กรุงเทพธุรกิจ

Krungthep Turakij
Circulation: 160,000
Ad Rate: 1,400

Section: First Section/ทัศนะ
วันที่: ศุกร์ 2 ธันวาคม 2565
ปีที่: 36 **ฉบับที่:** 12263 **หน้า:** 7(ล่าง)
Col.Inch: 65.97 **Ad Value:** 92,358 **PRValue (x3):** 277,074 **คลิป:** ขาว-ดำ
หัวข้อข่าว: บทความพิเศษ: 'แอชตันอโศก-สุขุมวิท' กลัดกระดุมผิดเม็ดเดียวที่เหลือผิดหมด

'แอชตันอโศก-สุขุมวิท' กลัดกระดุมผิดเม็ดเดียวที่เหลือผิดหมด

กรุงเทพธุรกิจ
บทความพิเศษ

พิสิฐ ชูประสิทธิ์
นายกสมาคมนักบริหารอาคารชุด-หมู่บ้านจัดสรรไทย
bgathaigroup@gmail.com

พลันเมื่อศาลปกครองกลางมีคำพิพากษาให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างอาคาร โครงการ "แอชตันอโศก" คอนโดมิเนียมหรู 51 ชั้น บนถนนอโศก ซอยสุขุมวิท 21 เขตวัฒนา กรุงเทพมหานคร บนพื้นที่ดินสองไร่เศษ มูลค่ากว่าเกือบแปดพันล้านบาท ก่อสร้างโดยบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชียอโศก จำกัด โดยบริษัท อนันดา ดิเวลล็อปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) เป็นเจ้าของโครงการ เมื่อวันที่ 30 ก.ค.2564 **เป็นความผิดก่อสร้างผิดแบบ ดัดแปลงโครงสร้างอาคาร ให้มีผลย้อนหลังตั้งแต่วันที่มีคำสั่งอนุญาตให้ก่อสร้างโครงการดังกล่าว**

ผู้ฟ้องคดีดังกล่าวเป็นชาวบ้านในพื้นที่ถนนสุขุมวิท ซอย 19 แยก 2 เขตวัฒนา ได้ร่วมกันยื่นฟ้องผู้อำนวยการสำนักงานเขตวัฒนา ผู้อำนวยการสำนักการโยธา ผู้ว่ากรุงเทพมหานคร ผู้ว่าการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย และคณะกรรมการผู้ชำนาญการสิ่งแวดล้อมแห่งชาติ เป็นผู้ถูกฟ้องคดีที่ 1-5

"ศาลปกครองกลางพิจารณาแล้วเห็นว่าที่ดินที่ใช้เป็นที่ก่อสร้างอาคารโครงการแอชตันอโศก ไม่มีด้านหนึ่งด้านใดของที่ดินยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะที่มีเขตทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร และยาวต่อเนื่องกันตลอดเชื่อมต่อกับถนนสาธารณะที่ต้องมีทางกว้างไม่น้อยกว่า 18 เมตร ตามที่กำหนดไว้ในข้อ 2.วรรคสองของกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 (2551) ออกตามความในพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522

การที่ผู้อำนวยการสำนักโยธา ปฏิบัติราชการแทนผู้ว่าราชการกรุงเทพมหานครมีคำสั่งอนุญาตให้บริษัท อนันดาฯ จำกัด ดำเนินการก่อสร้าง และดัดแปลงอาคารโครงการ "แอชตัน อโศก" ที่ถนนสุขุมวิท 21 แขวงคลองเตยเหนือ เขตวัฒนา จึงเป็นการกระทำที่ไม่ชอบด้วยกฎหมาย สมควรที่ศาลปกครองกลางจะพิพากษาให้เพิกถอนหนังสือรับแจ้งการก่อสร้างอาคารพิพาททุกฉบับ โดยให้มีผลย้อนหลังไปถึงวันที่ออกคำสั่งดังกล่าว เพื่อมิให้คำสั่งดังกล่าวมีผลในระบบกฎหมายต่อไป"

โครงการ "แอชตันอโศก" จดทะเบียนอาคารชุดตามกฎหมายอาคารชุด บริษัทอนันดา ดิเวลล็อปเม้นท์ฯ ได้โอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดให้แก่ผู้จะซื้อตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา

ปัจจุบันโครงการโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดไปแล้วกว่า 80% เมื่อเกิดคำพิพากษาศาลปกครองดังกล่าว ทางบริษัทจึงได้ออกแถลงการณ์ชี้แจงเจ้าของร่วม ผู้ซื้อห้องชุด ทราบทันที

บริษัทรับทราบข้อเท็จจริง และได้ปฏิบัติตามขั้นตอนกฎหมายทุกประการ และวางแผนอุทธรณ์คำพิพากษาต่อศาลปกครองสูงสุด เพื่อคุ้มครองผู้ซื้อ เจ้าของร่วมโครงการดังกล่าว

อย่างไรก็ตาม **หากศาลปกครองสูงสุดยืนตามคำพิพากษาศาลปกครองกลาง เจ้าของร่วม ลูกค้า และบริษัทอนันดา ดิเวลล็อปเม้นท์ฯ เจ้าของโครงการ จะมีแนวทางช่วยเหลือ เยียวยาให้แก่เจ้าของร่วม ลูกค้าอย่างไร**

กรณีอาคารชุดดังกล่าว ทางกรุงเทพมหานครมีคำสั่งให้ทุบ รื้อถอนอาคาร ตามที่ศาลปกครองสูงสุดมีคำพิพากษา เจ้าของร่วม ผู้ซื้อห้องชุด จะหาทางออกอย่างไร ?

อย่างไรก็ตาม ในทางกฎหมาย เจ้าของร่วม ลูกค้าซึ่งเป็นผู้ซื้อห้องชุดโครงการดังกล่าว เมื่อได้รับความเสียหายจากการก่อสร้าง หรือดัดแปลงอาคารไม่ชอบด้วยกฎหมายตามพระราชบัญญัติควบคุมอาคาร 2522 จำเป็นต้องไล่เบี้ย ฟ้องร้องดำเนินคดี เรียกค่าเสียหายกับ บมจ.อนันดา ดิเวลล็อปเม้นท์ฯ

หรือทางบริษัทตกลงรับซื้อคืนทุกห้อง เพื่อมิให้เกิดการฟ้องร้องดำเนินคดีต่อบริษัท หรือทางอื่นที่ผู้ซื้อ เจ้าของร่วม และบริษัทฯ จะมีข้อตกลงยอมรับร่วมกัน เพื่อหลีกเลี่ยงข้อพิพาทดังกล่าวในอนาคต

อย่างไรก็ตาม มูลค่าโครงการ แอชตันอโศก เมื่อคราวเปิดตัวโครงการปี 2557 เป็นเงินกว่าแปดพันล้านบาท ปัจจุบันปี 2564 อาจมีมูลค่าโครงการเพิ่มขึ้นจำนวนหนึ่ง หรือมากกว่าแปดพันล้านบาท อาจเป็นหมื่นกว่าล้านบาท หรือมากกว่านั้น **ท่านผู้อ่านเห็นว่าทางบริษัทฯจะยินดีคืนเงินตามมูลค่าทรัพย์สิน ณ ปัจจุบันหรือไม่ ?**

จะคืนเงินหรือไม่คืนเงิน หรือเยียวยาช่วยเหลือผู้ซื้อ เจ้าของร่วมหรือไม่ หรือจัดหาสถานที่อาคารชุดแห่งใหม่ให้ผู้ซื้อ เจ้าของร่วมหรือไม่ หรือทางอื่นใดที่เป็นที่ยอมรับของลูกค้า ผู้ซื้อ เจ้าของร่วมหรือไม่ อาจยังไม่ทราบ "คำตอบ" เหตุเพราะยังไม่มีคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดบังคับใช้

หรือยังมีทางออกอื่นสำหรับผู้ซื้อ เจ้าของร่วมของนิติบุคคลอาคารชุด แอชตัน อโศก อีกหรือไม่? หรือทางเลือกสำรอง เช่น การจดทะเบียนเลิกอาคารชุดตามพระราชบัญญัติอาคารชุด 2522 แก้ไข เพิ่มเติม 2551 บัญญัติดังต่อไปนี้

"มาตรา 51 อาคารชุดที่ได้จดทะเบียนไว้อาจเลิกได้ด้วยเหตุดังต่อไปนี้ (1) ในกรณีที่ยังไม่ได้จดทะเบียนนิติบุคคลอาคารชุด

iQNewsClip www.iqnewsclip.com
InfoQuest Limited | 888/178 Ploenchit Rd., 17th FL. Mahatun Plaza Bldg., Lumpini, Patumwan, Bangkok 10330
02-253-5000, 02-651-4700 02-253-5001, 02-651-4701 help@iqnewsclip.com