

อัปเดต 7 เดือน 'แอชตัน โอโศก' ลงขันสู่คดีทุบคอนโดติด MRT

อัปเดต 7 เดือนเต็มคดีคอนโดฯ “แอชตัน โอโศก สุขุมวิท 21”
เจ้าของห้องชุด 668 รายลงขันจ้างทนายต่อสู้คดีห้องละ 1 แสนบาท
ลุ้นขอเป็น “ผู้ร้องสอด” เพื่อชี้แจงผลกระทบที่เกิดขึ้นจริง เผย
แบงก์ปิดประตูสินเชื่อ แต่ต้องผ่อนค่างวดตามปกติ ยอดขาย
ใหม่บูบ 100% “ประธานศาลปกครองสูงสุด” ชี้เร่งพิจารณา
คดีให้จบภายในปี 2565 นี้

▶ แอชตันโอโศก

เวลาผ่านไป 7 เดือนเต็ม นับจากศาลปกครองกลางมีคำสั่งเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 ให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างคอนโดมิเนียม “แอชตัน โอโศก สุขุมวิท 21” ล่าสุด ตัวแทนเจ้าของร่วมหรือเจ้าของห้องชุดในโครงการแอชตัน โอโศกฯ จำนวน 600 กว่าห้องที่โอนกรรมสิทธิ์ไปแล้ว เปิดข้อมูลการเตรียมความพร้อมเจ้าของห้องชุดเพื่อหาทางออกจากปัญหาคอนโดฯ จะถูกทุบทิ้งหรือไม่

กระทบ 668 เจ้าของห้องชุด
ผู้สื่อข่าวรายงานเพิ่มเติมว่า คอนโดฯ แอชตัน โอโศก สุขุมวิท 21 มีจำนวนห้องทั้งหมด 783 ห้อง ช่วงก่อนที่จะมีคำพิพากษาของศาลปกครองสามารถขายได้แล้ว 666 ห้อง เหลือขาย 115 ห้อง คิดเป็นสัดส่วนขายได้แล้ว 85% เหลือขาย 15% หลังจากมีคำพิพากษาของศาลปกครองกลาง ยอดขายในช่วง 7 เดือนหายเกือบ 100% โดยสามารถขายเพิ่มได้อีกเพียง 2 ห้อง จากปกติที่มียอดซื้อขายและโอนกรรมสิทธิ์เฉลี่ยเดือนละ 10-16 ห้อง ดังนั้นคำนวณได้ว่า ถ้าอยู่ในภาวะปกติที่ไม่มีคำตัดสินทางคดี จำนวนห้องเหลือขาย 115 ห้องน่าจะสามารถปิดการขายหรือขายได้หมดทั้งโครงการภายในเวลา 7-12 เดือน

เปิดเสรีจมีจำนวนห้องชุดที่โอนกรรมสิทธิ์แล้ว 668 ห้อง และสถานะปัจจุบันถือว่าเป็นผู้ได้รับความเดือดร้อนโดยตรง

ลงขันห้องละ 1 แสนจ้างทนาย
นายธนา เทรตันชัย กรรมการนิติบุคคลอาคารชุดแอชตัน โอโศก สุขุมวิท 21 เปิดเผย “ประชาชาติธุรกิจ” ว่า ในช่วงที่ผ่านมาตั้งแต่เดือนสิงหาคม 2564 ถึงปัจจุบัน เป็นช่วงวิตกกังวลถึงขีดสุดของเจ้าของร่วม 600 กว่ารายที่มีการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดตั้งแต่ปี 2561 เป็นต้นมา เพราะได้รับผลกระทบรอบด้าน ประเด็นใหญ่สุดเป็นเรื่องผลจากคำพิพากษาของศาลปกครองกลางซึ่งมีคำตัดสินหลังจากโอนห้องชุดแล้วถึง 3 ปี จะมีผลทำให้คอนโดฯต้องถูกทุบทิ้งหรือไม่ และใครจะเป็นผู้รับผิดชอบความเสียหายของเจ้าของห้องชุดที่มีอยู่จำนวนมาก

สำหรับความคืบหน้าล่าสุด เนื่องจากมีเจ้าของกรรมสิทธิ์ห้องชุดจำนวนมากถึง 600 กว่าราย ทำให้ต้องใช้เวลาในการติดต่อประสานงานเพื่อร่วมกันหาทางออกในเรื่องนี้ เพราะเจ้าของห้องชุดก็มีความคิดเห็นไม่ตรงกันในตอนแรก ล่าสุด เพิ่งมีการเปลี่ยนคณะกรรมการนิติบุคคล และมีมติเสียงส่วนใหญ่โหวตให้หาช่องทางเพื่อมีส่วนร่วมในการนำเสนอข้อมูลต่อศาลปกครอง

เบื้องต้นจำเป็นต้องจ้างทนายความ ซึ่งก็พบว่าทนายความที่มีความชำนาญคดีเกี่ยวกับศาลปกครองมีจำนวนน้อยมากในประเทศไทย ทำให้ตัวเลือกมีน้อย โดยการตัดสินใจผู้ต่อในศาลปกครอง ทางทนายความแจ้งค่าใช้จ่ายห้องชุดละ 1 แสนบาท หรือไม่ต่ำกว่า 60 ล้านบาท ซึ่งทางผู้พัฒนาโครงการคือ บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) แจ้งกับเจ้าของห้องชุดแล้วว่าบริษัทยินดีเข้ามามีส่วนร่วมช่วยสนับสนุนค่าใช้จ่ายในการจ้างทนายด้วย

หาช่องทางเป็น “ผู้ร้องสอด”
สำหรับแนวทางการต่อสู้ของกลุ่มเจ้าของร่วม 668 รายนั้น นายธนา กล่าวว่าการรวบรวมคำปรึกษาจากทีมทนายความเล็งเห็นว่า คำพิพากษาเมื่อวันที่ 30 กรกฎาคม 2564 ทางเจ้าของห้องชุดไม่ได้มีโอกาสมีตัวแทนเข้าไปนำเสนอข้อมูลในการพิจารณาคดีของศาลปกครอง มีเพียงบริษัทอนันดาฯ ซึ่งภาษากฎหมายศาลปกครองเรียกว่า “ผู้ร้องสอด” เพราะไม่ใช่จำเลยในคดี แต่เป็นเอกชนที่เกี่ยวข้องกับหน่วยงานรัฐที่ถูกฟ้องร้องในคดีคือ สำนักงานโยธา กรุงเทพมหานคร (กทม.) กับการรถไฟฟ้ามหานครแห่งประเทศไทย (รฟม.) กระทรวงคมนาคม

ดังนั้น จึงมีความเห็นร่วมกันว่าทางเจ้าของห้องชุดน่าจะต้องร้องขอต่อศาลปกครอง เพื่อให้เพิ่มตัวแทนฝั่งเจ้าของห้องชุดเข้าไปเป็น “ผู้ร้องสอด” เพิ่มเติมอีกราย นอกเหนือจากมีผู้ร้องสอดเดิมคือบริษัทอนันดาฯ

ทั้งนี้ ความจำเป็นในการขอเป็นผู้ร้องสอดนั้น นายธนา กล่าวว่า สถานะของคดีที่ศาลปกครองพิจารณาอยู่ เท่าที่ทราบเจ้าของห้องชุดยังไม่ได้เป็นผู้ร้องสอด จึงไม่มีตัวตนในคดีนี้ เมื่อรับทราบตามคำแนะนำของทนายความจึงมีความต้องการส่งตัวแทนเข้าไปเป็นผู้ร้องสอดเพื่อจะได้มีตัวตนในคดี และจะได้มีตัวแทนนำเสนอผลกระทบที่เกิดขึ้นจากคดีนี้โดยตรง

ประชาชาติ ธุรกิจ Prachachat Turakij Circulation: 120,000 Ad Rate: 1,350	Section: First Section/หน้าแรก วันที่: พุธ 9 - ศุกร์ 11 มีนาคม 2565 ปีที่: 44 ฉบับที่: 5443 Col.Inch: 77.62 Ad Value: 104,787 หัวข้อข่าว: อัปเดต 7 เดือน 'แอชตัน โอโศก' ลงขันสู้คดีทุบคอนโดติด MRT	หน้า: 1(ขวา), 4 PRValue (x3): 314,361 คลิป: สีสี่
---	---	--

แบงก์ปิดประตูลินเชื่อ

นางสาวกุลชลิกา รุ่งวรา หนึ่งในเจ้าของห้องชุดแอชตัน โอโศกฯ กล่าวเพิ่มเติมว่า ผลกระทบทางด้านการเงินเกิดจากผู้ซื้อห้องชุดส่วนใหญ่ใช้เงินกู้ เดิมห้องชุดในโครงการมีสภาพคล่องสูง บางคนซื้อต่อมือที่ 2-3 ก็มี และเป็นหลักประกันที่ธนาคารให้มูลค่าสูง แต่หลังจากมีคดีทำให้แบงก์ยุติการประเมินสินเชื่อบริษัทโอโศกฯ โดยแบงก์ไม่รับพิจารณาห้องชุดแอชตัน โอโศกฯ สุขุมวิท 21 เป็นหลักประกันสินเชื่อในปัจจุบัน

สิ่งที่เจ็บปวดคือไม่สามารถรีไฟแนนซ์ได้ ไม่สามารถขอเพิ่มวงเงินกู้ได้ ไม่สามารถขอเงินกู้ใหม่เพื่อมาซื้อห้องชุดได้ ในขณะที่ผู้รับโอนกรรมสิทธิ์แล้ว 600 กว่าราย ถ้าห้องชุดห้องไหนที่ใช้เงินกู้มีหน้าที่จะต้องผ่อนค่างวดรายเดือนตามปกติ ในขณะที่ไม่รู้ขนาดว่าคอนโดจะถูกทุบทิ้งหรือได้พักอาศัยอยู่ต่อไป

เผยคดีแอชตัน โอโศกฯจบในปีนี้

นายชาญชัย แสวงศักดิ์ ประธานศาลปกครองสูงสุด ให้สัมภาษณ์ในระหว่างการจัดงานครบรอบก่อตั้งศาลปกครอง 21 ปีว่า อัปเดตความคืบหน้าการอุทธรณ์คดีแอชตัน โอโศก สุขุมวิท 21 ขณะนี้อยู่กระบวนการพิจารณาของศาลปกครองสูงสุด โดยหน่วยงานรัฐผู้ถูกฟ้อง 2 แห่งคือ สำนักงานโยธา กทม. กับ รฟม. ได้ยื่นหลักฐานเอกสารเกี่ยวกับการอนุญาตต่างๆ แล้ว ศาลปกครองสูงสุดอยู่ระหว่างการพิจารณาคดีอย่างรอบคอบและเข้าใจว่าเป็นคดีที่อยู่ในความสนใจของประชาชน มีความพยายามเร่งรัดคาดว่าจะภายในปี 2565 นี้จะได้รับทราบผลการพิจารณาคดีแน่นอน

ส่วนกรณีเจ้าของห้องชุด 668 รายของแอชตัน โอโศก สุขุมวิท 21 ขอเป็นผู้ร้องสอดจะสามารถทำได้หรือไม่นั้น หากเป็นผู้ที่มีผลได้เสียในคดีนั้น ๆ สามารถทำได้ แต่ต้องทำตั้งแต่ตอนศาลชั้นต้นในชั้นอุทธรณ์ไม่สามารถทำได้แล้ว

เปิด 5 เกณฑ์พิจารณา

นายสุชาติ มงคลเลิศพล รองประธานศาลปกครองสูงสุด กล่าวเพิ่มเติมว่า เกณฑ์การพิจารณาคดีแอชตัน โอโศกฯ มี 5 ประเด็นหลักคือ 1.พื้นที่ที่ตั้งโครงการเป็นไปตามกฎกระทรวงว่าด้วยการควบคุมอาคารชุด โดยมีประเด็นย่อยคือ โครงการนี้รुकล้าที่สาธารณะหรือไม่ และมีการอนุญาตให้นำที่ดิน รฟม. ที่เวนคืนมาใช้ประโยชน์ถูกต้องหรือไม่

2.การจัดทำรายงานวิเคราะห์ผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ 3.หน่วยงานรัฐหรือเจ้าหน้าที่รัฐละเลยหน้าที่ในการดูแลที่สาธารณะหรือไม่ และโครงการแอชตัน โอโศกฯ ได้รูกล้าทางสาธารณประโยชน์ด้วยหรือไม่

4.การประกาศของ รฟม. เกี่ยวกับประเภทที่จะให้ใช้ประโยชน์ในที่ดินแปลงนี้ขอบด้วยกฎหมายหรือไม่ และ 5.การอนุญาตให้โครงการนี้ใช้ประโยชน์โดยชอบหรือไม่

นอกจากเกณฑ์ข้างต้นแล้ว การพิจารณาต้องดูกฎหมายร่วมอีก 5 ตัว ได้แก่ กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคาร, กฎหมายว่าด้วยการควบคุมอาคารชุด, กฎหมายว่าด้วยการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์, กฎหมายว่าด้วยการควบคุมและรักษาสีสิ่งแวดล้อม และกฎหมายเกี่ยวกับการดูแลที่ดินของรัฐ

“การพิจารณาต้องใช้เวลาพอสมควรเพื่อให้เกิดความรอบคอบและเป็นธรรมที่สุด แต่ยืนยันตามท่านประธาน (นายชาญชัย) ว่าจะไม่เกินปี 2565 นี้” รองประธานศาลปกครองสูงสุดกล่าว