

Αθήνα, 1 Οκτωβρίου 2019

Ανακοίνωση Νο 16

ΕΚΔΙΚΑΣΤΗΚΑΝ ΤΑ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΡΑ ΓΙΑ ΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ (Π. ΦΑΛΗΡΟΥ)

Συναδέλφισσες συνάδελφοι,

Την Παρασκευή 27/9/2019 ενώπιον του Μονομελούς πρωτοδικείου Αθηνών εκδικάστηκε η αίτηση ασφαλιστικών μέτρων του Συλλόγου Συνταξιούχων ΤτΕ για την πώληση του οικοπέδου στο Π. Φάληρο, ιδιοκτησίας του πρώην Ταμείου Συντάξεων της ΤτΕ. Ως μάρτυρας υπέρ του Σ.Σ.Τ.Ε κατέθεσε ο Πρόεδρος του Σ.Υ.Τ.Ε. και μέλος του Γενικού Συμβουλίου της Τράπεζας κ. Ευάγγελος Γερασιωτάκης

Όπως αναφέρεται στην Ανακ. του ΣΥΤΕ Νο16/01.10.19 στην κατάθεσή του ο Πρόεδρος του ΣΥΤΕ εστίασε στα ακόλουθα σημεία:

....

1). Στο έννομο συμφέρον του ΣΣΤΕ. Ο Πρόεδρος του ΣΥΤΕ τόνισε ότι με τον ν. 3863/2010 προβλεπόταν ρητώς στο άρθρο 64 ότι η διαχείριση των ακινήτων των πρώην ασφαλιστικών ταμείων που εντάχθηκαν στην Τράπεζα (Ταμείο Συντάξεων Προσωπικού ΤΕ και Μετοχικό Ταμείο Υπαλλήλων ΤΕ) θα γινόταν από το Συμβούλιο Ασφάλισης, όπου από τα 7 μέλη του οι 3 είναι εκπρόσωποι των ασφαλισμένων. Η τροποποίηση του παραπάνω άρθρου με τον ν. 4021/2011 και η μετέπειτα παράλειψη της ρητής αναφοράς αυτής της αρμοδιότητας του Συμβουλίου Ασφάλισης στο άρθρο 37Α του Καταστατικού της Τράπεζας δεν αναιρεί το πνεύμα και την πρόθεση του νομοθέτη στον ν. 3863/2010. Επιπλέον ο ΣΣΤΕ είναι μέτοχος της Τράπεζας και θεωρεί ότι με την επίδικη πράξη θίγονται τα συμφέροντά του, καθώς εκτιμά ότι το τίμημα είναι πολύ χαμηλό σε σχέση με την πραγματική αξία και την προοπτική του επίμαχου ακινήτου.

2). Στην αδιαφανή διαδικασία που ακολουθήθηκε. Ο Πρόεδρος του ΣΥΤΕ έδωσε ιδιαίτερη έμφαση στο γεγονός ότι δεν κατατέθηκαν μέχρι σήμερα τα σχετικά πρακτικά της ΕΔΑ στο Γενικό Συμβούλιο, αλλά πολύ περισσότερο **υπηρεσιακοί παράγοντες αρνήθηκαν να τα κοινοποιήσουν στον Υποδιοικητή κ. Μουρμούρα** παρότι τα ζήτησε με γραπτό του αίτημα! Η πρακτική που ακολουθείται πάντα για την έγκριση οικονομικών συναλλαγών της εναγόμενης από το Γενικό Συμβούλιο περιλαμβάνει απαραίτητα την προσκόμιση των πρακτικών των συνεδριάσεων των αρμοδίων επιτροπών, ακόμα και αν πρόκειται για συναλλαγές μερικών χιλιάδων ευρώ. Επίσης, ο Πρόεδρος του ΣΥΤΕ ανέλυσε πως **η όλη διαδικασία έγινε σε μεγάλο βαθμό «στο μιλητό» και δημοσιοποιήθηκε μέσω της γνωστής πια αγγελίας-παρωδία** στο site της Τράπεζας μετά τη συνεδρίαση του Γενικού Συμβουλίου στις 14/6/2019, **δύο εβδομάδες δηλαδή πριν τη λήξη της προθεσμίας** για την κατάθεση προσφορών, **ενώ απέρριψαν την πρόταση για ανοικτό διαγωνισμό!**

3). Στην αδικαιολόγητη σπουδή που επέδειξε η Τράπεζα για την ολοκλήρωση της πώλησης. Ο Πρόεδρος του ΣΥΤΕ αναφέρθηκε στην εύλογη απορία, γιατί η Τράπεζα έσπευσε να προχωρήσει στην απόφαση για την ολοκλήρωση της πώλησης **μόλις 2 εβδομάδες μετά τη λήξη της προθεσμίας για την κατάθεση προσφορών, τη στιγμή που η προσφορά της πλειοδοτούσας εταιρίας είχε διάρκεια 6 μηνών**, δηλαδή μέχρι το τέλος του έτους. Η δόκιμη προσέγγιση, ιδιαίτερα μετά τις πολιτικές εξελίξεις της 7ης Ιουλίου, θα ήταν να περιμένει να αξιολογήσει το περιβάλλον των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων όπως θα διαμορφωνόταν, καθώς η νέα κυβέρνηση είχε δεσμευτεί για την επιτάχυνση των επενδύσεων γενικότερα αλλά πολύ περισσότερο στη συγκεκριμένη περιοχή, λόγω της επένδυσης του Ελληνικού, δέσμευση που ήδη επαληθεύεται! **Ως αποτέλεσμα της εσπευσμένης απόφασης η εταιρεία βελτίωσε την προσφορά της μόνο κατά το ποσό των 144.000 € που αποτελεί κοροϊδία. Γιατί άλλωστε να βελτιώσουν ουσιαστικά το τίμημα όταν η Τράπεζα της Ελλάδος δείχνει προμεούρα να πουλήσει;**

4). Στην ανυπαρξία λόγου πώλησης δεδομένου ότι ούτε η ίδια η Τράπεζα έχει επικαλεστεί ανάγκη για να προβεί σε εκποίηση περιουσιακών της στοιχείων.

5). Στην τιμή πώλησης που όχι μόνο δεν αποτελεί ευκαιρία, γεγονός που ίσως δικαιολογούσε τη σκοπιμότητα της πώλησης αλλά είναι στην πραγματικότητα πολύ χαμηλή. Το δήτην υψηλό τίμημα των 12.556.000 € βασίζεται σε εκτιμήσεις που είναι όχι μόνο **παρουσιάζουν μεγάλη απόκλιση** μεταξύ τους παρότι έγιναν σε διάστημα 15 ημερών αλλά και **έρχονται σε αντίθεση με την κοινή λογική** και την εμπειρική γνώση αλλά **και τα επίσημα στοιχεία της ίδιας της Τράπεζας της Ελλάδος** που δείχνουν σημαντική άνοδο της αγοράς το 2018 και 2019. Συγκεκριμένα, ενώ **το οικόπεδο εκτιμήθηκε ότι άξιζε 8.500.000 € στα τέλη του 2017 η εκτίμηση ανήλθε στα 9.235.000 € στις 10/6/2019 και μόνο 7.700.000 € στις 26/6/2019**, 2 ημέρες πριν λήξει η προθεσμία υποβολής προσφορών. Επιπλέον, οι εκτιμήσεις έγιναν με την μέθοδο της σύγκρισης τη στιγμή που **το συγκεκριμένο ακίνητο διαθέτει μοναδικά χαρακτηριστικά που το καθιστούν μοναδικό** στις δυνατότητες αξιοποίησης σε όλο το παραλιακό μέτωπο. Το χαμηλό τίμημα προκύπτει αβίαστα από το γεγονός ότι **η αντικειμενική του αξία (που έχει προσαρμοστεί πρόσφατα) ανέρχεται σε 11.695.200 €**, ενώ δεν φαίνεται πουθενά να έχει ληφθεί υπόψη ότι η αγορά ακινήτων βρίσκεται στην αρχή ενός νέου ανοδικού κύκλου, με ιδιαίτερο ενδιαφέρον στην περιοχή της «Αθηναϊκής Ριβιέρας», όπως προκύπτει από τα στοιχεία μελετών που δημοσιεύσει η ίδια η Τράπεζα!

Στην προσπάθεια να αποτραπούν οι αρνητικές εντυπώσεις από την ανωτέρω επιχειρηματολογία, **ο εκπρόσωπος της Τράπεζας υποστήριξε ότι επίκειται «τσουνάμι» πλειστηριασμών ακινήτων, το οποίο έχει ξεκινήσει από τη Θήβα, υπονοώντας ευθέως ότι αυτό θα προκαλέσει πτώση στις αξίες των ακινήτων**, σε αντίθεση με όλες τις εκτιμήσεις παραγόντων της αγοράς που προβλέπουν ισχυρή άνοδο τα επόμενα χρόνια και σε ευθεία σύγκρουση με το σχεδιασμό, τις προσπάθειες και της προσδοκίες της νέας ελληνικής κυβέρνησης! **Ο συγκεκριμένος ισχυρισμός όμως έρχεται και σε αντίθεση με τη θέση της ίδιας της Τράπεζας της Ελλάδος για την αγορά ακινήτων, όπως καταγράφεται στην Έκθεση Νομισματικής Πολιτικής του Ιουλίου του 2019 πλήττοντας καιρία την αξιοπιστία της, εκτός και αν η Τράπεζα μετέβαλε τη θέση της ως απόρροια της κυβερνητικής αλλαγής ή μεταβάλλει τις απόψεις της όταν πρόκειται να πουλήσει δικό της οικόπεδο.**

ΝΕΕΣ ΣΚΙΕΣ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΥΤΟΒΟΥΛΗ ΠΑΡΕΜΒΑΣΗ ΤΗΣ RE/MAX

Την Πέμπτη 26/9/2019 και ώρα 22.12 έφτασε στον ΣΣΤΕ μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου το οποίο ήρθε σε γνώση των Προέδρων ΣΥΤΕ και ΣΣΤΕ μετά το πέρας της ακροαματικής διαδικασίας για τα ασφαλιστικά μέτρα. Το email εστάλη από τον **κ. Παύλο Αβδελά, Πολιτικό Μηχανικό, πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων REV** (μέλος των δύο Συλλόγων εκτιμητών στην Ελλάδα Σ.ΕΚ.Ε & του ΕΛ.Ι.Ε), **Πραγματογνώμονα Πρωτοδικείου Αθηνών και ιδιοκτήτη της πολυεθνικής μεσιτικής εταιρίας RE/MAX Elite**. Υπενθυμίζουμε ότι **η RE/MAX αποτελεί την μεγαλύτερη εταιρία στο χώρο της αγοράς ακινήτων στον κόσμο!**

Ο ΣΥΤΕ είναι υποχρεωμένος να δημοσιοποιήσει τις απόψεις του και να τις θέσει στη διάθεση του δικαστηρίου καθώς είναι **έγγραφες, επώνυμες, προέρχονται από πιστοποιημένο εκτιμητή ακινήτων και είναι αυτόβουλες, με σκοπό «να βοηθήσουν στη δίκαιη αντιμετώπιση της υπόθεσης για τον ρόλο όλων των εμπλεκόμενων και ιδιαίτερα του Ταμείου σας που θεωρώ ότι πλήττεται»**, όπως αναφέρει χαρακτηριστικά ο ίδιος.

Ο κ. Αβδελάς αφού παραθέτει στοιχεία από την αγορά ακινήτων και τονίζοντας τη μοναδικότητα του οικοπέδου «*επί όλης της παραλιακής ζώνης από το Νέο Φάληρο έως Βάρκιζα... ιδανικό για ξενοδοχειακή μονάδα 5 αστέρων*», καταλήγει μετά από **εμπεριστατωμένη μελέτη που συνοψογράφει ο κ. Ιωάννης Μηλάκης (Αρχιτέκτων Μηχανικός, Πιστοποιημένος εκτιμητής REV)** ότι η ελάχιστη εκτιμώμενη τιμή για το οικόπεδο κυμαίνεται περίξ των **17 εκ Ευρώ**.

Τέλος, ο κ. Αβδελάς καταλήγει ότι «Από πληροφορίες που έχω - λόγω της μεσιτικής μου ιδιότητας - κατατέθηκε προσφορά 13.000.000 € στον διαγωνισμό, που για λόγους που δεν γνωρίζω δεν εμφανίσθηκε ποτέ !».

Το Διοικητικό Συμβούλιο

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς
Ο Πρόεδρος
Ιωάννης Γοζαδίνος

Ο Γεν. Γραμματέας
Νικόλαος Αντωνόπουλος