

1 เดือนสาปมแอชตัน อโศก

คมนาคมย้ายมีทางออกที่ดีให้เจ้าของ 668 ห้องชุด



24 พฤศจิกายน 2566 ครบกำหนด 30 วันแรก ของคณะกรรมการชุดที่แต่งตั้ง โดยกระทรวงคมนาคม ในการเข้ามาดูแลปัญหาคอนโดมิเนียม แอชตัน อโศก สุขุมวิท 21

สาเหตุสืบเนื่องมาจากเมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 ศาลปกครองสูงสุด มีคำพิพากษาให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างแบบมีผลย้อนหลัง ส่งผลกระทบอย่างรุนแรงต่อผู้บริโภคที่มีการซื้อและโอนกรรมสิทธิ์ห้องชุดในโครงการแอชตัน อโศก สุขุมวิท 21 หรือแอชตัน อโศก ที่มีจำนวนสูงถึง 668 ห้องชุดด้วยกัน

คิดเป็นสัดส่วนผู้ได้รับผลกระทบทางตรงสูงถึง 87% จากจำนวนห้องชุดทั้งโครงการที่มีจำนวนทั้งสิ้น 783 ห้องชุด กระทรวงคมนาคมอำนาจรับ

จนนำมาสู่การแต่งตั้งตัวแทนลูกบ้านหรือตัวแทนเจ้าของห้องชุด ในการร้องคดีต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เพื่อขอให้มีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวสำหรับทางจำเป็นที่ใช้เป็นทางเข้า-ออกโครงการ ความ

กว้าง 13 เมตรในปัจจุบัน โดยศาลแพ่งกรุงเทพใต้ ได้มีคำสั่งคุ้มครองชั่วคราวเรียบร้อยแล้ว

ต่อมาตัวแทนเจ้าของห้องชุดแอชตัน อโศก ได้มาร้องเรียนขอความเป็นธรรมที่กระทรวงคมนาคม ในฐานะต้นสังกัดที่กำกับดูแลหน่วยงานการรถไฟฟ้าขนส่งมวลชนแห่งประเทศไทย (รฟม.) ซึ่งเป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินเวนคืน และเป็นผู้ออกใบอนุญาตให้ใช้ถนนเป็นทางผ่านขนาดความกว้าง 13 เมตร

จากนั้น ทางผู้พัฒนาโครงการ คือ บริษัท เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด (บริษัทร่วมทุนระหว่าง บริษัท อนันดา ดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ถือหุ้น 51% กับกลุ่มบริษัทมิตรชัย ฟู้ดซัง ยกษ์อสังหาริมทรัพย์จากประเทศญี่ปุ่น ถือหุ้น 49%) จึงได้นำใบอนุญาตผ่านทางดังกล่าวมาประกอบการขออนุญาตก่อสร้างจากกรุงเทพมหานคร (กทม.)

อีกทอดหนึ่ง

ความซับซ้อนอยู่ที่คำพิพากษาศาลปกครองสูงสุด สั่งให้เพิกถอนใบอนุญาตก่อสร้างที่ออกโดย กทม. ในขณะที่ กทม.ชี้แจงว่า เหตุผลที่ออกใบอนุญาตก่อสร้างให้ เพราะมีใบอนุญาตผ่านทาง (ถนนเข้า-ออก) กว้าง 13 เมตรจาก รฟม. เป็นเอกสารประกอบการขออนุญาต ถือว่าทำถูกต้องตามกฎหมายทุกอย่าง

ดังนั้น ตัวแทนเจ้าของห้องชุดแอชตัน อโศก จึงต้องย้อนกลับมาขอความเป็นธรรมกับหน่วยงานต้นทาง คือ รฟม.

โดยปฏิบัติการขานรับที่ชัดเจนมาจาก “นายสุพงษ์ ปิยะโชติ” รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงคมนาคม กำกับดูแลระบบราง ได้ลงนามหนังสือแต่งตั้ง “คณะกรรมการพิจารณาแนวทางในการแก้ไขปัญหาผู้ได้รับผลกระทบการอนุญาตใช้พื้นที่ของการรถไฟฟ้าขนส่ง

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีออเพอร์ตี

วันที่: พุธที่ 30 พฤศจิกายน - อาทิตย์ 3 ธันวาคม 2566

ปีที่: 46

ฉบับที่: 5623

หน้า: 6(ล่าง)

Col.Inch: 133.41

Ad Value: 180,103.50

PRValue (x3): 540,310.50

คลิป: สีสี่

หัวข้อข่าว: 1 เดือนสาปแช่ง แอชตัน อโศก คมนาคมย้ายมีทางออกที่ดีให้เจ้าของ 668 ห้องชุด

มวลชนแห่งประเทศไทย (รพม.)

เมื่อวันที่ 24 ตุลาคม 2566 โดยมี “นายสรพงศ์ ไพฑูรย์พงษ์” รองปลัดกระทรวงเป็นประธานคณะทำงาน

ข้อสั่งการของ “รมช.สรพงศ์” ได้กำหนดไตรมาส 30 วันในการรายงานความคืบหน้าปัญหาการใช้ที่ดินเวนคืนของ รพม. เป็นทางผ่านเข้า-ออกโครงการ แอชตัน อโศก

กฤษฎีกา-อัยการเฟ้นทางออก

ล่าสุด เมื่อวันที่ 24 พฤศจิกายน ที่ผ่านมา ตัวแทนลูกบ้านได้ติดต่อขอเข้าพบ “สรพงศ์ ไพฑูรย์พงษ์” รองปลัด และหัวหน้าคณะทำงานชุดแก้ไขคดีแอชตัน อโศก เพื่อขอรับทราบความคืบหน้าการดำเนินการ และได้รับคำตอบว่า การทำงานในช่วง 1 เดือนแรกมีนิมิตหมายที่ดี และเตรียมเรียกประชุมคณะทำงานภายในกลางเดือนธันวาคมนี้

โดยยืนยันว่าเจ้าของห้องชุด 668 ห้องชุดต้องได้รับการดูแล รวมทั้งผู้มีส่วนเกี่ยวข้องทั้งรัฐและเอกชน เพื่อไม่ให้ความเสียหายมากกว่าที่เป็นอยู่ในตอนนี้ ซึ่งคณะทำงานซึ่งประกอบด้วย

ตัวแทนจากสำนักงานคณะกรรมการกฤษฎีกา และอัยการ ได้ร่วมประชุมและให้ความสำคัญในการร่วมกันหาทางออกให้กับปัญหาโครงการแอชตัน อโศก เป็นอย่างมาก

“ต้องเรียนตามตรงว่า ผมก็ตั้งใจหน่วยงานทางกฤษฎีกาท่านก็ให้ความสำคัญมาก ประชุมแต่ละครั้งท่านเปิดกฎหมายทุกอย่าง พยายามที่จะดูแลทุกอย่างให้กับลูกบ้าน เป็นนิมิตหมายที่ดีมาก ท่านพยายามให้คำแนะนำในทุกประเด็นที่เราพยายามจะขอความกรุณาจากท่าน”

ประชุมคณะทำงานกลาง ธ.ค.นี้

อย่างไรก็ตาม เนื่องจากสำนวนคดีมีจำนวนมาก และต้องอ่านอย่างละเอียด จึงต้องใช้เวลาพอสมควร ในระหว่างนี้กระทรวงคมนาคมในฐานะคนกลางก็มีทางออกที่เป็นผลดีกับทุกฝ่ายไว้เรียบร้อยแล้ว โดยเฉพาะเจ้าของห้องชุด 668

ห้องชุด เพราะถือว่าเป็นประชาชนที่ซื้อและมีโฉนดห้องชุดในมือ จึงต้องได้รับการดูแลและได้รับความเป็นธรรม

“เรื่องนี้เรามีคำแนะนำให้ 2 ทาง กระทรวงคมนาคม โดยท่านรัฐมนตรีช่วยว่าการสรพงศ์ ปิยะโชติ ท่านก็พยายามใส่ใจ และกำกับดูแลตลอดว่าต้องให้เกิดความเป็นธรรมกับลูกบ้านด้วย เราก็พยายามติดตามเอกสารจากกรมที่ดิน และทราบทาง กทม.ก็ตั้งคณะทำงาน เราก็ขอผลของคณะทำงาน กทม.มาประกอบการพิจารณาด้วย เชื่อว่าจะมีทางออกที่ดี และทำให้ลูกบ้านได้สบายใจขึ้น”

ทั้งนี้ ยังมีประเด็นทางกฎหมายที่ต้องศึกษาอย่างระมัดระวัง จึงต้องการพบกับหน่วยงานผู้เกี่ยวข้องทุกฝ่าย เพื่อให้มีความชัดเจนในการพิจารณาแก้ไข

รวมทั้งเน้นย้ำด้วยว่า มีโอกาสที่ผลลัพธ์จะออกมาดี เพียงแต่ว่าต้องมีการรับผิดชอบทั้งสองส่วน ได้แก่ ส่วนผู้ที่อนุญาตให้ใช้พื้นที่เดิม ซึ่งหมายถึง รพม. และส่วนของผู้ที่ขออนุญาตใช้ที่ ซึ่งหมายถึงผู้พัฒนาโครงการ แอชตัน อโศก

“ประเด็นแอชตัน อโศก ตัวแทนลูกบ้านมีการฟ้องร้องคดี (ศาลแพ่งกรุงเทพใต้) ด้วย ความคืบหน้าจึงให้รายละเอียดมากกว่านี้ไม่ได้ เพราะจะละเมิดศาล ดังนั้น จึงขอให้เป็นการทำงานของคณะกรรมการชุดของกระทรวงคมนาคม จะได้เชิญผู้เกี่ยวข้องมาพูดคุย โดยช่วงกลางเดือนธันวาคมนี้ จะเชิญประชุมอีกครั้ง”

ดูแลเจ้าของ 668 ห้องชุด-แบ่งก

สำหรับการดำเนินการในส่วนของ รพม.นั้น นายสรพงศ์กล่าวว่า แนวทางต้องแบ่งเป็น 2 เรื่องคือ ทำอย่างไรให้ประชาชนมีทางออกอย่างถูกต้องตามกฎหมาย เพื่อที่จะไปยืนยันกับทางกรุงเทพมหานคร (กทม.) เพื่อให้ใบอนุญาตก่อสร้างไม่ถูกเพิกถอนไป

“อันนี้ประเด็นสำคัญที่สุดนะ ทำอย่างไรให้มีเรื่องนี้ก่อน เพราะว่าเรื่อง

มันค้างอยู่ที่ พ.ร.บ.ควบคุมอาคาร จึงสำคัญเป็นอันดับแรก จะทำอย่างไรให้การเพิกถอนยังไม่เพิกถอน เพราะลูกบ้านซื้อไปแล้ว และมีโฉนดอยู่ เราไม่อาจเพิกเฉยในเรื่องของโฉนดได้ รวมถึงสถาบันการเงินต่าง ๆ ที่ปล่อยกู้ด้วย มันกระทบหมด และกระทบมหาศาล เพราะฉะนั้น เราต้องตั้งหลักดี ๆ ว่า จะทำอย่างไรให้ท่านเหล่านี้ไม่ได้รับความเสียหายไปมากกว่านี้ ทำอย่างไรให้สถานะของใบอนุญาตก่อสร้างยังมีทางออกที่จะสามารถอยู่ได้ คำแนะนำนี้เรามี (คำตอบ) อยู่แล้ว”

“ใคร” เป็นผู้นับถือก่อสร้างใหม่

ผู้สื่อข่าวถามว่า การแก้ไขปัญหา แอชตัน อโศก จะจบที่ รพม. (ผู้ออกใบอนุญาตผ่านทาง) ได้หรือไม่ แต่ดูเหมือนจะมีข้อวินิจฉัยด้านกฎหมายเพิ่มเติมขึ้นมาอีก เกี่ยวกับผู้ที่ต้องยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างใหม่

โดยรองปลัดสรพงศ์กล่าวว่า ได้อธิบายไปแล้วว่าต้องจบทั้ง 2 ฝ่าย และจริง ๆ คือ 3 ฝ่ายด้วยซ้ำ เพราะ 1.ผู้ออกใบอนุญาตก่อสร้างก็คือหน่วยงาน กทม. 2.ผู้ให้พื้นที่ทางเข้า-ออกเดิมก็คือหน่วยงาน รพม. และ 3.ผู้ขอรับคำอนุญาตก็คือโครงการ

“ตอนนี้ผมไม่รู้ว่าจะโครงการคือใคร ผู้นับถือ หรือตัวนิติบุคคลแอชตัน อโศก สุขุมวิท 21 ซึ่งได้ทราบมาว่าผู้นับถือเดิม (บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก) ก็มีห้องชุดในมือ 100 กว่าห้อง แต่อาคารนี้เป็นของคนกลุ่มใหญ่แล้ว เป็นของนิติบุคคลแอชตัน อโศก เพราะฉะนั้นก็ต้องคุยว่าใครจะเป็นคนดำเนินการต่อในส่วนนี้”

ศาลแพ่งคุ้มครอง “ทางจำเป็น”

ทั้งนี้ กรณีที่ตัวแทนเจ้าของห้องชุด 668 ห้องชุดได้ยื่นคำร้องต่อศาลแพ่งกรุงเทพใต้ เพื่อขอความคุ้มครองในการใช้ทางจำเป็น 13 เมตร ที่เป็นทางเข้า-ออกในปัจจุบันนั้น กระทรวงคมนาคมรับทราบแล้ว

“ณ ขณะนี้เป็นโอกาสที่ดีของลูก

ประชาชาติ ธุรกิจ

Prachachat Turakij
Circulation: 120,000
Ad Rate: 1,350

Section: First Section/พรีอเพอร์ตี

วันที่: พุธที่ 30 พฤศจิกายน - อาทิตย์ 3 ธันวาคม 2566

ปีที่: 46

ฉบับที่: 5623

หน้า: 6(ล่าง)

Col.Inch: 133.41 Ad Value: 180,103.50

PRValue (x3): 540,310.50

คลิป: สี่สี่

หัวข้อข่าว: 1 เดือนสางปมแฮตตัน อโศก คมนาคมยังมีทางออกที่ดีให้เจ้าของ 668 ห้องชุด

บ้านว่าใบอนุญาตในการก่อสร้างอาคาร
สูงโครงการนี้ก็ยังไม่ได้มีการยกเลิกไป
เพราะศาลยังคุ้มครองอยู่ เพราะฉะนั้น
ในช่วงเหล่านี้ต้องมาคิดว่าต้องวางแผน
จะทำยังไง”

แนวทางวิเคราะห์มองได้ 2 แนวทาง
คือ ในกรณีลูกบ้านชนะ มีแนวคำวินิจฉัย
ของศาลในทางบวกต่อลูกบ้าน ก็ดีไป
แต่ถ้าคำวินิจฉัยไม่ดีต่อลูกบ้าน จะทำ
ยังไง กรณีนี้กระทรวงคมนาคมมี
ทางออกให้ แต่ว่าขออนุญาตไม่เปิดเผย
เพราะกลัวว่าจะก้าวล่วงต่อสิ่งที่กำลัง
ฟ้องร้องอยู่

“กระทรวงคมนาคมมีความตั้งใจ
และมีคำแนะนำให้ และเราก็มีทางออก
ที่ดีให้ คิดว่าอยากให้ท่าน (เจ้าของ
ห้องชุด) ได้สบายใจก่อน ว่าคณะ
ทำงานของกระทรวงเอาจริงเอาจัง
กับเรื่องนี้มาก” คำกล่าวยืนยันของ
รองปลัดสรรพงศ์