

รายงานการประชุม^๑
คณะกรรมการที่ราชพัสดุ
ครั้งที่ ๑/๒๕๕๘
วันพุธที่ ๕ กันยายน ๒๕๕๘
ณ ห้องประชุมวายุภักษ์ ๑ อาคารกระทรวงการคลัง ชั้น ๑

คณะกรรมการผู้มาประชุม

| | | |
|----------------------------|---|-------------------------|
| ๑. นายกิตติรัตน์ ณ ระนอง | รัฐมนตรีว่าการกระทรวงการคลัง | ประธานกรรมการ |
| ๒. นายอันวย ปรีเมนวงศ์ | หัวหน้าผู้ตรวจราชการกระทรวงการคลัง ^๒ แทนปลัดกระทรวงการคลัง | รองประธานกรรมการ |
| ๓. พลตรีศุภจิตร ศุภมานพ | ผู้อำนวยการสำนักโยธาธิการกลาง ^๓ แทนปลัดกระทรวงกลาโหม | กรรมการ |
| ๔. นายสรรสิริญ อัจฉริมนัส | ผู้อำนวยการสำนักกฎหมาย ^๔ แทนปลัดกระทรวงเกษตรและสหกรณ์ | กรรมการ |
| ๕. นายวนิทย์ อินทร์กษ | รองอธิบดีกรมที่ดิน ^๕ แทนปลัดกระทรวงมหาดไทย | กรรมการ |
| ๖. นางพาณิထ์ มีสุนทร | ผู้ตรวจราชการกระทรวงศึกษาธิการ ^๖ แทนปลัดกระทรวงศึกษาธิการ | กรรมการ |
| ๗. นายสุรพงษ์ เชียงทอง | ผู้ตรวจราชการกระทรวงอุตสาหกรรม ^๗ แทนปลัดกระทรวงอุตสาหกรรม | กรรมการ |
| ๘. นายวีระพงษ์ บุญญาณสูรช์ | ผู้ตรวจราชการกรมโยธาธิการและผังเมือง ^๘ แทนอธิบดีกรมโยธาธิการและผังเมือง | กรรมการ |
| ๙. นายกรีพล เอมศรีครุษ | นักวิชาการที่ดินชำนาญการพิเศษ ^๙ แทนอธิบดีกรมที่ดิน | กรรมการ |
| ๑๐. นายนริศ ขัยสุตร | อธิบดีกรมธนารักษ์ ^{๑๐} | กรรมการและ เลขานุการ |

ประเด็นที่ขอให้พิจารณา

ขอให้พิจารณาอนุมัติให้กรมธนารักษ์จัดให้นางนิตยา ประเสริฐรุ่งเรือง เข้าอาคารราชพัสดุ ดังกล่าวโดยไม่ต้องประเมิน

การพิจารณาของที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาเห็นว่า เมื่อนางนิตยา ประเสริฐรุ่งเรือง ได้รือถอนอาคารราชพัสดุ ห้องແດວไม้ม้าให้เพื่อครองไม้มืออยู่อาศัยและประกอบการค้าอันเกิดจากการปฏิบัติตามคำสั่งของทางราชการ ประกอบกับอาคารดังกล่าวที่ขอเช่า ก็ไม่มีความจำเป็นที่จะใช้ในราชการและไม่เหมาะสมที่จะใช้ในทางราชการ ต่อไปแล้ว จึงเห็นควรจัดให้นางนิตยา เข้าอาคารราชพัสดุดังกล่าว โดยไม่ต้องประเมิน ตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๔๕ ข้อ ๒๖ (๕) สำหรับสิทธิการก่อสร้างอาคารยกกรรมสิทธิ์ให้กระทรวงการคลังที่เหลืออยู่อีก ๑ คูหา ขอให้กรมธนารักษ์ดำเนินการเพื่อให้เกิดความเป็นธรรมแก่ผู้เช่ารายนี้ด้วย

มติที่ประชุม

อนุมัติให้กรมธนารักษ์จัดให้นางนิตยา ประเสริฐรุ่งเรือง เข้าอาคารราชพัสดุจำนวน ๑ คูหา เลขที่ ๑๕ และ ๑๗ ซอยไรานุที่ ๒ ถนนหลังพระ ตำบลพระปฐมเจดีย์ อำเภอเมืองฯ จังหวัดนครปฐม โดยไม่ต้องประเมิน

๓.๒.๔ รายบริษัท เอเชียน มารีน เซอร์วิสส์ จำกัด (มหาชน) ขอเช่าที่ราชพัสดุ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๖๖๘ ตำบลแหลมฟ้าผ่า อำเภอเมืองฯ จังหวัดสมุทรปราการ และบริเวณ ที่ราชพัสดุปากคลองสรรพสานมิตร เนื้อที่ประมาณ ๒๐ - ๓ - ๕๕ ไร่ พื้นที่สิ่งปลูกสร้าง เพื่อดำเนินธุรกิจ ต่อเรือ ซ่อมเรือ งานโครงสร้างอุตสาหกรรม กิจการท่าเทียบเรือ และคลังสินค้า

เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง

ฝ่ายเลขานุการแจ้งที่ประชุมทราบว่า

๑. เดิมที่ดินราชพัสดุแปลงนี้กรมส่งเสริมสหกรณ์ขอให้กระทรวงการคลังมอบอำนาจให้ กรมส่งเสริมสหกรณ์จัดทำสัญญาเช่ากับชุมชนสหกรณ์การเกษตรแห่งประเทศไทย จำกัด เพื่อดำเนินกิจการ ท่าเรือและคลังสินค้า อายุสัญญาเช่า ๓๐ ปี นับแต่วันที่ ๒๒ เมษายน ๒๕๒๕ - ๒๒ เมษายน ๒๕๕๕ ต่อมา กรมธนารักษ์ได้อนุญาตให้ชุมชนสหกรณ์นำที่ราชพัสดุดังกล่าวไปจัดให้บริษัท เจนเนอรัล คลังสินค้า จำกัด เช่าช่วง อายุสัญญาเช่า ๒๕ ปี นับแต่วันที่ ๒๖ มกราคม ๒๕๓๑ - ๒๖ มกราคม ๒๕๕๕ เนื่องจากต้องมีการ ปรับปรุงพื้นที่ซึ่งต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก ในขณะที่ชุมชนสหกรณ์ฯ ประสบภัยที่จะลดรายจ่ายหารายได้เพิ่มเติม เพื่อนำเงินไปใช้ในการอื่นที่เป็นแนวโน้มอย่างมาก จึงประสงค์ที่จะลดรายจ่ายหารายได้เพิ่มเติม เงื่อนไขให้ผู้เช่าชำระค่าเช่าที่ราชพัสดุกับทางราชการในอัตรา้อยละ ๕๐ ของค่าเช่าที่เรียกเก็บจากผู้เช่าช่วง

๒. ในปี ๒๕๔๕ ชุมชนสหกรณ์ฯ ขอต่ออายุสัญญาเช่า ๒๕ ปี โดยกรมส่งเสริมสหกรณ์ ให้ความยินยอม และจังหวัดสมุทรปราการเห็นชอบในหลักการและไม่ขัดข้องในการที่จะให้ชุมชนสหกรณ์ฯ ต่ออายุสัญญาเช่าพร้อมกับอนุญาตให้นำสิทธิการเช่าไปให้บริษัท เจนเนอรัล คลังสินค้า จำกัด ผู้เช่าช่วงเดิม ที่ต้องปรับปรุงพื้นที่โดยใช้ทุนทรัพย์จำนวนมากได้เช่าช่วงต่อเมื่อได้รับการอนุญาตให้ต่ออายุสัญญาเช่าเรียบร้อยแล้ว

ชุมนุมสหกรณ์ฯ จึงจัดทำบันทึกต่อท้ายสัญญาเข้าช่วงกับบริษัท เจนเนอรัลฯ โดยให้คำมั่นว่าจะต่ออายุสัญญาเข้าช่วงอีก ๒๕ ปี นับแต่วันที่สัญญาเข้าช่วงสิ้นสุดลงเพื่อให้ความมั่นใจแก่บริษัท เจนเนอรัลฯ ที่จะนำเงินมาลงทุนพัฒนาที่ดินในระยะยาว

๓. ในปี ๒๕๕๕ บริษัท เอเชียน มารีนฯ แจ้งความประสงค์ขอเข้าที่ราชพัสดุโดยตรง กับกรมธนารักษ์ เนื่องจากบริษัท เจนเนอรัลฯ อันเป็นบริษัทในเครือได้สละสิทธิการเข้าช่วงให้บริษัทฯ และที่ผ่านมาการติดต่อในเรื่องที่ดินราชพัสดุมีหน่วยงานและขั้นตอนค่อนข้างมาก จังหวัดสมุทรปราการเห็นว่า จังหวัดเคียงให้คำมั่นไว้ หากจัดให้บริษัท เอเชียน มารีนฯ เข้าที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยไม่ปฏิบัติตามคำมั่น อาจก่อให้เกิดปัญหาจังหวัดหรือกรมธนารักษ์ กรมธนารักษ์พิจารณาเห็นว่ากรณีดังกล่าวเป็นเพียงการอนุมัติในหลักการเบื้องต้นเท่านั้น ไม่ถือเป็นการต่ออายุสัญญาเช่า และมิใช่คำมั่นตามกฎหมายที่จะมีผลผูกพันเนื่องจากจะต้องมีการทดลองในเงื่อนไขรายละเอียดต่างๆ อีกเป็นจำนวนมาก ส่วนการต่ออายุสัญญาเช่าเป็นอันขาดหน้าที่ของธนารักษ์ที่จะพิจารณาโดยต้องพิจารณาให้กับชุมนุมสหกรณ์ฯ เป็นอันดับแรก แต่หากเห็นว่าการจัดให้ บริษัท เอเชียน มารีนฯ เข้าที่ราชพัสดุโดยตรงจะทำให้ทางราชการได้รับประโยชน์คุ้มค่ากว่า ก็ต้องรวบรวมข้อเท็จจริงพร้อมเหตุผลน่าเสนอกรมธนารักษ์ต่อไป

๔. สำนักงานธนารักษ์พื้นที่สมุทรปราการแจ้งว่า บริษัท เอเชียน มารีนฯ ได้ลงทุนพัฒนาที่ราชพัสดุดังกล่าวเพิ่มเติมจำนวนมากเป็นเงิน ๑๗.๓๐ ล้านบาท ประกอบกับในการขออนุญาตก่อสร้างต่างๆ ต้องผ่านหลายขั้นตอนและใช้เวลานาน จึงเห็นควรจัดให้บริษัทฯ เข้าที่ราชพัสดุโดยตรงกับกรมธนารักษ์ และเนื่องจากโดยสภาพไม่เหมาะสมที่จะทำการประเมินจึงเห็นควรจัดให้เช่าโดยไม่ต้องประเมิน

ความเห็นของกรมธนารักษ์

กรมธนารักษ์พิจารณาแล้วเห็นว่า เมื่ออายุสัญญาเช่าที่ราชพัสดุสิ้นสุดอำนาจในการพิจารณา เกี่ยวกับการบริหารจัดการที่ราชพัสดุบริเวณนี้เป็นอำนาจของกรมธนารักษ์ที่จะพิจารณา ซึ่งกรมธนารักษ์เห็นว่า ชุมนุมสหกรณ์ฯ ผู้เช่ามิได้ใช้ประโยชน์ในที่เช่าเลย ในขณะที่บริษัทฯ ที่ขอเช่าเป็นผู้ใช้ประโยชน์ตลอดมาและ เป็นผู้ลงทุนในการพัฒนาพื้นที่โดยใช้ทุนทรัพย์ของตนเองเป็นจำนวนมาก ในขณะที่หากขอดำเนินการประการใดๆ ในพื้นที่กับสิ่งปลูกสร้างที่มีอยู่ในพื้นที่จะต้องดำเนินการรื้อถอนซึ่งเป็นภาระใหญ่ของ กรมธนารักษ์ ดังนั้น กรมธนารักษ์จึงเห็นควรจัดให้บริษัท เอเชียน มารีนฯ เข้าที่ราชพัสดุดังกล่าว โดยตรงกับกรมธนารักษ์ ฉะนั้น กรณีนี้จึงเห็นควรจัดให้บริษัท เอเชียน มารีนฯ เข้าที่ราชพัสดุดังกล่าวโดยตรงกับกรมธนารักษ์ ประกอบด้วยสิ่งปลูกสร้างโดยตรงกับกรมธนารักษ์ตามความประสงค์ได้โดยไม่ต้องประเมิน ตามกฎหมาย พ.ศ. ๒๕๕๕ ข้อ ๒๖ (๔)

ประเด็นที่ขอกลับให้พิจารณา

ขอให้พิจารณาอนุมัติให้กรมธนารักษ์ให้บริษัท เอเชียนฯ เข้าที่ราชพัสดุดังกล่าวเนื่องที่ ประมาณ ๒๐ - ๓ - ๕๕ ไร่ พร้อมสิ่งปลูกสร้าง เพื่อดำเนินธุรกิจต่อเรื่อง ซ่อมเรือ งานโครงสร้างอุตสาหกรรม กิจการท่าเที่ยบเรือ คลังสินค้า โดยตรงกับกรมธนารักษ์ โดยไม่ต้องประเมิน สำหรับค่าเช่า ค่าธรรมเนียม และเงื่อนไขอื่นๆ ให้เป็นไปตามระเบียบกระทรวงการคลังฯ ที่เกี่ยวข้องต่อไป

การพิจารณาของที่ประชุม

ที่ประชุมพิจารณาเห็นว่า กรณีนี้ควรพิจารณาอยู่บนพื้นฐานความเข้าใจกันของทุกฝ่าย ที่เกี่ยวข้องและรักษาผลประโยชน์ของทางราชการ ดังนั้น เพื่อป้องกันข้อพิพาทระหว่างกรมธนาคารกรุงศรีฯ กับ ชุมชนสหกรณ์ฯ และชุมชนสหกรณ์ฯ กับบริษัทเอกชน อีกทั้งไม่เป็นการข้ามขั้นตอน กรมธนาคารกรุงศรีฯ ควรจะต้อง พิจารณาศักยภาพของที่ดินราชพัสดุแปลงดังกล่าวแล้วกำหนดอัตราค่าเช่า อัตราค่าธรรมเนียม และเงื่อนไข ประกอบอื่นๆ ที่จำเป็นและเหมาะสมแจ้งให้ชุมชนสหกรณ์ฯ ทราบ หากชุมชนสหกรณ์ฯ ไม่สามารถที่จะทดลอง ตามอัตราหรือเงื่อนไขข้ออื่นๆ ที่กรมธนาคารกรุงศรีฯ กำหนดดังกล่าวได้ ก็จะเป็นกรณีที่ชุมชนสหกรณ์ฯ ไม่ปฏิบัติ ตามเงื่อนไขที่กรมธนาคารกรุงศรีฯ กำหนดโดยไม่สามารถตกลงตามเงื่อนไขที่กรมธนาคารกรุงศรีฯ จะไปทำความตกลง กับบริษัทเอกชนต่อไป หากบริษัทไม่สามารถตกลงตามเงื่อนไขที่กรมธนาคารกรุงศรีฯ กำหนด ก็ให้กรมธนาคารกรุงศรีฯ ดำเนินการ เปิดประมูลจัดให้เช่าที่ราชพัสดุดังกล่าวเป็นการทั่วไป เพื่อให้เกิดการแข่งขัน

มติที่ประชุม

ให้กรมธนาคารกรุงศรีฯ พิจารณาข้อมูลให้รอบคอบอีกครั้งหนึ่ง โดยนำการพิจารณาของที่ประชุม ไปเป็นแนวทางในการดำเนินการ และหากมีข้อมูลที่มีนัยสำคัญที่สมควรดำเนินการเป็นอย่างอื่น ที่ประชุม มอบหมายให้รัฐมนตรีช่วยว่าการกระทรวงการคลัง (นายวิรุธ เตชะไพบูลย์) เป็นผู้พิจารณา

๓.๒.๕ รายผู้ใช้ประโยชน์อาคารขององค์กรรับส่งสินค้าและพัสดุภัณฑ์ (ร.ส.พ.) เดิม จำนวน ๘ ราย ขอเข้าอาคารดังกล่าวโดยตรงกับกรมธนาคารกรุงศรีฯ จำนวน ๑๖ คูหา ซึ่งปลูกสร้างบนที่ดินราชพัสดุ แปลงหมายเลขทะเบียนที่ สป.๑๘๗๒ (โฉนดเลขที่ ๑๓๔๔) ตำบลบางพัง อำเภอพระประแดง จังหวัด สมุทรปราการ เพื่ออยู่อาศัยและประกอบการค้า

เรื่องเดิมและข้อเท็จจริง

ฝ่ายเลขานุการของที่ประชุมทราบว่า

๑. เดิม ร.ส.พ. เป็นผู้ถือกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารพาณิชย์บนที่ดินเลขที่ ๒๔๐/๒ - ๒๑ จำนวน ๖๐ คูหา ซึ่งบริษัท ไวค้า เอ็นเตอร์ไพรส์ จำกัด เป็นผู้ลงทุนก่อสร้าง โดยบริษัทฯ ได้รับสิทธิการเช่า มีกำหนด ๒๕ ปี นับตั้งแต่วันที่ ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๒๘ - ๑๐ กุมภาพันธ์ ๒๕๕๓ ซึ่งบริษัทฯ โอนสิทธิการเช่า อาคารบางส่วนให้บุคคลอื่นเพื่อเช่าโดยตรงกับ ร.ส.พ. และบางส่วนให้บุคคลอื่นเช่าช่วง ต่อมาเมื่อมีการยุบเลิก ร.ส.พ. ในวันที่ ๒๑ ตุลาคม ๒๕๕๓ ร.ส.พ. จึงโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินและอาคารดังกล่าวให้กับกรมธนาคารกรุงศรีฯ ในขณะที่อายุสัญญาเช่าอาคารดังกล่าวสิ้นสุด ร.ส.พ. ได้แจ้งผู้เช่าและผู้เช่าช่วงส่งมอบอาคารและขนย้ายทรัพย์สิน ออกจากที่เช่า แต่ผู้เช่านี้ไม่ปฏิบัติตามโดยอ้างว่าไม่สามารถหาที่อยู่อาศัยได้ จึงขอเช่าอาคารโดยตรงกับกรมธนาคารกรุงศรีฯ

๒. จังหวัดสมุทรปราการตรวจสอบเชื่อผู้ครอบครองใช้ประโยชน์อาคารพาณิชย์ทั้ง ๖๐ คูหา มีความเห็นว่าทั้งกรณีผู้ใช้ประโยชน์อาคารจำนวน ๕ ราย ซึ่งเคยเป็นผู้เช่าอาคารจาก ร.ส.พ. และ ผู้ใช้ประโยชน์อาคารจำนวน ๔ ราย ซึ่งเป็นผู้เช่าช่วงอาคารจากบริษัทฯ ควรจัดให้เช่าอาคารราชพัสดุโดยตรง