

## 5 ความเห็น



แอชตัน อโศก ที่โศกเศร้า

# แอชตัน อโศก ที่โศกเศร้า



เจ้าของห้องชุดแอชตัน อโศก (Aston Asoke) ซึ่งมีทั้งชาวไทยและชาวต่างชาติมากกว่า 700 ครอบครัว ที่ได้พักอาศัยในห้องชุดแห่งนี้มากกว่า 2 ปี คงรู้สึกร้อน ๆ หนาว ๆ

เนื่องจากเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม พ.ศ. 2564 ศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาเพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์จะก่อสร้าง ดัดแปลง รื้อถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนการใช้อาคาร โดยไม่ยื่นคำขอรับใบอนุญาตที่ออกให้แก่บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด เจ้าของโครงการห้องชุดแอชตัน อโศก โดยให้มีผลย้อนหลังถึงวันที่ออกหนังสือทุกฉบับ

ที่มาของเรื่องนี้ คือ เมื่อวันที่ 2 มิถุนายน พ.ศ. 2559 สมาคมต่อต้านสภาวะโลกร้อนและผู้ที่พักอาศัยในพื้นที่ถนนสุขุมวิท ซอย 19 แยก 2 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร (กทม.) จำนวน 16 คน ได้ยื่นฟ้องผู้อำนวยการเขตวัฒนา ผู้อำนวยการสำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร ผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร ผู้ว่าการการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) และคณะกรรมการผู้เชี่ยวชาญการพิจารณารายงานผลกระทบสิ่งแวดล้อมด้านอาคาร การจัดสรรที่ดิน และบริการชุมชน ภายใต้คณะกรรมการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นผู้ถูกฟ้องที่ 1-5 ต่อศาลปกครองกลางว่า ร่วมกันละเลยต่อหน้าที่ตามกฎหมายกำหนดให้ต้องปฏิบัติ ด้วยการอนุญาตบริษัท อนันดาฯ ดำเนินการก่อสร้างโครงการอาคารชุดที่พักอาศัยแอชตัน

อโศก ซึ่งเป็นอาคารสูงขนาดใหญ่พิเศษ ขนาดความสูง 51 ชั้น รวมชั้นใต้ดิน ในพื้นที่ขนาด 2.3 ไร่ ในซอยสุขุมวิท 19 แยก 2 โดยไม่ชอบด้วยกฎหมาย

สำหรับคำพิพากษาดังกล่าว ศาลปกครองกลางให้เหตุผลว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารโครงการแอชตัน อโศก ไม่มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกันโดยตลอดจนไปเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะอื่นที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2 วรรคสองของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (พ.ศ. 2535) ออกตามความใน พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522

ดังนั้น การที่ผู้อำนวยการสำนักการโยธา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร อนุญาตให้บริษัท อนันดาฯ ทำการก่อสร้างและดัดแปลงอาคารโครงการแอชตัน อโศก ที่ถนนสุขุมวิท 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา กรุงเทพฯ จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย ศาลปกครองกลางพิจารณาแล้วเห็นสมควรที่ศาลจะพิพากษาให้เพิกถอนหนังสือรับแจ้งการก่อสร้างอาคารพิพาททุกฉบับโดยให้มีผลย้อนหลังไปถึงวันที่ออกคำสั่งดังกล่าว เพื่อมิให้คำสั่งดังกล่าวมีผลในระบบกฎหมายต่อไป

การที่ศาลปกครองสั่งเพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างโครงการแอชตัน อโศก สุขุมวิท 21 เป็นคำสั่งที่มีผลย้อนหลัง โดยคำสั่งนี้จะมีผลกระทบไปถึงผู้อาศัยที่โอนเข้าไปอยู่แล้ว รวมถึงเจ้าของที่ซื้อไว้เพื่อเก็งกำไร รอขายต่อ ไม่เว้นแม้แต่เจ้าหน้าที่ที่ลงนามในใบอนุญาตแทน

อย่างไรก็ตาม คำพิพากษาศาลปกครองกลางนี้ยังไม่ถือเป็นที่สุด เพราะบริษัท อนันดาฯ หรือผู้ถูกฟ้อง

# แนวหน้า

Naew Na  
Circulation: 900,000  
Ad Rate: 1,250

Section: First Section/ความเห็น

วันที่: ศุกร์ 6 สิงหาคม 2564

ปีที่: 42

ฉบับที่: 14709

หน้า: 1(ซ้าย), 5

Col.Inch: 89.85

Ad Value: 112,312.50

PRValue (x3): 336,937.50

คลิป: สีสี่

คอลัมน์: กฎกติกาธุรกิจ: แอชตัน โอโศก ที่โศกเศร้า

สามารถใช้สิทธิยื่นอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุดได้ โดย  
ต้องอุทธรณ์ภายใน 30 วัน นับแต่วันที่ได้มีคำพิพากษา  
ทางด้านผู้บริหารบริษัท อนันดาฯ ได้ยืนยันว่า  
จะใช้สิทธิอุทธรณ์ต่อศาลปกครองสูงสุด เนื่องจาก  
โครงการแอชตัน โอโศก ไม่ใช่รายแรกที่ใช้ทางเข้า-ออก  
บริเวณลานจอดรถของ รฟม. ประกอบกับการดำเนินงาน  
ขออนุมัติใบอนุญาตต่างๆ ทุกขั้นตอนได้ปฏิบัติ  
ถูกต้องตามกฎหมายระเบียบและข้อบังคับของภาครัฐอย่าง  
เคร่งครัด การขออนุญาตก่อสร้าง แอชตัน โอโศก  
ผ่านการพิจารณาเห็นชอบจากส่วนงานราชการที่  
เกี่ยวข้องในทุกภาคส่วน การก่อสร้างโครงการแอชตัน  
โอโศก จึงอยู่บนพื้นฐานความถูกต้องและสุจริต ชอบ  
ด้วยกฎหมายทุกขั้นตอน

เจ้าของโครงการซื้อที่ดินแปลงนี้แบบยกแปลง  
ราคาตารางวาละ 1.0 ล้านบาท ซื้อแบบยกแปลง ราคา  
ห้องเริ่มต้นที่ 230,000 บาท เป็นที่สนใจของบรรดาผู้มี  
ฐานะจำนวนมาก ที่แห่จับจองกัน ทั้งเพื่อพักอาศัยเอง  
ปล่อยให้เช่า ปล่อยให้เช่าเพื่อเอากำไร อาคารใกล้ทั้งสถานี  
รถไฟฟ้าโอโศก BTS และรถไฟฟ้า MRT ถือเป็นทำเลทอง  
ที่หาไม่ได้ง่าย ๆ

เดือนมีนาคม พ.ศ. 2561 แอชตัน โอโศก สร้างเสร็จ  
พร้อมโอนกรรมสิทธิ์ แต่ กทม. ยังไม่ออกใบอนุญาต  
รับรองอาคาร (อ.6) เนื่องจากเห็นว่ายังมีคดีฟ้องร้องอยู่  
ในเวลานั้น บริษัทอนันดาฯ จึงต้องให้ทางเลือกกับลูกค้า คือ  
1.ให้เปลี่ยนไปโอนกรรมสิทธิ์โครงการอื่น 2.คืนเงินดาวน์  
เต็มจำนวนพร้อมดอกเบี้ย ซึ่งมีลูกค้าร้อยละ 25 คืนห้อง  
ต่อมาเมื่อวันที่ 11 มิถุนายน พ.ศ. 2561 กทม.ออก  
ใบรับรองการก่อสร้างอาคาร (แบบอ.6) จนเมื่อวันที่  
15 มิถุนายน พ.ศ.2561 จึงเริ่มโอนกรรมสิทธิ์จากจำนวน  
783 ยูนิต ถึงสิ้นเดือนกรกฎาคม พ.ศ. 2564 โอนกรรมสิทธิ์  
แล้วร้อยละ 87

กระบวนการของศาลปกครองสูงสุดซึ่งอาจจะ  
ต้องใช้เวลานาน 3-5 ปี ซึ่งไม่มีใครทราบได้ว่า ศาลจะ  
ตัดสินเช่นไร เมื่อตอนนี หากศาลสั่งเพิกถอนใบอนุญาต  
เชื่อว่าต้องมีผู้ซื้อห้องชุดที่เลือกที่จะไปฟ้องเรียกค่าเสียหาย  
จาก กทม. กรณีออกใบอนุญาตก่อสร้างโดยมิชอบ คงไม่รอ  
คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด

ทั้งการให้ แอชตัน โอโศก ใช้ประโยชน์ที่ดินของ  
รฟม.ส่วนทางเข้า-ออก ไม่ใช่การใช้ที่ดิน ตามวัตถุประสงค์  
การเวนคืน และไม่ใช้การใช้เพื่อกิจการรถไฟฟ้า ทำให้การ  
ออกใบอนุญาตให้ใช้ประโยชน์ที่ดิน รฟม. จึงไม่ชอบ  
ด้วยกฎหมาย

ย้อนไปปีพ.ศ.2551 ผู้พักอาศัยส่วนหนึ่งในซอย  
ร่วมฤดี ได้ยื่นฟ้องผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานคร และ  
ผู้อำนวยการเขตปทุมวัน ฐานใช้อำนาจหรือออกคำสั่ง  
ทางปกครองผิดพ.ร.บ.ควบคุมอาคาร พ.ศ. 2522 โดย  
ออกเอกสารรับรองความกว้างของถนนซอยร่วมฤดี  
เกินกว่าความเป็นจริง และปล่อยให้บริษัทเอกชน ก่อสร้าง  
โรงแรมดิเอทัส กรุงเทพมหานคร สูง 24 ชั้น ซึ่งเกินกว่า  
ที่กฎหมายกำหนด จนเมื่อต้นเดือนธันวาคม พ.ศ. 2557  
ศาลปกครองสูงสุดให้ชาวบ้าน 24 ราย ในชุมชน  
ซอยร่วมฤดี ชนะคดีที่เป็นโจทก์ยื่นฟ้องผู้ว่าราชการ  
กรุงเทพมหานครและสำนักงานเขตปทุมวัน ฐานละเว้น  
การปฏิบัติหน้าที่ หลังออกหนังสือรับรองความกว้างของ  
ถนนในซอยร่วมฤดีเกินความเป็นจริง พร้อมมีคำสั่งให้  
กทม.และสำนักงานเขตปทุมวันดำเนินการรื้อถอนอาคาร  
งานนี้คงมีหลายคนเสียส้นหลังวาบ เพราะ  
ไม่แน่ใจว่า เมื่อเป็นคดีความ ศาลปกครองสูงสุดจะ  
ตัดสินคดีอย่างไร