ព្រះរាជាណាចក្រកម្ពុជា
ជាតិ សាសនា ព្រះមហាក្សត្រ

ការស្វែងយល់អំពី

សិទ្ធិ និងករណីកិច្ច
នៃម្ចាស់ដីដែលមាន
ព្រំប្រទល់ជាប់គ្នា

ប្រភពដកស្រង់ចេញពីវិទ្យុបារាំងអន្តរជាតិ *("RFI")*

Shared by page: Mr. That Chantha
https:///www.facebook.com/thatchantha

សិទ្ធិ និងករណីយកិច្ចនៃម្ចាស់ដីដែលមានព្រំប្រទល់ជាប់គ្នា

ពាក្យចាស់លោកថា “អ្នកជិតខាង ភូមិផង របងជាមួយ” ត្រូវចេះរាប់អាន អត់អាស្រ័យគ្នា និងជួយយកអាសារគ្នា។ ក៏ប៉ុន្តែ ពេលខ្លះ រឿង “របងជាមួយ” នេះ ក៏អាចបង្កជាជម្លោះដែរ។ ច្បាប់ភូមិបាលខ្មែរ និងក្រមរដ្ឋប្បវេណីថ្មី ដែលទើបនឹងចូលជាធរមាន នាពេលថ្មីៗនេះ មានចែងអំពីវិធាន ដែលត្រូវអនុវត្ត ដើម្បីបង្ការ និងដោះស្រាយវិវាទ។

១. តាមច្បាប់ របងដែលធ្វើពីលើព្រំប្រទល់ដី៖ តើត្រូវជាកម្មសិទ្ធិរបស់អ្នកណា? អ្នកណាជាអ្នកទទួលបន្ទុកសាងសង់ ថែទាំ និងជួសជុលរបងហ្នឹង?

ជាគោលការណ៍ កំពែង (រួមមានទាំងរបងផង) ដែលនៅត្រង់ព្រំប្រទល់ដី គឺជាកម្មសិទ្ធិរួមរបស់ម្ចាស់ដីទាំងសងខាង (តាមភាសាច្បាប់គេហៅថា របងអវិភាជ្យសិទ្ធិ)។ ក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់ដីទាំងសងខាងត្រូវទទួលបន្ទុកចំណាយក្នុងការសង់ ជួសជុល ថែទាំ ចាត់ចែង និងប្រើប្រាស់របងនេះរួមគ្នា។ មាត្រា ២២៣ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី៖ “កំពែងទាំងអស់ដែលនៅត្រង់ព្រំខ័ណ្ឌអចលនវត្ថុ ត្រូវសន្មត់ថា ជាវត្ថុអវិភាជ្យសិទ្ធិរបស់កម្មសិទ្ធិករនៃអចលនវត្ថុនីមួយ”។ ម្ចាស់ដីម្ខាងអាចដកខ្លួនពីការទទួលបន្ទុកចំណាយខាងលើនេះបាន ក៏ប៉ុន្តែ ត្រូវបោះបង់អវិភាជ្យសិទ្ធិរបស់ខ្លួន (មាត្រា ២២៤)។ ក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់ដីម្ខាងទៀត ដែលជាអ្នកទទួលបន្ទុកចំណាយតែម្នាក់ឯង លើការសាងសង់ ជួសជុល និងថែទាំរបង គឺជាម្ចាស់កម្មសិទ្ធិដោយផ្តាច់មុខលើរបងនេះ។ គាត់អាចប្រើប្រាស់ កែប្រែឬរុះរើរបងនេះបានដោយមិនចាំបាច់មានការឯកភាពពីម្ចាស់ដីម្ខាងទៀតទេ។

២. នៅក្នុងករណីនេះ តើម្ចាស់ដីម្ខាង អាចជំទាស់មិនឲ្យម្ចាស់ដីម្ខាងទៀត សង់របងនៅលើព្រំដីបានដែរឬទេ?

បើសិនជារបងនេះ សង់ត្រឹមតែក្នុងដីគេ ឬត្រឹមតែពីលើព្រំប្រទល់ដី ដោយមិនមានលយចូលមកក្នុងដីរបស់គាត់ទេម្ចាស់ដីជិតខាងនេះមិនអាចជំទាស់នឹងការសាងសង់នេះបានទេ។ លើសពីនេះទៅទៀត នៅក្នុងការសាងសង់ ថែទាំ ឬជួសជុលរបងនេះ ម្ចាស់របងមានសិទ្ធិទាមទារប្រើដីអ្នកជិតខាងបាន ក្នុងទំហំមួយដែលចាំបាច់ ដោយគ្រាន់តែត្រូវសងសំណងខូចខាតទៅម្ចាស់ដីជិតខាង បើសិនជាមានការខូចខាតអ្វីមួយ (ដូចជា បាក់ដី ខូងដី បាក់ដើមឈើ ឬខូចខាតដំណាំ ជាដើម)។ មាត្រា ១៤៣៖ “កម្មសិទ្ធិករនៃដី

អាចទាមទារប្រើដីដែលជាប់គ្នាបាន ក្នុងទំហំចាំបាច់ ដើម្បីធ្វើរបង ឬសង់សំណង់ ឬជួសជុលរបស់ទាំងពីរនេះ នៅព្រំប្រទល់ដី ឬនៅក្បែរព្រំប្រទល់នោះ។ ប្រសិនបើអ្នកជិតខាងទទួលការខូចខាត ដោយសារការសងសង់ ឬជួសជុលនេះ កម្មសិទ្ធិករនៃដីត្រូវបង់ប្រាក់សំណង”។

៣. ក្នុងករណី ដែលរបងសង់រួចរាល់ហើយ តើម្ចាស់ដីជិតខាង ដែលមិនបានសហការសង់ អាចទាមទារឲ្យដាក់របងនេះជាកម្មសិទ្ធិរួមវិញបានដែរឬទេ?

មាត្រា ២២៥៖ “កម្មសិទ្ធិករដែលមានអចលនវត្ថុជាប់នឹងកំពែង ក្រៅពីជញ្ជាំង ដែលមិនមែនជាវត្ថុអឌ្ឍសិទ្ធិមិនអាចទាមទារឲ្យកម្មសិទ្ធិករនៃកំពែងនោះធ្វើជាវត្ថុអឌ្ឍសិទ្ធិបានឡើយ”។ ដូច្នេះតាមន័យនេះ ម្ចាស់ដីជិតខាង ដែលមិនបានសហការសង់របង មិនអាចទាមទារឲ្យដាក់របងនេះជាកម្មសិទ្ធិរួម (វត្ថុអឌ្ឍសិទ្ធិ) បានទេ។ វាខុសពីករណីជញ្ជាំង ឧទាហរណ៍ ដូចជាក្នុងករណីជញ្ជាំងផ្ទះល្វែង ជាដើម។

ក្នុងករណីនេះ ប្រសិនបើម្ចាស់ដីម្ខាងបានសង់ផ្ទះរបស់គាត់រួចហើយ ដោយជញ្ជាំងផ្ទះនេះស្ថិតនៅជាប់នឹងព្រំប្រទល់ដី។ ក្រោយមក ម្ចាស់ដីម្ខាងទៀតចង់សង់ផ្ទះល្វែងមួយដែរ គាត់អាចទាមទារយកជញ្ជាំងផ្ទះអ្នកជិតខាងរបស់គាត់មកធ្វើជាជញ្ជាំងរួមបាន (មានន័យថាជាជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិ)។ ប៉ុន្តែ គាត់ត្រូវបង់ទៅឲ្យម្ចាស់ជញ្ជាំងនូវចំណែកពាក់កណ្ដាលនៃថ្លៃជញ្ជាំង បូកជាមួយនឹងពាក់កណ្ដាលនៃថ្លៃដី ដែលនៅក្រោមជញ្ជាំងនោះ។ មាត្រា ២២០៖ “កម្មសិទ្ធិករនៃដីដែលជាប់នឹងជញ្ជាំង អាចធ្វើជញ្ជាំងនោះឲ្យទៅជាជញ្ជាំងអឌ្ឍសិទ្ធិបាន ដោយចេញពាក់កណ្ដាលនៃថ្លៃជញ្ជាំងនោះ និងពាក់កណ្ដាលនៃថ្លៃដីដែលសង់ជញ្ជាំងពីលើនោះ”។

៤. និយាយពីដើមឈើដែលដាំនៅក្បែរព្រំដីវិញម្ដង ដើមឈើ ដែលដាំនៅក្នុងដីម្ខាង ហើយមែក ឬក៏ឫសឈើនោះឆ្លងទៅដីម្ខាងទៀត តើម្ចាស់ដីនោះមានសិទ្ធិកាប់មែក ឬឫសឈើដែលឆ្លងទៅនោះបានដែរឬទេ?

ក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់ដីជិតខាងនោះអាចយកផលពីមែកឈើ ឬឫសឈើនោះក៏បាន (ដូចជា អាចបេះផ្លែពីមែកឈើ ដែលឆ្លងចូលទៅដីរបស់គាត់នោះ) ហើយអាចកាប់មែកឈើ ឬឫសឈើដែលលយចូលនោះចោលក៏បាន។ មាត្រា ១៤២៖ “នៅពេលដែលមែកឈើ ឬឫសឈើនៃដីជិតខាង បានលយចូលមកដីរបស់ខ្លួន កម្មសិទ្ធិករនៃដីអាចយកផលពីមែកឈើ ឬឫសឈើនោះ ឬកាប់មែកឈើ ឬឫសឈើនោះបាន” ។ ម្យ៉ាងទៀត បើសិនជាដើមឈើនោះដាំក្បែរព្រំប្រទល់ដីពេក ដោយមិនគោរពតាមចម្ងាយដែលកំណត់ដោយច្បាប់ ម្ចាស់ដីជិតខាងអាចទាមទារឲ្យម្ចាស់ដើមឈើ កាប់ដើមឈើនោះចោលបាន។ ចម្ងាយដើមឈើពីព្រំប្រទល់ដី ដែលបានកំណត់ក្នុងមាត្រា ១៥៤ នៃក្រមរដ្ឋប្បវេណី គឺ យ៉ាងតិច ២ម៉ែត្រ ពីព្រំប្រទល់

ដីបើសិនជាដើមឈើនោះមានកម្ពស់លើសពី២ម៉ែត្រ។ មាត្រា ១៥៤៖ “កម្មសិទ្ធិករនៃដីមិនអាចដាំដើមឈើ គុម្ពោត ឬចុល្លព្រឹក្សដែលមានកម្ពស់លើសពី ២ម៉ែត្រ ក្នុងចម្ងាយ ២ម៉ែត្រ ពីព្រំប្រទល់ដីអ្នកជិតខាងបានឡើយ។ ក្នុងករណីដែលធ្វើផ្ទុយពីបញ្ញត្តិនេះ កម្មសិទ្ធិករនេះមានករណីយកិច្ចដកចេញ តាមការទាមទាររបស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីជិតខាង”។ គួរបញ្ជាក់បន្ថែមថា ឲ្យតែដើមឈើនោះកម្ពស់លើសពី ២ម៉ែត្រ ហើយដាំតិចជាង ២ម៉ែត្រពីព្រំប្រទល់ដី ទោះបីមិនមានមែកឈើ ឬក៏ឫសឈើលយចូលទៅដីអ្នកជិតខាង ក៏ដោយក៏ម្ចាស់ដីជិតខាងអាចទាមទារឲ្យកាប់ដើមឈើនេះចោលបានដែរ។

៥. ចុះចំពោះម្ចាស់ដី ដែលចង់ដាំដើមឈើនៅពីលើព្រំប្រទល់ដី ដើម្បីធ្វើជារបងតែម្តង តើអាចធ្វើបានដែរឬទេ?

អាចធ្វើទៅបាន ឲ្យតែដើមឈើនោះមានកម្ពស់មិនលើសពី ២ម៉ែត្រ! ប្រសិនបើដើមឈើ នោះ មានកម្ពស់លើសពី ២ម៉ែត្រ ក៏ប៉ុន្តែ ម្ចាស់ដីទាំងសងខាងព្រមព្រៀងគ្នាឲ្យដាំធ្វើជារបង គឺអាចដាំបាន។ គួរបញ្ជាក់ថា គោលដៅនៃច្បាប់រដ្ឋប្បវេណី មិនមែនចែងជាបម្រាមដាច់ខាតទេ ប៉ុន្តែចែង ដើម្បីបង្ការ និងដោះស្រាយវិវាទ។ បើសិនជាម្ចាស់ដីទាំងសងខាងរស់នៅសុខស្រួលនឹងគ្នា ធ្វើអ្វីដោយមានការព្រមព្រៀងគ្នា ក៏គ្មានអ្នកណាមកចាប់បង្ខំឲ្យត្រូវតែធ្វើតាមអ្វីដែលមានចែងក្នុងរដ្ឋប្បវេណីនោះដែរ។ ក៏ប៉ុន្តែ តែកាលណាមានវិវាទនឹងគ្នា មិនអាចស្រុះស្រួលគ្នាទេ គេត្រូវយកច្បាប់រដ្ឋប្បវេណីនេះមកធ្វើជាគោលក្នុងការដោះស្រាយ។

៦. ចំពោះដីបិទជិត ដែលមិនមានច្រកចេញចូលនៅផ្លូវសាធារណៈតើម្ចាស់ដីនោះមានសិទ្ធិទាមទារឲ្យម្ចាស់ដីដែលនៅជុំវិញបើកច្រកចេញចូលនៅផ្លូវសាធារណៈដែរឬទេ?

ទោះបីជាដីភូមិសម្រាប់រស់នៅក៏ដោយ ដីសម្រាប់ប្រកបរបរកសិកម្ម ឬឧស្សាហកម្មក៏ដោយ បើសិនជាដីនោះត្រូវព័ទ្ធជុំជិត មិនមានច្រកចេញចូលទៅផ្លូវសាធារណៈទេ ឬមានដែរ ប៉ុន្តែ ច្រកចេញចូលនោះវាតូចចង្អៀតពេក ឬក៏វាមានឧបសគ្គ មិនអាចចេញចូល ដើម្បីប្រើប្រាស់ដីនោះ សម្រាប់រស់នៅ ឬសម្រាប់ធ្វើកសិកម្ម ឬឧស្សាហកម្មទេ ម្ចាស់ដីបិទជិតនោះមានសិទ្ធិទាមទារឲ្យបើកច្រកចេញចូល ឆ្លងកាត់ដីជិតខាងបាន ប៉ុន្តែត្រូវបង់ប្រាក់សំណងទៅតាមការខូចខាតដោយសារការឆ្លងកាត់នោះ។

ការបើកច្រកចេញចូលនេះ ត្រូវធ្វើនៅកន្លែងណា ដែលបង្កការខូចខាតតិចបំផុតដល់ម្ចាស់ដីជិតខាង ដែលត្រូវឆ្លងកាត់ ហើយត្រូវបើកទៅតាមទិសណា ដែលមានចម្ងាយជិតបំផុត ពីដីបិទជិត ទៅផ្លូវសាធារណៈ។ មាត្រា១៤៤៖“១-ដីដែលព័ទ្ធជុំវិញដោយដីរបស់អ្នកដទៃ ហើយគ្មានច្រកចេញទៅផ្លូវសាធារណៈ និងដីដែលមានច្រកចេញនោះ មិនគ្រប់គ្រាន់ ហើយមានឧបសគ្គដ៏ខ្លាំង ដើម្បីប្រើប្រាស់ដីនោះ សម្រាប់ការធ្វើ

កសិកម្ម ឬឧស្សាហកម្មហៅថាដីបិទជិត។ “២-កម្មសិទ្ធិករនៃដីបិទជិត មានសិទ្ធិស្នើសុំឆ្លងកាត់ដីអ្នកជិតខាងបាន ដោយបង់ប្រាក់សំណងតាមការខូចខាតដោយសារការឆ្លងកាត់នោះ។ “៣-ជាគោលការណ៍ សិទ្ធិឆ្លងកាត់នេះ ត្រូវរៀបចំតាមទិស ឬផ្លូវដែលមានចម្ងាយជិតបំផុត ពីដីបិទជិត ទៅផ្លូវសាធារណៈ។ ទោះបីជាមានបញ្ញត្តិនៃវាក្យខណ្ឌទី១ នៃកថាខណ្ឌនេះក៏ដោយ សិទ្ធិឆ្លងកាត់នេះត្រូវតែរៀបចំនៅកន្លែងណាដែលមានការខូចខាតតិចបំផុតសម្រាប់កម្មសិទ្ធិករនៃដីដែលទទួលបន្ទុកឲ្យឆ្លងកាត់នោះ”។

៧. តើម្ចាស់ដីលើមានសិទ្ធិធ្វើទំនប់ទប់ទឹកមិនឲ្យហូរទៅដីក្រោមដែរឬទេ?

ម្ចាស់ដី ដែលនៅជាប់នឹងផ្លូវទឹកហូរ មិនអាចធ្វើទំនប់ទប់ទឹកនេះប្រើតែម្នាក់ឯងបានទេ។ គាត់មានករណីយកិច្ចទុកឲ្យទឹកហូរទៅដីអ្នកជិតខាងដែលនៅខាងក្រោម ទៅតាមតម្រូវការសម្រាប់ប្រកបរបរកសិកម្ម។ ហើយម្ចាស់ដីក្រោម ដែលនៅជាប់នេះ ក៏ត្រូវមានករណីយកិច្ចដូចគ្នាអ៊ីចឹងដែរ ចំពោះម្ចាស់ដីដែលនៅបន្ទាប់ៗទៅទៀត។ ករណីមិនមានផ្លូវនាំទឹកពីប្រភពទឹកធម្មជាតិទៅដីក្រោម។ ឧទាហរណ៍ថា នៅខាងលើមានបឹងធម្មជាតិមួយ។ ម្ចាស់ដីនៅខាងក្រោមត្រូវការទឹក ដើម្បីធ្វើស្រែ ឬធ្វើចម្ការ ក៏ប៉ុន្តែ មិនមានប្រឡាយ ឬផ្លូវទឹកណាមួយនាំទឹកពីបឹងនោះ មកដីគាត់ទេ។ ហើយនៅចន្លោះពីបឹង មកដីរបស់គាត់ សុទ្ធតែជាដីរបស់ម្ចាស់ផ្សេង។ ក្នុងករណីនេះ ម្ចាស់ដីក្រោម អាចទាមទារសុំធ្វើប្រឡាយ ឬផ្លូវទឹកផ្សេងទៀត ឆ្លងកាត់ដីលើនេះបាន ដើម្បីយកទឹកពីបឹងមកប្រើប្រាស់ ប៉ុន្តែ ត្រូវបង់ប្រាក់សំណងខូចខាតដល់ម្ចាស់ដីលើដែលត្រូវឆ្លងកាត់។

មាត្រា ១៤៧៖ “កម្មសិទ្ធិករនៃដីដែលស្ថិតនៅជាប់ផ្លូវទឹកហូរ មានករណីយកិច្ចទុកឲ្យទឹកហូរទៅលើដីអ្នកជិតខាង តាមតម្រូវការនៃកសិកម្ម ហើយកម្មសិទ្ធិករនៃដីជិតខាងក៏មានករណីយកិច្ចដូចគ្នាដែរ ដោយយោគយល់ចំពោះដីដែលនៅឆ្ងាយទៀត”។

មាត្រា ១៤៨៖ “កម្មសិទ្ធិករដែលចង់ឲ្យទឹកដែលខ្លួនមានសិទ្ធិប្រើប្រាស់ ដើម្បីស្រោចស្រពដីរបស់ខ្លួន អាចធ្វើ និងរក្សាទុកនូវផ្លូវទឹកឆ្លងកាត់ដីដែលស្ថិតនៅចន្លោះប្រភពទឹកនិងដីរបស់ខ្លួនបាន ដោយបង់ប្រាក់សំណងនៃការខូចខាតដល់កម្មសិទ្ធិករ នៃដីដែលត្រូវឆ្លងកាត់នោះ”។ នៅក្នុងករណីមានទឹកពីធម្មជាតិច្រើនហួសពីតម្រូវការ (ដែលអាចបណ្តាលឲ្យជន់លិចដី) ម្ចាស់ដីក្រោមមានករណីយកិច្ចទទួលទឹកហូរតាមធម្មជាតិពីដីលើ ដោយមិនអាចធ្វើទំនប់ ឬក៏លើកភ្លឺ ទប់ទឹកមិនឲ្យហូរ បណ្តាលឲ្យទឹកចាល់ជន់លិចដីលើបានទេ។ ម្ចាស់ដីលើក៏មិនអាចជីកប្រឡាយឬក៏ធ្វើអ្វីផ្សេងទៀតឲ្យលើសពីលក្ខណៈធម្មជាតិ ដើម្បីបណ្តោះទឹកពីដីរបស់ខ្លួនឲ្យហូរទៅជន់លិចដីខាងក្រោមបានដែរ គឺត្រូវទុកឲ្យទឹកហូរទៅតាមធម្មជាតិ។

មាត្រា ១៤៥៖ “កម្មសិទ្ធិករនៃដីក្រោមមានករណីយកិច្ចទទួលទឹកដែលហូរតាមធម្មជាតិពីដីលើ។ កម្មសិទ្ធិករនៃដីក្រោមមិនអាចលើកទំនប់ ភ្លឺ របាំង ឬការ្យផ្សេងទៀតទប់មិនឲ្យទឹកហូរបានឡើយ។ កម្មសិទ្ធិករនៃដីលើមិនអាចធ្វើអំពើអ្វី បន្ថែមបន្ទុករបស់កម្មសិទ្ធិករនៃដីក្រោមបានឡើយ”។

៨. ឯកសារយោង

ដកស្រង់ចេញពីវិទ្យុបារាំងអន្តរជាតិ *(“RFI”)*

ចប់