

ทางออก'แอชตัน อโศก'สื่อยึดเยื่อ!?
5แนวทางอนันดาลากยาว-ลูกบ้านเล็ง'ไม่คืบ'จ่อฟ้อง
> 24



ทางออก'แอชตัน อโศก'สื่อยึดเยื่อ!? 5แนวทางอนันดาลากยาว-ลูกบ้านเล็ง'ไม่คืบ'จ่อฟ้อง

กรุงเทพธุรกิจ ● หลังคำตัดสินของศาลปกครองสูงสุดเมื่อวันที่ 27 ก.ค. ที่ผ่านมา มีคำสั่งให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างโครงการคอนโดมิเนียม "แอชตัน อโศก" มูลค่า 6,481 ล้านบาท ภายใต้การดำเนินงานของบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด โดย "อนันดา" ขอเวลา 14 วันในการนำเสนอทางออก ในวันที่ 23 ส.ค. เวลา 8.30 น. อนันดาได้ส่งคลิปนายชานนท์ เรืองกฤตยา ประธานเจ้าหน้าที่บริหารบริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) พร้อมเอกสารชี้แจงความคืบหน้าการดำเนินงานโครงการแอชตัน อโศก ให้สื่อมวลชนและลูกบ้านมีใจความสำคัญระบุ "5 แนวทางแก้ไขปัญหาที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ"

ทั้งนี้ จากการสอบถามไปยังลูกบ้าน "แอชตัน อโศก" รายหนึ่ง ระบุว่าในฐานะลูกบ้านได้ให้โอกาสอนันดาในการดำเนินการแก้ไขปัญหาโครงการแอชตัน อโศก แต่ต้องจับตาดูอย่างใกล้ชิดว่ามีความคืบหน้าและแนวทางแก้ไขปัญหาก่อเกิดขึ้นได้จริงหรือไม่

"มีลูกบ้านส่วนหนึ่งที่ไม่แน่ใจ อยากใช้สิทธิ์ตามกฎหมาย ก็ไปยื่นคำร้องกับสำนักงานคณะกรรมการคุ้มครองผู้บริโภค หรือ สคบ. ก่อน ส่วนหนึ่งถือเป็นการกดดันให้อนันดาต้องเร่งแก้ไข"

ขณะเดียวกัน ได้มีการประชุมเพื่อวิเคราะห์ทางเลือกทางกฎหมายต่อไปหลายคนเห็นตรงกันว่า ยังให้เวลาอนันดาได้แก้ไข แต่หากไม่เห็นผลก็จำเป็นต้องรักษาสีห์ภายในช่วงเวลาที่กฎหมายกำหนดไว้ คือ

ASHTON ASOKE ASHTON

5 แนวทางแก้ไขปัญหา แอชตัน อโศก ที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ

- # 1 ยื่นขอรับใบรับแจ้งการก่อสร้างฯ โดยหากที่ดินเพิ่มเติม
- # 2 ยื่นคำร้องต่อศาลปกครอง เพื่อยขอให้พิจารณาพิพากษาคดีใหม่
- # 3 ประสานเจ้าของเดิม ให้ขอคืนที่ดินที่ถูกเวนคืนจาก สฟบ.
- # 4 เสนอให้หน่วยงานภาครัฐแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องผ่าน สฟบ. เสนอผ่านกระทรวงคมนาคม ไปยังรัฐสภา
- # 5 เสนอให้หน่วยงานภาครัฐแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องผ่าน สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร ไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ไปยังคณะรัฐมนตรี

กราฟิก กรุงเทพธุรกิจ 24/8/2566

1 ปีในการเรียกค่าเสียหายต่อศาลแพ่ง

นักวิเคราะห์ในวงการอสังหาริมทรัพย์ ยังคงประเมินว่า แนวทางที่เป็นไปได้มากที่สุด นั่นคือ การหาซื้อที่ดินทำทางเข้าออก กว้างไม่น้อยกว่า 12 เมตร เชื่อมถนนสาธารณะ มีเขตทางกว้าง 18 เมตร ซึ่งเป็นการเจรจา ตรงเพียงสองฝ่าย คือ ผู้ซื้อ (อนันดา) และ ผู้ขาย (เจ้าของที่ดิน-อาคารพาณิชย์) แต่ จากสถานการณ์ขณะนี้ ต่อให้ยอมจ่ายสูงก็ ไม่ง่าย! เพราะเจ้าของที่ดิน อาคารพาณิชย์ เป้าหมาย ยังไม่มีท่าทีตอบรับแต่ประการใด

“หากหาพื้นที่ไม่ได้ก็ไม่สามารถยื่นขอใบอนุญาตใหม่ได้ ขณะที่แนวทางอื่นๆ มีส่วนเกี่ยวข้องกับหลายๆ ฝ่าย โดยเฉพาะข้อกำหนด กฎหมายต่างๆ ที่หากมีการแก้ไขใดๆ จะกลายเป็นบรรทัดฐานใหม่ทันที และเป็นคำถามว่าแก้ไขเฉพาะแอชตัน อโศก หรือไม่ และการแก้ไขต้องผ่านกระบวนการที่ใช้เวลาไม่น้อย จะเห็นว่าทางใดก็ได้แล้ว แต่ล้วนติดเงื่อนไขเวลาทำให้การแก้ปัญหาแอชตัน อโศก ลากยาวยึดเยื่อ ออกไปเป็นปีก็เป็นได้ทั้งสิ้น”

สำหรับ 5 แนวทางแก้ไขปัญหา “แอชตัน อโศก” ที่อนันดา ระบุว่า อยู่ระหว่างดำเนินการ ได้แก่ 1.การยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ โดยการซื้อ หรือหาที่ดินเพิ่มเติม โดยได้พิจารณาทั้งการซื้อ หรือหาที่ดิน และหรือการได้รับสิทธิตามกฎหมายในที่ดิน คาดว่าจะได้ข้อสรุปในการหาที่ดินใหม่เร็วที่สุดภายหลังการหารือ ซึ่งบริษัทประเมินขั้นตอนการดำเนินงาน ซึ่งรวมถึงระยะเวลาในการแก้ไขขอใบรับแจ้งก่อสร้างอาคารใหม่ ประมาณ 6 เดือน นับจากวันที่หาที่ดินใหม่เรียบร้อย

“ข้อนี้ น่าจะแก้ปัญหาได้เร็วที่สุด อยู่ในวิสัยที่บริษัทฯ สามารถทำได้ อย่างที่ผมบอกว่าปัญหาดันตออยู่ตรงไหน ไปแก้ตรงนั้น ถ้าศาลตีความว่า ทางเข้า-ออก ไม่มี เราก็ไปแก้ตรงนั้น ให้มีทางเข้า-ออก

อย่างน้อย 12 เมตร” ชานนท์ กล่าว

2. การยื่นคำร้องต่อศาลปกครองเพื่อขอให้พิจารณาพิพากษาคดีใหม่ ซึ่งมีอยู่หลายกรณี เช่น กรณีมีความคลาดเคลื่อนในการแสวงหาข้อเท็จจริง การรับฟังพยานหลักฐานในกระบวนการพิจารณาของศาล และกรณีที่ในอนุาคตกฎหมายที่ใช้ในการพิจารณาพิพากษามีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไป เป็นต้น โดยต้องดำเนินการภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ทราบเหตุดังกล่าว แต่ต้องไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่คำพิพากษา คาดว่า จะยื่นคำร้องต่อศาลปกครองภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ศาลปกครองมีคำพิพากษา (วันที่ 27 ก.ค.2566)

3. ประสานเจ้าของเดิมให้ขอคืนที่ดินที่ถูกเวนคืนจากการรถไฟฯขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ซึ่งอยู่ระหว่างการประสานเจ้าของที่ดินเดิม เพื่อขอคืนที่ดินที่ รฟม. ไม่ได้ใช้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินฯ พ.ศ. 2562 มาตรา 53 และกฎกระทรวงการขอคืนที่ดินที่ถูกเวนคืน พ.ศ. 2564

4. เสนอให้หน่วยงานภาครัฐแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องผ่าน รฟม. เสนอผ่านกระทรวงคมนาคม และคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ เพื่อเสนอเรื่องให้รัฐสภาอนุมัติ คาดใช้เวลาดำเนินการประมาณ 1 ปี นับจากวันที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องข้างต้นยกร่างเสนอแก้ไขกฎหมาย

และ 5. เสนอให้หน่วยงานภาครัฐแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผ่าน สำนักการโยธา กรุงเทพมหานคร (สนย.) ไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ไปยังคณะรัฐมนตรี คาดว่าจะใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 3 เดือน นับจากวันที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องข้างต้นยกร่างเสนอแก้ไขกฎหมาย

