្វើការសាកល្បងពន្យល់ណែនាំភាគីទាំងសងខាងឱ្យត្រូវរ៉ូវគ្នាដើម្បីបញ្ចប់វិវាទរបស់ខ្លួនជាលើកដំបូងសិន លើកលែងតែចៅក្រមយល់ឃើញថាភាគីទាំងសងមិនអាចសាកល្បងផ្សះផ្សាគ្នាបានទេ។[66] ក្នុងករណីដែលគូភាគីផ្សះផ្សាគ្នា ព្រមព្រៀងបញ្ចប់វិវាទ ចៅក្រមនឹងធ្វើកំណត់ហេតុសះជាដែលមានអានុភាពដូចសាលក្រមស្ថាពរ[67] ដើម្បីបញ្ចប់បណ្តឹង។ ដើមចោទអាចដាក់ពាក្យសុំ យកមកវិញពាក់កណ្តាលនៃពន្ធលើពាក្យបណ្តឹង បើការសះជានេះ បញ្ចប់មុនការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់។[68] មួយវិញទៀតក្នុងករណីដែលភាគីផ្សះផ្សាគ្នាមិនបាន ចៅក្រមនឹងបន្តនីតិវិធីទៅមុខទៀត។

ខ. ការថ្លែងការណ៍ពាក្យបណ្តឹង

ជាគោលការណ៍ជំនុំជម្រះក្តីដោយផ្ទាល់មាត់ ចៅក្រមឱ្យដើមចោទថ្លែងការណ៍អំពីពាក្យបណ្តឹង។ ចំណុចដែលដើមចោទថ្លែងការណ៍មានដូចជា ខ្លឹមសារនៃសាលក្រមដែលទាមទារឱ្យតុលាការចេញ អង្គហេតុចាំបាច់សម្រាប់ការទាមទារ អង្គហេតុដែលជាមូលហេតុនៃការទាមទារ និងអង្គហេតុសំខាន់ៗដែលត្រូវបញ្ជាក់ដោយភស្តុតាង។[69]

គ. ការកំណត់ចំណុចវិវាទ

ចៅក្រមមានតួនាទីរៀបចំសេចក្តីអះអាងរបស់ភាគី ឬសាកសួរភាគី ឬបញ្ជាក់ភស្តុតាង ដើម្បីកំណត់អំពីចំណុចវិវាទរវាងដើមចោទ និងចុងចម្លើយឱ្យបានច្បាស់លាស់ ថាតើការអះអាងអំពីការទាមទាររបស់ដើមចោទដែលមានខ្លឹមសារក្នុងពាក្យបណ្តឹង ចុងចម្លើយទទួលស្គាល់ ឬតវ៉ា ឬធ្វើសេចក្តីអះអាងតបទៅវិញអំពីអង្គហេតុនានា នៃបណ្តឹងរបស់ដើមចោទ ឬអង្គហេតុនានាក្នុងបណ្តឹងរបស់ដើមចោទមានភាពស្មុគស្មាញ និងមានភាពមិនទាន់ច្បាស់ ដែលពុំទាន់អាចឱ្យចៅក្រមយល់ច្បាស់អំពីចំណុចវិវាទ[70] ដោយតម្រូវឱ្យភាគីទាំងដើមចោទ និងចុងចម្លើយដាក់មធ្យាបាយតទល់ និងមធ្យាបាយការពារខ្លួនដែលហៅថា ភស្តុតាង នៅក្នុងកាលបរិច្ឆេទដែលភាគីចូលរួមក្នុងនីតិវិធី ឬក្នុងអំឡុងពេលសមរម្យដែលចៅក្រមជាអ្នកកំណត់។[71] ចំពោះភស្តុតាងដែលភាគីបានដាក់

---

[66] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា១០៤។

[67] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា២២២។

[68] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៦១ កថាខណ្ឌ៨ ចំណុចខ។

[69] ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី*, ១៖ ៧៨។

[70] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៩០។

[71] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៩៤។

ជូនមកកាន់ចៅក្រម ភស្តុតាងនោះនឹងត្រូវលើកមកពិនិត្យទាក់ទងនឹងចំណុចវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកាលបរិច្ឆេទនៃនីតិវិធីទាញហេតុផលផ្ទាល់មាត់។

៣.៣.១.៣. ការបញ្ចប់នីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផល

បន្ទាប់ពីបញ្ចប់ការរៀបចំចំណុចវិវាទរួច ចៅក្រមនឹងរៀបរាប់អំពីអង្គហេតុសំខាន់ៗនៃចំណុចវិវាទ ដែលភាគីទាំងសងខាងបានធ្វើការអះអាងចំពោះមុខគ្នារួចរាល់កន្លងមក បញ្ជាក់ទៅកាន់ភាគីទាំងសងខាងឱ្យកាន់តែជ្រាបច្បាស់ចុងក្រោយ មុនពេលបិទបញ្ចប់នីតិវិធីនៅក្នុងដំណាក់នេះ ដើម្បីអាចឱ្យចៅក្រមលើកយកអង្គហេតុនៃចំណុចវិវាទដែលត្រូវបំភ្លឺ នៅពេលធ្វើការពិនិត្យភស្តុតាងដោយសមូហវិធីក្នុងការស្វែងរកការពិត នៅកាលបរិច្ឆេទទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់។[72] នៅពេលដែលនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលបានចប់សព្វគ្រប់ តុលាការត្រូវកំណត់កាលបរិច្ឆេទនៃការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ និង កោះហៅគូភាគីដែលពាក់ព័ន្ធដើម្បីចូលរួមក្នុងនីតិវិធីនេះ[73] ហើយសម្រាប់ការទាញហេតុផ្ទាល់មាត់ត្រូវធ្វើឡើងនៅបរិច្ឆេទដែលភាគីទាំងសងខាងអាចចូលរួមបាន[74]។

៣.៣.២. នីតិវិធីទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់

៣.៣.២.១. អត្ថន័យ

នីតិវិធីទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ គឺជាទម្រង់មួយនៃការជម្រះក្តីដែលក្នុងនោះមានសកម្មភាពរបស់តុលាការ និងសកម្មភាពរបស់ភាគី ការពិនិត្យភស្តុតាងនានា និងការវិនិច្ឆ័យសេចក្តី ដែលក្នុងនោះដំណើរការនៃការជម្រះក្តី ភាគីត្រូវធ្វើឡើងតាមរយៈការធ្វើសេចក្តីថ្លែងការណ៍ដោយផ្ទាល់មាត់ និងការស្តាប់សេចក្តីថ្លែងការណ៍នោះដោយតុលាការ នៅសាលសវនាការជាសាធារណៈ និងនៅកាលបរិច្ឆេទដែលភាគីទាំងសងខាងអាចមានវត្តមាន។[75]

៣.៣.២.២. ដំណើរការនៃការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់

ក. នីតិវិធីផ្សះផ្សា

នៅកាលបរិច្ឆេទនៃការទាញហេតុផលលើកដំបូង វត្តមាននៃភាគីទាំងសងខាងជារឿងចាំបាច់បំផុតដើម្បីអាចឱ្យចៅក្រមធ្វើការផ្សះផ្សាភាគីទាំងសងខាងបញ្ចប់វិវាទ[76] ឬមកដល់ដំណាក់កាលនេះភាគីទាំងសងខាងមានឆន្ទៈក្នុងការសម្រុះសម្រួលគ្នាព្រមព្រៀងបញ្ចប់វិវាទដោយខ្លួនឯងផ្ទាល់ អាចស្នើសុំទៅចៅក្រមដើម្បីកំណត់កាលបរិច្ឆេទក្នុងការផ្សះផ្សាបន្ទាប់ក៏បាន។ ក្នុងករណីដែលគូភាគីផ្សះផ្សាគ្នា ព្រមព្រៀងបញ្ចប់វិវាទ ចៅក្រមនឹងធ្វើ

[72] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា១០៧។

[73] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា១១៣។

[74] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា១១៥។

[75] ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រាងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា, *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី*, ១៖ ៨៧។

[76] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា២២០។

កំណត់ហេតុសះជាដែលមានអានុភាពដូចសាលក្រមស្ថាពរ[77] ដើម្បីបញ្ចប់បណ្តឹង។ នៅក្នុងដំណាក់កាលទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់នេះ ដើមចោទមិនអាចដាក់ពាក្យសុំ យកមកវិញនូវពន្ធលើពាក្យបណ្តឹង ដែលបានបង់ហើយនោះទេ។[78] មួយវិញទៀតក្នុងករណីដែលភាគីផ្សះផ្សាគ្នាមិនបាន ចៅក្រមនឹងបន្តនីតិវិធីទៅមុខទៀត។

ខ. សេចក្តីថ្លែងការណ៍

ចៅក្រមតម្រូវឱ្យភាគីទាំងសងខាង ឬភាគីណាម្ខាងធ្វើសេចក្តីថ្លែងការណ៍អំពីលទ្ធផលនៃនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលផ្ទាល់មាត់។[79] ក្នុងនេះដែរ សេចក្តីថ្លែងការណ៍នេះលើកឡើងជាពិសេសអំពីសកម្មភាពទាំងឡាយដែលបានធ្វើនៅក្នុងនីតិវិធីត្រៀម ដូចជា ការអះអាងអង្គហេតុដែលសំខាន់ៗ ការដាក់ភស្តុតាង និងលទ្ធផលនៃការរៀបចំណុចនៃវិវាទ ដូច្នេះសកម្មភាពដែលបានថ្លែងការណ៍ទាំងនោះចាត់ទុកថាបានធ្វើនៅក្នុងកាលបរិច្ឆេទនៃការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ ហើយពុំចាំបាច់ធ្វើសកម្មភាព ទាំងនោះឡើងវិញទេ។[80] ជាមួយគ្នានេះដែរ ភាគីអាចអះអាងបន្ថែមទៀតអំពីអង្គហេតុ និងដាក់ភស្តុតាងមកទៀតបាន កុំឱ្យតែការអះអាងអំពីអង្គហេតុ ឬការដាក់ភស្តុតាងនោះផ្ទុយនឹងមាត្រា១០៨ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦។ លើសពីនេះទៀត ចៅក្រមអាចពន្យល់ដល់ភាគីទាំងសងខាងអំពីរបៀបនៃការធ្វើសេចក្តីថ្លែងការណ៍ ឬប្រសិនភាគីនៅតែពិបាកយល់ ចៅក្រមអាចជួយថ្លែងការណ៍ជំនួស ហើយសួរទៅភាគីយល់ស្រប ឬអត់។

គ. ការពិនិត្យភស្តុតាង

សេចក្តីសម្រេចរបស់តុលាការឈរលើគោលការណ៍ជាមូលដ្ឋានមួយចំនួនដូចជា គោលការណ៍ជម្រះក្តីផ្អែកតាមច្បាប់ និងគោលការណ៍សម្រេចសេចក្តីដោយភស្តុតាង[81] ដូចនេះ ក្រោយពីភាគីធ្វើសេចក្តីថ្លែងការណ៍រួចហើយ ចៅក្រមនឹងលើកយកភស្តុតាងដែលភាគីបានដាក់ជូនតុលាការនៅក្នុងដំណាក់ការត្រៀមសម្រាប់ទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ មកធ្វើការពិនិត្យ និងធ្វើការដេញដោលនៅពេលនេះតែម្តង ដោយតម្រូវឱ្យភាគីធ្វើការអះអាងបំភ្លឺអំពីអង្គហេតុនៃចំណុចវិវាទដែលពាក់ព័ន្ធភស្តុតាងទាំងនោះ ប៉ុន្តែអង្គហេតុណាមួយដែលភាគីសារភាពទទួលស្គាល់ ចៅក្រមពុំចាំបាច់ពិនិត្យភស្តុតាងទៀតទេ។[82] ចំពោះប្រភេទនៃភស្តុតាងដែលត្រូវធ្វើការពិនិត្យដូចជាការសាកសួរសាក្សី កោសល្យវិច័យ ចម្លើយរបស់ភាគី ភស្តុតាងជាឯកសារ និងការពិនិត្យវាយតម្លៃ យ៉ាងណាមិញភស្តុតាងណាមួយដែលចៅក្រមត្រូវលើយកមកពិនិត្យនោះ គឺប្រែប្រួលអាស្រ័យទៅលើរឿងក្តីនីមួយៗ។[83]

---

[77] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦មាត្រា២២២។

[78] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា៦១ កថាខណ្ឌ៨ ចំណុចខ។

[79] ហ៊ី សោភា, "នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី," (សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច), ៦៨។

[80] អ៊ីវ ប៉ូលី, "នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី," (សាកលវិទ្យាល័យបញ្ញាសាស្ត្រ), ៦៩។

[81] ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦, មាត្រា១២៣។

[82] ហ៊ី សោភា, "នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី," (សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច), ៧០។

[83] ហ៊ី សោភា, "នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី," (សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច), ៧៤។

៣.៣.២.៣. ការបញ្ចប់នីតិវិធីទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់

ក្រោយពីការពិនិត្យភស្តុតាងចប់សព្វគ្រប់ហើយ ចៅក្រមផ្ដល់ឱកាសឱ្យគូភាគីអាចលើកឡើងនូវមតិចុងក្រោយរបស់ខ្លួនពាក់ព័ន្ធទៅនឹងភាពត្រឹមត្រូវ ឬមិនត្រឹមត្រូវ នៃការទាមទាររបស់ដើមចោទ ឬចុងចម្លើយដោយផ្អែកលើលទ្ធផលនៃការពិនិត្យភស្តុតាង។ បន្ទាប់មកទៀត ចៅក្រមនឹងត្រូវបញ្ចប់ការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ និងកំណត់កាលបរិច្ឆេទប្រកាសសាលក្រម។[84]

[84] អ៊ុំ ប៉ូលី, "នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី," (សាកលវិទ្យាល័យបញ្ញាសាស្ត្រ), ៦៩។

សេចក្តីសន្និដ្ឋាន

ឆ្លងកាត់តាមការបកស្រាយដោយផ្អែកលើមូលដ្ឋាននៃការសិក្សាស្រាវជ្រាវយ៉ាងលម្អិតជុំវិញប្រធានបទ "ការដោះស្រាយវិវាទអាគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា" រួចមក ឃើញថា បច្ចុប្បន្ន បើទោះជាកម្ពុជានៅជាប្រទេសកំពុងអភិវឌ្ឍន៍ក្តី ប៉ុន្តែមានការរីកចម្រើនគ្រប់វិស័យ ពិសេសមានសំណង់អាគារខ្ពស់ៗ ដូចជាអាគារសហកម្មសិទ្ធិរីកដូចផ្សិតនៅរាជធានីភ្នំពេញជាមុខព្រួញយ៉ាងសំខាន់បំផុត ដែលប្រជាពលរដ្ឋខ្មែរយើងមួយចំនួននិយមរស់នៅតាមបែបស៊ីវិល័យសម័យថ្មី។

ទន្ទឹមនឹងគុណសម្បត្តិជាច្រើននៃការរស់នៅបែបសហកម្មសិទ្ធិនេះ ក៏សង្កេតឃើញមាននូវវិវាទមួយចំនួនដែលកើតឡើងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករនិងសហកម្មសិទ្ធិករ រវាងសហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ក៏ដូចជារវាងសហកម្មសិទ្ធិករ និងអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធ ដែលវិវាទទាំងនោះច្រើនកើតឡើងដោយសារការមិនអនុវត្តករណីយកិច្ចតាមកិច្ចសន្យា ការមិនគោរពបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ការថយចុះនៃគុណភាពសំណង់ ការធ្វើសកម្មភាពពាក់ព័ន្ធនឹងសំណង់ ជាពិសេសគឺការរំលោភបំពានសិទ្ធិអ្នកជិតខាង។

តាមរយៈមូលហេតុនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានរៀបរាប់ខាងលើនេះ ទាមទារត្រូវមានយន្តការដោះស្រាយ ដែលក្នុងនោះដើម្បីដោះស្រាយវិវាទសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា ត្រូវពឹងផ្អែកលើមធ្យោបាយពីរដែលជាជម្រើសរបស់គូភាគី តាមរយៈការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ និងការដោះស្រាយវិវាទក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ។ ជម្រើសទី១ គឺជានីតិវិធីនៃការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ ដែលអាចធ្វើឡើងដោយភាគី ឬដោយមានអ្នកសម្របសម្រួល។ ជម្រើសនេះ ប្រសិនបើភាគីឯកភាពគ្នា នោះពិតជាអាចបញ្ចប់វិវាទបានដោយជោគជ័យ។ ក៏ប៉ុន្តែ ប្រសិនបើភាគីមិនព្រមព្រៀងគ្នាវិញ គឺត្រូវឈានដល់ជម្រើសទី២ គឺការដោះស្រាយវិវាទក្នុងប្រព័ន្ធតុលាការ។ ជម្រើសចុងក្រោយនេះ ជាឆន្ទានុសិទ្ធិរបស់អង្គចៅក្រមក្នុងការសម្រេចសេចក្តី ដោយអនុលោមទៅតាមនីតិវិធីដែលមានចែងយ៉ាងប្រាកដជាក់ក្នុងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីឆ្នាំ២០០៦។ ដំណោះស្រាយទាំងពីរផ្លូវខាងលើនេះ ពិតជាបានឆ្លើយតបបានមួយកម្រិតធំទៅនឹងមូលហេតុនានានៃវិវាទជុំវិញបញ្ហាអគារសហកម្មសិទ្ធិនៅកម្ពុជា។

អនុសាសន៍

បទដ្ឋានគតិយុត្តិដែលពាក់ព័ន្ធនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិ គួរតែមានចែងអំពីការកំណត់ទណ្ឌកម្ម ទៅលើសហកម្មសិទ្ធិករក្នុងការប្រើប្រាស់សិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ហើយរំលោភបំពានដល់ចំណែកឯកជនអ្នកជិតខាង ក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ប្រសិនបើច្បាប់មិនបានចែងហើយ បទបញ្ជាផ្ទៃសម្រាប់គ្រង់គ្រង គួរតែចែងអំពីសកម្មភាពបែបណាដែលត្រូវបានហាមឃាត់ក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនឱ្យបានច្បាស់លាស់ និងចែងពាក់ព័ន្ធនឹងទណ្ឌកម្មសម្រាប់ពិន័យជាប្រាក់ សំណង់នៃការខូចខាត ឬទាមទារឱ្យភាគីបង្កឡើងរៀបចំជួសជុលឱ្យដូចសភាពដើម។ ចំពោះចំណែករួមវិញ គួរតែចែងអំពីបញ្ជីរាយមុខសម្ភារៈទាក់ទងនឹងតម្លៃ ដែលត្រូវធ្វើបដិទាននៅពេលមានការខូចខាត ទុកក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះផងដែរ។ ចំពោះការចែងអំពីទណ្ឌកម្មនេះ ជាកត្តាមួយចូលរួមទប់ស្កាត់ការកើនឡើងវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិបានមួយចំនួន។

កិច្ចសន្យាដែលពាក់ព័ន្ធអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់គ្រប់គ្រង គួរតែចែងឱ្យបានលម្អិតអំពីសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ឱ្យគ្រប់ជ្រុងជ្រោយ និងច្បាស់លាស់ ដើម្បីយកជាមូលដ្ឋានក្នុងដោះស្រាយវិវាទ ព្រមទាំងអាចជៀសវាង និងកាត់បន្ថយនៃវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ។ ប្រសិនបើភាគីនៃកិច្ចសន្យាមិនបានអនុវត្តសិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចដែលបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យា ជាគោលការណ៍ការដោះស្រាយត្រូវផ្អែកលើលក្ខខណ្ឌតាមការព្រមព្រៀងក្នុងកិច្ចសន្យាជាមុនសិន ប៉ុន្តែប្រសិនបើពុំមានកំណត់នៅក្នុងកិច្ចសន្យាទេ ទើបយកបញ្ញត្តិស្តីពីកិច្ចសន្យាលក់ទិញ និងសំណង់នៃការខូចខាត ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ មកធ្វើជាមូលដ្ឋានក្នុងការដោះស្រាយ។ ក្នុងករណីសហកម្មសិទ្ធិករមួយចំនួន ប្រើប្រាស់សិទ្ធិរបស់ខ្លួន ដោយរំលោភបំពាន សិទ្ធិ និងផលប្រយោជន៍របស់អ្នកជិតខាង នាំឱ្យមានការខូចខាត នោះការទទួលខុសរដ្ឋប្បវេណី ត្រូវផ្អែកលើបញ្ញត្តិស្តីអំពីអនីត្យានុកូល ក្នុងក្រមរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជាឆ្នាំ២០០៧ ដើម្បីអាចឱ្យបុគ្គលណាមួយជាអ្នកទទួលខុសត្រូវសងសំណង់ការខូចខាត។

រាល់អគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ គួរតែតម្រូវឱ្យមានធានារ៉ាប់រងលើសុវត្ថិភាពនៃអគារទាំងមូល ដើម្បីជៀសវាងវិវាទរវាងសហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ តួយ៉ាង ករណីអគារសហកម្មសិទ្ធិមានការបាក់ស្រុត ដូច្នេះក្រុមហ៊ុនធានារ៉ាប់រងជាអ្នកដោះស្រាយវិវាទនេះជាមួយសហកម្មសិទ្ធិករវិញម្តង។ ចំពោះធានារ៉ាប់រងនេះ គួរតែកំណត់ជាកាតព្វកិច្ចនៅក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់គ្រប់គ្រង ទើបអាចអនុវត្តមានប្រសិទ្ធភាព។

រាជរដ្ឋាភិបាលគួរតែខិតខំ ត្រួតពិនិត្យ និងពង្រឹងការអនុវត្តច្បាប់របស់ក្រសួង ឬស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ចពាក់ព័ន្ធនឹងអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

ជាមួយគ្នានេះ ក្រសួង ឬស្ថាប័នដែលមានសមត្ថកិច្ច ត្រួតពិនិត្យ និងតាមដានលើគុណភាពនៃការសាងសាងអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងប្រព័ន្ធសុវត្ថិភាពក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឱ្យមានប្រសិទ្ធភាព និងប្រសិទ្ធផល។

ជាពិសេស សហកម្មសិទ្ធិករត្រូវចូលរួមគោរពលក្ខខណ្ឌដែលមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង និងច្បាប់ទាំងឡាយ ទើបអាចកាត់បន្ថយ និងជៀសផុតពីវិវាទអគារសហកម្មសិទ្ធិ៕

គន្ថនិទ្ទេស

ច្បាប់ និងលិខិតបទដ្ឋានគតិយុត្ត

- ក្រមរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០, ០៨ ធ្នូ ២០០៧។
- ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី, លេខ នស/រកម/០៧០៦/០២១, ០៦ កក្កដា ២០០៦។
- អនុក្រឹត្យស្តីពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ, លេខ១២៦ អនក្រ. បក, ២៣ សីហា ២០០៩។
- អនុក្រឹត្យស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់, លេខ៨៦ អនក្រ.បក, ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧។
- ច្បាប់ស្តីការគ្រប់គ្រងរដ្ឋបាលឃុំ សង្កាត់, លេខ នស/រកម/០៣០១/០៥, ២៨ កុម្ភៈ ២០០១។

ច្បាប់និរាករណ៍

- ច្បាប់ភូមិបាល, លេខ នស/រកម/០៨០១/១៤, ៣០ សីហា ២០០១។

សៀវភៅ

- កៅ សីហា. *ការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ.* ២០១០. https://vannarachin.wordpress.com/ (ថតចម្លងថ្ងៃទី២៨ ខែមេសា ឆ្នាំ២០២០)។
- ក្រុមការងារជប៉ុនដែលទទួលបន្ទុកធ្វើសេចក្តីព្រៀងក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណីកម្ពុជា. *សេចក្តីពន្យល់អំពីក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី.* ភាគ១។
- គណៈកម្មការនីតិកម្ម និងយុត្តិធម៌ព្រឹទ្ធសភា និងលេខាធិការដ្ឋានអមគណៈកម្មការនីតិកម្ម និងយុត្តិធម៌ព្រឹទ្ធសភា, ចងក្រង. *ឯកសារជំនួយស្មារតីស្តីពីការដោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការនៅឃុំ សង្កាត់.* ២០១៧។
- សមាគមអាដហុក ការពារសិទ្ធិមនុស្ស និងអភិវឌ្ឍន៍នៅកម្ពុជា. *ឧបករណ៍សម្រាប់ដោះស្រាយទំនាស់ក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការ.* ២០១៣។
- ស៊្មីរិន អ៊ែម អូស៊្មីរមីឡឺរ៍. *ដំណោះស្រាយវិវាទក្រៅប្រព័ន្ធតុលាការប្រទេសកម្ពុជា៖ សៀវភៅសិក្សាស្តីពីទស្សនាទានសំខាន់ៗ*, បោះពុម្ពលើកទី២. រាជធានីភ្នំពេញ, ២០១០។
- ហាប់ ផល្លី. "វិធីសាស្ត្រស្រាវជ្រាវ និងការសរសេរបែបសិក្សា." សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និងវិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច, ២០១៩។
- ហ៊ី សោភា. "នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី." សាកលវិទ្យាល័យភូមិន្ទនីតិសាស្ត្រ និង វិទ្យាសាស្ត្រសេដ្ឋកិច្ច។
- ហៀង សាង. *នីតិរដ្ឋបាលទូទៅ.* ភ្នំពេញ៖ បណ្ណាល័យជាតិ, ២០១៧។

– អ៊ីវ ប៉ូលី. "នីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី." សាកលវិទ្យាល័យបញ្ញាសាស្ត្រ។

ឯកសារផ្សេងៗ

– ការិយាល័យសំណង់. *ស្ថិតិសំណង់ខ្ពស់ក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ*. មន្ទីររៀបចំដែនដី នគររូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានីភ្នំពេញ (របាយការណ៍)។

– រិទ្ធី. "ឆ្លងចរន្តអគ្គិសនីប្រអប់ភ្លើងជាន់ទី៦,៧ នៅក្នុង ខន់ដូរ De Castle ក្លាយជាអគ្គីភ័យ ឆេះផ្ញើស សមត្ថកិច្ចនាំរថយន្តទៅអន្តរាគមន៍," *ដំណឹងពលរដ្ឋ (Peoplenews.asia)*, ០៧ សីហា ២០២០ (កាសែត)។

ឧបសម្ពន្ធ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជរដ្ឋាភិបាលកម្ពុជា

លេខ : ១២៦ —

ចុះថ្ងៃទី ១២ សីហា ២០០៩

អនុក្រឹត្យ

ស្តីពី

ការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

រាជរដ្ឋាភិបាល

- បានឃើញរដ្ឋធម្មនុញ្ញនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រឹត្យលេខ នស/រកត/០៩០៨/១០៥៥ ចុះថ្ងៃទី២៥ ខែកញ្ញា ឆ្នាំ២០០៨ ស្តីពីការតែងតាំងរាជរដ្ឋាភិបាលនៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០២/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅនៃគណៈរដ្ឋមន្ត្រី
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ ០៤/នស/៩៤ ចុះថ្ងៃទី១០ ខែសីហា ឆ្នាំ១៩៩៤ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការរៀបចំទឹកដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៦៩៩/០៩ ចុះថ្ងៃទី២៣ ខែមិថុនា ឆ្នាំ១៩៩៩ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ស្តីពីការបង្កើតក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/០៨០១/១៤ ចុះថ្ងៃទី៣០ ខែសីហា ឆ្នាំ២០០១ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើច្បាប់ភូមិបាល
- បានឃើញព្រះរាជក្រមលេខ នស/រកម/១២០៧/០៣០ ចុះថ្ងៃទី០៨ ខែធ្នូ ឆ្នាំ២០០៧ ដែលប្រកាសឱ្យប្រើក្រមរដ្ឋប្បវេណី
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ៨៦ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ស្តីពីលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់
- បានឃើញអនុក្រឹត្យលេខ ៦២ អនក្រ.បក ចុះថ្ងៃទី២០ ខែកក្កដា ឆ្នាំ១៩៩៩ ស្តីពីការរៀបចំ និងការប្រព្រឹត្តទៅរបស់ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

- បានទទួលការឯកភាពពីគណៈរដ្ឋមន្ត្រីក្នុងសម័យប្រជុំពេញអង្គ នាថ្ងៃទី .... ខែ .... ឆ្នាំ២០០៩

សម្រេច

ជំពូកទី១

បទប្បញ្ញត្តិទូទៅ

មាត្រា១.–

អនុក្រឹត្យនេះមានគោលដៅកំណត់ អំពីការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ព្រមទាំងយន្តការនិង នីតិវិធីសម្រាប់ធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

មាត្រា២.–

អនុក្រឹត្យនេះមានគោលបំណងដូចតទៅ ៖

- ធានាការពារសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិស្របច្បាប់ របស់អ្នកកាន់កាប់ចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- សម្រួលដល់ការងារគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងសហកម្មសិទ្ធិករ ដែលរស់នៅក្នុងអគារសហកម្មសិទ្ធិ
- សម្រួលដល់សហកម្មសិទ្ធិករក្នុងការលក់ ការដូរ ការធ្វើអំណោយ ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំ នូវចំណែកឯកជន ដែលជាកម្មសិទ្ធិរបស់ខ្លួន ។

មាត្រា៣.–

អនុក្រឹត្យនេះមានវិសាលភាពអនុវត្ត ចំពោះអគារសហកម្មសិទ្ធិគ្រប់ប្រភេទ នៅទូទាំងព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលបានសាងសង់ដោយស្របច្បាប់ ។

មានតែរូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិជនបុគ្គលដែលមានសញ្ជាតិខ្មែរប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ លើកលែងតែមានបទប្បញ្ញត្តិចែងផ្សេងពីនេះ ។

មាត្រា៤.–

វាក្យសព្ទដែលប្រើក្នុងអនុក្រឹត្យនេះមានន័យដូចតទៅ ៖

- **អគារសហកម្មសិទ្ធិ** សំដៅដល់អគារ ឬសំណង់ដែលមានកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ។ អគារសហកម្មសិទ្ធិមានចំណែកខ្លះជាកម្មសិទ្ធិផ្ទាល់ខ្លួន របស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗហៅថា "ចំណែកឯកជន" និងមានចំណែកខ្លះជាលំហរួមសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួម របស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ហៅថា "ចំណែករួម" ។
ប្រភេទនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងនោះមានជាអាផាតមិន ភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ ផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែងនិងច្រើនជាន់ជាប់គ្នា ខុនដូ ប្រភេទផ្ទះផ្សេងទៀត ដែលមានរចនាសម្ព័ន្ធជាប់គ្នា ។
- **ចំណែកឯកជន** សំដៅដល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាឯកជនផ្ទាល់ខ្លួន ។

- **ចំណែករួម** សំដៅដល់រាល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលត្រូវចាត់ជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់ ឬជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មានជាអាទិ៍ ដី ទីធ្លា ជណ្ដើរ ឧទ្យាន និងសួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញ-ចូល ជញ្ជាំងអឡូសិទ្ធិ ទីកន្លែងនៃសេវាកម្មរួម ។
- **អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ** សំដៅដល់រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល ដែលដាក់ទុនវិនិយោគលើការសាងសង់ អគារសហកម្មសិទ្ធិ ក្នុងគោលបំណងសម្រាប់លក់ ឬជួល ។
- **អ្នកអាណាព្យាបាល** សំដៅដល់បុគ្គលដែលមានភារកិច្ចតំណាងអនីតិជន ឬអសមត្ថជន ។
- **ហិតូបត្ថម្ភកៈ** សំដៅដល់ជនដែលតុលាការចាត់តាំងឱ្យគ្រប់គ្រងលើ ជនដែលមានសមត្ថភាពតិចតួចពេក ក្នុងការយល់ដឹងនិងវិនិច្ឆ័យអំពីលទ្ធផលតាមផ្លូវច្បាប់ នៃសកម្មភាពរបស់ខ្លួន ដោយសារមានវិបត្តិផ្នែកបញ្ញាស្មារតី ។
- **ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ** សំដៅដល់ចំណែកដីនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលមានទីតាំងនិងទំហំជាក់លាក់ សម្រាប់ការសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬដែលមានអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ ហើយស្ថិតក្នុងគម្រោងប្លង់សាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ក្បាលដី ឬចំណែកដីនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ត្រូវស្ថិតនៅក្រោមការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់រួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ។
- **ឡូតិ៍** សំដៅដល់ចំណែកឯកជនដែលភ្ជាប់ទៅនឹងចំណែករួម នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ឡូតិ៍និមួយៗមានតម្លៃខុសៗគ្នាទៅតាមទំហំនៃចំណែកឯកជនតូច ឬធំ ហើយការគណនាត្រូវគិតទៅតាមផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ។
- **សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍** សំដៅទៅលើសិទ្ធិជួលអចលនវត្ថុរយៈពេលវែងចាប់ពី ១៥ (ដប់ប្រាំ) ឆ្នាំឡើងទៅ ។

ជំពូកទី២

ការគ្រប់គ្រងនិងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

មាត្រា៥.–

រូបវន្តបុគ្គល ឬនីតិបុគ្គល មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ នៅព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដោយគោរពតាមលក្ខខណ្ឌ និងបញ្ញត្តិទាំងឡាយនៃអនុក្រឹត្យនេះ និងបទដ្ឋានគតិយុត្ត ពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀតជាធរមាន ។

រូបវន្តបុគ្គលជានីតិជននិងមានសមត្ថភាពតាមផ្លូវច្បាប់ អាចជាកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្ម- សិទ្ធិ ។ ប៉ុន្តែករណីនេះ ត្រូវបានលើកលែងចំពោះការបន្តមរតក របស់ទាយាទដែលជាអនីតិជន ឬអសមត្ថជនដោយអនុញ្ញាតឱ្យមានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិបាន តែតម្រូវឱ្យមានអ្នកអាណាព្យាបាល ឬហិតូបត្ថម្ភកៈជាអ្នកកាន់កាប់ជំនួសរហូតដល់អនីតិជន ឬអសមត្ថជននោះមានសមត្ថភាពពេញលេញតាមផ្លូវច្បាប់ ។ ចំពោះករណីនេះ អ្នកអាណាព្យាបាលឬហិតូបត្ថម្ភកៈគ្មានសិទ្ធិចាត់ចែងនូវចំណែកឯកជននោះបានឡើយ លើកលែងតែមានការអនុញ្ញាតពីតុលាការ ។

មាត្រា៦.–

ការផ្តល់កម្មសិទ្ធិជូនសហកម្មសិទ្ធិករ គឺផ្ដល់តែលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិប៉ុណ្ណោះ ។ ចំពោះចំណែករួមត្រូវរក្សាទុកសម្រាប់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិប្រើប្រាស់ជារួម ។
នីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវមានលក្ខណៈងាយស្រួល សាមញ្ញ តម្លាភាព និងស្របតាមគោលការណ៍វិមជ្ឈការ និងវិសហមជ្ឈការ និងអភិបាលកិច្ចល្អ ។

មាត្រា៧._

ក្បាលដីសម្រាប់សាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវតែជាក្បាលដីតែមួយ ដែលត្រូវបានចុះបញ្ជីរួចហើយ នៅក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីដីធ្លី ។

ក្នុងករណីដែលសំណង់អគារសហកម្មសិទ្ធិមានច្រើនប្រភេទស្ថិតនៅក្បាលដីតែមួយ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុត្រូវស្នើសុំបំបែកក្បាលដីនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ទៅតាមប្រភេទ និងចំនួននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនីមួយៗ ។ ការបំបែកក្បាលដីត្រូវធ្វើឱ្យស្របតាមច្បាប់ និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។

អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬបុគ្គលដែលបានឬកំពុងសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវផ្លាស់ប្តូរប្រភេទក្បាល ដីឱ្យទៅជាក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី នៅពេលផ្ទេរលើកដំបូង នៃចំណែកឯកជនណាមួយ លើកលែងតែអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានសង់នៅលើដីជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ។

នៅពេលផ្លាស់ប្តូរប្រភេទក្បាលដីឱ្យទៅជា ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬបុគ្គលដែលបាន ឬកំពុងសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិលើក្បាលដីនោះ ត្រូវប្រគល់ប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់ប្រើប្រាស់ដីធ្លី ឬប័ណ្ណសម្គាល់សិទ្ធិកាន់កាប់អចលនវត្ថុ ឬវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់អចលនវត្ថុ នៃក្បាលដីឱ្យរដ្ឋបាលសុរិយោដី ដើម្បីធ្វើលេខាចារឹក និងរក្សាទុក ហើយរដ្ឋបាលសុរិយោដី ត្រូវចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជនជំនួសវិញ ។

ការផ្លាស់ប្តូរប្រភេទក្បាលដីឱ្យទៅជាក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ និងទម្រង់បែបបទផ្សេងទៀត អាចត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិស្ថិតនៅ ជាទ្រព្យរួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ។

មាត្រា៨._

អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ដែលសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិត្រូវរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងមួយ មុននឹងប្រកាសលក់ ឬជួលចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងខាងលើនេះ ដែលជាការព្រមព្រៀងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករ នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិមិនត្រូវផ្ទុយនឹងសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ និងច្បាប់ជាធរមាន ។

ដើម្បីគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ សហកម្មសិទ្ធិករអាចបង្កើតក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ តាមការព្រមព្រៀងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករ ដូចមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។

ការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ត្រូវស្របតាមគោលការណ៍ និងលក្ខខណ្ឌអប្បបរមានៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងគំរូ ដែលមានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធទី១ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ហើយដែលត្រូវចែងជាអាទិ៍ អំពី ÷

- សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវ របស់សហកម្មសិទ្ធិករលើចំណែកឯកជននិងលើចំណែករួមដោយមិនផ្ទុយពីគោលការណ៍កម្មសិទ្ធិ ។
- ការកំណត់ពីសមាមាត្រនៃចំណាយរួមនានា របស់សហកម្មសិទ្ធិករ សម្រាប់ការថែទាំ ការជួសជុល ចំណែករួម ការបង់ថ្លៃលើការប្រើប្រាស់សេវាសាធារណៈនានា ...។ល។
- នីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្តីសម្រេចចិត្ត ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករបង្កើតអង្គការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ ÷

ក) - តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រភាគច្រើនដាច់ខាត នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹងការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការជួសជុល ឬការថែទាំអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈនានា ។

ខ)- តម្រូវឱ្យមានសំឡេងគាំទ្រយ៉ាងតិច ៧៥ (ចិតសិបប្រាំ) ភាគរយ នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ សម្រាប់សម្រេចចិត្តក្នុងករណីដែលអគារចាស់ទ្រុឌទ្រោម មិនអាចប្រើប្រាស់បាន ហើយតម្រូវឱ្យរុះរើអគារ ឬសាងសង់អគារជាថ្មី ។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្រយ៉ាងតិច៧៥ (ចិតសិបប្រាំ) ភាគរយ បាននោះ ការវាយតម្លៃជាផ្លូវការដោយសមត្ថកិច្ចជំនាញ ត្រូវយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចរបស់តុលាការ ។

មាត្រា៩.-

ការកំណត់ព្រំខណ្ឌនៃចំណែកឯកជន ដែលមានជញ្ជាំងអឡូសិទ្ធិ ត្រូវកំណត់ត្រឹមពាក់កណ្ដាលនៃកម្រាស់ជញ្ជាំងដែលខណ្ឌចំណែកឯកជននីមួយៗ ។

យ៉ ឬរានហាលជាប់ជាមួយចំណែកឯកជន និងប្រើប្រាស់ជាឯកជន ហើយដែលមិនប៉ះពាល់ដល់ការប្រើប្រាស់ជារួមរបស់សហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ត្រូវចាត់ទុកជាផ្នែកនៃចំណែកឯកជន ។

ជំពូកទី៣

សិទ្ធិនិងភារកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ

មាត្រា១០.-

សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ មានសិទ្ធិកម្មសិទ្ធិលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន លើកលែងតែមានការកម្រិតលក្ខខណ្ឌដោយច្បាប់ ឬបញ្ញត្តិផ្សេងទៀត ។

មាត្រា១១.-

សហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មានសិទ្ធិចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនដោយមិនបំពានទៅលើចំណែករួម និងមិនរំខាន ឬរាំងស្ទះដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែករួម ដោយសហកម្មសិទ្ធិករដទៃទៀត និងមិនធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ដល់ភាពរឹងមាំនៃសំណង់ និងសោភ័ណភាពនៃអគារ ។

សិទ្ធិចាត់ចែងចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ដូចជា ការលក់ ការដូរ ការជួល ប្រទានកម្ម ការបន្តមរតក ការជួលអចិន្ត្រៃយ៍ ការបង្កើតផលុបភោគ ការប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅ ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក និងការដាក់បញ្ចាំត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ។

សហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចបង្កើតសេវភាព លើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនបានទេ ។

មាត្រា១២.-

រាល់ចំណែកនៃអគារ ឬដីសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួម ឬសម្រាប់ជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ បង្កើតបានជាចំណែករួម ។ ចំណែករួមមានជាអាទិ៍ ៖

- ដី ទីធ្លា ឧទ្យាន និងសួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល
- ជញ្ជាំង សសរទ្រទ្រង់សំខាន់ៗនៃអគារ ឧបករណ៍រួមរាប់បញ្ចូលចំណែកនៃបណ្ដាញទឹក ភ្លើង បណ្ដាញឧស្ម័ន ប្រព័ន្ធលូទឹកស្អុយ ដែលអាចឆ្លងកាត់ចំណែកឯកជន
- ទូរួម បំពង់ និងក្បាលបំពង់ផ្សែង និងដំបូល
- ទីកន្លែងសេវារួមផ្សេងៗដែលបានកំណត់ដោយឡែក ឬមានចែងក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង

- សិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំទាំងឡាយ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា១៧៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗមានត្រឹមតែសិទ្ធិប្រើប្រាស់តែប៉ុណ្ណោះ លើចំណែករួម ។ គ្មានករណីណាមួយដែលកម្ម-សិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាន់លើបំផុត អាចលើកបន្ថែសម្រាប់តែខ្លួនឯងផ្ទាល់ ឬលក់សិទ្ធិនៃការលើកបន្ថនេះបានឡើយ ។

មាត្រា១៣.-

សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវគោរពតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ដែលកំណត់របៀបគ្រប់គ្រង និងវិធាននៃការថែទាំ ព្រមទាំងការបំពេញកាតព្វកិច្ចផ្សេងៗទៀត ។

មាត្រា១៤.-

ចំណែករួមគឺជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់សហកម្មសិទ្ធករ ។ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវធានាការថែទាំចំណែករួម ។ បន្ទុកនៃការថែទាំនេះត្រូវចែកគ្នាទៅតាមសមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃនៃឡូតិ៍នីមួយៗ លើកលែងតែមានការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងពីនេះ ឬមានចែងដោយឡែកក្នុងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។

មាត្រា១៥.-

សិទ្ធិលើក្បាលដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនៅ ជាសិទ្ធិដែលមិនត្រូវបានបាត់បង់ឡើយ ទោះបីអគារ ឬចំណែកឯកជននោះបានខូចខាតក៏ដោយ ។

ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិចុះទ្រុឌទ្រោម មិនអាចស្នាក់នៅបាន ឬទទួលរងមហន្តរាយ ដោយប្រការ ណាមួយ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់អាចឯកភាពគ្នាជួសជុល ឬសាងសង់ឡើងវិញ ដោយទទួលបន្ទុកក្នុងការចំណាយតាមសមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃនៃឡូតិ៍នីមួយៗ ឬតាមការព្រមព្រៀងគ្នាកន្លងមកដូចជា កិច្ចសន្យាដោយឡែក ឬបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ កិច្ចសន្យាដោយឡែកត្រូវស្របតាមស្មារតីនៃបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ។ ការជួសជុល ឬសាងសង់ឡើងវិញ ត្រូវអនុវត្តតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន ។

ប្រសិនបើសហកម្មសិទ្ធិករឯកភាពគ្នាក្នុងការបែងចែកដី ឬលក់ដីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅការបែងចែកត្រូវអនុវត្តតាមគោលការណ៍សមាមាត្រទៅនឹងតម្លៃនៃឡូតិ៍នីមួយៗ ឬតាមការព្រមព្រៀងគ្នា ពីមុនមក ប្រសិនបើមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដោយឡែក ឬបទបញ្ជា ផ្ទៃក្នុងរបស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ ។

ប្រសិនបើអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ បានសាងសង់អគារសហកម្មសិទ្ធិលើដីជួលពីបុគ្គលទីបី នោះអាជ្ញាយុកាលនៃសិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍លើចំណែកឯកជន និងសិទ្ធិប្រើប្រាស់លើចំណែករួម មានត្រឹមតែរយៈពេល ដូចបានកំណត់ក្នុងកិច្ចសន្យាជួលដីអចិន្ត្រៃយ៍ រវាងអ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ និងម្ចាស់ដីប៉ុណ្ណោះ ។ វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍មានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធទី៣ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ។

ជំពូកទី៤

យន្តការនិងនីតិវិធីនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ

មាត្រា១៦.-

ក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្មនិងសំណង់ មានសមត្ថកិច្ចធ្វើការចុះបញ្ជី និងចេញវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ជូនសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់តាមនីតិវិធី ដូចមានចែងក្នុងអនុក្រឹត្យនេះ ។

មានតែអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់រួចរាល់ស្របគ្រប់ តាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមានប៉ុណ្ណោះ ទើបអាចជាកម្មវត្ថុនៃការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនបាន។

មាត្រា១៧._

ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវដំណើរការដូចតទៅ ៖

១- សហកម្មសិទ្ធិករចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដីថ្នាក់ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ។

សហកម្មសិទ្ធិករត្រូវបំពេញពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយបញ្ជាក់ច្បាស់អំពីអត្តសញ្ញាណ និងព័ត៌មានទាំងឡាយនៃចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន ឱ្យបានត្រឹមត្រូវនិងត្រូវភ្ជាប់ មកជាមួយនូវ ៖

- វិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ ឬលិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់
- ឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយបញ្ជាក់ពីចំនួនជាន់ ចំនួនចំណែកឯកជន ដោយមានលេខយោងនិងព័ត៌មានអំពីចំណែករួមនៃអគារ
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង
- ឯកសារបញ្ជាក់អត្តសញ្ញាណសហកម្មសិទ្ធិករ
- ឯកសារពាក់ព័ន្ធផ្សេងទៀត ប្រសិនបើមាន។

២- ពាក្យស្នើសុំត្រូវយកទៅដាក់នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅ ។ មន្ត្រីទទួលពាក្យត្រូវចេញបង្កាន់ដៃទទួលពាក្យជូនអ្នកស្នើសុំ ។

៣- ក្រោយពេលទទួលពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជី ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវពិនិត្យទម្រង់និងឯកសារភ្ជាប់ឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ហើយបញ្ជូនពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនេះទៅមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ក្នុងរយៈពេល៣ (បី) ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ ដើម្បីពិនិត្យនិងសម្រេចឱ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជី ។

៤- មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ត្រូវពិនិត្យសម្រេច ក្នុងរយៈពេល ៣ (បី) ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការ លើពាក្យស្នើសុំចុះបញ្ជីនេះ ។

៥- ក្រោយពីមន្ទីរសម្រេចឱ្យអនុវត្តដំណើរការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវធ្វើការជូនដំណឹងរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍ មុនកាលបរិច្ឆេទនៃការចុះប្រមូលទិន្នន័យ ។

៦- មន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ក្នុងរយៈ ពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ ត្រូវចុះសហការជាមួយមន្ត្រីឃុំ សង្កាត់ អ្នកអភិវឌ្ឍអចលនវត្ថុ ឬតំណាង និងសហកម្មសិទ្ធិករ ដើម្បីប្រមូលនិងផ្ទៀងផ្ទាត់ទិន្នន័យ នៅទីតាំងជាក់ស្តែង ដើម្បីបំពេញទម្រង់បែបបទប្រមូលទិន្នន័យ ។

៧- ក្រោយប្រមូលទិន្នន័យជាក់ស្តែងអំពីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិរួច មន្ត្រីជំនាញនៃការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនសំណុំឯកសារទាំងអស់ និងលើកយោបល់ក្នុងរយៈពេល ១ (មួយ) សប្តាហ៍ មកមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត ដើម្បីពិនិត្យនិងសម្រេចឱ្យបិទផ្សាយទិន្នន័យជាសាធារណៈ ។

ប្រសិនបើមានភាពមិនច្បាស់លាស់ មន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត អាចស្វែងរកព័ត៌មានបន្ថែម ឬចាត់តាំងមន្ត្រីជំនាញដើម្បីចុះស៊ើបអង្កេត ឬបញ្ជាក់បន្ថែមក្នុងរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ។

៨- ក្រោយពីមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដីរាជធានី ខេត្ត បានសម្រេចឱ្យបិទផ្សាយជាសាធារណៈនូវទិន្នន័យដែលប្រមូលបានរួចហើយ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបិទផ្សាយជាសាធារណៈ នូវលទ្ធផលនៃការប្រមូលទិន្នន័យរយៈពេល១ (មួយ) សប្តាហ៍ ដើម្បីឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់និងអ្នកមានផលប្រយោជន៍ អាចតវ៉ាឬស្នើធ្វើការកែតម្រូវ ។ ការបិទផ្សាយជាសាធារណៈត្រូវអនុវត្តនៅទីតាំងអចលនវត្ថុផ្ទាល់ និងនៅសាលាឃុំ សង្កាត់ ដែលអចលនវត្ថុនោះស្ថិតនៅ ។

ក្នុងករណីមានការតវ៉ា ឬវិវាទ ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវព្យាយាមសម្រុះសម្រួលស្វែងរកការឯកភាពគ្នា ។

ក្នុងករណីមិនអាចរកការស្រុះស្រួលគ្នាបាន ការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាលក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ត្រូវបញ្ជូនករណីវិវាទនេះទៅតុលាការ ដើម្បីដោះស្រាយតាមនីតិវិធីច្បាប់ជាធរមាន ។

៩- ផុតរយៈពេលនៃការបិទផ្សាយប្រសិនបើគ្មានបណ្តឹងតវ៉ា ឬប្រសិនបើរាល់វិវាទត្រូវបានដោះស្រាយរួចរាល់ហើយមន្ទីររៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងសុរិយោដី រាជធានី ខេត្ត ត្រូវធ្វើការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ តាមការស្នើសុំរបស់សហកម្មសិទ្ធិករក្នុងរយៈពេល ១ (មួយ) សប្តាហ៍យ៉ាងយូរ ។

មាត្រា១៨.-

ចំណែកឯកជននីមួយៗ ត្រូវចុះបញ្ជីក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ។ ក្នុងសៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវកត់ត្រាទិន្នន័យលម្អិតអំពីចំណែកឯកជន និងម្ចាស់កម្មសិទ្ធិនៃចំណែកឯកជន ដោយមានបញ្ជាក់ជាអាទិ៍ ឈ្មោះសហកម្មសិទ្ធិករ ទំហំ ទីតាំង ប្រភេទ ទ្រព្យនៃចំណែកឯកជន។ សៀវភៅគោលបញ្ជីចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ និងទម្រង់បែបបទផ្សេងទៀត ត្រូវកំណត់ដោយប្រកាសរបស់រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ ។

មាត្រា១៩.-

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន ដែលត្រូវបានចេញជូនសហកម្មសិទ្ធិករ តាមការស្នើសុំ ត្រូវកត់ត្រាទិន្នន័យដែលមានជាអាទិ៍ លេខយោងសម្គាល់ចំណែកឯកជន ទំហំ ទីតាំង ប្រភេទទ្រព្យ នៃចំណែកឯកជន ។ គំរូវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មានភ្ជាប់ជាឧបសម្ព័ន្ធទី២នៃអនុក្រឹត្យនេះ ។ រដ្ឋបាលសុរិយោដីត្រូវរៀបចំកម្មវិធីកុំព្យូទ័រ សម្រាប់បញ្ចូលទិន្នន័យចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ នៅក្នុងប្រព័ន្ធព័ត៌មានវិទ្យា ដើម្បីរក្សាទុកជាឯកសារ ។

មាត្រា២០.-

រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិតាមរយៈការលក់ ការដូរ ប្រទានកម្ម និងការបន្តមរតក សហកម្មសិទ្ធិករឬអ្នកទទួលសិទ្ធិត្រូវស្នើធ្វើចរន្តការនូវរាល់ការប្រែប្រួលនោះ នៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។ កិច្ចប្រតិបត្តិការក្នុងការផ្ទេរសិទ្ធិនេះ ត្រូវប្រើរយៈពេល២០ (ម្ភៃ) ថ្ងៃ នៃថ្ងៃធ្វើការយ៉ាងយូរ ។ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្តមានសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដូចសហកម្មសិទ្ធិករមុនៗដែរ ។

រាល់ការដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ការដាក់បញ្ចាំ និងការជួលអចិន្ត្រៃយ៍នូវចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន សហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកពាក់ព័ន្ធត្រូវទៅធ្វើលេខាចារិកលើវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ ម្ចាស់ចំណែកឯកជននោះនៅរដ្ឋបាលសុរិយោដី ។

មាត្រា២១.-

រាល់ការផ្លាស់ប្តូរប្រភេទក្បាលដីដើម មកជាក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៧ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី ។

រាល់ការបំបែកក្បាលដីទៅតាមប្រភេទនិង/ឬចំនួនអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា៧ នៃអនុក្រឹត្យនេះ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី ។

រាល់ការផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវបង់ថ្លៃសេវាសុរិយោដី និងបង់ពន្ធប្រថាប់ត្រាជូនរដ្ឋតាមច្បាប់កំណត់ ។

ជំពូកទី៥

អន្តរប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា២២.-

ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានសាងសង់មុនថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ ហើយដែលមានសហកម្មសិទ្ធិករច្រើននាក់រស់នៅ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជន ពុំតម្រូវឱ្យមានវិញ្ញាបនបត្របញ្ជាក់ភាពត្រឹមត្រូវនៃសំណង់ ឬលិខិតបិទការដ្ឋានសំណង់ និងឯកសារប្លង់ស្ថាបត្យកម្មលម្អិតនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា១៧ ចំណុចទី១ ឡើយ ។

ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលបានសាងសង់ក្រោយថ្ងៃទី១៩ ខែធ្នូ ឆ្នាំ១៩៩៧ រហូតដល់អនុក្រឹត្យនេះចូលជាធរមាន ហើយដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះ ពុំមានលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនតម្រូវឱ្យធ្វើនិយតកម្មលើប្លង់ស្ថាបត្យកម្ម នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាមុនសិន ។

មាត្រា២៣.-

ចំពោះប្រភេទអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលបានសាងសង់មុនអនុក្រឹត្យនេះចូលជាធរមាន ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនតម្រូវឱ្យសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់រៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងជាមុនសិន ស្របតាមខ្លឹមសារអប្បបរមា ដូចមានចែងក្នុងឧបសម្ព័ន្ធទី១នៃអនុក្រឹត្យនេះ។ ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករមិនអាចស្រុះស្រួលគ្នាក្នុងការរៀបចំបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងទេ ការស្នើសុំចុះបញ្ជីចំណែកឯកជននឹងត្រូវកំណត់ដោយបទដ្ឋានដោយឡែក ។

មាត្រា២៤.-

ចំពោះអគារជាភូមិគ្រឹះ ពាក់កណ្តាលភូមិគ្រឹះ ឬជាផ្ទះល្វែងដែលមានច្រើនល្វែង និងច្រើនជាន់ជាប់គ្នា ហើយមានម្ចាស់ជាកម្មសិទ្ធិករតែម្នាក់ ហើយដែលមានបំណងផ្ទេរចំណែកឯកជនណាមួយនៃអគារទៅឱ្យបុគ្គលដទៃ ការចុះបញ្ជីចំណែកឯកជនត្រូវអនុលោមតាមស្មារតីនៃអនុក្រឹត្យនេះ លើកលែងតែករណីដែលការផ្ទេរនេះអនុវត្តទៅលើផ្ទះល្វែងមួយជង់ពីលើដល់ក្រោមទៅឱ្យបុគ្គលតែមួយ ។ ការផ្ទេរចុងក្រោយនេះ ត្រូវអនុវត្តតាមនីតិវិធីដែលមានកន្លងមក ។

ជំពូកទី៦

ទោសប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា២៥.-

សហកម្មសិទ្ធិករ ដែលធ្វើឱ្យប៉ះពាល់ចំណែករួមនៃអគារ ឬដីដោយបានកែប្រែដើម្បីការប្រើប្រាស់ជាឯកជន ឬសម្រាប់លក់ នឹងត្រូវបង្ខំឱ្យរៀបចំដូចសភាពដើមវិញ ។ សហកម្មសិទ្ធិករនោះនឹងត្រូវទទួលទណ្ឌកម្ម ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា២៥៧ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

សហកម្មសិទ្ធិករដែលមិនព្រមចូលរួមទទួលបន្ទុកថែទាំចំណែករួម ឬមិនបានគោរពតាមលក្ខខណ្ឌនៃសណ្ដាប់ធ្នាប់សាធារណៈ ត្រូវទទួលទណ្ឌកម្ម ដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ២៥៨ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។

ជំពូកទី៧

អវសានប្បញ្ញត្តិ

មាត្រា២៦.-

បទប្បញ្ញត្តិទាំងឡាយណាដែលមានខ្លឹមសារផ្ទុយនឹងអនុក្រឹត្យនេះត្រូវទុកជានិរាករណ៍ ។

មាត្រា២៧.-

រដ្ឋមន្ត្រីទទួលបន្ទុកទីស្ដីការគណៈរដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងសេដ្ឋកិច្ច និងហិរញ្ញវត្ថុ រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់ រដ្ឋមន្ត្រី រដ្ឋលេខាធិការ គ្រប់ក្រសួងស្ថាប័ន អភិបាលរាជធានី គ្រប់អភិបាលខេត្តត្រូវទទួលបន្ទុកអនុវត្តអនុក្រឹត្យនេះតាមភារកិច្ចរៀងៗខ្លួន ចាប់ពីថ្ងៃចុះហត្ថលេខាតទៅ ។

រាជធានីភ្នំពេញ,ថ្ងៃទី ១២ ខែ សីហា ឆ្នាំ ២០០៩

នាយករដ្ឋមន្ត្រី

សម្ដេចអគ្គមហាសេនាបតីតេជោ ហ៊ុន សែន

កន្លែងទទួល :

- ក្រសួងព្រះបរមរាជវាំង
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានក្រុមប្រឹក្សាធម្មនុញ្ញ
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានព្រឹទ្ធសភា
- អគ្គលេខាធិការដ្ឋានរដ្ឋសភា
- អគ្គលេខាធិការរាជរដ្ឋាភិបាល
- ខុទ្ទកាល័យសម្ដេចនាយករដ្ឋមន្ត្រី
- ខុទ្ទកាល័យឯកឧត្តម លោកជំទាវឧបនាយករដ្ឋមន្ត្រី
- ដូចមាត្រា ២៧
- រាជកិច្ច
- ឯកសារ -កាលប្បវត្តិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

គំរូបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង

សម្រាប់ការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ ....

អាសយដ្ឋាន : ....

....

សង់លើក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិ

លេខយោង : ....

អនុលោមតាមច្បាប់ភូមិបាលចែងអំពីសហកម្មសិទ្ធិ
សហកម្មសិទ្ធករទាំងអស់បានព្រមព្រៀងគ្នាលើការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ
ឈ្មោះ............ តាមលក្ខខណ្ឌទាំងឡាយដូចតទៅ :

ជំពូកទី១

គោលការណ៍ទូទៅ

ប្រការ ១..

១.១. បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងសម្រាប់អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ......................... មានគោលដៅកំណត់បន្ថែមអំពីសិទ្ធិ និង កាតព្វកិច្ចរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយអនុលោមតាមសិទ្ធិ និងកាតព្វកិច្ច ដូចមានចែងក្នុង ជំពូកទី ១០ នៃច្បាប់ភូមិបាល។

១.២. បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះអនុវត្តដូចគ្នាចំពោះសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ និងចំពោះអ្នកជួលចំណែកឯកជនផងដែរ ដោយ គ្មានករណីលើកលែងឡើយ ។

១.៣. បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះជាផ្នែកមួយនៃកិច្ចសន្យារផ្ទេររវាងសហកម្មសិទ្ធិករដែលតម្រូវឱ្យអ្នកទទួលបានសិទ្ធិ ជា សហកម្មសិទ្ធិករថ្មី ចុះហត្ថលេខានិងគោរពតាម ។

១.៤. អ្នកលក់ចំណែកឯកជន ត្រូវបង្ហាញបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះដល់អ្នកទិញ ដោយកំណត់បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះជាលក្ខខណ្ឌ មួយនៃការលក់ មិនអាចតវ៉ាបាន ។ អ្នកទិញត្រូវយល់ព្រមនិងចុះហត្ថលេខាលើបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ដែលជាផ្នែក មួយនៃកិច្ចសន្យាលក់ ។

១.៥. សហកម្មសិទ្ធិករ និងអ្នកដែលមានផលប្រយោជន៍លើអគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងអស់ ត្រូវគោរពតាមបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង នេះ ច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិផ្សេងៗជាធរមាន និងរក្សាសណ្តាប់ធ្នាប់សាធារណៈ សេចក្តីថ្លៃថ្នូរ ការគោរពសិទ្ធិអ្នកដទៃ និងការបំពេញកាតព្វកិច្ចរបស់ខ្លួនឱ្យបានត្រឹមត្រូវ ដើម្បីធានាភាពសុខដុមរវាងសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ។

ជំពូកទី ២

សិទ្ធិ កាតព្វកិច្ច និងការទទួលខុសត្រូវរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ

ប្រការ ២.. ចំណែកឯកជន

២.១. ចំណែកឯកជន សំដៅដល់ចំណែកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលស្ថិតក្រោមការកាន់កាប់ និងប្រើប្រាស់ជាឯកជន ផ្តាច់មុខ តាមគំនូសប្លង់ និងបញ្ជីសារពើភណ្ឌ ដូចមានភ្ជាប់មកជាមួយបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ។

២.២. សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗមានសិទ្ធិគ្រប់គ្រាន់ក្នុងការកាន់កាប់និងប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខលើចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន រួមបញ្ចូលទាំងអចលនវត្ថុទាំងអស់ដែលមាននៅក្នុងចំណែកឯកជន ដូចជាជញ្ជាំងខាងក្នុង ទ្វារទាំងអស់ រួមទាំង ទ្វារចូលទៅក្នុងផ្ទះផង ផ្ទៃបង្អួចខាងក្នុង ផ្ទៃការ៉ូ ផ្ទៃជញ្ជាំង ពិដាន គ្រឿងបំពាក់បច្ចេកទេសទាំងអស់សម្រាប់ ការប្រើប្រាស់ផ្តាច់មុខនៅក្នុងចំណែកឯកជន ផ្ទះបាយ និងទូខោអាវ ។

២.៣. យ៉ដែលជាប់ជាមួយនឹងចំណែកឯកជន និងបានប្រើប្រាស់ជាឯកជន ត្រូវគណនាបញ្ចូលជាចំណែកឯកជន ប្រសិន បើមិនប៉ះពាល់ដល់ការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករផ្សេងទៀត ឬចំណែករួម ។

២.៤. សហកម្មសិទ្ធិករនៃចំណែកឯកជនមានសិទ្ធិផ្តាច់មុខក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួនតាមការកម្រិតលក្ខខណ្ឌ ដោយច្បាប់ បទបញ្ញត្តិ និងបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងនេះ ។ ឧទាហរណ៍ កម្មសិទ្ធិករអាចលក់ ឬជួលចំណែកឯកជនរបស់ ខ្លួន ប្រើប្រាស់ជាប្រាតិភោគអចលនវត្ថុ ដាក់បញ្ចាំ ឬដាក់ហ៊ីប៉ូតែក ឬមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់និងអាស្រ័យនៅ ។

២.៥. សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗត្រូវគោរពសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិករដទៃក្នុងការប្រើប្រាស់ចំណែកឯកជនរបស់ខ្លួន។ ការប្រើប្រាស់ ចំណែកឯកជននេះ ត្រូវហាមឃាត់ប្រសិនបើការប្រើប្រាស់នោះបង្កការប៉ះពាល់ឬខូចខាតដល់ចំណែករួមឬចំណែកឯកជនផ្សេងទៀត។

២.៦. សហកម្មសិទ្ធិករត្រូវបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់បុគ្គលដែលត្រូវមកធ្វើការថែទាំ ជួសជុលផ្សេងៗ។ សហកម្មសិទ្ធិករ មិនអាចទាមទារសំណង ឬតម្លៃតបស្នងណាមួយអំពីការបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលក្នុងការជួសជុល ថែទាំនេះទេ។

ប្រការ ៣.. ចំណែករួម

៣.១. ចំណែកដែលនៅសល់ពីចំណែកឯកជន ត្រូវបានចាត់ទុកជាចំណែករួម។ ចំណែករួមសំដៅដល់ដី និងរាល់ចំណែក នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ដែលជាកម្មវត្ថុសម្រាប់ការប្រើប្រាស់រួម ឬជាប្រយោជន៍នៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ មាន ជាអាទិ៍ ដី ទីធ្លា ជណ្ដើរ ឧទ្យាន និង សួនច្បារ ផ្លូវច្រកចេញចូល ជញ្ជាំង ទីកន្លែងនៃសេវាកម្មរួម...

៣.២. សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ គឺជាម្ចាស់នៃចំណែករួម ។ ចំណែករួមនេះ មិនអាចយកមកប្រើប្រាស់ផ្ដាច់មុខដោយ បុគ្គលណាមួយឡើយ។ ចំណែករួមជាកម្មសិទ្ធិអវិភាគរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ។

៣.៣. ចំណែកទាំងឡាយដូចខាងក្រោមត្រូវបានចាត់ទុកជាចំណែករួម :

ក) ដី ទីធ្លាក្នុងរបង សួនច្បារ ផ្លូវ ច្រកចេញចូល ចំណតរថយន្ត សួនច្បារ កន្លែងកីឡា

ខ) ជញ្ជាំង និងជញ្ជាំងទ្រទ្រង់អាគារ ឧបករណ៍ប្រើប្រាស់រួមគ្នា ដូចជាបណ្ដាញទឹក ភ្លើង បណ្ដាញឧស្ម័ន ទោះបី ជាបណ្ដាញនោះរត់កាត់តាមចំណែកឯកជនក៏ដោយ

គ) ទូរម បំពង់ និងក្បាលបំពង់ផ្សេង និងដំបូល

ឃ) ទីកន្លែងនៃសេវារួមផ្សេងៗទៀត។

ង) សិទ្ធិបន្ទាប់បន្សំទាំងឡាយដូចមានចែងក្នុងមាត្រា ១៧៩ នៃច្បាប់ភូមិបាល។

៣.៤. សិទ្ធិលើក្បាលដីដែលអាគារសហកម្មសិទ្ធិតាំងនេះ ជាសិទ្ធិដែលមិនបាត់បង់ឡើយ ទោះជាអាគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ត្រូវខូចខាត ឬទទួលរងមហន្តរាយទាំងស្រុងក៏ដោយ។

ប្រការ ៤.. ការចាត់ចែងចំណែកឯកជន

៤.១. សិទ្ធិចាត់ចែងលើចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ ត្រូវអនុវត្តតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន។

៤.២. នៅពេលផ្ទេរសិទ្ធិលើចំណែកឯកជន តាមរយៈការលក់ ការដូរ ប្រទានកម្ម និងការបន្តមរតក សិទ្ធិចាត់ចែង លើចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករ រួមទាំងកាតព្វកិច្ចទាំងអស់ ត្រូវផ្ទេរទៅឱ្យអ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬ សហកម្មសិទ្ធិករថ្មី។

៤.៣. អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ ឬអ្នកលក់ និង/ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬអ្នកទិញត្រូវស្នើសុំធ្វើចរន្តការនូវការផ្ទេរសិទ្ធិនេះនៅ រដ្ឋបាលសុរិយោដី។

៤.៤. អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិឬអ្នកទិញ និង/ឬ អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬអ្នកទិញត្រូវទទួលខុសត្រូវលើការចំណាយថ្លៃសេវា និង ការបង់ពន្ធផ្សេងៗជូនរដ្ឋតាមច្បាប់កំណត់។

៤.៥. ផ្ទៃខាងក្នុងនៃចំណែកឯកជនដែលមើលពុំឃើញពីខាងក្រៅ សហកម្មសិទ្ធិករអាចរៀបចំនិងជួសជុលបាន តែ មិនអាចប៉ះពាល់រចនាសម្ព័ន្ធដើម និងមិនអាចផ្ទុកទម្ងន់លើសពីការកំណត់ ឬធ្វើអ្វីបណ្តាលឱ្យប៉ះពាល់ដល់ អ្នកជិតខាង ឬដែលបង្កគ្រោះថ្នាក់ដល់ភាពរឹងមាំនិងសុវត្ថិភាពនៃសំណង់ ឬធ្វើឱ្យខូចដល់សោភ័ណ្ឌភាពនៃ អគារសហកម្មសិទ្ធិទាំងមូលទេ។

៤.៦. សហកម្មសិទ្ធិករ ឬអ្នកជួលចំណែកឯកជន ដែលបានលក់ឬជួលបន្តចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ មិនត្រូវ ដោះយកទៅជាមួយខ្លួននូវអចលនវត្ថុពីភ័ព្វវាសនាទាំងឡាយ ដែលនៅភ្ជាប់ជាមួយអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះឡើយ។

ជំពូកទី ៣

ការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ

ប្រការ ៥.-

៥.១. សហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិដែលមានកម្មសិទ្ធិករចាប់ពី ៥ ឡើងទៅ ត្រូវរៀបចំអង្គការគ្រប់គ្រង អាគារសហកម្មសិទ្ធិ ដោយការបង្កើតជាក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង ដើម្បីទទួលបន្ទុកកិច្ចការ សហកម្មសិទ្ធិ ដោយអនុលោមតាមមាត្រា ១៨៤ នៃច្បាប់ភូមិបាល ។ ករណីមានការផ្ទេរកម្មសិទ្ធិលើចំណែក ឯកជន អ្នកទទួលសិទ្ធិបន្ត ឬសហកម្មសិទ្ធិករថ្មី ត្រូវក្លាយជាសមាជិកនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិជាស្វ័យប្រវត្តិ។

៥.២. សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ត្រូវរៀបចំមហាសន្និបាតដើម្បីតែងតាំងក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មការគ្រប់គ្រង អគារសហកម្មសិទ្ធិ និងដើម្បីកំណត់ពីការផ្តល់សិទ្ធិសម្រេចចិត្ត

ក្នុងករណីអវត្តមានសមាជិកខ្លះ។ ការសម្រេចចិត្ត
ទាំងឡាយត្រូវផ្អែកលើភាគរយនៃសហកម្មសិទ្ធិករ។
៥.១. នីតិវិធីនៃការធ្វើសេចក្ដីសម្រេចចិត្តត្រូវអនុវត្តដូចតទៅ :
ក-តម្រូវឱ្យមានសម្លេងគាំទ្រភាគច្រើនដាច់ខាតនៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់
សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តពាក់ព័ន្ធនឹង ការកែសម្រួលបទបញ្ជាផ្ទៃក្នុង ការជួសជុល
ឬការថែទាំអគារសហកម្មសិទ្ធិ ឬការបង់ថ្លៃសេវាសាធារណៈនានា។
ខ-តម្រូវឱ្យមានសម្លេងគាំទ្រយ៉ាងតិច ៧៥ ភាគរយនៃសហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់
សម្រាប់ការសម្រេចចិត្តក្នុង ករណីដែលអគារចាស់ទ្រុឌទ្រោមមិនអាចប្រើប្រាស់បាន
ហើយតម្រូវឱ្យធ្វើការរុះរើអគារ ឬសាងសង់អគារ ជាថ្មី។ ក្នុងករណីមិនអាចរកការគាំទ្រ ៧៥
ភាគរយបាន នោះការវាយតម្លៃជាផ្លូវការលើស្ថានភាពអគាររបស់
សមត្ថកិច្ចជំនាញត្រូវយកជាមូលដ្ឋានសម្រាប់ការសម្រេចរបស់តុលាការ។

ជំពូកទី ៤

សមាមាត្រនៃការចំណាយលើការជួសជុល ការថែទាំ និងការចំណាយផ្សេងៗ

ប្រការ ៦._

៦.១. សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ ទទួលខុសត្រូវក្នុងការជួសជុល ថែទាំ
និង/ឬបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើចំណែកឯកជន របស់ខ្លួន។
៦.២. សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់ ត្រូវទទួលខុសត្រូវរួមគ្នាក្នុងការជួសជុល ថែទាំ
និង/ឬបន្ទុកផ្សេងៗទៀតលើចំណែក ចំណែករួមឱ្យបានសមស្រប។
ការចំណាយទាក់ទងនឹងការប្រើប្រាស់ ការជួសជុល ការថែទាំ និង/ឬបន្ទុក
ផ្សេងៗទៀតលើចំណែករួម
ត្រូវគិតជាភាគរយទៅតាមសមាមាត្រនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនរបស់
កម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ។
៦.៣. ក្នុងករណីដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិចុះទ្រុឌទ្រោម មិនអាចស្នាក់នៅបាន ឬទទួលរងមហន្តរាយ
ដោយប្រការ ណាមួយ សហកម្មសិទ្ធិករទាំងអស់អាចឯកភាពគ្នាសាងសង់ឡើងវិញ
ដោយទទួលបន្ទុកក្នុងការចំណាយតាម
សមាមាត្រនៃទំហំផ្ទៃក្រឡានៃចំណែកឯកជនរបស់សហកម្មសិទ្ធិករនីមួយៗ។
ការសាងសង់ឡើងវិញ ត្រូវ អនុវត្តតាមច្បាប់និងបទប្បញ្ញត្តិជាធរមាន

និងត្រូវធ្វើឡើងដោយយកតាមរចនាសម្ព័ន្ធដើម លើកលែងតែ
មានការព្រមព្រៀងគ្នាផ្សេងពីនេះ។ ក្នុងករណីដែលសហកម្មសិទ្ធិករឯកភាពគ្នាក្នុងការបែងចែកដី
ឬលក់ដី ដែលអគារសហកម្មសិទ្ធិនោះស្ថិតនៅ ការបែងចែកផលប្រយោជន៍
ត្រូវសមាមាត្រទៅនឹងទំហំផ្ទៃក្រឡានៃ ចំណែកឯកជននីមួយៗ ឬតាមការព្រមព្រៀងគ្នាពីមុនមក
ប្រសិនបើមានចែងនៅក្នុងកិច្ចសន្យាដោយឡែក។

ជំពូកទី ៥

អវសានប្បញ្ញត្តិ

ប្រការ ៧..

វិវាទទាំងឡាយដែលកើតឡើងរវាងសហកម្មសិទ្ធិករនៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ ត្រូវដោះស្រាយជាជំហានដំបូង
ដោយការ សម្រុះសម្រួលក្នុងក្របខណ្ឌនៃក្រុមប្រឹក្សាភិបាល ឬគណៈកម្មាធិការគ្រប់គ្រងអគារសហកម្មសិទ្ធិ
។ ក្នុងករណីដែលមិន អាចដោះស្រាយបាន វិវាទនេះនឹងត្រូវដោះស្រាយដោយតុលាការ។

ប្រការ ៨..

បទបញ្ញាផ្ទៃក្នុងនេះមានប្រសិទ្ធភាពចាប់ពីថ្ងៃដែលអ្នកទទួលសិទ្ធិក្លាយជាសហកម្មសិទ្ធិករពេញលក្ខណៈ
ច្បាប់លើ ចំណែកឯកជននៃអគារសហកម្មសិទ្ធិ។

ថ្ងៃទី .... ខែ............. ឆ្នាំ ....

អ្នកផ្ទេរសិទ្ធិ	**អ្នកទទួលសិទ្ធិ**
ឈ្មោះ	**ឈ្មោះ........................**

គំរូឧបសម្ព័ន្ធទី ២
នៃអនុក្រឹត្យលេខ ....អនក្រ.បក
ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ......... ឆ្នាំ ២០០៩ ស្តីពីការ
គ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន

លេខ : ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....
រាជធានី/ខេត្ត : ....
ក្រុង/ស្រុក/ខណ្ឌ : ....
ឃុំ/សង្កាត់ : ....
ភូមិ : ....
ផ្លូវ : ....

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : ....
ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី...... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម²
ជាន់ទី : ....
ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %

យោង :
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងលេខ ....
  ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ........ ឆ្នាំ...........

ជើង

ធ្វើនៅ .... ថ្ងៃទី .... ខែ....... ឆ្នាំ ....
តប. រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រការ : បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់ម្ចាស់ចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ក្តី ទទួលទិញ-ដូរក្តី ទទួលបញ្ចាំ ឬក៏ប៉ុន្តែគក្តី ឬជួលរយៈពេលវែង ចូរលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់ចំណែកឯកជន ទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៅចំពោះមុខមន្ត្រីសុរិយោដី ដើម្បីផ្លាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាធិការ នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុនេះតាំងនៅ ព្រោះកាលបើមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះនឹងទុកជាការធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាកម្មសិទ្ធិរបស់លោកអ្នកក៏ពុំបាន។

ចុះបញ្ជីលេខ : .... អក្សរសញ្ញាខ្ទង់ : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ដង់ (BLOCK) លេខ : .... ជាន់ទី : ...... ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី .... ខែ..... ឆ្នាំ ......

ប្រភេទសំណង់ : .... រូបភាពប្រើប្រាស់ : .... លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

តារាងផ្លាស់ប្តូរ

អត្តានុកូលដ្ឋានម្ចាស់ចំណែកឯកជន				ការផ្លាស់ប្តូរ		សេចក្តីផ្សេងៗ
ទំហំនៃចំណែកឯកជន (ម²)	នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទទ្រព្យ	ថ្ងៃ ខែ ឆ្នាំ និងទីកន្លែងកំណើត	សាវ័ត	លេខាធិការដោយសង្ខេប នៃលិខិតសញ្ញា ឬសាលក្រមតុលាការ	បន្ទុកលើចំណែកឯកជន	
១	២	៣	៤	៥	៦	៧

ឧបសម្ព័ន្ធទី ៧
នៃអនុក្រឹត្យលេខ ....អនក្រ.បក
ចុះថ្ងៃទី ...... ខែ......... ឆ្នាំ ២០០៩
ស្តីពីការគ្រប់គ្រង និងប្រើប្រាស់អគារសហកម្មសិទ្ធិ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

វិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន

លេខ : ....

ក្បាលដីសហកម្មសិទ្ធិលេខ : ....
រាជធានី/ខេត្ត : ....
ស្រុក/ខណ្ឌ / ក្រុង : ....
ឃុំ/សង្កាត់ : ....
ភូមិ : ....
ផ្លូវ : ....

អគារសហកម្មសិទ្ធិឈ្មោះ : ....
ប្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី...... ខែ .... ឆ្នាំ ....
ទំហំចំណែកឯកជនសរុប : .... ម៉ែ^{២}
ជាន់ទី : ....
ភាគរយនៃចំណែកឯកជនធៀបនឹងទំហំសរុបអគារសហកម្មសិទ្ធិ .... %
រយៈពេលជួលចំណែកឯកជន .... ឆ្នាំ ចាប់ពី .... ដល់..............

ជើង

យោង :

- វិញ្ញាបនបត្រសំគាល់សិទ្ធិជួលដីលេខ ....
  ចុះថ្ងៃទី .... ខែ............ ឆ្នាំ ....
  រយៈពេល .... ឆ្នាំ ចាប់ពី......... ដល់............
- បទបញ្ជាផ្ទៃក្នុងលេខ ....
  ចុះថ្ងៃទី .... ខែ........... ឆ្នាំ....................

ធ្វើនៅ .... ថ្ងៃទី .... ខែ...... ឆ្នាំ ....
តប. រដ្ឋមន្ត្រីក្រសួងរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម និងសំណង់

ប្រការ : បើលោកអ្នកបានទទួលវិញ្ញាបនបត្រសម្គាល់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន នៃអគារសហកម្មសិទ្ធិនេះ ដោយបានចំណែកជាកេរ្តិ៍ក្តី ទទួលទិញ-ផ្ទេរក្តី ទទួលបណ្តាំ ឬហ៊ីប៉ូតែកក្តី ឬជួលអចិន្ត្រៃយ៍ សូមលោកអ្នកកុំភ្លេចនាំម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជន ទៅធ្វើលិខិតជាលាយលក្ខណ៍អក្សរនៅចំពោះមុខមន្ត្រីសុរិយោដី ដើម្បីផ្លាស់ឈ្មោះ ឬធ្វើលេខាធិការ នៅការិយាល័យរៀបចំដែនដី នគរូបនីយកម្ម សំណង់ និងភូមិបាល ក្រុង ស្រុក ខណ្ឌ ដែលអចលនវត្ថុនេះតាំងនៅ ព្រោះកាលបើមិនបានបំពេញកិច្ចទាំងនេះទេ អចលនវត្ថុនោះ នឹងទុកជាការធានាប្រាក់លោកអ្នកក៏មិនកើត ឬទុកជាម្ចាស់សិទ្ធិជួលអចិន្ត្រៃយ៍នៃចំណែកឯកជនក៏ពុំបាន។

ចុះបញ្ជីលេខ : ....

ចំណែកឯកជនលេខ : .... ដង់ (BLOCK) លេខ :

ប្រភេទសំណង់ : .... រូបភាពប្រើប្រាស់ : ...

អក្សរសញ្ញាខ្លួន : ....

ជាន់ទី : ...... ឬផ្លង់ស្ថាបត្យកម្មនៃលិខិតអនុញ្ញាតសាងសង់ចុះថ្ងៃទី .... ខែ..... ឆ្នាំ ......

លក្ខណៈនៃការប្រើប្រាស់ : ....

...ខ ផ្ទេរ សម្ភារ

អត្តសញ្ញាណម្ចាស់ដីកែ...		
ទំហំនៃដីកែកែងឯកជន (ម²)	នាមត្រកូល នាមខ្លួន / ប្រភេទត្រៀ	ថ្ងៃ ទីត...
១	២	

	ការផ្ទេរសម្ភារ		
សាវតា	លេខចុះបញ្ជីសៀវភៅនៃលិខិតសន្យា ឬសាលក្រមតុលាការ	បុគ្គលដីកែកែងឯកជន	សេចក្តីផ្សេងៗ
៤	៥	៦	៧

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

កិច្ចព្រមព្រៀង

រវាង

ឈ្មោះ...ភេទ............អាយុ..........ឆ្នាំសញ្ជាតិ...............

សាសនា..........................មុខរបរ...

ទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន:ផ្ទះលេខ..........ផ្លូវលេខ.......ក្រុមទី..........ភូមិ.......................................

ឃុំ/សង្កាត់..ស្រុក/ក្រុង..

ខេត្ត/រាជធានី..**ហៅកាត់ថាភាគី«ក»**

និង

ឈ្មោះ...ភេទ............អាយុ..........ឆ្នាំសញ្ជាតិ...............

សាសនា..........................មុខរបរ...

ទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន:ផ្ទះលេខ..........ផ្លូវលេខ.......ក្រុមទី..........ភូមិ.......................................

ឃុំ/សង្កាត់..ស្រុក/ក្រុង..

ខេត្ត/រាជធានី..**ហៅកាត់ថាភាគី«ខ»**

យោង:

១. ពាក្យស្នើសុំសម្រុះសម្រួលរបស់ភាគី*«ក»* ចុះថ្ងៃទី..............ខែ............ឆ្នាំ.....................

២. កិច្ចព្រមព្រៀងចូលរួមសម្រុះសម្រួលរបស់ភាគី*«ខ»* ចុះថ្ងៃទី..........ខែ.........ឆ្នាំ...............

៣. កំណត់ហេតុសម្រុះសម្រួលលេខ................/..............ចុះថ្ងៃទី........ខែ..........ឆ្នាំ..........

ភាគីទាំងពីរបានព្រមព្រៀងគ្នាដូចតទៅ:

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

....

បន្ទាប់ពីបានអាន និង ពន្យល់យ៉ាងច្បាស់លាស់ នូវខ្លឹមសារទាំងអស់នៃកិច្ចព្រមព្រៀង ភាគីទាំងពីរបានយល់ព្រមគោរព និង អនុវត្តតាមនូវគ្រប់ចំណុចនៃកិច្ចព្រមព្រៀងនេះ ដោយស្ម័គ្រចិត្ត និង គ្មានការកែប្រែឡើយ ។ តែប្រសិនបើភាគីណាមួយមានការប្រែក្រឡះ មិនគោរព និង មិនអនុវត្តតាមចំណុចណាមួយនៃកិច្ចព្រមព្រៀងខាងលើ ភាគីនោះនឹងទទួលខុសត្រូវចំពោះមុខច្បាប់ជាធរមាន ។ ដើម្បីបញ្ជាក់ការពិត ភាគីទាំងពីរបានយល់ព្រមផ្តិតស្នាមម្រាមដៃទុកជាភស្តុតាង ។ កិច្ចព្រមព្រៀងនេះធ្វើឡើងចំនួន...........ច្បាប់ ដោយប្រគល់ជូនគូភាគីម្នាក់មួយច្បាប់ រក្សាទុកនូវអាជ្ញាធរមូលដ្ឋាន..................................ច្បាប់ និង នូវការិយាល័យរបស់អ្នកសម្រុះសម្រួលមួយច្បាប់ ។

ធ្វើនៅ.....................ថ្ងៃទី............ខែ............ឆ្នាំ..............

ហត្ថលេខា/ស្នាមម្រាមដៃ

ភាគី(ក)	ភាគី(ខ)	សាក្សី	អ្នកធ្វើកំណត់ហេតុ
ឈ្មោះ...............	ឈ្មោះ..................	ឈ្មោះ................	ឈ្មោះ......................

បានឃើញ និង ឯកភាព

អ្នកសម្រុះសម្រួល

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យបណ្តឹង

ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំឈ្មោះ.......................................ភេទ.......... អាយុ..........ឆ្នាំ សញ្ជាតិ.............មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្នផ្ទះលេខ..........ក្រុមទី.......ភូមិ................សង្កាត់......................ខណ្ឌ........................រាជធានីភ្នំពេញ។

សូមគោរពចូលមក
លោកស្រីចៅ សង្កាត់និរោធ

កម្មវត្ថុ : សុំប្តឹងពីឈ្មោះ ....ភេទ...........មានទីលំនៅបច្ចុប្បន្ន ផ្ទះលេខ..........
ក្រុមទី.......ភូមិ................សង្កាត់......................ខណ្ឌ........................រាជធានីភ្នំពេញ។

ពីបទ : ....។

សេចក្តីដូចបានគោរពក្នុងកម្មវត្ថុខាងលើ ខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ សូមជម្រាបជូនលោកស្រី ចៅសង្កាត់ មេត្តាជ្រាបដូចតទៅ៖
....
....
....
....
....
....

អាស្រ័យហេតុនេះ សូមលោកស្រីចៅសង្កាត់ មេត្តាជួយ..
....អោយខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ ដោយក្តីអនុគ្រោះ។

សូមលោកស្រី ចៅសង្កាត់ មេត្តាទទួលនូវការគោរពដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់អំពីខ្ញុំបាទ/នាងខ្ញុំ។

ថ្ងៃ..........................ខែ.............ឆ្នាំ.............................. ព.ស ២៥៦...

និរោធ,ថ្ងៃទី................. ខែ............ ឆ្នាំ ២០....

ស្នាមមេដៃស្តាំ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
ខណ្ឌច្បារអំពៅ
សង្កាត់និរោធ

លិខិតអញ្ជើញ

សូមគោរពអញ្ជើញៈ លោក/លោកស្រី...

មានទីលំនៅផ្ទះលេខ............ផ្លូវ.........ក្រុមទី........ភូមិ........................សង្កាត់និរោធ ខណ្ឌច្បារអំពៅ រាជធានីភ្នំពេញ ។

ចូលមកសាលាសង្កាត់និរោធ (ផ្នែកសំរុះសំរួល) នៅវេលាម៉ោងៈ...

នៅថ្ងៃ............ទី..............ខែ..............ឆ្នាំ២០១៩ ដើម្បី..

ពីដំណើររឿង...។

-សាម៉ីខ្លួនត្រូវចូលមកឲ្យបានទាន់ពេលវេលា និង យកឯកសារផ្សេងៗដែលទាក់ទងរឿងខាងលើយកមកជាមួយផងប្រសិនបើមាន ។

និរោធ. ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២៥៦២

ចៅសង្កាត់និរោធ

ឆ្លើយតប

ទូរស័ព្ទលេខៈ០១១ ២៦៩ ១៣៨
០១២ ៥៣៧ ៥៦០
០១២ ៥០០ ៧២៦

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
ខណ្ឌច្បារអំពៅ
សង្កាត់និរោធ

លិខិតអញ្ជើញ

សូមគោរពអញ្ជើញៈ លោក/លោកស្រី...

មានទីលំនៅផ្ទះលេខ............ផ្លូវ.........ក្រុមទី........ភូមិ........................សង្កាត់និរោធ ខណ្ឌច្បារអំពៅ រាជធានីភ្នំពេញ ។

ចូលមកសាលាសង្កាត់និរោធ (ផ្នែកសំរុះសំរួល) នៅវេលាម៉ោងៈ...

នៅថ្ងៃ............ទី..............ខែ..............ឆ្នាំ២០១៩ ដើម្បី..

ពីដំណើររឿង...។

-សាម៉ីខ្លួនត្រូវចូលមកឲ្យបានទាន់ពេលវេលា និង យកឯកសារផ្សេងៗដែលទាក់ទងរឿងខាងលើយកមកជាមួយផងប្រសិនបើមាន ។

និរោធ. ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២៥៦០

ចៅសង្កាត់និរោធ

ឆ្លើយតប

ទូរស័ព្ទលេខៈ០១១ ២៦៩ ១៣៨
០១២ ៥៣៧ ៥៦០
០១២ ៥០០ ៧២៦

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

រាជធានីភ្នំពេញ
ខណ្ឌច្បារអំពៅ
សង្កាត់និរោធ
លេខ.......................ជ.ក

ដីកាអម

បញ្ជូនមក: លោកអភិបាល នៃគណៈអភិបាលខណ្ឌច្បារអំពៅ

ល.រ	ភាយមុខលិខិត	ចំនួន	សេចក្ដីផ្សេងៗ

សរុប:

និរោធ,ថ្ងៃទី ខែ ឆ្នាំ ២០១៤

អ្នកទទួល

ចៅសង្កាត់និរោធ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ពាក្យបណ្តឹង

សូមគោរពជូន

ឯកឧត្តមប្រធានសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

ដើមចោទឈ្មោះ **រស់ ធីតា** ភេទស្រី អាយុ ៤០ ឆ្នាំ មានទីលំនៅផ្ទះលេខ ០៧ ផ្លូវលេខ ២៨០ សង្កាត់ចោមចៅ ខណ្ឌសែនសុខ រាជធានីភ្នំពេញ ។

ចុងចម្លើយឈ្មោះ **ពិន សុរិយា** ភេទស្រី អាយុ ៣៥ ឆ្នាំ មានទីលំនៅផ្ទះលេខ ០២ ផ្លូវលេខ ៣៦០ សង្កាត់ទំនប់ទឹក ខណ្ឌចំការមន រាជធានីភ្នំពេញ ។

ខ្លឹមសារនៃសាលក្រមដែលដើមចោទទាមទារឱ្យតុលាការចេញ ៖

១.បង្គាប់ឱ្យចុងចម្លើយបង់ប្រាក់ចំនួន **២** ម៉ឺនដុល្លា ឱ្យដើមចោទ ។

២.បង្គាប់ឱ្យចុងចម្លើយបង់ប្រាក់ចំនួន **១៥** ភាគរយក្នុងមួយឆ្នាំលើទឹកប្រាក់ខាងលើ គិតចាប់ពីថ្ងៃទី ២០ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១៣ រហូតដល់ពេលសងគ្រប់ ។

៣.បង្គាប់ឱ្យចុងចម្លើយបង់ប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតចំនួន **២០** លានរៀល ។

៤.ប្រាប់ប្រដាប់ក្តីជាបន្ទុករបស់ចុងចម្លើយ ។

អង្គហេតុចាំបាច់ និងអង្គហេតុដែលជាមូលហេតុនៃការទាមទារ ៖

កាលពីថ្ងៃទី២០ ខែមករា ឆ្នាំ ២០១២ ដើមចោទបានឱ្យប្រាក់ចំនួន **២** ម៉ឺនដុល្លារអាមេរិកទៅឱ្យចុងចម្លើយខ្ចី ដោយបានព្រមព្រៀងគ្នាកំណត់យកការប្រាក់ចំនួន **១៥** ភាគរយ ក្នុងមួយឆ្នាំ និងកំណត់សងនៅថ្ងៃទី ២០ ខែមករា ឆ្នាំ២០១៣ តាមលិខិតកិច្ចសន្យាជាលាយលក្ខណ៍អក្សរ ចុះថ្ងៃទី ២០ ខែមករា ឆ្នាំ២០១២ ។ ចាប់តាំងពីពេលខ្ចីរួចមក ចុងចម្លើយតែងតែបង់ប្រាក់ការប្រាក់យ៉ាងទៀងទាត់ឱ្យមកដើមចោទ ក៏ប៉ុន្តែលុះដល់ថ្ងៃត្រូវសងប្រាក់ដើម ដើមចោទមិនអាចទាក់ទងចុងចម្លើយបានទេ ទោះជាតាមទូរស័ព្ទ ឬទៅដល់ទីលំនៅរបស់ចុងចម្លើយក៏ដោយ ។ ដោយសារតែមូលហេតុនេះបានធ្វើឱ្យដើមចោទខាតបង់ពេល

វេលាដើររកចុងចម្លើយ ហើយដើមចោទមិនអាចយកប្រាក់ ២ ម៉ឺនដុល្លានេះ ទៅប្រកបមុខរបរផ្សេងទៀត តាមតម្រូវការឡើយ ។

អាស្រ័យដូចបានគោរពជម្រាបជូនខាងលើ សូម ឯកឧត្តម មេត្តាពិនិត្យ និងសម្រេចលើពាក្យបណ្តឹងខាងលើ តាមច្បាប់ដោយសេចក្តីអនុគ្រោះបំផុត ។

សូម ឯកឧត្តម មេត្តាទទួលនូវសេចក្តីគោរពដ៏ខ្ពង់ខ្ពស់ពីនាងខ្ញុំ ។

ធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ ថ្ងៃទី ០៦ ខែកុម្ភៈ ឆ្នាំ២០១៤

ស្នាមមេដៃស្តាំ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណី............
ចុះថ្ងៃទី....../........./២០......
លេខ:............................ក.ស

ដីកាបង្គាប់ឲ្យបង់ប្រាក់ប្រដាប់ក្ដីតុលាការក្រៅពីពន្ធដាក់ពាក្យសុំ

យើង .... ចៅក្រមសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

-**បានឃើញ** មាត្រា ៦២ កថាខណ្ឌទី៣ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ដែលប្រកាសឱ្យប្រើតាមព្រះរាជក្រមលេខៈ នស/រកម/០៧០៦/០២១ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០០៦ ។

-**បានឃើញ** សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណីលេខ............ ចុះថ្ងៃទី......./........../២០........។

-ដើមចោទឈ្មោះ □□□□□ភេទ....... អាយុ.......ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ ទីកន្លែងកំណើតភូមិ.........ឃុំ/សង្កាត់.......................ស្រុក/ខណ្ឌ...............................ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី.......................
មានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅភូមិ.........ឃុំ/សង្កាត់.......................ស្រុក/ខណ្ឌ...............................
ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី.......................។

-ចុងចម្លើយឈ្មោះ □□□□□ភេទ....... អាយុ.......ឆ្នាំ សញ្ជាតិខ្មែរ ទីកន្លែងកំណើតភូមិ.........ឃុំ/សង្កាត់.......................ស្រុក/ខណ្ឌ...............................ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី.......................
មានអាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅភូមិ.........ឃុំ/សង្កាត់.......................ស្រុក/ខណ្ឌ...............................
ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី.......................។

សំអាងហេតុ

-ដើម្បីដំណើរការនីតិវិធីបណ្ដឹងទៅតាមច្បាប់។

-ដើមចោទពុំទាន់បានបង់សោហ៊ុយក្រៅពីពន្ធដាក់ពាក្យសុំ ដែលជាសោហ៊ុយចាំបាច់ក្នុងការបញ្ជូនឯកសារ និងធ្វើសកម្មភាពផ្សេងទៀតដើម្បីនីតិវិធីបណ្ដឹងនៅឡើយ។

ហេតុដូច្នេះសម្រេច

-បង្គាប់ដើមចោទឈ្មោះ .... ភេទ..... សញ្ជាតិខ្មែរ បង់ប្រាក់ក្រៅពីពន្ធដាក់ពាក្យសុំចំនួន .... (............**រៀល**) នៅសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ ក្នុងរយៈពេល **មួយសប្ដាហ៍ជាកំណត់** គិតចាប់ពីថ្ងៃបានទទួលដីកានេះ ដើម្បីតុលាការចាត់ការរឿងក្ដីនេះតាមច្បាប់។

ថ្ងៃ.......................ខែ...... ឆ្នាំជូត ទោស័ក ព.ស២៥៦៤
រាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី...... ខែ....... ឆ្នាំ២០២០

ចៅក្រម

បានទទួល
ថ្ងៃទី ....ខែ..... ឆ្នាំ២០២០
ស្នាមមេដៃ

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ
ចៅក្រម "....."

របាយការណ៍ស្តីពីការបញ្ជូន

ប្រអប់ខាងក្រោមត្រូវបំពេញដោយក្រឡាបញ្ជី៖	
កាលបរិច្ឆេទផ្ញើចេញ	៖ ថ្ងៃទី....... ខែ....... ឆ្នាំ២០២០
លេខសំណុំរឿង	៖ .... ចុះថ្ងៃទី....... ខែ........ ឆ្នាំ២០.....
ឈ្មោះឯកសារដែលត្រូវបញ្ជូន	៖ ដីកាបង្គាប់ឲ្យបង់ប្រាក់ប្រដាប់ក្តីក្រៅពីពន្ធ
ឈ្មោះអ្នកទទួលបន្ទុកកិច្ចការបញ្ជូន	៖ ....ជាក្រឡាបញ្ជី
អាសយដ្ឋានអ្នកទទួលបន្ទុកកិច្ចការបញ្ជូន	៖ **សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ**
ឈ្មោះជនដែលត្រូវទទួលការបញ្ជូន	៖

ហត្ថលេខា ឬស្នាមម្រាមដៃអ្នកទទួលឯកសារជាក់ស្តែង៖ ....

ប្រអប់ខាងក្រោមត្រូវបំពេញដោយអ្នកប្រតិបត្តិការបញ្ជូន (កត្តាប្រៃសណីយ៍, អាជ្ញាសាលា ឬក្រឡាបញ្ជី)	
ទីកន្លែងដែលបានធ្វើការបញ្ជូន	៖ **សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ**
កាលបរិច្ឆេទនៃការបញ្ជូន	៖ ថ្ងៃទី................. ខែ................. ឆ្នាំ................. ម៉ោង.......................................

វិធីជាក់ស្តែងក្នុងការបញ្ជូន

☐ ១	☐ បានប្រគល់ជូន
	☐ ខ្ញុំបានពន្យល់ជូនជនដែលត្រូវទទួលការបញ្ជូន នូវខ្លឹមសារសង្ខេបនៃឯកសារដែលបានបញ្ជូន ពីព្រោះជននោះមិនចេះអក្សរ។
☐ ២	បានប្រគល់ឯកសារទៅអ្នកដែលមានការយល់ដឹងសមរម្យចំពោះការទទួលឯកសារនេះ ពីព្រោះខ្ញុំមិនបានជួបអ្នកដែលត្រូវទទួលការបញ្ជូនដោយផ្ទាល់នៅកន្លែងដែលត្រូវបញ្ជូននោះទេ។
	☐ អ្នកបម្រើ ☐អ្នកផ្សេងដែលធ្វើការនៅទីនោះ ☐អ្នកនៅជាមួយ
	ឈ្មោះ៖.. ត្រូវជា..
☐ ៣	ឯកសារត្រូវបានទុកនៅឯទីកន្លែងដែលត្រូវធ្វើការបញ្ជូន ដោយហេតុថាបុគ្គលខាងក្រោមនេះមិនព្រមទទួលការបញ្ជូនដោយគ្មានហេតុផល។
	☐ ជនដែលត្រូវទទួលការបញ្ជូន ☐ អ្នកបម្រើ ☐ អ្នកនៅជាមួយ ☐ អ្នកផ្សេងដែលធ្វើការនៅទីនោះ
	ឈ្មោះ៖ ....

☐ ខ្ញុំបានបញ្ជូនឯកសារតាមវិធីដូចខាងលើ៖

ខ្ញុំមិនអាចធ្វើការបញ្ជូនឯកសារខាងលើនេះបានសម្រេចទេ ពីព្រោះនៅទីកន្លែងដែលត្រូវបញ្ជូន ខ្ញុំមិនបានជួបជនដែលត្រូវទទួលការបញ្ជូន ឬជនដែលមានការយល់ដឹងសមរម្យក្នុងការទទួលឯកសារនេះ។

កាលបរិច្ឆេទធ្វើរបាយការណ៍	៖ ថ្ងៃទី................................ ខែ.......................... ឆ្នាំ....................................

ឈ្មោះ និងហត្ថលេខាអ្នកធ្វើរបាយការណ៍ ៖

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

****

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

ដីកាកោះ

សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណី

<table>
<tr><td colspan="2">បង្គាប់មកឈ្មោះ .... ភេទ........ អាយុ........ សញ្ជាតិខ្មែរ មានអាសយដ្ឋានផ្ទះលេខ........ ផ្លូវ........ ភូមិ.......... សង្កាត់............ ខណ្ឌ.................. រាជធានីភ្នំពេញ ជាដើមចោទ។(ទូរស័ព្ទលេខ........)</td></tr>
<tr><td>សញ្ញាណ នៃរឿងក្តី (លេខនិងកាតិ)
-ប្តឹងសុំលែងលះប្តី</td><td>សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណីលេខ............ ចុះថ្ងៃទី........ ខែ....... ឆ្នាំ២០.....
-ដើមចោទឈ្មោះ ....
-ចុងចម្លើយឈ្មោះ ....</td></tr>
<tr><td>កាលបរិច្ឆេទ និង ទីកន្លែងដែលត្រូវបង្ហាញខ្លួន</td><td>ថ្ងៃទី....... ខែ........ ឆ្នាំ២០២០ វេលាម៉ោង ០៩,០០នាទី ☒ ព្រឹក ☐រសៀល
សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ ជាន់ទី៤ បន្ទប់ "...."</td></tr>
<tr><td>ប្រភេទដំណាក់កាលនៃនីតិវិធី
(សូមគូស ☐ លើលេខនៃនីតិវិធីដែលចាំបាច់)</td><td>១.ការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ ☐ ២.ការប្រកាសសាលក្រម ☐
៣.ការផ្សះផ្សា ☐ ៤.នីតិវិធីត្រៀម ☐ ៥.សេចក្តីបញ្ជាក់ដំបូង ☐</td></tr>
<tr><td>ប្រភេទនៃឯកសារដែលភ្ជាប់ជាមួយ (សូមសរសេរបញ្ជាក់ឈ្មោះឯកសារបើចាំបាច់អោយកាន់មក)</td><td></td></tr>
<tr><td>ទណ្ឌកម្ម ជាអាទិ៍ក្នុងករណីដែលមិនបានបង្ហាញខ្លួនដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវ</td><td>១.ចំពោះសាមីភាគី: បើពុំចូលខ្លួនទេនោះតុលាការអាចទទួលស្គាល់ថា សេចក្តីអះអាងអំពីចំណុចសាកសួររបស់ភាគីម្ខាងទៀតជាការពិតបាន ។
តាមមាត្រា១៤០ កថាខណ្ឌទី២. ២៧៣ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ។
២.ចំពោះសាក្សី:បើមិនព្រមចូលខ្លួនមកតុលាការដោយគ្មានមូលហេតុត្រឹមត្រូវ
តុលាការអាចពិន័យជាប្រាក់ចំនួនមិនលើសពី ១.០០០.០០០រៀល (មួយលានរៀល) ។
តាមមាត្រា១៣២ កថាខណ្ឌ៣ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី ។</td></tr>
<tr><td colspan="2">សូមបង្ហាញខ្លួនតាមពេលវេលា និងទីកន្លែងដូចដែលបានកំណត់ខាងលើ ។
ថ្ងៃ.........................ខែ........ ឆ្នាំ..... ទោស័ក ព.ស២៥៦៤
រាជធានីភ្នំពេញ , ថ្ងៃទី....... ខែ......... ឆ្នាំ២០២០
ចៅក្រម</td></tr>
</table>

បញ្ជាក់: ក្នុងករណីដែលមានជម្ងឺ ឬមានមូលហេតុផ្សេងទៀតដែលមិនអាចបង្ហាញខ្លួនបាន សូមដាក់ឯកសារបញ្ជាក់របស់វេជ្ជបណ្ឌិត ឬ បញ្ជាក់មូលហេតុនោះ ជូនតុលាការ ។

ពេលបង្ហាញខ្លួនសូមយកដីកាកោះនេះជូនក្រឡាបញ្ជីទទួលបន្ទុក ។ទម្រង់នេះប្រើសម្រាប់ ភាគី សាក្សី អ្នកចូលរួមអន្តរាគមន៍ក្នុងបណ្តឹង ។

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ
ចៅក្រម "....."

របាយការណ៍ស្តីពីការបញ្ជូន

ប្រអប់ខាងក្រោមត្រូវបំពេញដោយក្រឡាបញ្ជី៖	
កាលបរិច្ឆេទផ្ញើចេញ	៖ ថ្ងៃទី....... ខែ....... ឆ្នាំ២០២០
លេខសំណុំរឿង	៖ .... ចុះថ្ងៃទី....... ខែ........ ឆ្នាំ២០.....
ឈ្មោះឯកសារដែលត្រូវបញ្ជូន	៖ ដីកាកោះ
ឈ្មោះអ្នកទទួលបន្ទុកកិច្ចការបញ្ជូន	៖ ....ជាក្រឡាបញ្ជី
អាសយដ្ឋានអ្នកទទួលបន្ទុកកិច្ចការបញ្ជូន	៖ **សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ**
ឈ្មោះជនដែលត្រូវទទួលការបញ្ជូន	៖
ហត្ថលេខា ឬស្នាមម្រាមដៃអ្នកទទួលឯកសារដោយផ្ទាល់៖	
ប្រអប់ខាងក្រោមត្រូវបំពេញដោយអ្នកប្រតិបត្តិការបញ្ជូន (កត្តាប្រៃសណីយ៍, អាជ្ញាសាលា ឬក្រឡាបញ្ជី)	
ទីកន្លែងដែលបានធ្វើការបញ្ជូន	៖ **សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ**
កាលបរិច្ឆេទនៃការបញ្ជូន	៖ ថ្ងៃទី................. ខែ................. ឆ្នាំ.................. ម៉ោង..
វិធីជាក់ស្តែងក្នុងការបញ្ជូន	
☐ ១	☐ បានប្រគល់ជូន
	☐ ខ្ញុំបានពន្យល់ជូនជនដែលត្រូវទទួលការបញ្ជូន នូវខ្លឹមសារសង្ខេបនៃឯកសារដែលបានបញ្ជូន ពីព្រោះជននោះមិនចេះអក្សរ។
☐ ២	បានប្រគល់ឯកសារទៅអ្នកដែលមានការយល់ដឹងសមរម្យចំពោះការទទួលឯកសារនេះ ពីព្រោះខ្ញុំមិនបានជួបអ្នកដែលត្រូវទទួលការបញ្ជូនដោយផ្ទាល់នៅកន្លែងដែលត្រូវបញ្ជូននោះទេ។
	☐ អ្នកបម្រើ ☐អ្នកផ្សេងដែលធ្វើការនៅទីនោះ ☐អ្នកនៅជាមួយ
	ឈ្មោះ៖.. ត្រូវជា..
☐ ៣	ឯកសារត្រូវបានទុកនៅឯទីកន្លែងដែលត្រូវធ្វើការបញ្ជូន ដោយហេតុថាបុគ្គលខាងក្រោមនេះមិនព្រមទទួលការបញ្ជូនដោយគ្មានហេតុផល។
	☐ ជនដែលត្រូវទទួលការបញ្ជូន ☐ អ្នកបម្រើ ☐ អ្នកនៅជាមួយ ☐ អ្នកផ្សេងដែលធ្វើការនៅទីនោះ
	ឈ្មោះ៖ ....
☐ ខ្ញុំបានបញ្ជូនឯកសារតាមវិធីដូចខាងលើ៖	
ខ្ញុំមិនអាចធ្វើការបញ្ជូនឯកសារខាងលើនេះបានសម្រេចទេ ពីព្រោះនៅទីកន្លែងដែលត្រូវបញ្ជូន ខ្ញុំមិនបានជួបជនដែលត្រូវទទួលការបញ្ជូន ឬជនដែលមានការយល់ដឹងសមរម្យក្នុងការទទួលឯកសារនេះ។	
កាលបរិច្ឆេទធ្វើរបាយការណ៍	៖ ថ្ងៃទី................................. ខែ............................ ឆ្នាំ......................................
ឈ្មោះ និងហត្ថលេខាអ្នកធ្វើរបាយការណ៍ ៖	

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ
ចៅក្រម "..........."

សំណុំរឿងលេខៈ ....
ចុះថ្ងៃទី.........ខែ.........ឆ្នាំ..........

កំណត់ហេតុស្ដីពី
នីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផល

ថ្ងៃ......................ខែ........ ឆ្នាំ....... ទោស័ក ព.ស២៥៦៤
ឆ្នាំពីរពាន់ម្ភៃ ខែ...... ថ្ងៃទី........ វេលាម៉ោងប្រាំបួននិងសូន្យនាទីព្រឹក
យើង .... ចៅក្រមសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ
ដោយមានលោកស្រី .... ជាក្រឡាបញ្ជីកត់ត្រា
បានធ្វើនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលលើសំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណីលេខ............ ចុះថ្ងៃទី...... ខែ.......
ឆ្នាំ២០២០

<u>រវាង</u>

១/.ដើមចោទឈ្មោះ .... ភេទ........ អាយុ.......... សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ....... ទីកន្លែងកំណើតនៅភូមិ...........ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី........................ អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នភូមិ...........ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី........................ ឪពុកឈ្មោះ..............(ស/រ) ម្ដាយឈ្មោះ...................(ស/រ)។

មេធាវីតំណាងដោយអាណត្តិ៖ គ្មាន

២/.ចុងចម្លើយឈ្មោះ .... ភេទ........ អាយុ.......... សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ....... ទីកន្លែងកំណើតនៅភូមិ...........ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី........................ អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នភូមិ...........ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី........................ ឪពុកឈ្មោះ..............(ស/រ) ម្ដាយឈ្មោះ...................(ស/រ)។

មេធាវីតំណាងដោយអាណត្តិ៖ គ្មាន

ចំណុចសារធាតុនៃកំណត់ហេតុស្ដីពីនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផល

១/.ខ្លឹមសារនៃសាលក្រមដែលដើមចោទទាមទារឲ្យតុលាការចេញ៖

1. ឲ្យដើមចោទឈ្មោះ .... និងចុងចម្លើយឈ្មោះ .... ពីគ្នាតាមផ្លូវច្បាប់។
2. ប្រគល់....................ឲ្យដើមចោទឈ្មោះ .... ជាអ្នក..........................។

២/.ដើមចោទឈ្មោះ .... **បានធ្វើសេចក្ដីថ្លែងការណ៍ថា៖** ....
....
....។

៣/.ចុងចម្លើយឈ្មោះ .... **បានធ្វើសេចក្ដីថ្លែងការណ៍ថា៖** ....
....
....។

+ចំណុចវិវាទ៖ (គ្មាន/មាន)

បញ្ឈប់កំណត់ហេតុស្ដីពីនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលនេះនៅវេលាម៉ោង**ដប់និងសូន្យ** **នាទី** នាថ្ងៃ/ខែ/ឆ្នាំដដែល។

តុលាការកំណត់ថ្ងៃទី.... ខែ........ ឆ្នាំ២០២០ វេលាម៉ោងប្រាំបួន និងសូន្យ នាទីព្រឹក ដើម្បីចូលរួមនីតិវិធិត្រៀមសម្រាប់ ការទាញហេតុផលលើកទី២។

បានអានសេចក្ដីទាំងស្រុងឲ្យភាគីទាំងសងខាងស្ដាប់ ឆ្លើយថាត្រឹមត្រូវ និងមិនប្ដឹងតវ៉ាចំពោះសេចក្ដីកត់ត្រានៃកំណត់ហេតុនេះឡើយ។

ដើមចោទ មេធាវីតំណាងដោយអាណត្តិ ចុងចម្លើយ ក្រឡាបញ្ជី ចៅក្រម

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ
ចៅក្រម "..........."

សំណុំរឿងលេខ ....
ចុះថ្ងៃទី.........ខែ.........ឆ្នាំ..........

កំណត់ហេតុស្ដីពី
នីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផល

ថ្ងៃ......................ខែ........ ឆ្នាំ....... ទោស័ក ព.ស២៥៦៤
ឆ្នាំពីរពាន់ម្ភៃ ខែ...... ថ្ងៃទី........ វេលាម៉ោងប្រាំបួននិងសូន្យនាទីព្រឹក
យើង .... ចៅក្រមសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ
ដោយមានលោកស្រី .... ជាក្រឡាបញ្ជីកត់ត្រា
បានធ្វើនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលលើសំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណីលេខ............ ចុះថ្ងៃទី...... ខែ.......
ឆ្នាំ២០២០

<u>រវាង</u>

១/.ដើមចោទឈ្មោះ .... ភេទ........ អាយុ.......... សញ្ញាតិខ្មែរ មុខរបរ....... ទីកន្លែងកំណើតនៅភូមិ...........ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី.......................
អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នភូមិ...........ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី.......................
ឪពុកឈ្មោះ:...............(ស/រ) ម្ដាយឈ្មោះ:...................(ស/រ)។
មេធាវីតំណាងដោយអាណត្តិ៖ គ្មាន

២/.ចុងចម្លើយឈ្មោះ .... ភេទ........ អាយុ.......... សញ្ញាតិខ្មែរ មុខរបរ....... ទីកន្លែងកំណើតនៅភូមិ...........ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី.......................
អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នភូមិ...........ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី.......................
ឪពុកឈ្មោះ:...............(ស/រ) ម្ដាយឈ្មោះ:...................(ស/រ)។
មេធាវីតំណាងដោយអាណត្តិ៖ គ្មាន

ចំណុចសារធាតុនៃកំណត់ហេតុស្ដីពីនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផល

១/.ខ្លឹមសារនៃសាលក្រមដែលដើមចោទទាមទារឲ្យតុលាការចេញ៖

1. ឲ្យដើមចោទឈ្មោះ .... និងចុងចម្លើយឈ្មោះ .... ពីគ្នាតាមផ្លូវច្បាប់។
2. ប្រគល់.....................ឲ្យដើមចោទឈ្មោះ .... ជាអ្នក..........................។

២/.ដើមចោទឈ្មោះ .... បានធ្វើសេចក្ដីថ្លែងការណ៍ថា៖ ....
....
....។

៣/.ចុងចម្លើយឈ្មោះ .... បានធ្វើសេចក្ដីថ្លែងការណ៍ថា៖ ....
....
....។

+ចំណុចវិវាទ៖ (គ្មាន/មាន)

បញ្ឈប់កំណត់ហេតុស្តីពីនីតិវិធីត្រៀមសម្រាប់ការទាញហេតុផលនេះនៅវេលាម៉ោងដប់និង**សូន្យ** **នាទី** នាថ្ងៃ/ខែ/ឆ្នាំដដែល។

តុលាការកំណត់ថ្ងៃទី.... ខែ........ ឆ្នាំ២០២០ វេលាម៉ោងប្រាំបួន និងសូន្យ នាទីព្រឹក ដើម្បីចូលរួមនីតិវិធិត្រៀមសម្រាប់ ការទាញហេតុផលលើកទី២។

បានអានសេចក្តីទាំងស្រុងឲ្យភាគីទាំងសងខាងស្តាប់ ឆ្លើយថាត្រឹមត្រូវ និងមិនប្តឹងតវ៉ាចំពោះសេចក្តីកត់ត្រានៃកំណត់ហេតុនេះឡើយ។

ដើមចោទ មេធាវីតំណាងដោយអាណត្តិ ចុងចម្លើយ ក្រឡាបញ្ជី **ចៅក្រម**

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

សាលក្រមរដ្ឋប្បវេណី

លេខ៖ ....(......)

ចុះថ្ងៃទី......... ខែ......... ឆ្នាំ២០២០

សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណីលេខ៖ ....

ចុះថ្ងៃទី...... ខែ........ ឆ្នាំ២០.....

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា

ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

តាងនាមប្រជារាស្ត្រខ្មែរ

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

បានបើកការទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់ជាសាធារណៈនៅថ្ងៃ..................ខែ .... ឆ្នាំ...... ទោស័ក ព.ស២៥៦៤ ត្រូវនឹងថ្ងៃទី....... ខែ....... ឆ្នាំ២០២០ វេលាម៉ោង៩,០០នាទីព្រឹក នៅសាលសវនាការទី...... លើសំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណីលេខ .... ចុះថ្ងៃទី........ខែ..........ឆ្នាំ២០២០ ដោយមានសមាសភាព៖

<u>ចៅក្រមជំនុំជម្រះ</u>

លោក .... ជាចៅក្រមនៃសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

<u>ក្រឡាបញ្ជី</u>

លោក .... ជាក្រឡាបញ្ជីនៃសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

១/.**<u>ដើមចោទ</u>**៖ .... ភេទ........ អាយុ.......... សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ....... ទីកន្លែង កំណើតនៅភូមិ ....ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី........................ អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នភូមិ ....ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី........................ ឪពុកឈ្មោះ.............. (ស/រ) ម្តាយឈ្មោះ...................(ស/រ)។

<u>អ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ</u>៖ គ្មាន

២/.**<u>ចុងចម្លើយ</u>**៖ .... ភេទ........ អាយុ.......... សញ្ជាតិខ្មែរ មុខរបរ....... ទីកន្លែង កំណើតនៅភូមិ ....ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី........................ អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្នភូមិ ....ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/ក្រុង/រាជធានី........................ ឪពុកឈ្មោះ.............. (ស/រ) ម្តាយឈ្មោះ...................(ស/រ)។

<u>អ្នកតំណាងដោយអាណត្តិ</u>៖ គ្មាន។

I.អង្គហេតុ និងចំណុចវិវាទ

១/.**<u>ខ្លឹមសារនៃសាលក្រមដែលដើមចោទទាមទារឲ្យតុលាការចេញ</u>**៖

១.១.ឲ្យដើមចោទឈ្មោះ .... និងចុងចម្លើយឈ្មោះ .... លែងលះពីគ្នាតាមច្បាប់។

១.២.ប្រគល់អំណាចមេបាលើកូនឈ្មោះ .... ភេទប្រុស ឲ្យមកដើមចោទឈ្មោះ .... ជាអ្នកចិញ្ចឹមបីបាច់ថែរក្សា។

២/.**<u>ការពន្យល់ត្រួសៗអំពីរឿងក្តី</u>**៖

....

៣/.**<u>អង្គហេតុដែលអះអាងដោយដើមចោទ</u>**៖

ដើមចោទឈ្មោះ .... ភេទ........ បានធ្វើសេចក្តីថ្លែងការណ៍ថា៖ ....

៤/.**<u>អង្គហេតុដែលអះអាងដោយចុងចម្លើយ</u>**៖

ចុងចម្លើយឈ្មោះ .... ភេទប្រុស បានធ្វើសេចក្តីថ្លែងការណ៍ថា៖។

៥/.**<u>ចំណុចវិវាទ</u>**៖ គ្មាន។

II.ការពិនិត្យភស្តុតាង

១/.ភស្តុតាងជាឯកសាររបស់ដើមចោទ៖

១.១..............។

១.២............ ។

២/.ការសាកសួរសាក្សី៖ គ្មាន។

សំអាងហេតុ

សេចក្តីសម្រេចបញ្ជប់

1. ដើមចោទឈ្មោះ .... ភេទ........... លែងលះពីចុងចម្លើយឈ្មោះ ....ភេទ.........។
2. កំណត់យកម្តាយឈ្មោះ .... ជាអ្នកមានអំណាចមេបាលើកូនឈ្មោះ .... ភេទ..... ។
3. ភាគីពុំមានអំណាចមេបា មានសិទ្ធចូលជួប និងប្រាស្រ័យទាក់ទងជាមួយកូនគ្រប់ពេលវេលា។ ភាគីដែលមានអំណាចមេបា ត្រូវបង្កលក្ខណៈងាយស្រួលដល់ភាគីម្ខាងទៀត។
4. ប្រាក់ប្រដាប់ក្តីជាបន្ទុករបស់ដើមចោទ។

សាលក្រមនេះបញ្ចប់ទាញហេតុផលដោយផ្ទាល់មាត់នៅថ្ងៃ.................ខែ........... ឆ្នាំ..... ទោស័ក ព.ស២៥៦៤ ត្រូវនឹងថ្ងៃទី.......... ខែ........ ឆ្នាំ២០២០ និងប្រកាសជាសាធារណៈនៅថ្ងៃ.................ខែ............ ឆ្នាំ..... ទោស័ក ព.ស២៥៦៤ ត្រូវនឹងថ្ងៃទី....ខែ.......ឆ្នាំ២០២០ ចំពោះមុខដើមចោទ អ្នកតំណាងដោយអាណត្តិរបស់ដើមចោទ និងកំបាំងមុខចុងចម្លើយ ទុកសិទ្ធិប្តឹងទាស់ និងប្តឹងឧទ្ធរណ៍ក្នុងកំណត់ច្បាប់។

ចៅក្រម

ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

លេខ៖....................... ប.លសត

លិខិតបញ្ជាក់ការចូលជាស្ថាពរនៃសាលក្រម

យើង .... ក្រឡាបញ្ជីនៃសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ

- បានឃើញ ក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី នៃព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា ដែលប្រកាសឱ្យប្រើតាម ព្រះរាជក្រមលេខៈ នស/រកម/០៧០៦/០២១ ចុះថ្ងៃទី០៦ ខែកក្កដា ឆ្នាំ២០០៦។
- បានឃើញ សំណុំរឿងរដ្ឋប្បវេណីលេខ........................ ចុះថ្ងៃទី........... ខែ.......... ឆ្នាំ២០២០ របស់សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ។
- បានឃើញ សាលក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ........... .... ចុះថ្ងៃទី... ខែ.......ឆ្នាំ២០២០ របស់សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ។
- បានឃើញ ពាក្យសុំបញ្ជាក់សាលក្រមចូលជាស្ថាពរ ចុះថ្ងៃទី......ខែ.........ឆ្នាំ២០២០ របស់ដើមចោទឈ្មោះ .... ភេទ.......... អាយុ......... សញ្ជាតិខ្មែរ អាសយដ្ឋានបច្ចុប្បន្ននៅផ្ទះលេខ......... ផ្លូវលេខ.......... ភូមិ............. ឃុំ/សង្កាត់........... ស្រុក/ខណ្ឌ........... ខេត្ត/រាជធានី.......... ដែលមានខ្លឹមសារស្នើសុំលិខិតបញ្ជាក់ការចូលជាស្ថាពរ នៃសាលក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ................. ចុះថ្ងៃទី........ ខែ........... ឆ្នាំ២០២០ របស់សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ។

បញ្ជាក់ថា

១. សាលក្រមរដ្ឋប្បវេណីលេខ........................ ចុះថ្ងៃទី....... ខែ.............. ឆ្នាំ២០២០ របស់សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ បានចូលជាស្ថាពរមានអានុភាពអនុវត្ត នៅថ្ងៃទី......... ខែ........... ឆ្នាំ២០២០ រួចហើយ។

២. លិខិតបញ្ជាក់ការចូលជាស្ថាពរនៃសាលក្រមនេះ ចេញឱ្យសាមីខ្លួនដើម្បីយកទៅប្រើប្រាស់តាមផ្លូវច្បាប់។

ថ្ងៃ...................ខែ............. ឆ្នាំ... ទោស័ក ព.ស២៥៦៤

ធ្វើនៅរាជធានីភ្នំពេញ, ថ្ងៃទី..... ខែ......... ឆ្នាំ២០២០

ក្រឡាបញ្ជី