



## หมุนตามทุน ปมคอนโดทรู'แอชตัน' เหตุเกิดที่อโศกแต่สะเทือนทั้งแผ่นดิน

■ กรณีที่ศาลปกครองกลาง มีคำพิพากษาผ่านปรีชง เมื่อวันที่ 30 ก.ค.ที่ผ่านมา ให้ “เท็กดอน” ใบอนุญาตก่อสร้างโครงการ “Ashton Asoke คอนโดหรู 50 ชั้น 783 ยูนิต ที่ถือเป็น “แฟล็กชิป” ที่ตั้งตระหง่านอยู่ใจกลางย่านธุรกิจแยกอโศก-สุขุมวิท โดยศาลมีคำพิพากษาให้เท็กดอนปรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง คัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคารโดยไม่มีคำขอรับใบอนุญาตตามมาตรา 39 ทวิ และมาตรา 39 ครี แห่งพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 รวม 4 ฉบับ ที่ออกให้แก่บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด ตามคำร้องของสมาคมต่อต้านสภาวะโลกร้อน กับพวกที่เป็นชาวบ้านในชุมชนซอยสุขุมวิท 19 แยก 2

ด้วยเห็นว่า ที่ดินที่ตั้งโครงการดังกล่าว ไม่มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินขนาบ 12 เมตรติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตรจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตรตามที่กำหนดไว้ในกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ที่ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 การที่ผู้อำนวยการสำนักการโยธา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร อนุญาตให้บริษัททำการก่อสร้างดัดแปลงอาคารโครงการ จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย จึงพิพากษาให้เท็กดอนใบอนุญาตก่อสร้างทุกฉบับ โดยให้มีผลย้อนหลังไปถึงวันที่ออกคำสั่งดังกล่าว

คำสั่งของศาลปกครองข้างต้น ทำเอาลูกบ้านในโครงการแอชตัน อโศก แห่งนี้ “อกสั่นขวัญกระเจิง” หายใจไม่ทั่วท้องไปตามๆ กัน หวั่นโครงการจะถูกทุบทิ้งตามรอยโรงแรมและอพาร์ทเมนท์ ระดับ 5 ดาว “เอทซ์” ในซอยร่วมฤดี ที่ถูกศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่งให้ ทบทวนรื้อถอนไปก่อนหน้า เนื่องจากก่อสร้างผิด พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

แม้ฝ่ายบริหาร บมจ.อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จะออกแถลงการณ์ยืนยันกับลูกบ้านว่า คำพิพากษาที่ออกมาเป็นเพียงคำพิพากษาของศาลปกครองชั้นต้นเท่านั้น และบริษัทยืนยันที่จะใช้สิทธิ์ยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดต่อไป ด้วยเชื่อมั่นว่า สิ่งที่ยืนยันดำเนินการไปในช่วงก่อนหน้าในการขอใบอนุญาตต่างๆ ได้ปฏิบัติตามขอบเขตและกรอบของกฎหมายทุกประการอยู่แล้ว แต่ครั้นใดที่ปัญหาในเรื่องใบอนุญาต ซึ่งคงไม่มีความชัดเจน ลูกบ้านในโครงการคอนโดหรูแห่งนี้ ก็คงได้แต่นอนสะดุ้งไม่อาจจะข่มตาหลับลงได้จนกว่าคดีความจะได้ข้อยุติ

อย่างไรก็ตาม หากทุกฝ่ายจะย้อนกลับไปพิจารณา คำพิพากษาของศาลปกครองข้างต้นจะเห็นได้ว่า ศาลได้หยิบยกประเด็นในเรื่อง “ทางเข้า-ออก” โครงการที่ไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ที่กำหนดไว้ใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ.2522 โดยเฉพาะที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการ ที่ต้องมีด้านใดด้านหนึ่งของที่ดินมีความกว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร และต้องยาวต่อเนื่องไปจนถึงทางสาธารณะที่มีขนาดความกว้างเกิน 18 เมตรขึ้นไป แต่ที่ดินอันเป็นที่ตั้งโครงการแอชตัน อโศก ไม่เป็นไปตามเกณฑ์ดังกล่าว เพราะมีความกว้างของถนนซอยเดิมเพียง 6.4 เมตรเท่านั้น แม้ทางโครงการจะนำเอาหนังสือรับรองการอนุญาตจาก “การรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.)” ที่อนุญาตให้โครงการใช้ทางผ่านเข้า-ออก สถานีรถไฟฟ้าสุขุมวิท ของ รฟม.มาแสดง และเรื่องดังกล่าวหน่วยงานที่เกี่ยวข้องอย่างกรมโยธาธิการและผังเมือง ก็พิจารณาให้ความเห็นชอบว่า สามารถกระทำได้ตามกฎหมาย อีกทั้งหากโครงการมีปัญหในเรื่องของความกว้างเขตทางเข้า-ออกไม่เป็นไปตามหลักเกณฑ์ของกฎหมาย ก็คงเป็นเรื่องยากที่โครงการจะได้รับไฟเขียว EIA ออกมาได้

ถึงกระนั้น ดูเหมือนศาลจะไม่ได้พิจารณาประเด็นนี้

รวมไปถึงประเด็นที่ว่า การที่ รฟม.นำเอาที่ดินเวนคืนก่อสร้างสถานีรถไฟฟ้า มาให้เอกชนใช้เป็นทางผ่านเข้า-ออก เป็นไปโดยชอบด้วยกฎหมายหรือไม่ เอื้อประโยชน์ต่อเอกชนหรือไม่ ด้วยเหตุที่ศาลเห็นว่า ผู้ฟ้องคดีไม่ได้มีส่วนได้ ส่วนเสีย หรือ มีนิติสัมพันธ์ใดๆ กับ รฟม.หรือโครงการ

อย่างไรก็ตามในประเด็นดังกล่าว ฝ่ายบริหาร บมจ.อนันดาเจ้าของโครงการยืนยันว่า บริษัทฯได้ดำเนินการอย่างระมัดระวัง และให้ความสำคัญอย่างยิ่งในเรื่องการซื้อที่ดินอย่างถูกต้องตามกฎหมาย มีการศึกษาข้อมูลต่างๆ เกี่ยวกับการใช้ทางผ่านเข้า-ออก ของ รฟม.จากโครงการอื่นๆ ซึ่งหากทุกฝ่ายจะได้ย้อนกลับไปพิจารณา โครงการคอนโด หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์รอบสถานีรถไฟฟ้า หรือโครงการระบบขนส่งมวลชนอื่นๆ ของรัฐ จะพบว่า ไม่ได้มีแค่โครงการ “แอชตัน อโศก” แห่งนี้เท่านั้นที่มีการขอใช้ที่ดินเป็นทางผ่านเข้า-ออกโครงการ แต่ยังมีโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์ อื่นๆ อีกนับสิบโครงการที่ดำเนินการในลักษณะเดียวกัน เช่น โครงการ Noble Revolve Ratchada 1-2 ที่ทางเข้าโครงการตัดผ่านที่ดินของ รฟม.หรือโครงการ Whizdom Avenue รัชดา-ลาดพร้าว ดิดสถานี MRT ลาดพร้าว ก็ใช้ที่ดินของรฟม.ในการทำทางเข้าเช่นเดียวกัน หรือโครงการ The Base Garden พระราม 9 ที่ทางด่วน กทพ.ตัดผ่านหน้าโครงการ ก็มีการขออนุญาตทำทางเข้า-ออกได้ทางด่วนเข้ามายังโครงการเพื่อสร้างตึกสูง ซึ่งทั้ง 3-4 โครงการที่กล่าวมา มีการขอใช้ที่ดินเป็นทางเข้า-ออก เช่นเดียวกับโครงการ “แอชตัน อโศก”

อดีตผู้บริหาร รฟม. ได้ฝากข้อคิดให้ทุกฝ่ายได้พิจารณาว่า หากกรณีอนุมัติให้ผู้อาศัยในโครงการนี้ผ่านทางเข้า-ออกสถานีรถไฟฟ้า ถูกตีความว่า เป็นการทุจริตเอื้อประโยชน์ต่อเอกชนแล้ว โครงการคอนโดฯ ห้างสรรพสินค้า หรือโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์อื่นๆ ที่ล้วนมีการดำเนินการ

# แนวหน้า

Naew Na  
Circulation: 900,000  
Ad Rate: 900

Section: First Section/โลกธุรกิจ

วันที่: พุธ 4 สิงหาคม 2564

ปีที่: 42

ฉบับที่: 14707

หน้า: 6(ล่าง)

Col.Inch: 51.38

Ad Value: 46,242

PRValue (x3): 138,726

คลิป: ชาว-ดำ

คอลัมน์: หมุนตามทุน: ปมคอนโดหรู'แอชตัน'เหตุเกิดที่อโศกแต่สะเทือนทั้งแผ่นดิน

ในลักษณะเดียวกัน ก็คงโดนลูกหลงตามมาอย่างแน่นอน  
“ก็ไม่ว่าจะไปสร้างรถไฟฟ้าแถวทุ่งกุลาร้องไห้  
หรืออย่างไร ก็จะไม่เอื้อประโยชน์ต่อประชาชน ผู้โดยสาร  
โคจรอบสถานี และหากตีความกฎหมายฉบับนี้ อนาคต  
นโยบาย TOD ที่จะสนับสนุนให้เอกชนพัฒนาโครงการ  
โคจรอบสถานีเพื่อสร้างมูลค่า Value Added ให้กับ  
เศรษฐกิจ นำรายได้จากการพัฒนาพื้นที่โคจรอบสถานี  
มาเสริมรายได้ให้โครงข่ายรถไฟฟ้า เพื่อลดปัญหาจราจร  
ก็คงเป็นได้แค่เพียงนโยบายที่ไม่มีทางเกิดขึ้นได้ กรณีสิ่งอื่นใด  
ที่ทุกฝ่ายคงต้องตระหนัก แม้แต่ที่ดินตาบอด กฎหมาย  
บัญญัติรองรับให้เจ้าของที่ดินสามารถเจรจาขอสร้างทาง  
จำเป็นกับเจ้าของที่ข้างเคียง หรือร้องศาลขอใช้ที่จำเป็น  
เป็นทางออกได้ตาม ปพพ.1349”

การที่โครงการ “แอชตัน อโศก” เจรจากับ รพม.  
เพื่อขอขยับขยายทางเข้า-ออก จากเส้นทางเดิม เพื่ออำนวยความสะดวกให้แก่ลูกบ้านผู้อยู่อาศัยในโครงการ และเปิดทาง  
ให้สามารถพัฒนาโครงการได้เต็มศักยภาพของที่ดินแปลงนี้  
ยังเป็นการดำเนินการ ที่สอดคล้องกับนโยบาย TOD ของ  
รัฐบาลอีกด้วย เพราะหากที่ดิน 3 ไร่เศษแปลงนี้ ทำโครงการ  
ได้แค่ 5-7 ชั้นอย่างที่พยายามนำเสนอ ก็จะมีนักลงทุน  
หน้าไหนยอมเสี่ยงลงทุน ที่ดินแปลงนี้ก็คงถูกลดขายทิ้งร้าง  
เอาไว้อย่างนั้น

ถึงวันนี้ ทุกฝ่ายคงได้แต่เฟียร์รอ บทสรุป  
ของโครงการ “แอชตัน อโศก” แห่งนี้ว่าจะกลายเป็น  
“น้ำผึ้งหยดเดียว” ที่ทำให้โครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
แห่งอื่นๆ ที่ล้วนได้อานิสงส์จากโครงข่ายรถไฟฟ้าและทางด่วน  
ของรัฐจะพลอยโดนลูกหลงจนพังทบทกันไปทั้งระบบหรือไม่?  
เพราะหากกรณีนี้ถูกตีความว่าหน่วยงานรัฐที่ทำหน้าที่กำกับ  
ดูแลกฎพร่อง จนนำไปสู่การผิดเงื่อนไขอนุญาตก่อสร้างแล้ว  
ก็เห็นที่ต่อไปในอนาคตโครงการพัฒนาอสังหาริมทรัพย์  
ทุกโครงการในประเทศ ก็คงนั่งไม่คิด เพราะไม่อาจจะ  
เชื่อถือหลักเกณฑ์ใดๆ ของกฎหมายที่เกี่ยวข้องกับการ  
ออกใบอนุญาตในไทยได้อีกต่อไปแล้ว!

**กระเบื้องไอพีเอส**