



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία*



«Ο ΑΕΡΑΣ» ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΚΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΠΠρΑΘ 77/2021

«Ο ΑΕΡΑΣ» ΤΗΣ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΚΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΑΠΟΦΑΣΗ ΠΠρΑΘ 77/2021

Η δικαιολογημένη δυσκολία που συναντάται στον ορισμό της έννοιας του «αέρα» της **επιχείρησης** εξαιτίας της απουσίας διατάξεων νόμου που να τον ορίζουν καλύπτεται από τη **συναλλακτική πρακτική, τα συναλλακτικά ήθη**, σε συνδυασμό και με τη **νομολογία των Δικαστηρίων** που δημιουργήθηκε από τις *in concreto* υποθέσεις κυρίως των **επιχειρήσεων**, διαμορφώνοντας αυτόν ως ένα περιουσιακό στοιχείο της επιχείρησης με διαφορετικό ανά περίπτωση περιεχόμενο που περιλαμβάνει ένα σύνολο δικαιωμάτων, πραγμάτων και αγαθών που είναι οργανωμένα σε οικονομική ενότητα, όπως άλλωστε περιγράφεται και ορίζεται και από την απόφαση με αριθμό 77/2021 του Πολυμελούς Πρωτοδικείου Αθηνών, στην οποία και θα αναφερθούμε εκτενέστερα στο παρόν άρθρο.

➤ ΕΝΝΟΙΑ -ΜΟΡΦΕΣ ΤΟΥ «ΑΕΡΑ» ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ

- Στο πλαίσιο πώλησης μιας επιχείρησης που μπορεί να συμφωνηθεί μεταξύ των συμβαλλομένων μερών δυνάμει της αρχής της ελευθερίας των συμβάσεων (361 ΑΚ) και των διατάξεων περί πωλήσεως (513 επ. και 479 ΑΚ) ως «αέρας» νοείται **η αξία που έχει η επιχείρηση αυτή ως σύνολο πραγμάτων, δικαιωμάτων, αύλων αγαθών**



- ή άλλων πραγματικών καταστάσεων όπως φήμης, πελατείας, αξιοπιστίας στις συναλλαγές, που έχουν οργανωθεί σε οικονομική ενότητα (ΑΠ 5/2002, ΑΠ 494/2001)
- Η αξία μίας επιχείρησης με συγκεκριμένο αντικείμενο περιλαμβάνει συχνά την **άυλη εμπορική αξία¹** που προκύπτει από τη σύνδεση αυτής με το σημείο όπου δραστηριοποιείται – και μάλιστα για μακρό χρονικό διάστημα συνήθως – και η οποία, σε περίπτωση αποχώρησής της από αυτό το ακίνητο όπου βρισκόταν, παραμένει ως μέρος ή σύνολο υπέρ του επομένου επιχειρηματία που θα δραστηριοποιηθεί στο ακίνητο αυτό με παρόμοιο αντικείμενο εργασιών. Στην περίπτωση αυτή αξιώνεται αρκετές φορές– και αν ακόμη δεν μεταβιβαστεί η επιχείρηση ως σύνολο– η καταβολή ανταλλάγματος για την άυλη αυτή εμπορική αξία που παραμένει και η οποία εισπράττεται ως τίμημα πώλησης και όχι ως μίσθωμα. Ο «αέρας» στην περίπτωση αυτή εισπράττεται συνήθως από τον επιχειρηματία -παλιό μισθωτή και έχει την έννοια τιμήματος της πώλησης και όχι μισθώματος, με όλες τις συνέπειες από το χαρακτήρα αυτό.²
 - Σε κάποιες περιπτώσεις συνηθίζεται στη συναλλακτική πρακτική η καταβολή ενός χρηματικού ποσού στον εκμισθωτή ακινήτου ευρισκομένου σε περιοχή με ιδιαίτερα μεγάλη εμπορική κίνηση και αξία ως «αέρα» - πέραν του ποσού της εγγυοδοσίας - **προκειμένου να επιτευχθεί η κατάρτιση της μισθωτικής σύμβασης του ακινήτου αυτού**. Στην περίπτωση αυτή, το συμφωνηθέν ποσό έχει το χαρακτήρα μισθώματος, ενώ η μη αναγραφή του στο μισθωτήριο δηλώνει εικονικό μίσθωμα ως προς το ύψος του (αρθ.138 παρ.2 ΑΚ), η συμφωνία δε αυτή μπορεί να προσβληθεί για ακυρότητα, αν αντίκειται στα χρηστά ήθη³.
 - Σύμφωνα με την κρινόμενη με αριθμό 77/2021 ΠΠΡΑΘ απόφαση ως «αέρας» της επιχείρησης που χρησιμοποιείται στις συναλλαγές νοείται **ένα αυτοτελές, ασώματο, περιουσιακό στοιχείο της επιχείρησης, το περιεχόμενο του οποίου δεν είναι πάντα το ίδιο, αλλά προσδιορίζεται κατά περίπτωση, με αυτόν δε περιγράφονται η πελατεία, η εμπορική φήμα, η καλή φήμη και η επωνυμία, άλλοτε σωρευτικά και**

¹ Η αποζημίωση για την αποκατάσταση της άυλης εμπορικής αξίας του μισθίου που προέβλεπε ο νόμος (άρθ. 60 παρ.1 π.δ. 34/1995) σε περίπτωση πρόωρης εκδίωξης του επιχειρηματία από μίσθιο ακίνητο που ήταν εγκατεστημένη **έχει πλέον καταργηθεί**

² Σπανιότερα μέρος του «αέρα» εισπράττεται και από τον εκμισθωτή προκειμένου να συναινέσει στη μεταβίβαση της μισθωτικής σχέσης στον τρίτο- αγοραστή.

³ Το ποσό αυτό δεν αποδίδεται στο μισθωτή κατά τη λήξη της μίσθωσης και δεν μπορεί να αναζητηθεί κατά τις διατάξεις του αδικαιολόγητου πλουτισμού (904ΑΚ).



άλλοτε μεμονωμένα. Ο γνωστός από τις συναλλαγές «αέρα» αναφέρεται επομένως, κατά τα συναλλακτικά ήθη, στην αξία που έχει η επιχείρηση ως **σύνολο πραγμάτων, δικαιωμάτων, άυλων αγαθών ή άλλων πραγματικών καταστάσεων** (πελατεία, φήμη, πίστη στις συναλλαγές), **που έχουν οργανωθεί σε οικονομική ενότητα**, από την οποία και μπορεί να ωφεληθεί άλλος, ο οποίος θα ασκήσει την ίδια χρήση.

➤ **ΕΠΙ ΤΗΣ ΚΡΙΝΟΜΕΝΗΣ ΥΠΟΘΕΣΗΣ**

Στη συγκεκριμένη κρινόμενη υπόθεση, οι ενάγοντες προσδιορίζουν τον «αέρα» της επίδικης αφανούς εταιρείας σε ένα συγκεκριμένο αριθμητικά ποσό και αιτούνται το ήμισυ αυτού, χωρίς όμως καμία ονομαστική αναφορά στους πελάτες της εταιρείας ή έστω απλή αναφορά σε κάποιο σημαντικό και εξειδικευμένο στοιχείο της ή στο κύρος και τη φήμη της στην αγορά, ώστε να μπορεί να καθοριστεί η άυλη αξία της. Δεν προσδιορίζονται επίσης τα κέρδη⁴ της εταιρείας στο τέλος κάθε ημερολογιακού έτους, με την έννοια που αποδίδεται με βάση του κανόνες της λογιστικής στον όρο «κέρδος», αλλά γίνεται από τους ενάγοντες με εικαζόμενο, αυθαίρετο, ασαφή και χωρίς επεξήγηση τρόπο προσδιορισμός των κερδών και των οφειλών των τρίτων προς την εταιρεία «κατ' επιεική υπολογισμό», προκειμένου να θεμελιωθεί η ύπαρξη, κατά υποθετικό τρόπο, ταμειακών διαθεσίμων της εταιρείας, έννοια που είναι εντελώς διαφορετική από το κέρδος όπως νοείται στις διατάξεις των άρθρ. 289 παρ.1 του ν. 4072/2012 και 762 ΑΚ.

Το Δικαστήριο όμως με τον τρόπο αυτό δεν μπορεί να τάξει τις δέουσες αποδείξεις, αφού δεν υφίσταται εξειδικευμένη και λεπτομερής κατά περίπτωση μνεία των συγκεκριμένων πραγματικών περιστατικών βάσει των οποίων να προκύπτει το αιτούμενο ποσό του οφειλόμενου κέρδους και για το λόγο αυτό απέρριψε τα συγκεκριμένα αιτήματα της αγωγής.

«Την ανωτέρω υπόθεση χειρίστηκε επιτυχώς το Τμήμα Εταιρικών Πελατών (B2B) της Δικηγορικής Εταιρείας Σιούφας & Συνεργάτες»

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine

⁴ Ως κέρδη, η υπό κρίση απόφαση, προσδιορίζει το καθαρό προϊόν που απομένει μετά την αφαίρεση των εξόδων, ενώ στοιχείο της περί διανομής των κερδών αγωγής είναι και ο ακριβής προσδιορισμός τους.