

Όμιλος Μαντωνανάκη: Τα δάνεια, η διαμάχη με την ΕΤΑΔ και τα ερωτήματα

08/Οκτ/2019 07:42

Του **Δημήτρη Δελεβεγκου**

Ένα ακόμη επεισόδιο προστίθεται στο πολυετές σήριαλ της δικαστικής διαμάχης της ΕΤΑΔ με τον όμιλο Μαντωνανάκη για το "Grand Resort Lagonissi", ύστερα από τις πρόσφατες αποκαλύψεις που φέρουν τον τέως αναπληρωτή υπουργό Δικαιοσύνης Δημήτρη Παπαγγελόπουλο να έχει παρέμβει με στόχο η ΕΤΑΔ να αναγνωρίσει οικειοθελώς ότι οφείλει να αποζημιώσει την εταιρεία Απτικός Ήλιος (του ομίλου Μαντωνανάκη), που ελέγχει το θέρετρο στο Λαγονήσι.

Σύμφωνα, ακόμη, με όσα έγιναν, πρόσφατα, γνωστά, υπήρξε επίσπευση στη συγκρότηση των διαιτητικών δικαστηρίων, με τη διαδικασία να εμφανίζει νομικές αποκλίσεις σε σχέση με όσα ο νόμος ορίζει, όπως αναφέρεται σε επιστολή του διευθύνοντα συμβούλου της ΕΤΑΔ Γιώργου Τερζάκη.

Ταίδια έχει αναφέρει η Ομοσπονδία Εργαζομένων της ΕΤΑΔ, σε επιστολή της στις 24 Ιουλίου, που πρωτοκολλήθηκε στο γραφείο του υπουργού Οικονομικών ως βασικού παραλήπτη, παρέχοντας τη δική της εκδοχή για τις "άνωθεν" πιέσεις: "η μισθώτρια εταιρεία και ο όμιλος στον οποίο ανήκει (με ξενοδοχεία άσχετα με την ΕΤΑΔ) είχαν (και έχουν) πολύ μεγάλο άνοιγμα στον τραπεζικό δανεισμό. Κατά τα τελευταία δε έτη κατέβαλαν πολύ μεγάλη προσπάθεια, με ενέργειες κάθε μορφής, να μετακυλήσουν το βάρος του δανεισμού τους στην ΕΤΑΔ, με εντελώς αβάσιμους ισχυρισμούς ότι η ΕΤΑΔ έχει ζημιώσει την μισθώτρια.



Ο βασικός τους ισχυρισμός ήταν ότι η ΕΤΑΔ και το ελληνικό Δημόσιο προσέφυγαν στα δικαστήρια για να αναγνωρισθεί η ακυρότητα των μεταξύ τους συμβάσεων (και κάποιων διαιτητικών αποφάσεων), πράγμα, μάλιστα, που αρχικώς ευδοκίμησε (με απόφαση του Εφετείου Αθηνών που αναγνώρισε την ακυρότητα της σύμβασης του 2009 λόγω αντίθεσης στα χρηστά ήθη), στη συνέχεια όμως, για λόγους τυπικούς, κρίθηκε από τον Άρειο Πάγο ότι τα πολιτειακά δικαστήρια δεν είχαν εξουσία να ελέγξουν στην ουσία της τη σύμβαση αυτή".

Βέβαια, όπως αναφέρουν παράγοντες της αγοράς, το φόντο των καταγγελιών περί υπουργικών παρεμβάσεων έχει δύο βασικές "αποχρώσεις". Το μακροχρόνιο δικαστικό μπρα-ντε-φερ του ξενοδοχειακού ομίλου με την ΕΤΑΔ, του οποίου η αφετηρία εντοπίζεται στο 1999 και τον υπερδανεισμό του, που γιγαντώθηκε, όπως υποστηρίζει η πλευρά της οικογένειας Μαντωνανάκη, λόγω και της αδυναμίας υλοποίησης του business plan στην έκταση του πρώην Ξενία Λαγονησίου, που απέκτησε, με 40ετή παραχώρηση μέσω διαγωνισμού, το 1999 από την τότε ΕΤΑ (νυν ΕΤΑΔ).

Το δικαστικό μπρα-ντε-φερ

Ημισθωτική σύμβαση 10469/22.9.1999, που τροποποιήθηκε το 2003, μεταξύ της ΕΤΑΔ και της Απτικός Ήλιος, είχε ως αντικείμενο την παράδοση της χρήσης και εκμετάλλευσης προς τουριστική αξιοποίηση έκτασης 241 στρεμμάτων, από τα οποία 42,32 στρέμματα είναι αιγιαλός. Στα υπόλοιπα στρέμματα βρίσκεται το Grand Resort Lagonissi.



Η σύμβαση, που τροποποιήθηκε το 2003, όταν υπουργός Ανάπτυξης ήταν ο Άκης Τσοχατζόπουλος, προβλέπει (παρ.4, τελευταίο εδάφιο) ότι κατά την πορεία εκτέλεσης του επενδυτικού προγράμματος της Αττικής Ήλιος, η ΕΤΑ θα παραχωρήσει τη χρήση παρακείμενης με το ξενοδοχείο έκτασης 40,3 στρεμμάτων, όπως και τη χρήση του έμπροσθεν της συγκεκριμένης έκτασης αιγιαλού εμβαδού 34,3 στρεμμάτων.

Στο πλαίσιο αυτό, το δ.σ. της ΕΤΑ αποφάσισε την απευθείας εκμίσθωση στην Αττικής Ήλιος συνολικής επιφάνειας 85.195 τ.μ. που είναι παρακείμενη και σε επαφή με την έκταση των 241 στρεμμάτων, που παραχωρήθηκε στην Αττικής Ήλιος βάσει της σύμβασης του 1999.

Στην έκταση των 85,1 στρεμμάτων, η εταιρεία του ομίλου Μαντωνανάκη σχεδίαζε την υλοποίηση νέων χρήσεων και δραστηριοτήτων, που περιλάμβαναν την ανάπτυξη σημαντικού αριθμού οικίσκων, συνεδριακού κέντρου και νέων ξενοδοχειακών μονάδων.

Ωστόσο, πολύ γρήγορα προέκυψαν διαφορές μεταξύ της Αττικής Ήλιος και της ΕΤΑΔ ως προς την εκτέλεση των μισθωτικών συμβάσεων, οι οποίες οδήγησαν τις δύο πλευρές στα δικαστήρια.

Στη δικαστική αυτή διαμάχη προστέθηκαν οι αντιδράσεις ενός εκ των δημάρχων Καλυβίων, του Πέτρου Φιλίππου, ο οποίος είχε κάνει λόγο (σε συνέντευξη Τύπου το 2004) για σειρά πολεοδομικών παραβάσεων.

"Βασικός λόγος της όλης διαμάχης είναι το πολεοδομικό καθεστώς της περιοχής (που δεν το καθορίζει η ΕΤΑΔ), το οποίο, όμως, έχει ρυθμιστεί εξαντλητικά με ειδικό νόμο το 2013 του τότε υφυπουργού κ. Ν. Μηταράκη (άρθρο 31 ν.4146/2013), με τρόπο εντελώς αντίθετο από αυτό που οι ανωτέρω και η μισθώτρια υποστηρίζουν" σημειώνει η Ομοσπονδία Εργαζομένων της ΕΤΑΔ.

Παρόλ'αυτά, κατά το μακρόσυρτο δικαστικό μπρα-ντε-φερ, που σημαίνει δεκάδες δικαστήρια και διαιτησίες, η Αττικής Ήλιος δικαιώνεται πολλές φορές. Μία από αυτές αφορά απόφαση διαιτητικού δικαστηρίου, που έγινε γνωστή τον περασμένο Σεπτέμβριο βάσει της οποίας η ΕΤΑΔ καλείται να

πληρώσει 52 εκατ. ευρώ στην Αττικός Ήλιος. Έχει προηγηθεί μία ακόμη απόφαση της διαιτησίας που προβλέπει την πληρωμή στον όμιλο Μαντωνανάκη 40 εκατ. ευρώ.

Την ίδια στιγμή, η Αττικός Ήλιος (μαζί με δύο συνδεδεμένες εταιρείες-εγγυήτριες) απαιτεί από τη ΕΤΑΔ την καταβολή του ποσού των 258,7 εκατ. ευρώ για διαφυγόντα κέρδη, που θα είχε αποκομίσει η εταιρεία το διάστημα 2005-2012, όπως και την πληρωμή 13 εκατ. ευρώ ως χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης.

Σύμφωνα με την οικονομική έκθεση του 2018 της ΕΤΑΔ, η Αττικός Ήλιος, το τελευταίο εξάμηνο κατέθεσε σε βάρος της κρατικής εταιρείας έξι διαιτητικές αγωγές, με συνολικά αιτούμενο ποσό ως αποζημίωση της τάξης του 1 δισ. ευρώ.

"Οι ανωτέρω αγωγές χαρακτηρίζονται από επικάλυψη, άλλως επανάληψη απαιτήσεων από την ίδια πραγματική και νομική αιτία" υποστηρίζει η ΕΤΑΔ στην οικονομική έκθεσή της.

Σύμφωνα με όσα αναφέρει ο κ. Τερζάκης στην επιστολή του, η ΕΤΑΔ, προτού ξεκινήσουν οι παραπάνω διαιτητικές αγωγές, "δέχθηκε πίεση να αναγνωρίσει οικειοθελώς ότι οφείλει να αποζημιώσει τον όμιλο".



Σύμφωνα πάντοτε, με όσα σημειώνει ο ίδιος, που επικαλείται πόρισμα επιτροπής που επανελέγχθηκε από εξωτερικούς συμβούλους και νομικούς-καθηγητές, "οι αιτιάσεις της εταιρείας Αττικός Ήλιος Α.Ε. ήταν από κάθε άποψη πλήρως αβάσιμες και οποιαδήποτε "αποζημίωση" στην εταιρεία αυτή, θα ήταν μη νόμιμη".

Τα δάνεια

Ενόσω δικαστική αντιπαράθεση με την ΕΤΑΔ εξελίσσεται, ο όμιλος Μαντωνανάκη, που ελέγχει αριθμό εταιρειών, οι οποίες ελέγχουν οκτώ ξενοδοχεία ανά την Ελλάδα, συσσωρεύει δανειακές υποχρεώσεις εκατοντάδων εκατ. ευρώ, με τις τράπεζες να έχουν καταγγείλει, προ μηνών, δάνεια

της τάξης των 350 εκατ. ευρώ.

Ο όμιλος Μαντωνανάκη, που έχει ενεχυριάσει το σύνολο των μετοχών της Αττικός Ήλιος και Κρητικές Διακοπές στη Eurobank (εκπρόσωπο των ομολογιούχων και πληρεξούσιο καταβολών) για λογαριασμό των ομολογιούχων, ως εγγύηση των κοινών ομολογιακών δανείων της, ύψους 300 εκατ. ευρώ και 9,2 εκατ. ευρώ, αντίστοιχα, έχει υποστηρίξει ότι η καταγγελία των δανείων έγινε κατά παράβαση των συνομολογηθέντων όρων (stand still agreement) και ως εκ τούτου είναι παράνομη και άνευ νομικών συνεπειών. Στο πλαίσιο αυτό, έχει αντιδράσει με ομοβροντία αγωγών και μηνύσεων κατά των τραπεζών.

Σύμφωνα με τις οικονομικές καταστάσεις για το 2017, η εταιρεία Ήλιος Α.Ε. που εκμεταλλεύεται τα ξενοδοχεία Eionda Beach και Eionda Bay Palace, παρουσιάζει μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο δανεισμό 351 εκατ. ευρώ και 27 εκατ. ευρώ, αντίστοιχα. Αντίστοιχα, η Αττικός Ήλιος, που ελέγχει το Grand Resort στο Λαγονήσι, παρουσιάζει μακροπρόθεσμο και βραχυπρόθεσμο δάνεια ύψους 171,4 και 19,3 εκατ. ευρώ, αντίστοιχα.

Η Αττικός Ήλιος διαθέτει κύκλο εργασιών 18,6 εκατ. ευρώ (και λοιπά έσοδα ύψους 21,19 εκατ. με 21 εκατ. - εναντι 195 χιλ. ευρώ- να προέρχονται από "αναστροφή αχρησιμοποίητων προβλέψεων") από 14,6 εκατ. ευρώ το 2016, κέρδη προ τόκων και φόρων 20,5 εκατ. ευρώ (από ζημιές 3,8 εκατ. ευρώ) και καθαρή κερδοφορία 18,1 εκατ. ευρώ (από ζημιές 9,3 εκατ. ευρώ). Η Ήλιος Α.Ε. έχει κύκλο εργασιών της τάξης των 26 εκατ. ευρώ έναντι 27 εκατ. το 2016, αποτελέσματα προ τόκων, φόρων, επενδυτικών αποτελεσμάτων και αποσβέσεων (Ebitda) 12,1 εκατ. ευρώ από 12,7 εκατ. και καθαρές ζημιές ύψους 13 εκατ. ευρώ από -2 εκατ. ευρώ. Τα παραπάνω μεγέθη είναι ενδεικτικά, καθώς ο όμιλος Μαντωνανάκη δεν ενοποιεί τα μεγέθη του.



Εκτός από τις ναυαρχίδες του ομίλου Ήλιος και Αττικός Ήλιος, η λίστα των πιο σημαντικών εταιρειών περιλαμβάνει τις Αργολικός Ήλιος (Ξενία Palace Ακροναυπλίας, Ξενία Ναυπλίου, Ξενία Amphitrition Ναυπλίου), MaHo (Καλημέρα Κρήτη), Μαντωνανάκης Α.Ε.

(Kernos beach hotel & bungalows), Κρητικές Διακοπές (κατέχει εκτάσεις στον Αγ. Νικόλαο Κρήτης) και Κρητικός Ήλιος (κατέχει ημιτελές ξενοδοχείο στον Αγ. Νικόλαο).

Όπως προκύπτει από την οικονομική έκθεση της Ήλιος Α.Ε. για το 2017, βασική "υπερασπιστική γραμμή" του ξενοδοχειακού ομίλου είναι ότι δεν έχει καταστεί δυνατή η ανάπτυξη και λειτουργική απόδοση της επένδυσης της θυγατρικής Αττικός Ήλιος "εξαιτίας της αντισυμβατικής και παράνομης συμπεριφοράς της εκμισθώτριας ΕΤΑΔ Α.Ε.[...] Η υπέρμετρη δέσμευση κεφαλαίων στη θυγατρική Αττικός Ήλιος - πέραν των συμβατικών υποχρεώσεων - οφείλεται κυρίως στην ιδιότυπη κατάσταση στην οποία περιήλθε η θυγατρική, λόγω της άρνησης εφαρμογής των όρων της σύμβασης εκ μέρους της ΕΤΑΔ Α.Ε. η οποία περιόρισε σημαντικά την ανάπτυξη της θυγατρικής, σε σχέση με αυτή που είχε προγραμματιστεί".

Ο όμιλος Μαντανωνάκη κάνει επίσης, λόγο για συνολικά 35 αποφάσεις Ανωτάτων Δικαστηρίων (όλων των δικαιοδοσιών) που δικαιώνουν την Αττικός Ήλιος, τις εγγυήτριες εταιρείες και τους μετόχους αυτών, που είναι καθοριστικές για την άμεση εξεύρεση λύσης για την αποκατάσταση της ισορροπίας των συμβάσεων του.

Στο παρελθόν, ο ξενοδοχειακός όμιλος φερόταν να είχε αναζητήσει στρατηγικό επενδυτή για το Grand Resort στο Λαγονήσι. Σε κάθε όμως, περίπτωση, το παρόν και το μέλλον, τουλάχιστον για το ξενοδοχείο στο Λαγονήσι φέρεται να βρίσκεται στις δικαστικές αίθουσες...

dimitris.delevegos@capital.gr

[Διαβάστε το άρθρο στο Capital.gr](#)