



กรณีศึกษาอาคารสูงหรืออาคารใหญ่พิเศษ โครงการแอสตันกับอาคารตั้งชอยร่วมฤดี

ช่วงสัปดาห์ที่ผ่านมา กระแสข่าวที่ทำให้สะท้อนวงการอสังหาริมทรัพย์ คงไม่พ้นคำวินิจฉัยของศาลปกครองกลาง เกี่ยวกับโครงการคอนโดตัง แอสตัน ย่านอโศก ซึ่งมีคำพิพากษายาวถึง 143 หน้า

โดยมีประเด็นข้อกฎหมายที่สำคัญคือ กฎกระทรวงมหาดไทยฉบับที่ 33 ข้อที่ 2 ซึ่งออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร ซึ่งศาลปกครอง กลางเห็นว่า ที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งของอาคารโครงการ มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ดินถนนสาธารณะที่มีทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ยาวต่อเนื่องกัน โดยตลอดจนเชื่อมต่อด้านสาธารณะอื่นที่มีความกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร นั้นไม่เป็นไปตามกฎหมาย

ศาลปกครองมองว่าพื้นที่ส่วนหนึ่งของโครงการดังกล่าวนี้เป็นของการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย มิใช่กรรมสิทธิ์ของเจ้าของโครงการ โดยศาลมองว่าเจ้าของโครงการไม่สามารถนำที่ดินดังกล่าวไปเป็นส่วนประกอบกรขึ้นแจ้งก่อสร้างและดัดแปลงอาคารโครงการได้ จึงถือว่าการอนุญาตให้ก่อสร้างเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย และมีคำพิพากษาให้เพิกถอนใบรับหนังสือแจ้งความประสงค์ก่อสร้าง ดัดแปลงหรือถอน หรือเคลื่อนย้ายอาคาร หรือเปลี่ยนแปลงการใช้อาคาร โดยให้มีผลย้อนหลังนับตั้งแต่วันออกหนังสือฉบับดังกล่าว

ซึ่งประเด็นดังกล่าวเคยมีโครงการอาคารในชอยร่วมฤดีที่ศาลปกครองสูงสุดวินิจฉัยเอาไว้เช่นเดียวกันโดยเป็นข้อกฎหมายเดียวกัน แต่มีความแตกต่างในข้อเท็จจริงในสาระสำคัญกล่าวคือในส่วนของโครงการ แอสตัน นั้นเนื้อที่ที่เป็นปัญหา อยู่ในโซนที่เจ้าของโครงการสามารถแก้ไขให้สามารถยื่นหนังสือแจ้งความประสงค์ก่อสร้างได้ ก็ทางเข้าออก แต่โครงการในชอยร่วมฤดีนั้นเป็นปัญหาเกี่ยวกับความกว้างของถนนตลอดระยะ ซึ่งบางช่วง มีความกว้างของถนนไม่ถึง 10 เมตร (จำนวน 8 จุด) ซึ่งเป็นพื้นที่

นอกเหนือความควบคุมของโครงการ และเป็นปัญหาที่เจ้าของโครงการไม่สามารถแก้ไขให้ถูกต้องและยื่นใบอนุญาตใหม่ได้ จึงเป็นเหตุให้ศาลปกครองสูงสุดมีคำสั่ง ให้เจ้าพนักงานปฏิบัติตาม พ.ร.บ.ควบคุมอาคารมาตรา 40 มาตรา 41 และมาตรา 42 ซึ่งมีนัยสำคัญคือห้ามใช้อาคารนั่นเอง ท่านใดสนใจสามารถศึกษาจากคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดหมายเลขคดีดำที่ อ.310/2555 และที่ อ.588/2557

ทั้ง 2 โครงการนี้แม้จะมีข้อเท็จจริงที่ต่างกันแต่ข้อกฎหมายที่นำมาบังคับใช้เป็นเรื่องเดียวกันคือการก่อสร้างอาคารให้ถูกต้องตามกฎหมายควบคุมอาคาร รวมถึงกฎกระทรวงที่เกี่ยวข้อง ซึ่งมีเจตนารมณ์ของกฎหมายมุ่งเน้นเกี่ยวกับความปลอดภัยเช่นทางเข้า-ออกที่เหมาะสม ความกว้างของถนนที่ปลอดภัยในกรณีเกิดเพลิงไหม้รวมถึงสาธารณูปโภคอื่นๆ ซึ่งอาจมีทั้งประเภทที่แก้ไขได้ และประเภทที่แก้ไขไม่ได้ อย่างเช่นกรณีอาคารในชอยร่วมฤดีตามที่กล่าวมาแล้ว

จึงเป็นกรณีศึกษาที่สำคัญสำหรับผู้ประกอบการรวมถึงเจ้าของโครงการ เพื่อระมัดระวังในการยื่นขอใบอนุญาตและดำเนินการก่อสร้างให้เป็นไปตามแบบ อันจะเป็นการสร้างความเสี่ยงต่อเจ้าของโครงการในอนาคต อีกทั้งเป็นภาระและความเสี่ยงต่อผู้บริโภคที่ซื้อโครงการด้วย ซึ่งทั้ง 2 โครงการดังกล่าวไม่ใช่กรณีแรกและผู้เขียนก็คาดว่ามิใช่กรณีสุดท้ายเช่นเดียวกัน