

เอกสารชี้แจงความคืบหน้าการดำเนินงานโครงการแอชตัน อโศก

สืบเนื่องจากคำพิพากษาศาลปกครองสูงสุดโครงการแอชตัน อโศก เมื่อวันที่ 27 กรกฎาคม 2566 นั้นบริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด (“บริษัทฯ”) ขอเรียนแจ้งความคืบหน้าแนวทางการแก้ไขปัญหาที่อยู่ระหว่างการดำเนินการสำหรับท่านเจ้าของร่วม ดังนี้

1. 5 แนวทางแก้ไขปัญหาที่อยู่ระหว่างการดำเนินการ

1.1 การยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างใหม่ โดยการซื้อ หรือหาที่ดินเพิ่มเติม

บริษัทฯ ได้หารือแนวทางการแก้ไขร่วมกับสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร (สนย.) เพื่อดำเนินการให้เข้าหลักเกณฑ์ ตามกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 ซึ่งระบุว่าที่ดินที่ใช้เป็นที่ตั้งอาคารขนาดใหญ่พิเศษจะต้องมีด้านใดด้านหนึ่งยาวไม่น้อยกว่า 12 เมตร ติดถนนสาธารณะ ปัจจุบันบริษัทฯ มีแนวทางในการจัดหาที่ดิน โดยได้พิจารณาทั้งการซื้อ หรือหาที่ดิน และ/หรือการได้รับสิทธิตามกฎหมายในที่ดิน โดยคาดว่าจะได้ข้อสรุปในการหาที่ดินใหม่โดยเร็วที่สุด

ภายหลังการหารือ บริษัทฯ ได้ประเมินขั้นตอนการดำเนินงาน ซึ่งรวมถึงระยะเวลาในการแก้ไข/ ขอใบรับแจ้งก่อสร้างอาคารฯ ใหม่ มีรายละเอียดดังต่อไปนี้

1. บริษัทฯ จะเสนอรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ไปยังสำนักงานนโยบายและแผนทรัพยากรธรรมชาติและสิ่งแวดล้อม (สผ.) เพื่อพิจารณา และอาจต้องมีการแก้ไขเพิ่มเติม ซึ่งจะใช้เวลาประมาณ 2 เดือน
2. เมื่อได้รายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ฉบับสมบูรณ์แล้ว บริษัทฯ จะยื่นขอใบอนุญาตก่อสร้างอาคารฯ ตามมาตรา 39 ทวิ ซึ่งสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร (สนย.) จะใช้ระยะเวลาในการพิจารณาออกใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารฯ ตามมาตรา 39 ทวิ ประมาณ 14 วันทำการ
3. เมื่อบริษัทฯ ได้รับใบรับแจ้งการก่อสร้างอาคารฯ ตามมาตรา 39 ทวิ บริษัทฯ จะดำเนินการก่อสร้างเพื่อแก้ไขทางเข้าออกโครงการใหม่ เพื่อให้เป็นไปตามรายงานการประเมินผลกระทบสิ่งแวดล้อม (EIA) ซึ่งคาดว่าจะใช้เวลาในการดำเนินการประมาณ 3 เดือน
4. เมื่อบริษัทฯ ดำเนินการก่อสร้างข้างต้นเรียบร้อยแล้ว สำนักการโยธากรุงเทพมหานคร (สนย.) จะเข้าตรวจสอบการก่อสร้างของโครงการ และออกใบรับรองการก่อสร้างฯ (อ.5) ซึ่งสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร (สนย.) จะใช้ระยะเวลาในการพิจารณาออกใบรับรองการก่อสร้างฯ (อ.5) ประมาณ 14 วันทำการ

ประมาณการระยะเวลาในการดำเนินงาน ซึ่งรวมการแก้ไข และ/หรือขอใบรับแจ้งก่อสร้างอาคารฯ ใหม่ และอื่น ๆ ทั้งหมดประมาณ 6 เดือน นับจากวันที่หาที่ดินใหม่เรียบร้อยแล้ว

1.2 การยื่นคำร้องต่อศาลปกครองเพื่อขอให้พิจารณาพิพากษาคดีใหม่

การยื่นคำร้องต่อศาลปกครองเพื่อขอให้พิจารณาพิพากษาคดีใหม่ อาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติจัดตั้งศาลปกครองและวิธีพิจารณาคดีปกครอง พ.ศ. 2542 มาตรา 75 ที่กำหนดเหตุในการขอพิจารณาพิพากษาคดีใหม่ ดังต่อไปนี้

1. ศาลปกครองฟังข้อเท็จจริงผิดพลาด หรือมีพยานหลักฐานใหม่อันอาจทำให้ข้อเท็จจริงที่ฟังเป็นยุติแล้วนั้นเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญ
2. คู่กรณีแท้ที่แท้จริงหรือบุคคลภายนอกนั้นมิได้เข้ามาในการดำเนินกระบวนการพิจารณาคดีหรือได้เข้ามาแล้วแต่ถูกตัดโอกาสโดยไม่เป็นธรรมในการมีส่วนร่วมในการดำเนินกระบวนการพิจารณา
3. มีข้อบกพร่องสำคัญในกระบวนการพิจารณาพิพากษาที่ทำให้ผลของคดีไม่มีความยุติธรรม
4. คำพิพากษาหรือคำสั่งนั้นได้ทำขึ้นโดยอาศัยข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายใด และต่อมาข้อเท็จจริงหรือข้อกฎหมายนั้นเปลี่ยนแปลงไปในสาระสำคัญซึ่งทำให้ผลแห่งคำพิพากษาหรือคำสั่งขัดกับกฎหมายที่ใช้บังคับอยู่ในขณะนั้น

โดยขณะนี้บริษัทฯ กำลังพิจารณาเหตุในการยื่นคำร้องเพื่อพิจารณาคดีใหม่ข้างต้น ซึ่งมีอยู่หลายกรณี เช่น กรณีมีความคลาดเคลื่อนในการแสวงหาข้อเท็จจริง การรับฟังพยานหลักฐานในกระบวนการพิจารณาของศาล และกรณีที่ในอนาคตกฎหมายที่ใช้ในการพิจารณาพิพากษามีการแก้ไขเปลี่ยนแปลงไป เป็นต้น

สำหรับแนวทางดังกล่าวข้างต้น ต้องดำเนินการภายใน 90 วัน นับแต่วันที่ทราบเหตุดังกล่าว แต่ต้องไม่เกิน 5 ปี นับแต่วันที่มิคำพิพากษา ซึ่งบริษัทฯ คาดว่าจะยื่นคำร้องต่อศาลปกครอง ภายใน 90 วันนับแต่วันที่ศาลปกครองมีคำพิพากษา (วันที่ 27 กรกฎาคม 2566)

1.3 ประสานเจ้าของเดิมให้ขอคืนที่ดินที่ถูกเวนคืนจากการรถไฟฟ้านครหลวงแห่งประเทศไทย (รฟม.)

บริษัทฯ อยู่ระหว่างการประสานเจ้าของที่ดินเดิม เพื่อขอคืนที่ดินที่การรถไฟฟ้านครหลวงแห่งประเทศไทย (รฟม.) ไม่ได้ใช้ตามวัตถุประสงค์แห่งการเวนคืน โดยอาศัยอำนาจตามพระราชบัญญัติเวนคืนที่ดินฯ พ.ศ. 2562 มาตรา 53 และกฎกระทรวงการขอคืนที่ดินที่ถูกเวนคืน พ.ศ. 2564

1.4 เสนอให้หน่วยงานภาครัฐแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้องผ่านการรถไฟฟ้านครหลวงแห่งประเทศไทย (รฟม.) เสนอผ่านกระทรวงคมนาคม และคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ เพื่อเสนอเรื่องให้รัฐสภาอนุมัติ

โดยบริษัทฯ จะเสนอให้หน่วยงานภาครัฐแก้ไขพระราชบัญญัติที่เกี่ยวข้องกับการเวนคืน เพื่อขยายขอบเขตให้หน่วยงานภาครัฐใช้ที่ดินที่เวนคืนภายใต้วัตถุประสงค์ และสามารถที่ดินเพื่อประโยชน์อื่นอย่างเหมาะสมด้วย ซึ่งการดำเนินการดังกล่าวต้องเสนอแก้ไขโดยการรถไฟฟ้านครหลวงแห่งประเทศไทย (รฟม.) ผ่านกระทรวงคมนาคม และคณะรัฐมนตรีให้ความเห็นชอบ เพื่อเสนอเรื่องให้รัฐสภาอนุมัติ โดยคาดว่าจะใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 1 ปี นับจากวันที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้องข้างต้นยกร่างเสนอแก้ไขกฎหมาย

1.5 เสนอให้หน่วยงานภาครัฐแก้ไขกฎหมายที่เกี่ยวข้อง ผ่านสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร (สนย.) ไปยังกรมโยธาธิการ และผังเมือง กระทรวงมหาดไทย ไปยังคณะรัฐมนตรี

โดยบริษัทฯ จะเสนอให้หน่วยงานภาครัฐแก้ไขกฎกระทรวง ฉบับที่ 33 เพื่อแก้ไขให้เกิดความชัดเจนให้ที่ดินที่ไม่มีด้านใดด้านหนึ่งติดถนนสาธารณะ แต่มีที่ดินอื่นที่สามารถใช้ประโยชน์เป็นทางเข้าออกของรถดับเพลิงได้ ไม่น้อยกว่า 12 เมตร ให้สามารถใช้ที่ดินนั้นเป็นที่ตั้งของอาคารสูงหรืออาคารขนาดใหญ่พิเศษได้ ซึ่งการดำเนินการดังกล่าว ต้องเสนอแก้ไขโดยสำนักการโยธากรุงเทพมหานคร ไปยังกรมโยธาธิการและผังเมือง เพื่อเสนอกระทรวงมหาดไทย ไปยังคณะรัฐมนตรี ซึ่งคาดว่าจะใช้ระยะเวลาดำเนินการประมาณ 3 เดือน นับจากวันที่หน่วยงานของรัฐที่เกี่ยวข้อง ช่างต้นยกร่างเสนอแก้ไขกฎหมาย

2. แนวทางช่วยเหลือเรื่องการผ่อนชำระสินเชื่อของท่านเจ้าของร่วมที่มีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน

บริษัทฯ ได้ประสานงานกับสถาบันการเงินหลักหลายแห่งเป็นที่เรียบร้อยแล้ว เพื่อบรรเทาความเดือดร้อนในการผ่อนชำระสินเชื่อของท่านเจ้าของร่วมที่ยังมีภาระผูกพันกับสถาบันการเงิน โดยท่านเจ้าของร่วมสามารถยื่นขออัตราดอกเบี้ยพิเศษ (Retention) ไปยังสาขาของสถาบันการเงินที่ท่านขอสินเชื่อ หรือหากมีข้อขัดข้องประการใด สามารถติดต่อได้ที่ คุณอุมาภรณ์ แพรสมบุญ (เจ้าหน้าที่ฝ่ายดูแลลูกค้า โครงการแอสตัน อโศก) umapom@ananda.co.th โทร. 087-5503952 เพื่อสอบถามรายละเอียดเพิ่มเติม ทั้งนี้ ผลการพิจารณาจะเป็นไปตามหลักเกณฑ์และเงื่อนไขของสถาบันการเงินแต่ละแห่ง

บริษัทฯ ยังคงมุ่งมั่นที่จะร่วมเคียงข้างท่านเจ้าของร่วมทุกท่าน ในการเร่งดำเนินการแสวงหาทางออกอย่างสุดความสามารถ ซึ่งในบางแนวทางนั้นจะสำเร็จตามที่คาดหวังได้ ก็จะต้องอาศัยความร่วมมือกันระหว่างท่านเจ้าของร่วมและบริษัทฯ ควบคู่กันไป ทั้งนี้เพื่อให้เกิดการแก้ไขที่ต้นเหตุของปัญหา และหากได้รับความร่วมมือร่วมใจกันจากท่านเจ้าของร่วมทุกท่าน บริษัทฯ มั่นใจว่าการแก้ไขตามแนวทางข้างต้น จะสามารถทำได้อย่างรวดเร็วและมีประสิทธิภาพสูงสุด ทั้งนี้ บริษัทฯ จะแจ้งความคืบหน้าอันเป็นสาระสำคัญให้ท่านเจ้าของร่วมทุกท่านรับทราบอย่างต่อเนื่อง

จึงเรียนมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

ฝ่ายลูกค้าสัมพันธ์ บริษัท อนันดา เอ็มเอฟ เอเชีย อโศก จำกัด

23 สิงหาคม 2566