

Ο ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΗΝ ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΗ ΚΑΤΑ ΤΑ ΤΕΛΗ ΤΟΥ 14ου ΑΙΩΝΑ

Ελευθερία Σπ. Παπαγιάννη
Αναπληρώτρια Καθηγήτρια Νομικής Πανεπιστημίου Αθηνών

Τό έτος 1394 αρχίζει για την Κωνσταντινούπολη μιά οκτάχρονη περίοδος δοκιμασίας¹. Η πόλη –πού μαζί μέ τό Μοριά άποτελεί πλέον τό τελευταίο έδαφος τής παλιάς κραταιάς αυτοκρατορίας– αποκλείεται από ξηράς από τίς δυνάμεις του σουλτάνου Βαγιαζήτ Α΄ καί γνωρίζει μέρες πείνας καί έρήμωσης. Ένώ όμως ένα μεγάλο μέρος του πληθυσμού καί πολλοί κρατικοί άξιωματοϋχοι τήν έγκαταλείπουν, ή πατριαρχική σύνοδος εμφανίζει –ιδιαίτερα κατά τά έτη 1399/1401– έντυπωσιακή δικαιοδοτική δραστηριότητα, πού ξεπερνούσε κατά πολύ τά πλαίσια τής από παλιά άναγνωρισμένης δικαιοδοσίας της. Άνεξάρτητα από τήν πιθανότητα νά όφειλόταν τό φαινόμενο αυτό στην ιδιαίτερη προσωπική άκτινοβολία του πατριάρχη Ματθαίου Α΄ –πού κατέλαβε τόν οίκουμενικό θρόνο τό 1397– ή κάποιου μέλους τής συνόδου του, δέν μπορεϊ νά άγνοηθεϊ καί τό γεγονός, ότι ή διάλυση των κρατικών ύπηρεσιών καθιστούσε τήν προσφυγή στην πατριαρχική δικαιοσύνη σχεδόν άναγκαστική². Όσο άλλωστε καί αν είχε μειωθεί ό πληθυσμός τής Κωνσταντινούπολης καί ή οικονομική κατάστασή του νά ήταν άπελπιστική, ή καθημερινή ζωή άκολουθοϋσε τό δρόμο της καί οι ανθρώπινες έπαφές δημιουργοϋσαν διαφορές πού έπρεπε να διευθετηθοϋν. Οι σχετικές συνοδικές αποφάσεις παρέχουν πλήθος πληροφοριών μέ νομικό καί κοινωνικό ενδιαφέρον, όπως τίς άναφερόμενες στον τρόπο ύπολογισμού τής αξίας των ακινήτων.

Όπως είναι άυτονόητο, ιδιαίτερα πλούσιες σέ στοιχειά είναι οι αποφάσεις πού άφοροϋν τή σύμβαση τής άγοραπωλησίας. Χαρακτηριστικό παράδειγμα άποτελεί τό έγγραφο, μέ τό όποιο θά ξεκινήσει ή ανάπτυξη του θέματος³. Τόν Ίανουάριο του

1. Βλ. *G. Ostrogorsky*, 'Ιστορία του βυζαντινού κράτους, (μετάφραση Ί. Παναγόπουλος), τ. Γ΄, Άθήνα 1981, σ. 250-259· 'Ιστορία του Έλληνικού Έθνους, τ. Θ΄ σ. 193 (= 'Η επέκταση των Όθωμανών στην Εϋρώπη ως τήν Άλωση τής Κωνσταντινουπόλεως [1354-1453] [άπό τήν *Ελισάβετ Ζαχαριάδου*]).

2. Βλ. *Ελευθερία Παπαγιάννη*, 'Η νομολογία των εκκλησιαστικών δικαστηρίων τής βυζαντινής και μεταβυζαντινής περιόδου σέ θέματα περιουσιακού δικαίου, τ. Ι. Ένοχικό δίκαιο - Έμπράγματο δίκαιο. [Forschungen zur byzantinischen Rechtsgeschichte-Athener Reihe, 6.] Άθήνα 1992, στό έξής: *Παπαγιάννη*, Νομολογία Ι, σ. 7-8.

3. Βλ. *F. Miklosich-J. Müller*, *Acta et diplomata graeca medii aevi sacra profana, collecta*

1401 ἡ Χρυσοκεφαλίνα ἄσκησε ἐνώπιον τοῦ πατριαρχικοῦ δικαστηρίου ἀγωγή κατὰ τοῦ Προκοπίου Ψιλιανοῦ «... εἰποῦσα, ὅτι συνεβιβάσθη μετ' αὐτοῦ βαλόντος αὐτοῦ τούς ἐκτιμητάς, καί ἐπώλησεν πρὸς αὐτόν τὸ περὶ τὴν Πλατείαν ὀσπήτιον αὐτῆς εἰς ὑπέρπυρα ἐξήκοντα...»⁴. Πωλήτρια καὶ ἀγοραστής εἶχαν ὁμως κάνει καὶ μία περαιτέρω συμφωνία. Ὁ Ψιλιανός θά κατέβαλε τὸ τίμημα τοῦ σπιτιοῦ μέ δόσεις· 30 ὑπέρπυρα κατὰ τὴ σύναψη τῆς σύμβασης, 15 τὸ Μάρτιο τοῦ ἴδιου ἔτους, ἐνῶ τὰ ὑπόλοιπα 15 θά τὰ ἔδινε σέ ἄγνωστο χρόνο, ὅταν δηλαδή ἐπέστρεφε ἀπὸ ἓνα προγραμματισμένο ταξίδι του. Ὁ ἀγοραστής ὁμως αἰφνιδίασε τὴν πωλήτρια, προσφέροντάς της ἀμέσως ὀλόκληρο τὸ τίμημα καὶ ζητώντας τὴν παράδοση τοῦ ἀκινήτου. Τότε ἡ Χρυσοκεφαλίνα προσέφυγε στὴ σύνοδο δηλώνοντας, ὅτι ἀρνεῖτο νά δεχθεῖ τὴν ἐξόφληση καὶ νά ἀποχωρήσει ἀπὸ τὸ ἀκίνητο πρὶν ἀπὸ τὸν συμφωνημένο χρόνο. Θεώρησε δέ τὴ στάση τοῦ ἀγοραστῆ παραβίαση συμβατικῆς ὑποχρέωσης καὶ ζήτησε νά γίνει νέα ἐκτίμηση, ἐπικαλούμενη προφανῶς τὸ δικαίωμά της νά ὀρίσει ἡ ἴδια τούς ἐκτιμητάς. Ὁ πατριάρχης δικαίωσε τὴν πωλήτρια σχετικὰ μέ τὸ ζήτημα τῆς παραμονῆς στό σπίτι· προέτεινε ὁμως –ἐφόσον βέβαια τὸ δεχόταν ἡ Χρυσοκεφαλίνα– νά συνοικήσει μέ τὴν οἰκογένεια τοῦ Ψιλιανοῦ μέχρι τὴν ἐπιστροφή του ἀπὸ τὸ ταξίδι. Ἐκρίνε πάντως ὅτι ἡ νέα ἐκτίμηση ἦταν αὐτονόητη καὶ τὴ μετέθεσε μάλιστα γιὰ τὸ χρόνο ὀλοκλήρωσης τῆς σύμβασης. Γιὰ τὸ ζήτημα αὐτὸ διαμαρτυρήθηκε ὁ Προκόπιος Ψιλιανός, προβάλλοντας τὸ ἐπιχείρημα, πὼς σέ ἐνδεχόμενη μεταβολή τῆς πολιτικῆς κατάστασης ἡ ἀξία τοῦ σπιτιοῦ μπορούσε νά ξεπερνᾷ τίς οικονομικῆς του δυνατότητες. Τὸν ἰσχυρισμὸ αὐτὸ θεώρησε λογικὸ τὸ δικαστήριον καὶ ἀποφάσισε ὡς ἑξῆς: «... ὡς ἂν εἰ μὲν, βοηθεία θεοῦ, εἰρήνη γένηται καὶ τὸ τοῦ οἰκῆματος ἐκ τούτου τίμημα αὐξηθῆ. εἶναι παρὰ τῷ Προκοπίῳ, ἀγοράσαι αὐτὸ, εἴτε καὶ μὴ, μάχης δὲ τότε εὐρισκομένης ὡς καὶ νῦν, ἐπεὶ ἐν τοιούτῳ καιρῷ τὴν συμφωνίαν ἐποίησε, κατὰ πᾶσαν ἀνάγκην τιμηθῆναι τότε τὸ οἶκημα καὶ λαμβάνειν αὐτὸ τὸν Προκόπιον τότε εἰς ἦν τιμὴν τιμηθῆ...»⁶.

Οἱ εἰδήσεις πού παρέχει ἡ ἀπόφαση ἐπιβεβαιώνονται καὶ ἀπὸ ἄλλα ἔγγραφα τῆς

et edita, τ. II, Vindobonae 1862, (ἀνατ. Aalen 1968 - Ἀθήνα χ. ἔτ), στό ἐξῆς: MM II, ἀρ. 623 σ. 461-462 (*J. Darrouzès, Les Regestes des Actes du Patriarcat de Constantinople*, τ. I: *Les Actes des Patriarches*, τευχ. VI, Paris 1979 [στό ἐξῆς: *Regestes VI*] ἀρ. 3184 ἔτ. 1401).

4. MM II, ἀρ. 623 σ. 461⁵⁻⁷. Γιὰ τὰ ὑπέρπυρα τῆς ἐποχῆς βλ. M. Hendy, *Studies in the Byzantine Monetary Economy c. 300-1453*, Cambridge 1985, σ. 536-547.

5. MM II, ἀρ. 623 σ. 461¹¹⁻¹⁴. «... ἦν συμφωνίαν αὐτῶν καταλῦσαι πειρᾶται νῦν ὁ Προκόπιος καὶ ἐκβαλεῖν αὐτὴν ἀρτίως ἐκ τοῦ οἰκῆματος, διδοὺς τὸ τίμημα ἅπαν ἐξήτησεν οὖν τὴν τε συμφωνίαν αὐτῆς τηρηθῆναι καὶ τιμηθῆναι πάλιν ὡς ἐξ ἄλλης ἀρχῆς τὸ οἶκημα...».

6. MM II, ἀρ. 623 σ. 461³⁰-462¹.

ἐκκλησιαστικῆς νομολογίας ἐπὶ πατριάρχη Ματθαίου Α'. Ὁ ὄρισμός τῶν ἐκτιμητῶν ἀπὸ τὸν πωλητὴ δείχνει διάθεση ιδιαίτερης προστασίας του, πού μᾶλλον θεμελιώνεται μέ τό ἐπιχείρημα: «... πάντες γάρ οἱ πιπράσκοντες βία τινὶ ἢ χρέεσι κατεχόμενοι πιπράσκουσιν...»⁷. Ἡ ἐκτίμηση τῶν ἀκινήτων γινόταν ἀπό «εἰδήμονας ἀνθρώπους»⁸ κατὰ τὴ «γνώσιν» καί τὴ «συνείδησιν» τους⁹, ἀφοῦ λαμβανόταν ὑπόψη «ὁ καιρὸς καὶ τὰ πράγματα»¹⁰. δηλαδή –ὅπως προκύπτει καί ἀπὸ τὴν ὑπόθεση τῆς Χρυσοκεφαλίνας– ἡ ἀνώμαλη κατάσταση πού εἶχε δημιουργήσει στὴν ἀγορὰ τῆς Κωνσταντινούπολης ὁ τουρκικὸς ἀποκλεισμός.

Γιὰ τὰ κριτήρια ἐπιλογῆς τῶν «ἐμπειρογνωμόνων» αὐτῶν οἱ πηγές μας δέν δίνουν ἐπαρκεῖς πληροφορίες. Σέ δύο περιπτώσεις ἀναφέρεται ρητὰ ὅτι στὴν ἐκτίμηση εἶχαν λάβει μέρος καί κληρικοί – ἀξιωματοῦχοι τοῦ πατριαρχείου¹¹. Οἱ σχετικὲς ὁμως ἀποφάσεις τοῦ ἔτους 1400 ἀφοροῦν τὴν πώληση ἀκινήτου πού ἀνήκαν σέ ἀνηλίκους, διαδικασία στὴν ὁποία ἀσκοῦσε κατὰ τοὺς χρόνους πού μᾶς ἐνδιαφέρουν εὐρύτατη ἐποπτεία ἡ Ἐκκλησία¹². Τό ἓνα ἀπὸ τὰ δύο ἐγγράφα –πού ἀφορᾶ τὴν πώληση ἀκινήτου τῶν τριῶν γιῶν τοῦ Περιου Λαμπαδηνοῦ, ἀπὸ τοὺς ὁποίους ὁ ἓνας ἦταν ἀνήλικος– ἀναφέρει μάλιστα ρητὰ πῶς οἱ πωλητὲς ὄρισαν τοὺς ἐκτιμητὲς καί σ' αὐτοὺς προσέθεσε ὁ πατριάρχης Ματθαῖος κάποιον κληρικό του, προφανῶς γιὰ τοὺς λόγους πού μόλις ἀναφέρθηκαν¹³. Κληρικοί ἔκαναν ἐκτίμηση στή δεύτερη ὑπόθεση, πού δίνει περισσότερες πληροφορίες γιὰ τὸν τρόπο ἄσκησης τῶν καθηκόντων τους.

Δύο χρόνια πρὶν ἀπὸ τὴν ἔκδοση τοῦ σχολιαζόμενου ἐγγράφου ὁ ἀνήλικος Ἰάκωβος Ταρχανειώτης ἐπεδίωξε τὴν πώληση τοῦ μεριδίου του ἀπὸ τὰ πατρικά του

7. MM II, ἀρ. 557 σ. 365⁸⁻⁹.

8. MM II, ἀρ. 613 σ. 447¹⁵⁻¹⁹. «... τιμηθῆναι τοῦτο παρὰ εἰδήμονος ἀνθρώπου σὺν ἀσφαλείᾳ τῇ προσηκούσῃ, (...) πρὸς τὸν καιρὸν καὶ τὰ πράγματα...» (Resestes VI 3173, ἔτ. 1400). Βλ. καί MM II, ἀρ. 571 σ. 3877-8 (Regestes VI 3129, ἔτ. 1400, παρακάτω σημ. 38).

9. MM II, ἀρ. 553 σ. 354¹⁶⁻¹⁸. «... καὶ εὐρέθη ἡ τιμὴ πᾶσα τοῦ ἀνήκοντος μεριδικοῦ τῶ Ταρχανειώτη, ὡς ὁ τότε καιρὸς τούτοις ἐπληροφόρησε καὶ ἡ γνώσις καὶ ἡ συνείδησις...».

10. Βλ. παραπάνω σημ. 8, 9.

11. Βλ. MM II, ἀρ. 553 σ. 354-355 καί ἀρ. 554 σ. 355-358 (Regestes VI 3108, 3109).

12. Βλ. Παπαγιάννη, ὁ.π. (σημ. 2), τ. II, Οἰκογενειακὸ δίκαιο, [Forschungen zur byzantinischen Rechtsgeschichte-Athener Reihe, 11.] Ἀθήνα-Κομοτηνὴ 1997, στὸ ἐξῆς: Παπαγιάννη, Νομολογία II, σ. 202, 205-206.

13. MM II, ἀρ. 554, σ. 356¹⁰⁻¹³. «... δικαίας οὖν τοίνυν τῆς αἰτήσεως αὐτῶν καὶ εὐλόγου ἀναφανείσεως, εἰσήχθησαν μὲν παρ' αὐτῶν καὶ ἄλλοι ἐκτιμηταί, ἀπεστάλη δὲ παρὰ τῆς ἡμῶν μετριότητος καὶ ὁ δευτερεύων τῶν διακόνων, διάκονος ὁ Κίναμος...». Γιὰ τὸ ἀξίωμα τοῦ δευτερευόντος τῶν διακόνων βλ. Βασιλικὴ Λεονταρίτου, Ἐκκλησιαστικὰ ἀξιώματα καὶ ὑπηρεσίες στὴν

ακίνητα¹⁴. Ὁ πατριάρχης ἔδωσε τή σχετική ἄδεια καί ἔστειλε δύο διακόνους, τόν σακελλάριο Δημήτριο Βαλσαμώνα καί τόν σακελλίου Ἰωάννη Συρόπουλο¹⁵, νά ἐπιστατήσουν στήν πώληση «... καί εὐρέθη ἡ τιμή πᾶσα τοῦ ἀνήκοντος μεριδικοῦ τῷ Ταρχανειώτῃ, ὡς ὁ τότε καιρὸς τούτοις ἐπληροφόρησε καί ἡ γνῶσις καί ἡ συνείδησις, ὑπέρπυρα ἑκατόν...»¹⁶. Στή τιμή αὐτή πωλήθηκαν τὰ ἀκίνητα στή μονή τοῦ Μυρελαίου πού εἶχε δικαίωμα προτίμησης καί ὁ νεαρός Ταρχανειώτης εἰσέπραξε τὰ ἑκατό ὑπέρπυρα, ἀλλά δέν σταμάτησε οὔτε μιὰ στιγμή νά διαμαρτύρεται γιά τὸ ὕψος τοῦ τιμήματος, τὸ ὁποῖο θεωροῦσε πὼς δέν ἔφθανε οὔτε το 1/3 τῆς ἀξίας τῶν ἀκινήτων του. Ἔτσι τὸ ἔτος 1400 ὁ πατριάρχης ἔκρινε πὼς δέν μποροῦσε πλέον νά ἀγνοεῖ τίς τίς διαμαρτυρίες του, ἀλλά ἔπρεπε νά ξανασχοληθεῖ μέ τήν ὑπόθεση. Ἐκτός ἀπὸ τοὺς δύο ἐκκλησιαστικούς ἄρχοντες πού θά ἐκπροσωποῦσαν ἀκόμη μιὰ φορά τὸ πατριαρχεῖο ὀρίσθηκαν καί οἱ νέοι ἐκτιμητές, στήν πλειονότητά τους λαϊκοί, οἱ ὁποῖοι, μέ τήν ἀπειλή ἐπιβολῆς ἐκκλησιαστικοῦ ἐπιτιμίου, θά ἐπανεκτιμοῦσαν τὰ ἀκίνητα. Ἡ ἐκτίμηση ὁμως θά γινόταν «... κατὰ τὸν ὀπισθεν χρόνον...» μέ βάση δηλαδή τὰ δεδομένα τῆς εποχῆς πού ὀλοκληρώθηκε ἡ σύμβαση¹⁷. Τὸ ἀποτέλεσμα δικαίωσε τόν Ταρχανειώτη, γιατί ἀποδείχθηκε πὼς ἡ πραγματικὴ πρό διετίας, ἀξία τῶν ἀκινήτων ξεπερνοῦσε τὰ 195 ὑπέρπυρα. Ἔτσι ὁ πατριάρχης ἔδωσε στοὺς συμβαλλόμενους δύο δυνατότητες: εἴτε δηλαδή νά συμπληρώσει ἡ μονή τὸ τίμημα ἢ νά γίνει διάρρηξη τῆς ἀγοραπωλησίας λόγω ὑπέρογκης βλάβης (*laesio enormis*)¹⁸. Ἀναφερόμενος δέ στήν παλαιὰ ἐκτίμηση ὁ Ματθαῖος Α' δέν δίστασε νά

πρώτη καί μέση βυζαντινὴ περίοδο. [Forschungen zur byzantinischen Rechtsgeschichte-Athener Reihe, 8.] Ἀθήνα-Κομοτηνὴ 1996, σ. 165, 171-173.

14. Ἀνάλυση τοῦ ἐγγράφου ἀπὸ πλευρᾶς δικαίου ἐπιτροπείας βλ. στήν Παπαγιάννη, Νομολογία II, σ. 206-208.

15. Γιά τὰ ἐκκλησιαστικά αὐτὰ ἀξιώματα βλ. Λεονταρίτου, ὁ.π., σ. 515-524.

16. MM II, ἀρ. 553 σ. 354¹⁶⁻¹⁸.

17. MM II, ἀρ. 553 σ. 354³¹⁻³⁵. «... ἔπειτα βάρος ἀφορισμοῦ ἐξεφωνήθη φρικώδους κατὰ τῶν ἐπελεγέντων ἀρτίως ἐκτιμητῶν, ὡς ἂν ἐκτιμήσωσιν ἀπροσπαθῶς τοῦτο κατὰ τὸν ὀπισθεν χρόνον, καθ' ὃν δὴ καὶ ἐπράθη τὸ τοιοῦτον μεριδικόν, ἀπεστάλησαν δὲ καὶ οἱ προρορηθέντες τιμιώτατοι ἐξωκατάκηλοι εἰς τόπον τῆς ἡμῶν μετριότητος...». Γιά τοὺς «ἐξωκατακῆλους» βλ. Λεονταρίτου, ὁ.π., σ. 11-12.

18. Γιά τὴ *laesio enormis* βλ. σχετικά πρόσφατα K. Hackl, Zu den Wurzeln der Anfechtung wegen *laesio enormis*, Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte, Romanistische Abteilung 98 (1981) 147-191· Π. Παπανικολάου, Οἱ καταπλεονεκτικές δικαιοπραξίες. [Βιβλιοθήκη Ἀστικοῦ καὶ Δικονομικοῦ Δικαίου, 4.] Ἀθήνα-Κομοτηνὴ 1983, σ. 34-38· A.J.B. Sirks, La *laesio enormis* en droit romain et byzantin, Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis 53 (1985) 291-307. Ἀνάλυση τῆς πατριαρχικῆς ἀπόφασης ἀπὸ πλευρᾶς *laesio* βλ. στήν Παπαγιάννη, Νομολογία I, σ. 75-76.

παραδεχθεῖ πώς «... ὁ δὲ γέγονε τότε, λάθος ἦν καὶ συναρπαγή, ὃ καὶ ἐπὶ πολλῶν ἄλλων γίνεται...»¹⁹.

Παρά τὴ δήλωση τοῦ πατριάρχη ὅτι τέτοια λάθη γίνονταν συχνά, δὲν μπορεῖ νὰ μὴ σκεφθεῖ κανεὶς πὼς οἱ δύο ἄρχοντες τοῦ πατριαρχείου –παρὰ τὴν τεκμαιρῶμενη πείραα τους λόγω τῆς εὐρύτατης συμμετοχῆς τῆς Ἐκκλησίας στὴν ἐπίλυση τῶν ἰδιωτικῶν διαφορῶν– δὲν θα εἶχαν ἴσως ὅλες τίς ἀπαιτούμενες τεχνικὲς γνώσεις γιὰ τὴν ἀποστολὴ πού τοὺς εἶχε ἀνατεθεῖ. Γι' αὐτὸ ἄλλωστε καὶ κατὰ τὴν ἐπανεκτίμηση πλαισιώθηκαν ἀπὸ λαϊκοὺς. Ἄν καὶ λείπει κάθε σχετικὴ μνεία, δὲν ὑπάρχει ἀμφιβολία, πὼς ἡ ἐπιλογή τῶν τελευταίων δὲν ἐγινε τυχαία. Ἡ ἀκριβὴς ἄλλωστε ἐκτίμηση τῆς ἀξίας τῶν ἀκινήτων ἦταν δύσκολη ὑπόθεση. Στὴ χειμαζόμενη Κωνσταντινούπολη τοῦ τέλους τοῦ 14ου αἰῶνα δὲν ὑπῆρχε βέβαια «ἀντικειμενικὸς προσδιορισμὸς» τῆς ἀξίας τους ἀπὸ κάποια κρατικὴ ἀρχή· ἀντίθετα μάλιστα ἡ εὕρεση τῆς τιμῆς τους γινόταν «ὑποκειμενικότητα» μὲ συνυπολογισμό τῶν ἰδιαίτερων συνθηκῶν πού συνέτρεχαν γιὰ κάθε ἀκίνητο, ἀτομικῶς θεωρούμενο.

Ὅταν, γιὰ παράδειγμα²⁰, δύο σύζυγοι προσέφυγαν στὴν πατριαρχικὴ σύνοδο ζητώντας νὰ ἀκυρωθεῖ γιὰ *laesio enormis* ἢ πώληση ἑνὸς ἀμπελιοῦ τους –πού βρισκόταν μέσα στὴν Κωνσταντινούπολη²¹– καὶ προσήγαγαν καὶ «συγκριτικὰ στοιχεῖα» ἀπὸ τὴν πώληση γειτονικοῦ ἀμπελιοῦ τὴν ἴδια ἐποχὴ στὴ διπλάσια τιμῆ²², τὸ δικαστήριό ἀπάντησε: «... περὶ δέ γε τοῦ διπλάσιον εἶναι τὸ τίμημα οὐ πάντως ἀνάγκη, τοῦ πλησίον εἰς πολλὰ πωληθέντος, καὶ αὐτὸ τῆς αὐτῆς εἶναι τιμῆς, ἐνδέχεται γὰρ τὸ μὲν τυχεῖν καλλιεργημένον καὶ διὰ τοῦτο καὶ τιμῆς πλείονος, τὸ δὲ χέρσον καὶ ἔρημον καὶ ὀλίγης τιμῆς ἄξιον διὰ ταῦτα»²³. Φαίνεται λοιπὸν, πὼς στὴν περίπτωση αὐτῆ ὁ Ματθαῖος Α' καὶ οἱ συνοδικοὶ μητροπολίτες δέχθηκαν τὸ ἐπιχείρημα τοῦ ἐναγομένου, πὼς εἶχε ἀγοράσει: «... χερσάμπελον (...) ἡρημωμένην παντάπασι καὶ τὸ μὲν αὐτοῦ πεφυσιωμένον ἀγροκαλάμη τε καὶ ἀγρία, τὸ δὲ λίμνη μονίμῳ προσσεικός, ἐπιτήδειον πρὸς κυνηγεσίαν ἀμφιβίων ὄρνιθων, αἱ καὶ πολλάκις ἐκεῖσε ἠγρεύθη-

19. MM II, ἀρ. 553 σ. 355¹⁵⁻¹⁶.

20. Βλ. MM II, ἀρ. 557 σ. 361-366 (Regestes VI 3113, ἔτ. 1400). Βλ. γιὰ τὴν ὑπόθεση αὐτὴ καὶ Παπαγιάννη, Νομολογία I, σ. 70, 74, 181-182, 229-230, 246.

21. MM II, ἀρ. 557 σ. 361²⁴⁻²⁸. «... ἐγκλησιν ἐποιήσατο κατὰ τοῦ (...) Γεωργίου τοῦ τοῦ Γουδέλη, περὶ τοῦ πρὸ χρόνων ἑπτὰ πωληθέντος αὐτῷ ἀμπελίου περὶ τὴν ἐνορίαν τοῦ ἁγίου Ῥωμανοῦ ἔνδον τῆς βασιλίδος ταύτης τῶν πόλεων διακειμένου...».

22. MM II, ἀρ. 557 σ. 365²²⁻²⁴. «... προεβάλοντο δέ, ὡς ὅτε ἠγόρασεν αὐτὸ ὁ Γουδέλης, ἦν ἡ τούτου τιμὴ ἐπὶ τὸ διπλάσιον τῆς καταβληθείσης, τοῦτο δὲ συνῆγον ἀφ' ἑτέρου ἀμπελίου πλησίον αὐτοῦ κατὰ τὸν αὐτὸν καιρὸν πωληθέντος...».

23. MM II, ἀρ. 557 σ. 365³⁰⁻³⁴.

σαν»²⁴. Παρόλο πάντως πού ὁ ἰσχυρισμός γιά τήν ὑπέρογκη βλάβη ἀποδείχθηκε ἀβάσιμος, τό δικαστήριο ἐπέτρεψε τήν ἀναστροφή τῆς πώλησης, δεχόμενο ὁμως τήν ἀπαίτηση τοῦ ἀγοραστή νά τοῦ ἐπιστραφεῖ τό τίμημα ὄχι ἀπλό, ἀλλά προσανυξημένο μέ «... τὰ ἡμίση τῶν ἀναγκαίων ἐξόδων...», πού ρητά προσδιορίζονται ὡς περιφράξεις, βελτιώσεις τοῦ ἐδάφους καί καλλιέργειες «... παρὰ τὰς συνήθεις...»²⁵. Στή διαμαρτυρία τῶν πωλητῶν γιά τό ὅτι οἱ δαπάνες αὐτές δέν ἦταν ἀναγκαῖες, ἡ σύνοδος ἀντέταξε ὄχι μόνο τήν καλόπιστη νομή τοῦ ἀγοραστή, ἀλλά καί τό ἐπιχείρημα πῶς ἡ κακή κατάσταση τοῦ κτήματος τόν εἶχε οὐσιαστικά ἐξαναγκάσει σέ βελτιωτικές ἐπεμβάσεις πού ὑπερέβαιναν τό συνηθισμένο μέτρο²⁶.

Ἀκόμα πιό ἐνδιαφέρουσες πληροφορίες μᾶς δίνει ἡ ἀπόφαση ἡ σχετική μέ τὰ ἀκίνητα τῶν γιῶν τοῦ Λαμπαδηνοῦ. Ἐνας ἀπό τούς λόγους, γιά τούς ὁποίους ἔπρεπε νά πωληθοῦν τὰ ἀκίνητα ἦταν τό ὅτι αὐτά περιγράφονται στό ἔγγραφο ὡς «... πτωσιν οὐ μικράν ἀπειλοῦντα...»²⁷, δηλαδή ἐτοιμόρροπα. Ἡ κατάσταση τους ὁμως εἶχε ὡς συνέπεια πῶς ἡ ἐκτίμηση ἔπρεπε νά γίνει «... τρόπῳ χαλαστικῆς...», γιατί διαφορετικά δέν μπορούσαν νά πωληθοῦν²⁸. Ἀπό τήν ὄλη διατύπωση τοῦ ἐγγράφου προκύπτει τό αὐτονόητο, ὅτι δηλαδή μέ τήν παραπάνω ἔκφραση ὑπονοεῖται πῶς οἱ ἐκτιμητές θά καθόριζαν τιμή μικρότερη ἀπό ἐκείνη πού θά προέκυπτε, ἂν τὰ ἀκίνητα ἦταν σέ καλή κατάσταση. Ὁ ἀγοραστής θά ἐπιβαρυνόταν ὀπωσδήποτε μέ τὰ ἔξοδα κατεδάφισης²⁹. Στήν ἴδια τήν ἀπόφαση ἀναφέρεται ἄλλωστε, ὅτι ὁ πρεσβύτερος πού τὰ ἀγόρασε ἄρχισε ἀμέσως νά τὰ γκρεμίζει³⁰. Ἡ πληροφορία

24. MM II, ἀρ. 557 σ. 365³⁰⁻³³.

25. MM II, ἀρ. 557 σ. 366⁴⁻⁸.

26. MM II, ἀρ. 557 σ. 366⁹⁻¹⁹. «... Ὁ δὲ Παλαιολόγος, καί τίς, εἶπεν, ἠνάγκαζεν τὸν Γουδέλην τηλικαύτας ἐξόδους εἰς τὸ ἀμπέλιον καταβαλεῖν; πρὸς ταῦτα ἤκουσεν, ὡς τὸ ἀμπέλιον αὐτό, εἰ μὲν γὰρ οἰκοδομὰς ἔκτισεν ἐν ἐκείνῳ λαμπρὰς καὶ πολυτελεῖς, εἶεν ἂν ἔξοδοι περισσαί, καίτοι γε ἐπὶ τοῦ καλῆ πίστει νεμομένου, οὐδὲ τοῦτο χωρεῖ, οὐδὲ γὰρ ἐπ' ἄλλοτρι-οῖς ᾠκοδόμει ἂν, ἀλλ' ἐπ' οἰκείοις· ἔστω γε μὴν ὁμως, εἰ δὲ περιόρους καὶ ἀνακαθάρσεις καὶ φυτείας καὶ τάφρους κατεβάλετο, καὶ τὴν κατ' ἔτος ἰσταμένην λίμνην ἐν τούτῳ ἐξήρανε, καὶ καλλιεργίας ἐποίει παρὰ τὰς συνήθεις διὰ τὴν τοῦ ἀμπελίου ἐρήμωσιν, αὐτὸ τὸ ἀμπέλιον ταῦτα αὐτὸν ἀπῆτει καὶ ἐπηνάγκαζεν». Γενικότερα γιά τὴν στάση τῶν βυζαντινῶν ἐκκλησιαστικῶν δικαστηρίων ὡς πρὸς τὸ ζήτημα τῆς ἐπιστροφῆς τῶν δαπανῶν πού εἶχε κάνει ὁ νομέας σέ ἀκίνητο τό ὁποῖο τοῦ ἀφαιρέθηκε βλ. Παπαγιάννη, Νομολογία I, σ. 176-182.

27. MM II, ἀρ. 554 σ. 356⁴⁻⁵.

28. MM II, ἀρ. 554 σ. 356¹³⁻¹⁵: «... ὡς ἂν μετὰ βάρους ἀφορισμοῦ ἡ ἀξία αὐτῶν εὐρεθῆ τιμῆ τρόπῳ χαλαστικῆς, (οὐδὲ γὰρ ἦν δυνατόν ταῦτα ἄλλως ἐκποιηθῆναι)...».

29. Βλ. καὶ Παπαγιάννη, Νομολογία I, σ. 70-71 καὶ σ. 203.

30. MM II, ἀρ. 554 σ. 357¹²⁻¹⁸: «... ἐπειδὴ τοίνυν ἐξωνήσατο ὁ θεοσεβέστατος πρεσβύτε-

αυτή δηλώνει όμως, πώς τελικά στην περίπτωση αυτή δεν πωλήθηκαν σπίτια, αλλά τό ἔδαφος στό ὅποιο ἦταν κτισμένα; Ἴσως ὄχι ἀκριβῶς. Θεωρῶ πιθανό κατά τήν ἐκτίμηση νά λήφθηκε ὑπόψη καί ἡ ἀξία τῶν οἰκοδομικῶν ὑλικῶν, πού θά παρέμεναν στά χέρια τοῦ ἀγοραστή. Τά ὑλικά αὐτά θά μπορούσαν νά χρησιμοποιηθοῦν γιά τήν ἀνοικοδόμηση νέων ἀκινήτων, ἢ ἀκόμη καί νά πωληθοῦν. Στήν ὑπόθεση αὐτή δέν ὀδηγήθηκα μόνο ἀπό τή σκέψη, πώς σέ μιὰ οὐσιαστικά πολιορκημένη πόλη πού δεχόταν συνεχῶς ἐπιθέσεις, τά ὑλικά οἰκοδομῶν θά ἦταν δυσεύρετα ἀγαθά, ἀλλά καί ἀπό τίς πληροφορίες τίς περιεχόμενες σέ ἄλλες πατριαρχικές ἀποφάσεις.

Ὁ ἀνήλικος Κωνσταντῖνος Πηγωνίτης ἦταν ὀρφανός ἀπό πατέρα, κατά τή συνήθεια ὅμως τῆς ἐποχῆς δέν τελοῦσε οὔτε ὑπό ἐπιτροπεία οὔτε ὑπό κηδεμονία, ἐφόσον κάτι τέτοιο δέν προβλεπόταν ἀπό τή διαθήκη τοῦ πατέρα του³¹. Ἔτσι πῆρε τό κληρονομικό του μερίδιο, ἀλλά τό κατασπατάλησε. Τοῦ ἔμειναν μόνον τά ἀκίνητα τῆς κληρονομίας, πού δέν μπορούσε νά διαθέσει ἐλεύθερα πρὶν ἐνηλικιωθεῖ³². Γιὰ νά ποριστεῖ λοιπόν κάποιο εἰσόδημα κατέφυγε στό ἐξῆς στρατήγημα. Ἄρχισε νά τά κατεδαφίζει καί νά ἐκποιεῖ τά ὑλικά³³! Ἡ πενία βεβαίως «τέχνας κατεργάζεται» ἢ ἔμπνευση ὅμως αὐτή δέν δηλώνει μόνον τήν ἀναμφισβήτητη ἀσωτία τοῦ Κωνσταντῖνου, ἀλλά καί ἀποδεικνύει –τουλάχιστον κατά τή γνώμη μου– πώς εἶχε βάσιμες ἐλπίδες ὅτι θά εὔρισκε ἀγοραστῆς γιά τό «ἐμπόρευμά» του. Ἐνα χρόνο νωρίτερα ἄλλωστε, τό ἔτος 1399, ὁ Ματθαῖος Α' ³⁴ διέταξε τήν ἱκανοποίηση τῆς ἀπαιτήσης ἑνός δανειστή ἀπό ἀκίνητο τῆς μητέρας τοῦ ὀφειλέτη «... εἴτε ἀπό ἐκποιήσεως αὐτοῦ εἴτε καί καταχαλασθέντος αὐτοῦ...»³⁵. Χωρίς κάτι τέτοιο νά ἀναφέρεται ρητῶς στό ἔγγραφο, νομίζω πώς στήν προκειμένη περίπτωση δέν γίνεται λόγος γιά πώληση «τρόπῳ χαλαστικῆς», ἀλλά δίνονται στόν ὀφειλέτη δύο δυνατότητες: εἴτε δηλαδή νά πωλήσει τό ἀκίνητό του καί νά ἐξοφλήσει τό χρέος του ἀπό τό τίμημα, ἢ

ρος Μιχαήλ ὁ Σγουρόπουλος, εἰς ὑπέρυτρα ἑκατὸν ἐξήκοντα τὸν τρίκλινον μετὰ τοῦ ἀνωγίου καὶ τοῦ διπάτου (...) καὶ ἤρξατο καταχαλᾶν αὐτά...».

31. Βλ. γιά τὸ θέμα Παπαγιάννη, Νομολογία II, σ. 202-203.

32. Γιὰ τὴ δυνατότητα πού εἶχαν οἱ ἀνήλικοι νά διαχειρίζονται τὴν περιουσίαν τους βλ. Παπαγιάννη, Νομολογία II, σ. 198-202.

33. MM II, ἀρ. 571 σ. 387¹⁻⁵: «... πρὸς τὰ ἑαυτοῦ οἰκήματα ἀπεῖδε, καὶ τὰ μὲν χαμαίγεα πάντα καταχαλάσας διέφθειρε, οὔτε δὲ τὸ χρέος ἀπέτισε, οὐδ' ἑαυτῷ ἢ ἐνδύμασιν ἢ ἄλλοις τισὶν ἀναγκαίοις ἐβοήθησεν, ὄθεν ἀναγκασθεὶς καὶ τὸ ἀνώγειον καταχαλᾶν καὶ διαφθεῖρειν ἤρξατο...».

34. Βλ. MM II, ἀρ. 530 σ. 313-314 (Regestes VI 3080). Γιὰ τὴν ἀπόφαση βλ. καὶ Παπαγιάννη, Νομολογία I, σ. 202-203.

35. MM II, ἀρ. 530 σ. 313³⁰⁻³¹.

νά τό κατεδαφίσει καί νά χρησιμοποιήσει γιά τό λόγο αὐτό τό προϊόν τῆς πώλησης τῶν ὑλικῶν. Παρόλο δέ πού μιά τέτοια ὑπόθεση εἶναι ἀρκετά παρακεκινδυνευμένη, θά διατυπώσω καί τή σκέψη ὅτι ἴσως ὁ πατριάρχης νά προέβλεψε καί αὐτή τή δυνατότητα, ἐπειδή ἡ διάθεση τῶν οἰκοδομικῶν ὑλικῶν θά ἦταν εὐκολότερη ἀπό τήν πώληση τοῦ ἀκινήτου. Ὁ Ματθαῖος Α΄ φαίνεται νά εἶναι μάλιστα βέβαιος ὅτι τό χρέος –πού ἔφθανε τά τριάντα ὑπέρπυρα– θά καλυπτόταν καί μέ τήν ἀπλή διάθεση τῶν ὑλικῶν τῆς οἰκοδομῆς³⁶. Ἀπό τήν ὑπόθεση τοῦ Πηγωνίτη πάντως προκύπτει, ὅτι τά ποσά πού συγκέντρωσε ἀπό τήν πώληση τῶν ὑλικῶν ἀγνωστοῦ ἀριθμοῦ καί ποιότητας ἰσόγειων ἀκινήτων δέν ἔφθασε γιά νά συγκεντρώσει τό ποσόν τῶν 36 ὑπερπύρων πού χρωστοῦσε, ἀλλά οὔτε κἄν γιά νά ἐξασφαλίσει τά πρὸς τό ζῆν. Τότε ἀποφάσισε νά «ἐκμεταλλευθεῖ» κατά τόν ἴδιο τρόπο καί τό μοναδικό διώροφο ἀκίνητό του, τό ὁποῖο ὁμως ἔσπευσε νά ἀγοράσει ἢ μητέρα του³⁷. Ἔτσι δέν γνωρίζουμε, ἂν τό προϊόν τῆς κατεδάφισης τοῦ κτίσματος αὐτοῦ μπορούσε νά τοῦ ἐπιλύσει τό ἄμεσο βιωτικό πρόβλημα. Στήν ἀπόφαση ἀναφέρεται πάντως ὅτι ὁ ὄροφος αὐτός ἐκτιμήθηκε –χωρίς νά ὑπολογισθεῖ συμμετοχή στό οἰκόπεδο– σέ ὀγδόντα ὑπέρπυρα³⁸. Στήν προκειμένη περίπτωση γίνεται ὁπωσδήποτε λόγος γιά μεταβίβαση κυριότητος ἀκινήτου καί ὄχι γιά πώληση ὑλικῶν. Τό μόνο λοιπόν συμπέρασμα πού μπορεῖ νά ἐξαχθεῖ ἀπό τήν παράθεση τῶν παραπάνω στοιχείων εἶναι, πῶς κατά τήν ἐκτίμηση τῶν ἀκινήτων «τρόπῳ χαλαστικῆς» τό προϊόν τῆς κατεδάφισης δέν θά ὑπολογιζόταν ὡς σταθερό ποσοστό πού θά ἐπαύξανε τήν ἀξία τοῦ οἰκοπέδου, ἀλλά ἡ αὔξηση τῆς ἀξίας αὐτῆς θά ἦταν ἀνάλογη μέ ἐκείνη τῶν οἰκοδομικῶν ὑλικῶν.

36. MM II, ἀρ. 530 σ. 313²⁸⁻³¹. «... ἱκανωθῆναι χωρὶς ἄλλης ἀναβολῆς ἐξ αὐτοῦ καὶ λαβεῖν τὰ τριάκοντα ὑπέρπυρα, ἃ ἔδωκεν ἐπάνω αὐτοῦ, ὅπως ἂν δυνηθῆ, εἴτε ἀπὸ ἐκκποιήσεως αὐτοῦ, εἴτε καὶ καταχαλασθέντος αὐτοῦ...».

37. MM II, ἀρ. 571 σ. 387⁵⁻⁷: «... ὅπερ εἰδοῦσα ἡ τούτου μήτηρ, καὶ τοῦτο μὲν ὑπὲρ τοῦ μνημοσύνου τοῦ ἀνδρὸς αὐτῆς λυπηθεῖσα, τοῦτο δὲ ὑπὲρ τοῦ δανείου αὐτῆς δεῖσασα, ἀγοράσαι τοῦτο ἠθέλησεν...».

38. MM II, ἀρ. 571 σ. 387⁷⁻⁸: «... τοῦ οἰκήματος τιμηθέντος ἄνευ τοῦ ἐδάφους παρὰ εἰδημόνων ἀνδρῶν εἰς ὑπέρπυρα π΄». Τό ὅτι –παρὰ τή διατύπωση αὐτή– ἀντικείμενο τῆς ἀγοραπωλησίας ἀποτελοῦσε μόνον ὁ πρῶτος ὄροφος καί ὄχι ὀλόκληρη ἡ οἰκοδομὴ προκύπτει καθαρά ἀπὸ τή συνέχεια τοῦ ἐγγράφου: MM II, ἀρ. 571 σ. 387²⁰⁻²³: «... ὀφείλει ἀπὸ τῆς σήμερον ἢ τούτου μήτηρ κατέχειν τὸ ῥηθὲν οἶκημα τὸ ἀνώγειν τοῦ υἱοῦ αὐτῆς, τὸ γὰρ κατὰ χαμαίγειων τοῦ Κωνσταντίνου ἐστίν, ὁμοίως καὶ ὁ κάτω τρόπος...». Γιά τήν ἔκταση τῶν δικαιωμάτων τῶν δύο συνιδιοκτητῶν βλ. Παπαγιάννη, Νομολογία I, σ. 166-168· γιά τούς ὄρους «ἀνώγειων» καί «χαμαίγειων» βλ. τὴν *Ἰδία*, Μορφές τῶν οἰκοδομῶν κατὰ τήν ὕστερη βυζαντινὴ περίοδο. Πληροφορίες ἀπὸ νομικά ἐγγραφα, Ἀθήνα 1995, σ. 15-17.

Ἡ ἀξία πού προέκυπτε ἀπό τήν ἐκτίμηση δέν δέσμευε τόν πωλητή, πού μποροῦσε νά ἀπαιτήσῃ ὑψηλότερο τίμημα³⁹. Οἱ συμβαλλόμενοι εἶχαν ἀκόμη τή δυνατότητα νά καθορίσουν τήν τιμή κατόπιν συμφωνίας⁴⁰. Σέ μιά τέτοια περίπτωση⁴¹ –καί ἐπειδή ἐπρόκειτο νά πωληθοῦν προικῶα ἀκίνητα ἀνήλικης⁴²– ὁ πατριάρχης διέταξε «... εἰς τὸ κἀντος τὸ τοιοῦτον τίμημα αὐτῶν λαλεῖσθαι ἡμέρας ὀκτώ, καὶ εἴπερ οὐχ εὐρεθῆ τις πλεῖον διδούς, τότε τελειωθῆναι τὴν τοιαύτην προᾶσιν...»⁴³. Εἶναι φανερό λοιπόν, πὼς μέ τήν ἐλπίδα ἐπίτευξης ὑψηλότερου τιμήματος θά γίνονταν ἐπὶ ὀκτὼ ἡμέρες διαδοχικὲς δημοπρασίες⁴⁴. Ἡ πληροφορία γιὰ τήρηση τέτοιου εἴδους διαδικασίας εἶναι ἡ μοναδική πού ἔχω ἐντοπίσει στό ἐξεταζόμενο πηγαῖο ὑλικό· δέν νομίζω ὅμως ὅτι θά ἀποτελοῦσε ἐπινόηση τοῦ Ματθαίου Α' γιὰ τήν ὑπόθεση αὐτή. Τό γιατί δέν ἀπαντᾶ συχνότερα, εἶναι ἐρώτημα πού δέν μπορεῖ νά ἀπαντηθεῖ εὐκόλα. Μιά πιθανή ἀπάντηση μπορεῖ νά ἀναζητηθεῖ στίς ἰδιαίτερες συνθήκες πού ἐπικρατοῦσαν στήν ἀγορά –ὅπως ἡ ἔλλειψη χρήματος καί ἴσως ἡ ὑπερπροσφορά ἀκινήτων πρὸς πώληση– οἱ ὁποῖες ἀνάγκαζαν τοὺς πωλητές νά περιορίζουν τίς ἀπαιτήσεις τους. Ὁ ὄρος κἀντος παραπέμπει ἀναμφισβήτητα σέ δυτικὴ ἐπίδραση⁴⁵. Εἶναι γνωστός ἄλλωστε ὁ ρόλος πού ἔπαιζαν οἱ Λατίνοι στήν οἰκονο-

39. MM II, ἀρ. 554 σ. 356²⁶⁻³³: «... ὁ γοῦν κῦρ Γαβριήλ, καταμένων ὧν ἐν τοῖς οἰκίμασιν τοῖς χαμαιπαλάτοις, ἃ ἐτιμήθησαν εἰς ὑπέρυρα ἑκατὸν εἴκοσιν, ἐζήτησεν, ἵνα δέξηται ταῦτα (...)· οὐκ ἤρεσκε δὲ τοῦτο καὶ τῷ ἀδελφῷ αὐτοῦ τῷ Ραούλ, (...) διὸ καὶ φιλονεικίας συμβάσης ἐν αὐτοῖς, ἀνεβίβασεν μὲν αὐτὰ ὁ Ραούλ εἰς ὑπέρυρα ἑκατὸν πενήκοντα, ὑπέκνησεν δὲ καὶ ὁ κῦρ Γαβριήλ αὐτὰ ἀποδοῦναι...».

40. MM II, ἀρ. 555 σ. 358⁹⁻¹³: «... συνεβιβάσθησαν καὶ διεπράσαντο πρὸς τὸν (...), κῦρ Νικόλαον τὸν Σοφιανόν, τὸ περὶ τὴν τοῦ Κυνηγοῦ πύλην μυρεψικὸν αὐτῶν ἐργαστήριον, συμβιβασθέντες ἐκ κοινῆς ἀρεσκείας καὶ συμφωνίας εἰς ὑπέρυρα διακόσια...» (Regestes VI 3111, ἔτ. 1400).

41. MM II, ἀρ. 646 σ. 493³⁻⁵: «... καὶ πωλῆσαι πρὸς τὸν ἔξωθεν ἐλθόντα Ἀργυρόπουλον, ἐπεὶ μετ' αὐτοῦ συνεβιβάσθη εἰς ὑπέρυρα διακόσια ἑβδομήκοντα...» (Regestes VI 3208, ἔτ. 1401).

42. Γιὰ τήν ἰδιαίτερη διαδικασία πού ἀκολουθεῖτο ὅταν ἐπρόκειτο νά πωληθοῦν προικῶα ἀκίνητα ἀνήλικων γυναικῶν, βλ. Παπαγιάννη, Νομολογία II, σ. 103-104.

43. MM II, ἀρ. 646 σ. 493¹⁶⁻¹⁸.

44. Βλ. Ἐ. Κριαρᾶ, Μεσαιωνικά Γλωσσικά, Ἑλληνικά 29 (1976) 163-166 (ἔδῳ: σ. 165-166) (= τὸν ἴδιο, Μεσαιωνικά Μελετήματα. Γραμματεία καὶ Γλώσσα, τ. Β', Θεσσαλονίκη 1988, ἀρ. LXXIII, σ. 423-426 [ἔδῳ: σ. 424-425]).

45. Ὁ Κριαρᾶς, ὁ.π., σ. 165 (= 425) τὴ θεωρεῖ συνώνυμη τοῦ «ἰ(ν)κἀντο», γιὰ τὸ ὁποῖο καὶ σημειώνει: «Τὸ ἰνκἀντο αὐτὸ εἶναι αὐτουῖο τὸ ἰταλικὸ *incanto*, πού σημαίνει «πλειστηριασμός» (*mettere all' incanto, pubblico incanto*).

μικτή ζωή της Κωνσταντινούπολης κατά την ύστερη περίοδο και η επιρροή του εμπορικού τους δικαίου στο αντίστοιχο βυζαντινό είναι αναμφισβήτητη⁴⁶.

Ἡ παραπάνω πατριαρχική ἀπόφαση δέν ἀποτελεῖ λοιπόν παρά ἓνα ἐπιπλέον δεῖγμα γιά τήν ἐξάπλωση τῶν δυτικῶν πρακτικῶν ἀκόμη καί στήν ἀγορά τῶν ἀκινήτων τῆς ἐξαντλημένης πιά Βασιλεύουσας. Ἀπό τή μεταβυζαντινή περίοδο σώζονται ἄλλωστε εἰδήσεις γιά πώληση ἀκινήτων μέ δημοπρασία στόν κυκλαδικό χῶρο⁴⁷, ὅπου ἡ «λατινική» κυριαρχία διήρκεσε γιά ἀρκετούς αἰῶνες. Ἀνεξάρτητα ἀπό τό ὅτι ἡ ἀπόφαση τοῦ πατριάρχου Ματθαίου ἀναφέρει πῶς τό ἀρχικό τίμημα εἶχε καθοριστεῖ μέ συμφωνία, ἡ «τιμή ἐκκίνησης» καί στις δημοπρασίες πρέπει, καταρχήν τουλάχιστον, νά προσδιορίζοταν κατόπιν ἐκτίμησης ἀπό εἰδικούς. Τό μέτρο αὐτό ἀτόνησε μέσα στούς αἰῶνες. Ὁ λόγος τῆς ἐγκατάλειψής του προκύπτει σαφῶς ἀπό τήν μεταρρύθμιση ἐθιμικοῦ κανόνα πού ἔκαναν οἱ δημογέροντες τῆς Σύρου τό ἔτος 1812: «Ἀγκαλὰ καί εἶχανε κάμη οἱ προπερασμένοι μας εἰς τὰ 1695 καπίτουλον, θέλοντες ὅτι ὅποιος εἶναι ἐκεῖνος ὅπου θέλει νά πωλήσει πράγμα ἀκίνητον, ν' ἀποκόβεται μέ δύο ἀποκοφτάδες, (...), προβλέποντας ἡμεῖς τήν σήμερον ὅτι αἱ παρὸν περιστάσεις ἤλλαξαν, καί φέρνει μεγάλην ζημίαν τῆς φτωχολογίας, (...) ἔσταθερώσαμεν ἄλλο νέο καπίτουλον εἰς ὄφελος καί καλόν τῆς φτωχολογίας· λοιπόν ἀπό τήν σήμερον λέμε (...) ὅποιος θέλει νά πουλήσῃ ἐδικόν του πράγμα κινήτον καί ἀκίνητον νά εἶναι νοικοκύρης νά τὸ πωλῇ ὅσον εὐβρει, (...), θέλει εἰς τὸ ἰνκάντο, θέλει μερικὰ συμφωνόντες οἱ δύο τους...»⁴⁸. Ἀπό τό παραπάνω ἀπόσπα-

46. Βλ. πρόσφατα *M. Balard, L'organisation des colonies étrangères dans l'Empire byzantin (XIIe-XVe siècle)*, στους: *V. Kravari-J. Lefort-C. Morisson, Hommes et Richesses dans l' Empire byzantin*, τ. II, VIIIe-XVe Siècle. [Réalités Byzantines, 3.] Paris 1991, σ. 261-276 (μέ ἐπισκόπηση τῆς παλαιότερης βιβλιογραφίας). Ἐπίσης *Ἐλευθερία Παπαγιάννη, Ἐμπορικές ἐπιχειρήσεις Κωνσταντινοπολιτῶν κατά τὰ ἔτη 1399-1401*. Ὁ ὅρος «συντροφία» στά *Acta Patriarchatus Constantinopolitani*, Ἐνθύμημα Ἄλκη Ἀργυριάδη, τ. II, Ἀθήνα 1996, σ. 735-745 καί *N. Oikonomidès, Un vaste atelier: artisans et marchands*, στους: *A. Ducellier-M. Balard, Constantinople 1054-1261. Tête de chrétienté, proie des Latins, capitale grecque*. [Editions Autrement-Collection Mémoires, 40.] Paris 1996, σ. 104-135 (ἐδῶ: σ. 130-134).

47. Βλ. *I. N. Δελλαρόκκα, Συμβολή στή μελέτη τῶν ἐθίμων τῆς Νάξου, Ναξιακόν Ἀρχεῖον 2 (1947) 38-42* [ἐδῶ: σ. 39] καί πρβλ. *Παπαγιάννη, Νομολογία I*, σ. 71-73.

48. *I. και II. Ζέπος, Jus Graecoromanum*, τ. VIII, Ἀθήνα 1931 (ἀνατ. Aalen 1962), σ. 501 (γιά τόν ὄρο «ἰνκάντον» βλ. σημ. 45). Στό σημείο αὐτό ἡ Σύρος φαίνεται νά προσαρμόζει τό δίκαιό της στά ἰσχύοντα σέ ἄλλα νησιά τῶν Κυκλάδων βλ. *Παπαγιάννη, Νομολογία I*, σ. 88, 89. Μερικές φορές ὁμως τό «ἰ(ν)κάντον» δέν εἶχε ὡς κύριο στόχο τήν ἐξασφάλιση τοῦ κατά τό δυνατόν ὑψηλότερου τιμήματος, ἀλλά τήν ἀποφυγή ἐλαττωματικῶν ἀγοραπωλησιῶν κυ-

σμα προκύπτει λοιπόν, ότι ἡ «ἐπαγγελματική» ἐκτίμηση τῆς ἀξίας τῶν ἀκινήτων συνεπαγόταν ὀρισμένα ἔξοδα, ὅπως π.χ. ἀμοιβή τῶν ἐκτιμητῶν. Ἐπειδή ὅμως ἡ πληροφορία αὐτή προέρχεται ἀπό πηγή πολύ ἀπομεμακρυσμένη ἀπό τό χῶρο τῆς παρούσας ἔρευνας δέν μπορεῖ νά χρησιμεύσει γιά τήν ἐξαγωγή ἀσφαλῶν συμπερασμάτων γιά τά ἰσχύοντα στήν Κωνσταντινούπολη τό 14ο αἰῶνα.

ρίως λόγω προσβολῆς δικαιώματος προτίμησης (βλ. Ἔθιμα Σαντορίνης [ἔτ. 1797], Ζέπος, ὁ.π., σ. 504). Σκοπούς ἀνάλογους μέ τήν δεύτερη αὐτή μορφή «ἰ(ν)κάντου» εἶχε καί ἡ κερκυραϊκή *stridatio* βλ. Σπ. Ἀσωνίτη, Τρία κερκυραϊκά νοταριακά ἔγγραφα, Ἑῶα καί Ἑσπέρια (1993) 9-44 (ἔδῶ: σ. 14).

ΕΤΑΙΡΕΙΑΙ

Η ΕΝΣΩΜΑΤΩΣΗ ΤΩΝ ΝΕΩΝ ΠΟΛΙΤΩΝ ΣΤΗΝ ΑΡΧΑΪΚΗ ΚΡΗΤΗ

Μαρία Σ. Γιούνη

Λέκτωρ της Νομικής ΔΠΘ

Η Δρήρος, στην ανατολική Κρήτη, είναι γνωστή ως τόπος προέλευσης του αρχαιότερου νόμου που σώζεται σε επιγραφή από τον ελλαδικό χώρο. Εκτός όμως από το νόμο αυτόν, ο οποίος απαγορεύει την επανάληψη της θητείας του ίδιου πολίτη ως *κόσμου* πριν από την πάροδο δέκα ετών από την τελευταία φορά που κατείχε το αξίωμα αυτό¹, από τη Δρήρο προέρχονται και ορισμένα άλλα, λιγότερο διάσημα, επιγραφικά νομικά κείμενα. Ένα από αυτά, γραμμένο βουστροφηδόν σε δύο στίχους, που χρονολογείται επίσης στον 7ο αιώνα π.Χ. έχει ως εξής:

Ἐ(τ)αιρηιᾶν: ἔφαδε. ὄζ' ἀγέλασι τῷ ὑπερβοίῳ μῆνος ἐν ἰκάδι ὄρον ἤμεν².

Στο κείμενο αυτό, οι εταιρίαί συσχετίζονται με τις *αγέλας*, για τις οποίες τίθεται ένα χρονικό όριο, η 20ή ημέρα του μηνός Υπερβοίου. Όσον αφορά στην πρώτη λέξη της επιγραφής, τη γενική *ἐταιρηιᾶν*, έχουν προταθεί δύο τρόποι ερμηνείας: είτε, όπως είναι το πιθανότερο, σημαίνει «για τις εταιρίες», δηλαδή αυτές αποτελούν το αντικείμενο της νομοθετικής ρύθμισης στην οποία προβαίνει το νομοθετικό σώμα, ή, σύμφωνα με τη δεύτερη ερμηνεία, οι εταιρίες είναι εκείνες που έλαβαν την απόφαση, ο νόμος δηλαδή αυτός προέρχεται από τη νομοθετική δραστηριότητα των εταιριών. Η δεύτερη αυτή ερμηνεία προϋποθέτει ότι οι εταιρίες έχουν δικαιοδοσία νομοθετική, η οποία αναμφίβολα θα προέρχεται από ένα όργανο που θα συγκέντρωνε όλες τις εταιρίες, ένα είδος καθολικής συνέλευσης όπου οι πολίτες συγκαλούνταν κατά εταιρίες. Με άλλα λόγια θα πρόκειται για μια λαϊκή συνέλευση που συγκαλείται με τρόπο ανάλογο με αυτόν της ρωμαϊκής φρατρικής εκκλησίας (*comitia curiata*).

Η ύπαρξη του θεσμού των *ἐταιρειῶν* στην Κρήτη έγινε αρχικά γνωστή από τη μεγάλη δωδεκάδελη επιγραφή της Γόρτυνας, που τοποθετείται, ως γνωστόν, περί το 480-460 π.Χ. Το σημαντικό στοιχείο που προσθέτει στις γνώσεις μας η επιγρα-

1. H. van Effenterre - F. Ruzé, *Nomima. Recueil d'inscriptions politiques et juridiques de l'archaïsme grec*, I, Rome 1994, αρ. 81. «Για τις εταιρίες (ή: από τις εταιρίες) αποφασίστηκε το εξής: όσον αφορά στις αγέλες, ο μήνας Υπέρβοιος, την εικοστή ημέρα, να είναι το όριο».

2. *Nomima* αρ. 68.