



กรมธนารักษ์ กับชุมชนสหกรณ์ฯ และชุมชนสหกรณ์ฯ กับเอกชน ยกเว้นเป็นการข้ามขั้นตอน กรมธนารักษ์ ควรจะต้องพิจารณาทักษิณภาพของที่ดินรายพื้นที่แล้วกำหนดอัตราค่าเช่า ค่าธรรมเนียม แต่เงื่อนไข ประกอบอื่น ๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมแจ้งให้ชุมชนสหกรณ์ฯ ทราบ หากชุมชนสหกรณ์ฯ ไม่สามารถจะตกลง ตามอัตราหรือเงื่อนไขอื่น ๆ ก็จะเป็นกรณีที่ชุมชนสหกรณ์ฯ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนด ภายในระยะเวลาอันสัมควร ซึ่งจะเป็นกรณีที่กรมธนารักษ์จะไปทำความตกลงกับบริษัทเอกชน (บมจ. เอเชียน มาเร็น เซอร์วิส) ข้อเท็จจริงปรากฏว่า สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการได้แจ้งให้ชุมชน สหกรณ์ฯ ทราบแล้วไปทำการต่ออายุสัญญาเช่ากำหนด ๓๐ ปี และได้กำหนดให้ต่อไปใน ๓๐ วันเดียว ชุมชนสหกรณ์ฯ แจ้งขอสัดหอยอนค่าเช่าเกินระยะเวลาที่กำหนด กรณีจึงมีประดิษฐ์ที่จะต้องวินิจฉัย ดังนี้

๓. ระยะเวลา ๓๐ วัน ที่กำหนดให้ชุมชนสหกรณ์ต้องปฏิบัติตามเงื่อนไขการต่ออายุ สัญญาเช่านั้นหมายความหรือไม่อย่างไร

เห็นว่า ในการต่ออายุสัญญาเช่าโดยกำหนดเวลาให้ผู้เช่าถือปฏิบัติตามเงื่อนไขภายใต้ ๓๐ วัน นับแต่วันได้รับหนังสือนั้น ผู้เช่ามีเวลาที่จะพิจารณาเงื่อนไขและดำเนินการในเรื่องเงินได้อย่าง เพียงพอและเหมาะสมแล้ว เมื่อชุมชนสหกรณ์ฯ ได้รับหนังสือแจ้งเรื่องนี้ในวันที่ ๒๘ มกราคม ๒๕๖๖ แล้ว มีหนังสือข้อผ่อนผันส่วนปีของค่าเช่าและค่าธรรมเนียม ลงวันที่ ๑๓ มีนาคม ๒๕๖๖ และสำนักงานธนารักษ์ พื้นที่สมุทรปราการได้รับหนังสือในวันเดียวกัน ซึ่งชุมชนสหกรณ์ฯ ใช้เวลาถึง ๔๔ วันนับแต่วันที่ได้รับ หนังสือแจ้งเงื่อนไขการต่ออายุสัญญาเช่า ดังนั้น จึงเป็นกรณีที่ชุมชนสหกรณ์ฯ ไม่มាណดำเนินการปฏิบัติตาม เงื่อนไขภายใต้ระยะเวลา ๓๐ วัน ที่กำหนดเป็นเงื่อนไขในการต่ออายุสัญญาเช่า กรมธนารักษ์ต้องต้องดูปฏิบัติตาม นัดคุณธรรมการที่รายหัสศุที่กำหนดไว้ หากชุมชนสหกรณ์ฯ ไม่สามารถจะตกลงตามอัตราหรือเงื่อนไขอื่น ๆ ก็จะเป็นกรณีที่ชุมชนสหกรณ์ฯ ไม่ปฏิบัติตามเงื่อนไขที่กรมธนารักษ์กำหนดภายใต้ระยะเวลาอันสัมควร ซึ่ง จะเป็นกรณีที่กรมธนารักษ์จะไปทำความตกลงกับบริษัทเอกชน (บมจ. เอเชียน มาเร็น เซอร์วิส) ต่อไป

๔. กรณีที่ชุมชนสหกรณ์ฯ ขอหารองให้ลูกหอยอนค่าเช่าและค่าธรรมเนียมการที่ต้องชำระคุณ

เห็นว่า อัตราค่าเช่าและค่าธรรมเนียมที่กำหนด เป็นไปตามมติคณะกรรมการที่ราชทัศนคุ ที่ให้กำหนดตามศักยภาพ ท่าม และสภาพทั่วไปของเศรษฐกิจแล้ว จึงไม่เป็นทุกครั้ง ๆ ที่จะปรับลดค่าเช่า ค่าธรรมเนียมลง ประกอบกับมติคณะกรรมการที่ราชทัศนคุประ拯救จะให้ชุมชนสหกรณ์ฯ และบริษัท เอเชียน มาเร็น เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) มีโอกาสที่จะเข้าที่ราชทัศนคุในอัตราค่าเช่า ท่ามที่กำหนด แต่หากชุมชนสหกรณ์ฯ ไม่สามารถรับ เดียวกัน โดยให้ชุมชนสหกรณ์ฯ ได้รับสิทธิ์ที่จะเช่าที่ราชทัศนคุให้ก่อน แต่หากชุมชนสหกรณ์ฯ ไม่สามารถรับ เงื่อนไข ที่เป็นโอกาสของบริษัท เอเชียน มาเร็น เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ที่จะได้เช่าเป็นล้ำตัวต่อไป ดังนั้น เมื่อชุมชนสหกรณ์ฯ เห็นว่าค่าเช่า และค่าธรรมเนียมการต่ออายุสัญญาสูงเกินไป ย่อมเกิดอัตราค่าเช่าชุมชนสหกรณ์ฯ ไม่ส่วนรวมทั้งหมดหนี้ต่อราษฎร์เงื่อนไขอื่น ๆ ทางที่คุณธรรมการที่ราชทัศนคุมีคุณธรรม การนี้จึงเป็นสิทธิ์ของ บริษัทเอเชียน มาเร็น เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ที่จะได้รับโอกาสเช่าที่ราชทัศนคุเป็นภัยเดียวแก่ตน

จากเหตุผลตามข้อ ๑ และ ๒ จึงขอให้สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการดำเนินการ ตามบันทึกกรมธนารักษ์ ด่วนที่สุด ที่ กก ๐๓๐๗/๓ ลงวันที่ ๒ มกราคม ๒๕๖๖ ข้อ ๖.๔ คือ ดำเนินการตัด ให้บริษัท เอเชียน มาเร็น เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) เช่าที่ราชทัศนคุแปลงนี้มีกำหนด ๓๐ ปี โดยนัดอัตราค่าเช่า

- ๓ -

และค่าธรรมเนียมการจัดทำเช่า เท่ากับค่าเช่า และค่าธรรมเนียมต่ออายุสัญญาเช่าให้ชุมชนสหกรณ์ฯ และให้ดำเนินด้วยเงื่อนไขให้บริษัท เยเชียบ มาร์เก็ต เซอร์วิส จำกัด (มหาชน) ถือปฏิบัติภาระใน ๓๐ วัน เช่นเดียวกับกรณีของชุมชนสหกรณ์ฯ ด้วย

จึงเรียนมาเพื่อดำเนินการต่อไป แล้วแจ้งยศให้กรรมการนารักษาไว้ทราบด้วย

  
นายอ่อน กิตติชัยสุพัฒน์  
ผู้จัดการกองทุนฯ