លំហាត់អនុវត្ត – Practice Questions

【ករណីសិក្សា】

X អាស្រ័យនៅក្នុងខេត្តកណ្ដាល និងមានដី L នៅក្នុងរាជធានីភ្នំពេញ។

X បានសាងសង់អាគារ B មានកំពស់ ២ ជាន់ នៅលើដី L នៅថ្ងៃទី១ ខែមេសា ឆ្នាំ២០១៨។ នៅថ្ងៃដដែលនេះ X បានបង្កើតភតិសន្យាលើអាគារ B ជាមួយ Y1 ដោយកម្មវត្ថុនៃកិច្ចសន្យា មានគោលបំណងនៃការអាស្រ័យនៅ និងថ្លៃឈ្នួលមានចំនួន ៣.០០០ (បីពាន់) ដុល្លារអាមេរិក (បង់រាល់ចុងខែ) ក្នុងរយៈពេល ៥ ឆ្នាំ (តទៅហៅថា "ភតិសន្យារឿងក្ដីនេះ") ហើយនៅថ្ងៃដដែលនេះ X បានប្រគល់អាគារ B ទៅឱ្យ Y1។ នៅថ្ងៃដដែលនេះ Y1 បានចូលរស់នៅក្នុង អាគារ B ជាមួយប្រពន្ធ Y2 និងកូនប្រុស Y3។

ចាប់ពីអំឡុងខែមេសា ឆ្នាំ២០២១ មក Y1 ដូចជាមានការយឺតយ៉ាវក្នុងការបង់ថ្លៃឈ្នួល ហើយទោះបីជា X បានដាស់តឿនជាច្រើនលើកជាច្រើនសារហើយក៏ដោយក្ដី ក៏នៅចំណុចនៃពេលវេលាដែលនៅថ្ងៃទី២២ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២១ Y1 មិនបានបង់ថ្លៃឈ្នួលក្នុងចំនួន ១០ ខែ គិតចាប់ពីខែកក្កដា ឆ្នាំ២០២១។ ហេតុដូច្នេះ X បានរំលាយកិច្ចសន្យានៃភតិសន្យារឿងក្ដីនេះ នៅថ្ងៃទី២៣ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២១។

នៅថ្ងៃទី២៤ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២១ X ដើម្បីទាមទារឱ្យប្រគល់វិញ ក៏បានទៅអាគារ B ក៏បានដឹងថា Y1 បានដាក់ជួលបន្តអាគារ B ជាន់ទី ១ ទៅឱ្យ Z និងឃើញថា Z កំពុងតែគ្រប់គ្រងហាងអាជីវកម្មនៅជាន់នោះ។

នាពេលបច្ចុប្បន្ន ថ្ងៃទី២៩ ខែវិច្ឆិកា ឆ្នាំ២០២១ Y1 នៅតែបន្តអាស្រ័យនៅក្នុងអាគារ B ជាន់ទី ២ ជាមួយ Y2 និង Y3 ហើយ Z នៅតែបន្តគ្រប់គ្រងហាងអាជីវកម្មក្នុងអាគារ B ជាន់ទី ១។

ដោយឡែក Z មិនបានអាស្រ័យនៅនៅក្នុងអាគារ B ទេ គឺអាស្រ័យនៅក្នុងខេត្តកណ្ដាល។

【សំណួរ】

Q1. តើ X ត្រូវដាក់បណ្ដឹងបែបណា ដើម្បីទទួលបានការប្រគល់ត្រលប់អាគារ B មកវិញបាន ?

Q2. X ទោះបីជាបានដាក់បណ្ដឹង Q1 ក៏ដោយ ក៏នៅតែបារម្ភថាខ្លាចមានតតិយជនថ្មីទៀតចាប់ផ្ដើមកាន់កាប់អាគារ B នៅក្នុងអំឡុងពេលចំណាត់ការនៃបណ្ដឹង ដូចដែល Z1 បានចាប់ផ្ដើមកាន់កាប់អាគារ B ជាន់ទី ១ នៅពេលដែលខ្លួនមិនបានដឹង។ តើ X អាចដាក់ពាក្យសុំចាត់ចែងរក្សាការពារបែបណា ?

Q3. ក្នុងករណី X ដាក់ពាក្យសុំចាត់ចែងរក្សាការពារ Q2 តើត្រូវបញ្ចូល Z ជាកូនបំណុលដែរឬទេ ?

Q4. ក្នុងករណី X ដាក់ពាក្យសុំចាត់ចែងរក្សាការពារ Q2 តើត្រូវបញ្ចូល Y2 និង Y3 ជាកូនបំណុលដែរឬទេ?

Q5. ក្នុងករណី X ដាក់ពាក្យសុំចាត់ចែងរក្សាការពារ Q2 តើត្រូវដាក់ពាក្យសុំទៅតុលាការមួយណា?

【ចម្លើយ】

A1. X ត្រូវដាក់បណ្តឹងទាមទារឱ្យប្រគល់អាគារ ជាលក្ខណៈនៃការទាមទារឱ្យប្រគល់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុដោយផ្អែកលើការបញ្ចប់កតិសន្យា ចំពោះ Y1 និងត្រូវដាក់បណ្តឹងទាមទារឱ្យប្រគល់អាគារ ជាលក្ខណៈនៃការទាមទារដោយផ្អែកលើសិទ្ធិនៃកម្មសិទ្ធិលើដី L ដែលមានជាប់ជាមួយនឹងអាគារ B ចំពោះ Z។

A2. X ត្រូវដាក់ពាក្យសុំចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការផ្ទេរការកាន់កាប់ (មាត្រា ៥៧១ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី) លើអាគារ B ដើម្បីរក្សាការពារសិទ្ធិទាមទារឱ្យប្រគល់អាគារ B ចំពោះ Y1 ឬ Z។

A3. ចំពោះជាន់ទី១ នៃអាគារ B អ្នកកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់ គឺជា Z ប៉ុន្តែ Y1 គឺជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលដោយឆ្លងកាត់ការកាន់កាប់របស់ Z។ ចំពោះផ្នែកទី១ នៃអាគារ B មានបញ្ហានៅត្រង់ថា តើ X ត្រូវដាក់ពាក្យសុំចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយយក Z ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់ក្នុងនាមជាកូនបំណុល ឬ ក៏អាចដាក់ពាក្យសុំចាត់ចែអជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការផ្ទេរការកាន់កាប់ដោយយក Y1 ដែលជាអ្នកកាន់កាប់ដោយប្រយោលជាកូនបំណុល?

ដោយសារតែវិធីអនុវត្តចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ផ្ទេរការកាន់កាប់ គឺអាជ្ញាសាលាទទួលការប្រគល់ដោយដកហូតដោយផ្ទាល់ពីការកាន់កាប់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុចេញពីអ្នកកាន់កាប់វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទ (កថាខណ្ឌទី ១ មាត្រា ៥៧១ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី) ដូច្នេះ ប្រសិនបើមិនមែនជាបុគ្គលដែលកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់នូវវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទទេ ករណីនេះមិនមែនជាបុគ្គលដែលស្ថិតនៅក្នុងកម្មវត្ថុនៃការអនុវត្តចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ការផ្ទេរការកាន់កាប់នោះទេ។

ហេតុដូច្នេះ ចំពោះជាន់ទី១ នៃអាគារ B អ្នកកាន់កាប់ប្រយោល Y1 មិនមែនជាកូនបំណុលនៃការចាត់ចែងជាបណ្តោះអាសន្នដែលហាមឃាត់ផ្ទេរការកាន់កាប់នោះទេ ហើយចាំបាច់ត្រូវយកអ្នកកាន់កាប់ដោយផ្ទាល់ Z ជាកូនបំណុល។

A4. Y2 និង Y3 កំពុងអាស្រ័យនៅក្នុងផ្នែកនៃជាន់ទី២ នៃអាគារ B ជាមួយ Y1 ហើយបញ្ហានៅត្រង់ថា តើ Y2 និង Y3 ជាអ្នកកាន់កាប់រួមគ្នាលើអាគារ B ដែរឬទេ? ឬក៏ តើជាអ្នកជំនួយនូវការកាន់កាប់របស់ Y1 ដែរឬទេ?

Y2 និង Y3 គឺជាគ្រួសារដែលអាស្រ័យនៅជាមួយ Y1 ដែលជាភតកៈនៃភតិសន្យានៃរឿងក្តីនេះ។ គ្រួសារដែលអាស្រ័យនៅជាមួយគ្នាបែបនេះ បានត្រឹមតែជាអ្នកជំនួយនូវការកាន់កាប់របស់ភតកៈ ហើយប្រសិនបើមិន

អាចទទួលស្គាល់នូវការកាន់កាប់ដោយឯករាជ្យបានទេ នោះអាចបណ្តេញចេញដោយលិខិតអនុវត្តចំពោះភតិកៈ និងមិនមានភាពចាំបាច់ដែលត្រូវរួមបញ្ចូល Y2 និង Y3 ជាកូនបំណុលនោះទេ។

A5. រឿងក្តីនៃដីកាសម្រេចរក្សាការពារ ត្រូវស្ថិតនៅក្រោមសមត្ថកិច្ចរបស់តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចលើអង្គសេចក្តី ឬ សាលាដំបូងដែលមានសមត្ថកិច្ចលើទីកន្លែងដែលវត្ថុដែលនឹងត្រូវបានរឹបអូសជាបណ្តោះអាសន្ន ឬ វត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទ ស្ថិតនៅ (កថាខណ្ឌទី ១ មាត្រា ៥៤០ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី)។

នៅក្នុងទំនាក់ទំនងជាមួយ Y1 តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចនៃអង្គសេចក្តី ត្រូវមានសមត្ថកិច្ចលើលំនៅឋានរបស់Y1 ដែលជាចុងចម្លើយ (ចំណុច ក មាត្រា ៨ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី) ហើយត្រូវមានសមត្ថកិច្ចលើទីកន្លែងនៃអាគារ B ដែលជាកម្មវត្ថុនៃអចលវត្ថុស្ថិតនៅ (ចំណុច ធ មាត្រា ៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី) ដែលជាសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ។

នៅក្នុងទំនាក់ទំនងជាមួយ Z តុលាការដែលមានសមត្ថកិច្ចនៃអង្គសេចក្តី ត្រូវមានសមត្ថកិច្ចលើលំនៅឋានរបស់ Z ដែលជាចុងចម្លើយ (ចំណុច ក មាត្រា ៨ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី) ដែលជាសាលាដំបូងខេត្តកណ្តាល ហើយត្រូវមានសមត្ថកិច្ចលើទីកន្លែងនៃអាគារ B ដែលជាកម្មវត្ថុនៃអចលវត្ថុស្ថិតនៅ (ចំណុច ធ មាត្រា ៩ នៃក្រមនីតិវិធីរដ្ឋប្បវេណី) ដែលជាសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ។

សាលាដំបូងដែលមានសមត្ថកិច្ចលើទីកន្លែងវត្ថុដែលជាកម្មវត្ថុនៃវិវាទ គឺសាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញដែលមានសមត្ថកិច្ចលើទីកន្លែងនៃអាគារ B។

យោងតាមសេចក្តីខាងលើ សាលាដំបូងរាជធានីភ្នំពេញ មានសមត្ថិកិច្ចលើរឿងក្តីនៃដីកាសម្រេចរក្សាការពារ ទោះបីក្នុងទំនាក់ទំនងជាមួយ Y1 ឬ Z ក៏ដោយ ប៉ុន្តែសាលាដំបូងខេត្តកណ្តាល មានសមត្ថកិច្ចលើរឿងក្តីនៃដីកាសម្រេចរក្សាការពារនៅក្នុងទំនាក់ទំនងជាមួយ Z ហើយមិនមានសមត្ថកិច្ចលើរឿងក្តីរក្សាការពារក្នុងទំនាក់ទំនងជាមួយ Y1 នោះទេ។

សូមអរគុណ