

ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΙΣΤΟΡΙΑ ΤΟΥ ΒΥΖΑΝΤΙΟΥ

ΑΠΟ ΤΟΝ 7^ο ΕΩΣ ΤΟΝ 15^ο ΑΙΩΝΑ



ΓΕΝΙΚΗ ΕΠΟΠΤΕΙΑ
ΑΓΓΕΛΙΚΗ Ε. ΛΑΪΟΥ

ΨΗΦΙΑΚΟ ΑΝΑΤΥΠΟ

ΕΛΕΥΘΕΡΙΑ ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗ

Ἡ βυζαντινὴ προτίμησης

Τόμ. Γ': 267–281

ΜΟΡΦΩΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΕΘΝΙΚΗΣ ΤΡΑΠΕΖΗΣ

ΑΘΗΝΑ 2006

Η ΒΥΖΑΝΤΙΝΗ ΠΡΟΤΙΜΗΣΙΣ

τῆς Ἑλευθερίας Παπαγιάννη

ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΟΡΙΣΜΕΝΩΝ ΚΑΤΗΓΟΡΙΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ νὰ ἔχουν προβάδισμα σὲ περιπτώσεις ἐκποίησης ἀκινήτων ἀποτελεῖ ἓνα ἀπὸ τὰ θέματα τὰ ὁποῖα προκάλεσαν ἀπὸ πολὺ νωρὶς τὸ ἐνδιαφέρον τῶν ἐρευνητῶν τῆς οἰκονομίας καὶ τοῦ δικαίου τοῦ Βυζαντίου, χωρὶς ὅμως νὰ ἔχει διατυπωθεῖ ἀκόμα κάποιο ὀριστικὸ συμπέρασμα γιὰ τὴ φύση του καὶ τοὺς κανόνες ποὺ τὸ διεῖπαν.¹ Ἡ παρούσα ἐρευνα, ποὺ ἔχει περιορισμένη ἔκταση καὶ εἰσαγωγικὸ χαρακτήρα, δὲν μπορεῖ βέβαια νὰ δώσει λύση στὰ πολλὰ ζητήματα ποὺ παραμένουν ἀκόμη ἀνοικτά, θὰ παρουσιάσει ὅμως ἀρκετὲς πτυχὲς τοῦ θέματος, κυρίως μὲ βάση τοὺς νόμους τῆς μέσης βυζαντινῆς περιόδου ποὺ ἀφοροῦν τὸν τρόπο λειτουργίας τῆς

1 Γιὰ τὴν προτίμηση, βλ. F. Schupfer, «Romano Lecapeno e Federico II a proposito della protimēsis», στὸ *Atti della Reale Accademia dei Lincei* 287 (1890), Ρώμη 1891, 249–279· K. E. Zachariae von Lingenthal, *Geschichte des griechisch-römischen Rechts*, Βερολίνο ³1892 (ἀνατύπωση Aalen 1955), 236–248· G. Platon, *Observations sur le droit de protimēsis en droit byzantin*, Παρίσι 1906· G. Ostrogorsky, «Die ländliche Steuergemeinde des byzantinischen Reiches im X. Jahrhundert», *Vierteljahresschrift für Sozial- und Wirtschaftsgeschichte* 20 (1927) 32–35· Π. Ζέπος, «Τινὰ περὶ τῆς βυζαντινῆς προτιμήσεως κατὰ τὸ δίκαιον τῶν παραδουναβίων χωρῶν», *Μνημόσυνα Παππούλια*, Ἀθήνα 1934, 291–301· G. Ostrogorsky, «The peasant's pre-emption right: An abortive reform of the Macedonian emperors», *JRS* 37 (1947) 118–126· M. Bellomo, «Il diritto di prelazione nel basso impero», *Annali di storia del diritto* 2 (1958) 187–228· Ν. Π. Μάτσης, «Ζητήματα ἐκ τοῦ θεσμοῦ τῆς προτιμήσεως ἐν τῷ βυζαντινῷ δικαίῳ», *ΕΕΒΣ* 36 (1968) 45–54· P. Lemerle, *The Agrarian History of Byzantium from the Origins to the Twelfth Century*, Galway 1979, 87–108· J. Vin, «Pravo predpochteniiia v pozdnevizantiiskoi derevne» [«Τὸ δίκαιωμα τῆς προτίμησης στὴν ὕστεροβυζαντινὴ ἐπαρχία»], *VizVrem* 45 (1984) 218–229· J. Vélissaropoulos-Karakostas, «Συνεπαινοῦντες. Aux origines du droit de préemption», G. Nenci / G. Thür (ἐπιμ.), *Symposium 1988. Vorträge zur griechischen und hellenistischen Rechtsgeschichte (Siena–Pisa, 6.–8. Juni 1988)*, Κολωνία / Βιέννη 1990, 413–424· Ε. Παπαγιάννη, «Ὁ ὅρος “ἀνακοίνωση” στὸ ἐμπράγματο δίκαιο τῆς βυζαντινῆς περιόδου», *Βυζαντιακά* 10 (1990) 213–226· τῆς ἴδιας, «Vorkaufsrecht und Verwandtschaft», D. Simon (ἐπιμ.), *Eherecht und Familiengut in Antike und Mittelalter*, Μόναχο 1992, 148–160· Ε. Παπαγιάννη, *Ἡ νομολογία τῶν ἐκκλησιαστικῶν δικα-*

προτίμησης μέσα στην τότε έννομη τάξη. Πρέπει βέβαια να παρατηρηθεῖ ὅτι ἡ προτίμηση εἶναι θεσμός πολὺ παλαιότερος τοῦ 7ου αἰώνα, ὁ ὁποῖος ἀποτελεῖ τὴν ἀφετηρία αὐτῆς τῆς οἰκονομικῆς ἱστορίας τοῦ Βυζαντίου. Οἱ ρίζες του φτάνουν, ὅπως φαίνεται, στὴν ἑλληνιστικὴ περίοδο, ἐνῶ σὲ αὐτὸν ἀναφέρονται ἐπίσης νόμοι τῆς πρώιμης βυζαντινῆς περιόδου.² Δὲν ἀποκλείεται, λοιπόν, ἡ προτίμηση νὰ ἐπηρέαζε πάντα τὶς συναλλαγές καὶ ἀπλῶς — γιὰ λόγους ποὺ δὲν ἔχουν ἀκόμη πλήρως ἀποσαφηνιστεῖ — νὰ ἀπέκτησε νέα σημασία καὶ ἐπικαιρότητα ἀπὸ τὸν 10ο αἰῶνα καὶ ἐξῆς, ἐπανεισαγόμενὴ κατὰ κάποιον τρόπο στὸ τότε ἰσχύον δίκαιο.³

Τὸ δίκαιο βέβαια μᾶς ἐνδιαφέρει ἐδῶ κυρίως ὡς πρὸς τὸ βαθμὸ ποὺ ἐπέδρασε στὴν οἰκονομικὴ ἱστορία τοῦ Βυζαντίου καὶ ὅχι μὲ τὴ δογματικὴ του ἔννοια. Εἶναι δηλαδὴ ἀδιάφορο τὴ στιγμὴ αὐτὴ τὸ κατὰ πόσον ἡ προτίμηση ἀποτελοῦσε ἰδιαίτερο ἐμπράγματο δικαίωμα⁴ ἢ περιορισμὸ τοῦ δικαιώματος τῆς κυριότη-
τας,⁵ ἔχει ὅμως μεγάλη σημασία ὁ τρόπος μὲ τὸν ὁποῖο ἐπηρέασε τὸ δίκαιο τῆς γαιοκτησίας, ἰδιαίτερα στὴ βυζαντινὴ ὑπαιθρο. Χρήσιμη βέβαια γιὰ τὴ μελέτη τοῦ τελευταίου θέματος εἶναι ἡ νομικὰ πολὺ ἐνδιαφέρουσα προσέγγιση τοῦ Ζώρζ Πλατόν,⁶ ὁ ὁποῖος ἀναζήτησε τὸν δικαιολογητικὸ λόγο ὑπαρξῆς τοῦ δικαιώματος προτίμησης στὴν ἀναμικτὴ τῶν ἀκινήτων. Οὔτε ἡ θεωρία αὐτὴ θὰ ἐξεταστεῖ λεπτομερῶς ἐδῶ, γιὰ πολὺ μεγαλύτερη σημασία γιὰ μιὰ οἰκονομικὴ ἱστορία τοῦ Βυζαντίου ἔχουν ὅπωςδήποτε οἱ πρακτικοὶ στόχοι τοῦ νομοθέτη παρὰ τὸ τυχὸν θεωρητικὸ τους ὑπόβαθρο.

Πρὶν ὅμως ἀπὸ τὴν παρουσίαση τῶν ἐπιμέρους κειμένων καὶ τῆς λειτουργίας τους πρέπει νὰ γίνῃ λόγος γιὰ τὴν ἔννοια τοῦ ὅρου ἀνακοίνωσις, τὸν ὁποῖο συχνὰ παραδίδουν οἱ βυζαντινὲς πηγές σὲ συνάρτηση μὲ τὴν προτίμηση. Οἱ πηγές ἀναφέρονται ἄλλοτε μὲν στὴν ἀνακοίνωση χωρίου, ποὺ φαίνεται πὼς δῆλωνε τὴ θεώρηση μιᾶς κοινότητάς ὡς συνόλου ἀπὸ ἄποψη ὅχι μόνο γεωγραφικὴ ἀλ-

στηρίων τῆς βυζαντινῆς καὶ μεταβυζαντινῆς περιόδου σὲ θέματα περιουσιακοῦ δικαίου, τόμ. Α': Ἐνοχικὸ δίκαιο - Ἐμπράγματο δίκαιο, Ἀθήνα 1992, 221-256· Kaplan, *Les Hommes et la Terre*, 413-429, 434-436· N. Svoronos, *Les nouvelles des empereurs Macédoniens concernant la terre et les stratiotes*, ἐπιμ. P. Gounaridis, Ἀθήνα 1994, 13-40 (πβ. γιὰ τὴν ἔκδοση αὐτὴ τὴν ἀρνητικὴ κριτικὴ τοῦ L. Burgmann, «*Editio per testamentum*», *Rechtshistorisches Journal* 13 [1994] 455-479)· H. Saradi, «The neighbors' pre-emption right: Notes on the byzantine documents of transactions», *Δίπτυχα* 6 (1995-1996) [= *Mνήμη Bruno Lavagnini*], 267-289. Βλ. ἐπίσης τὶς ἐργασίες ποὺ ἀναφέρονται καὶ στὶς ἐπόμενες σημειώσεις, καθὼς καὶ τὸ πρόσφατο Α. Καμπάς, *Περὶ προτιμύσεως*, Ἀθήνα 2000. 2 Βλ. Vélissaropoulos-Karakostas, «Συνεπαινοῦντες», καὶ Papagianni, «*Vorkaufsrecht*», 149-150. 3 Πβ. Svoronos, *Novelles*, 14-28, καὶ Burgmann, «*Editio*», 469-470. 4 Βλ. Ζέπος, «Προτίμησης», 293, καὶ Γ. Πετρόπουλος, *Ἱστορία καὶ εἰσηγήσεις τοῦ ρωμαϊκοῦ δικαίου*, τόμ. Α', Ἀθήνα 1963, 957-958. 5 Βλ. M. Kaser, *Das römische Privatrecht*, Μόναχο 1975, τόμ. II: *Die nachklassischen Entwicklungen*, 269, καὶ Δ. Γκόφας, *Ἱστορία καὶ εἰσηγήσεις τοῦ ρωμαϊκοῦ δικαίου*, τόμ. Γ', Ἀθήνα 1989, 172. 6 Platon, *Observations*, 18, 20.

λά και δημοσιονομική,⁷ και ἡ ὁποία εἶχε ὅπωςδήποτε σχέση με τὸ δίκαιο τῆς προτίμησης, ἄλλοτε δὲ μνημονεύουν τὸν ὅρο ἀνακοίνωσις χωρὶς νὰ τὸν συνδέουν ἀναγκαστικὰ με κοινοτικά ἐδάφη. Ὅπως ἐλπίζω ὅτι ἔχω κατορθώσει νὰ ἀποδείξω ἄλλοῦ, στὴ δεύτερη περίπτωση ἡ ἀνακοίνωση μποροῦσε νὰ δηλώνει μιὰ πραγματικὴ κατάσταση σχέσης προσώπου πρὸς ἀκίνητο, ἀπὸ τὴν ὁποία ἦταν δυνατὸ νὰ προκύψει δικαίωμα προτίμησης. Ἰδιαίτερο ἐνδιαφέρον ἀποκτᾷ ὁ τρόπος χρήσης τοῦ ὅρου ὅταν ἐμφανίζονταν περισσότεροι ὑποψήφιοι γιὰ τὴν ἀποκτήση ἑνὸς ἀκινήτου καὶ ὁ καθένας ἀπὸ αὐτοὺς στήριζε τὸ δικαίωμά του γιὰ προτίμηση σὲ διαφορετικὸ γενεσιουργὸ λόγο. Ὅπως θὰ φανεῖ παρακάτω, οἱ λόγοι αὗτοι δὲν ἦταν ἰσοδύναμοι. Σὲ τέτοιες, λοιπόν, περιπτώσεις μόνον τὸ ἰσχυρότερο αἴτιο δημιουργοῦσε κατὰ τὴν τελικὴ ἐκτίμηση σχέση ἀνακοίνωσης πρὸς τὸ ἀκίνητο, ἄρα συνεπαγόταν δικαίωμα προτίμησης. Τέλος, πρέπει νὰ σημειωθεῖ ἐπίσης ὅτι ὁ ὅρος μποροῦσε νὰ δηλώνει, ἐκτὸς ἀπὸ σχέση προσώπων πρὸς ἀκίνητα, καὶ σχέση μεταξὺ ἀκινήτων πού ξεπερνοῦσε τὴν ἀπλὴ γειτονία, ὅπως γιὰ παράδειγμα τὸ νὰ περικλείεται ἓνα κτῆμα ἀπὸ ἄλλα, ἢ τὸ νὰ βρίσκονται περισσότερα κτίσματα ἐπὶ κοινοῦ ἐδάφους.⁸

Ὁ παλαιότερος νόμος τῆς μέσης βυζαντινῆς περιόδου⁹ μετὰ τὸν ὁποῖο ἡ προτίμηση ἐπανεισάγεται στὸ βυζαντινὸ νομικὸ σύστημα εἶναι μιὰ νεαρὰ τοῦ αὐτοκράτορα Ρωμανοῦ Α' Λακαπηνοῦ,¹⁰ ἡ ὁποία ἐκδόθηκε τὸ ἔτος 922 ἢ, κατὰ τὴν ἄποψη τοῦ Νικόλαου Σβορώνου, τὸ 928.¹¹ Σύμφωνα μετὰ τὸν νόμον αὐτόν, σὲ περίπτωση πώλησης ἢ ἄλλου εἴδους παραχώρησης ἀκινήτου με ἀντάλλαγμα ἔπρεπε νὰ «προτιμηθοῦν», κατὰ σειρά, τὰ παρακάτω πρόσωπα: Πρῶτον, οἱ συγκύριοι, ἀκόμη καὶ μετὰ τὴ διανομὴ τοῦ ἐπίκεινου ἀκινήτου, καὶ μάλιστα (πάλι κατὰ σειρά) ὡς ἑξῆς: (α) οἱ συγκύριοι πού ἦταν συγχρόνως καὶ συγγενεῖς· (β) οἱ συγκύριοι ἀπὸ προϋπάρχουσα σχέση κοινωνίας, π.χ. ἀγορᾶς ἀπὸ κοινοῦ· (γ) οἱ κοινοὶ συγκύριοι, π.χ. λόγῳ αὐτοτελοῦς ἀγορᾶς ἰδανικῶν μεριδίων ἑνὸς ἀκινήτου. Δεύ-

7 Γιὰ τὶς κοινότητες, βλ. Kaplan, *Les Hommes et la Terre*, 186–203. 8 Βλ. ἀναλυτικὰ Παπαγιάννη, «Ἀνακοίνωση». 9 Ἡ ἄποψη τοῦ Σβορώνου (*Novelles*, 28–46) πὺς ὁ Λέων ζ' ἀνέπτυξε σχετικὴ «μεταρρυθμιστικὴ» δραστηριότητα δὲν με βρίσκει σύμφωνη, κυρίως ἐπειδὴ ἀκολουθεῖ τὴν ἄποψη τοῦ Ἀντρέα Σμίνκι ὅτι ἡ λεγόμενη νεαρὰ 114 τοῦ αὐτοκράτορα αὐτοῦ εἶναι πλαστὴ (Α. Schminck, «Novellae extravagantes» *Leons VI.*), στὸ *Subseciva Groningana IV. Novella Constitutio: Studies in Honour of Nicolas van der Wal*, Groningen 1990, 195–201). Γιὰ τὸ θέμα, βλ. καὶ Burgmann, «Edition», 470, 478–479. «Μεταρρυθμιστικὴ» νομοθετικὴ δράση ἀποδίδει στὸν Λέοντα καὶ ὁ Καπλάν (Kaplan, *Les Hommes et la Terre*, 410–414). 10 Svoronos, *Novelles*, 47–71. F. Dölger, *Regesten der Kaiserurkunden des oströmischen Reiches*, Μόναχο/Βερολίνο 1924, ἀρ. 595. 11 Βλ. Svoronos, *Novelles*, 33, 59. Ὡς πρὸς τὴν ἀποδοχὴ τῆς χρονολόγησης τοῦ Σβορώνου, ὁ Λεμέρλ (Lemerle, *Agrarian History*, 87) φαίνεται κάπως ἐπιφυλακτικὸς, τὴν ἀκολουθεῖ ὁ Καπλάν (Kaplan, *Les Hommes et la Terre*, 415–416), ἐνῶ ὁ Μπούργκιμαν εἶναι ἀπόλυτα ἀντίθετος (Burgmann, «Edition», 470).

τερον, όσοι είχαν ακίνητα με ένιαία δημοσιονομική υποχρέωση ή κατέβαλλαν τέλη στὸν ἴδιο χωροδеспότη (ὁμοτελεῖς). Τρίτον, οἱ γείτονες. Οἱ κατηγορίες αὐτὲς δὲν προκύπτουν ἀπὸ τὴν κατὰ λέξη ἀπόδοση τῆς νεαρᾶς, ἀλλὰ ἀπὸ τὴν ἑρμηνεία της,¹² πὺν σὲ μεγάλο βαθμὸ ἔχει γίνεи με τὴ βοήθεια ἑνὸς ἀνώνυμου σχολίου ἀπὸ τὸν παρισινὸ κώδικα gr. 1355.¹³

Τὸ σχόλιο αὐτὸ θέτει ἓνα πρόβλημα σχετικὰ με τὴν πρώτη κατὰ σειρά προτίμησης ομάδα, δηλαδὴ τοὺς συγγενεῖς / συγγενεῖς, τονίζοντας ὅτι ἡ ἔκφραση οἱ ἀναμὶξ συγγείμενοι συγγενεῖς, με τὴν ὁποία ἡ νεαρὰ χαρακτηρίζει τὰ παραπάνω πρόσωπα, δὲν ἀφοροῦσε γενικὰ τοὺς συγγενεῖς, ἀλλὰ μόνο αὐτοὺς πὺν εἶχαν δικαίωμα συγγυριότηας ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου πὺν ἐπρόκειτο νὰ μεταβιβαστεῖ. Φαίνεται λοιπὸν πὺς —ἴσως καὶ λόγω τῆς προῖστορίας τοῦ θεσμοῦ— δὲν ἦταν αὐτονόητο γιὰ τοὺς Βυζαντινοὺς ὅτι γιὰ νὰ ὑπάρξει προτίμηση δὲν ἀρκοῦσε μόνον ὁ συγγενικὸς δεσμὸς, ἀλλὰ ἦταν ἐπιπλέον ἀπαραίτητη καὶ ἡ σχέση πρὸς τὸ ἐκποιούμενο ἀκίνητο.¹⁴ Ὅπως προκύπτει ἄλλωστε ἀπὸ πηγὲς τῆς πρακτικῆς, μεταγενέστερες τῆς νεαρᾶς, ἡ συγγένεια ἦταν παράγοντας πὺν λαμβανόταν ὑπόψη κατὰ τὴν ἐφαρμογὴ τῶν κανόνων τοῦ δικαίου τῆς προτίμησης πολὺ εὐρύτερα ἀπὸ ὅ,τι ἐπιτρέπουν νὰ ὑποτεθεῖ ἡ νεαρὰ τοῦ Ρωμανοῦ καὶ τὸ ἀνώνυμο σχόλιο.¹⁵ Δὲν ἀποκλείεται μάλιστα οἱ ἐφαρμοστὲς τοῦ δικαίου —ἀκολουθώντας ἴσως τὶς λαϊκὲς ἀντιλήψεις— νὰ ἀναγνώριζαν μερικὲς φορὲς δικαίωμα προτίμησης σὲ περισσότερες ἀπὸ τὶς παραπάνω κατηγορίες προσώπων, ὅπως γιὰ παράδειγμα στοὺς κατόχους τῶν ἀκινήτων, χωρὶς κάτι τέτοιο νὰ προκύπτει οὔτε κὰν ἔμμεσα ἀπὸ τὸ κείμενο τῆς νεαρᾶς.¹⁶

Περαιτέρω, ἡ νεαρὰ τοῦ Ρωμανοῦ Α' ἔθετε τὸ πλαίσιο πὺν ἔπρεπε νὰ διέπει τὸ δίκαιο τῆς προτίμησης ὡς πρὸς τὸ εἶδος τῶν καταρτιζόμενων συμβάσεων γιὰ τὶς ὁποῖες αὐτὴ ἦταν δυνατό νὰ ἀσκηθεῖ, καθὼς καὶ τὴ διαδικασία πὺν ἔπρεπε νὰ τηρηθεῖ κατὰ τὴν ἐκδήλωση ἐνδιαφέροντος ἀπὸ τὰ προτιμώμενα πρόσωπα. Δικαίωμα προτίμησης μποροῦσε νὰ προβληθεῖ —καὶ ἀντίστοιχα ὑπῆρχε ὑποχρέωση ἐνημέρωσης τῶν προτιμώμενων προσώπων— μόνο σὲ περίπτωση πώλησης, ἐμφύτευσης ἢ ἐκμίσθωσης ἀκινήτων, ἐνῶ ἀποκλείεται ρητὰ κατὰ τὴν κατάρτι-

12 Βλ. Schupfer, «Romano Lecapeno», 252–254· Zachariae von Lingenthal, *Geschichte*, 239–244· Ostrogorsky, «Steuergemeinde», 33–34· Lemerle, *Agrarian History*, 91–94. 13 Βλ. JGR, τόμ. Α', 198–200, καὶ τὴ νέα ἔκδοση, με σχόλια, τῆς Α. Ε. Λαΐου στὸ βιβλίο της: *Mariage, amour et parenté à Byzance aux XI^e–XIII^e siècles*, Παρίσι 1992, 148–154, 178–181. 14 Τὸ ρόλο τῆς συγγένειας στὸ δίκαιο τῆς προτίμησης ὑπερτονίζει ὁ Ν. Πανταζόπουλος στὸ ἔργο του *Ρωμαϊκὸν δίκαιον ἐν διαλεκτικῇ συναρτήσσει πρὸς τὸ ἑλληνικόν*, τόμ. Β', Θεσσαλονίκη 1979, 150. 15 Βλ. Papagianni, «Vorkaufsrecht», καὶ τῆς ἴδιας, *Νομολογία ἐκκλησιαστικῶν δικαστηρίων*, 224–230. 16 Στὸ ἴδιο, 234–240.

ση κάθε είδους δωρεῶν, ἀνταλλαγῆς, συμβιβασμοῦ, κατὰ τὴ σύσταση προίκας ἢ σχετικὰ μὲ τὸ περιεχόμενο διαθήκης. Τὴν ὑποχρέωση πρόσκλησης εἶχε ἐκεῖνος ποὺ διέθετε τὸ ἀκίνητο. Τὰ προτιμώμενα πρόσωπα καλοῦνταν ὅλα, καὶ ἔπρεπε μέσα σὲ προθεσμία τριάντα ἡμερῶν ἢ —σὲ εἰδικές περιπτώσεις— τεσσάρων μηνῶν νὰ ἐκδηλώσουν τὸ τυχὸν ἐνδιαφέρον τους. Ἡ καταφατικὴ δήλωση τῶν ἰσχυρότερων δικαιούχων ἀπέκλειε ἐκείνους ποὺ εἶχαν ἀσθενέστερο δικαίωμα, ἐνῶ ἡ ἀδιαφορία τους συνεπαγόταν μετάθεση τοῦ δικαιώματος προτίμησης στοὺς ἀμέσως ἐπόμενους κατὰ σειρά. Ἐὰν ὅμως περισσότεροι ὑποψήφιοι μὲ ἰσοδύναμο δικαίωμα ἐκδήλωναν ἐμπρόθεσμα τὸ ἐνδιαφέρον τους γιὰ τὴν ἀπόκτηση τοῦ ἀκινήτου, τότε αὐτὸ θὰ μεταβιβαζόταν σὲ ὅλους ἀπὸ κοινοῦ. Τὸ τίμημα —ἄρα κατ' ἀναλογία καὶ τὸ μίσθωμα— ἔπρεπε νὰ ἀντιστοιχεῖ στὴν ἀξία τοῦ ἀκινήτου ἢ στὸ ποσὸ ποὺ θὰ ἦταν διατεθειμένος νὰ πληρώσει ὁ τυχὸν ἐνδιαφερόμενος (ἐξωτερικὸς) ἀγοραστής, ἐφόσον ὅμως δὲν ἐνεργοῦσε μὲ δόλο. Ἡ ἐμπρόθεσμη ἄσκηση τοῦ δικαιώματος προτίμησης εἶχε ὡς συνέπεια τὴ διάρρηξη τυχὸν προηγούμενης μεταβίβασης. Τὸ προτιμώμενο πρόσωπο θὰ ἔπρεπε ὅμως νὰ καταβάλει στὸν (καλόπιστο) ἀγοραστή τὸ τίμημα, προσαυξημένο μὲ τὸν νόμιμο τόκο, καὶ τὸ ποσὸ τῶν δαπανῶν ποὺ εἶχε ἐνδεχομένως κάνει γιὰ τὸ ἀκίνητο. Πάντως, σὲ περίπτωση συμπαιγνίας πωλητῆ καὶ πρώτου ἀγοραστῆ ἢ εἰκονικῆς δωρεᾶς ἢ ἄλλης ἀνάλογης σύμβασης, κτῆμα καὶ τίμημα κατάσχονταν ἀπὸ τὸ δημόσιο, τὸ ὁποῖο ἔπρεπε κατόπιν νὰ προβεῖ στὴ μεταβίβαση τοῦ ἀκινήτου σύμφωνα μὲ τοὺς κανόνες τοῦ δικαίου τῆς προτίμησης.

Οἱ παραπάνω κανόνες τῆς νεαρᾶς δὲν τηρήθηκαν βέβαια ἀπαρέγκλιτα· φαίνεται δὲ ὅτι ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ νόμου ἔγινε μὲ σημαντικὲς διαφοροποιήσεις σὲ δικαστικὰ θέματα, ὅπως ἡ ὑποχρέωση γνωστοποίησης στὰ προτιμώμενα πρόσωπα καὶ ἡ προθεσμία γιὰ τὴν ἄσκηση τοῦ δικαιώματος, ἀλλὰ καὶ μὲ ἀρκετὴ ἀνοχὴ πρὸς τοὺς κακόπιστους ἀγοραστὲς.¹⁷ Οἱ περιπτώσεις παραβίασης τῶν ἀρχῶν αὐτῶν πρέπει μάλιστα νὰ ἦταν —ὅπως θὰ φανεῖ καὶ στὴ συνέχεια— ἀρκετὰ συχνές· ὥστόσο, ἡ προτίμηση ἐπέδρασε ἔντονα στὸ ἐμπράγατο δίκαιο ὁλόκληρης τῆς ὑπόλοιπης βυζαντινῆς περιόδου καὶ ἐπιβίωσε κατὰ τοὺς μεταβυζαντινοὺς χρόνους, γιὰ νὰ καταργηθεῖ στὸν ἐλλαδικὸ χῶρο μόλις τὸ 1856 μὲ τὸ νόμο Τ4' *Περὶ μεταγραφῆς*.

Ἡ νεαρὰ τοῦ Ρωμανοῦ Α' ἀποτελεῖ ὅμως ἓνα κείμενο ποὺ φαίνεται ὅτι εἶχε δύο στόχους. Ὁ ἓνας ἦταν νὰ τεθοῦν οἱ κανόνες ποὺ περιγράφονται παραπάνω γιὰ

17 Βλ. Μάτσης, «Ζητήματα»· Ostrogorsky, «Pre-emption»· M. T. Fögen, «Zeugnisse byzantinischer Rechtspraxis im 14. Jahrhundert», *FM* 5 (1982) 232–236· Παπαγιάννη, *Νομολογία ἐκκλησιαστικῶν δικαστηρίων*, 241–254.

τὴν ἄσκηση τοῦ δικαιώματος τῆς προτίμησης ὡς θεσμοῦ τοῦ ἐμπράγματος δικαίου ἐν πάσῃ πόλει καὶ χώρᾳ. Ὁ δεύτερος, εἰδικότερος, εἶχε σαφέστερο δημοσιονομικὸ χαρακτήρα καὶ ἀφοροῦσε τὴν προστασία τῶν ἀγροτικῶν κοινοτήτων ἀπὸ τὶς διεισδυτικὲς παρεμβάσεις τῶν δυνατῶν. Ὁ ἴδιος ὁ αὐτοκράτορας δηλώνει ἄλλωστε ρητὰ ὅτι ἐξέδωσε τὸ νόμο ὅχι μόνο ἀπὸ ἐνδιαφέρον γιὰ τοὺς ὑπηκόους του, ἀλλὰ καὶ γιὰ τὴν καλύτερη ἐξυπηρέτηση τῶν δημόσιων οἰκονομικῶν. Μὲ ἀφορμὴ τὴ δῆλωση αὐτὴ τοῦ Ρωμανοῦ, ἥδη ὁ Κάρ Ἔντουαρντ Τσαχαρίε φὸν Λίνγκενταλ¹⁸ συνέδεσε τὴν ἐκδοση τῆς νεαρᾶς περὶ προτιμήσεως μὲ τὸ φορολογικὸ σύστημα τῆς ἐπιβολῆς καὶ τοῦ ἀλληλεγγύου, ποὺ συνίστατο στὴν ὑποχρεωτικὴ φορολόγηση τῶν κατοίκων ἐνὸς χωριοῦ καὶ γιὰ κτήματα τῆς κοινότητος ποὺ ἦταν ἐγκαταλελειμμένα ἢ γιὰ τὰ ὁποῖα δὲν ὑπῆρχε οἰκονομικὴ δυνατότητα καταβολῆς τῶν φόρων.¹⁹ Τὴ γνώμη αὐτὴ ἐνστερνίστηκε ἀπόλυτα ὁ Γκέοργκ Ὁ-στρογκόρσκι,²⁰ ὁ ὁποῖος θεώρησε τὴν προτίμηση — ἀνεξάρτητα ἀπὸ τοὺς τυχόν περαιτέρω λόγους τῆς ἐπαναφορᾶς της στὴν ἐπικαιρότητα — περίπου ὡς ἐπακόλουθο τοῦ παραπάνω τρόπου φορολόγησης. Περισσότερο σύμφωνη μὲ βρίσκει στὸ σημεῖο αὐτὸ ἡ ἄποψη τοῦ Πλατόν,²¹ ὁ ὁποῖος θεωρεῖ ὅτι ἡ ἀναμιγρὴ τῶν ἀκινήτων ἀποτελεῖ μὲν ὅπωςδῆποτε τὴ βάση κάθε σχέσης προτίμησης, εἰδικὰ ὅμως γιὰ τὸν τρόπο ποὺ αὐτὴ ἔπρεπε νὰ λειτουργήσῃ στὶς κοινότητες σημαντικότερο ρόλο ἔπαιξε τὸ φορολογικὸ παρὰ τὸ ἐμπράγματο δίκαιο.

Φαίνεται, δηλαδή, πὺς τὸ δίκαιο τῆς προτίμησης στὶς κοινότητες διαμορφώθηκε μὲ τρόπο εὐνοϊκὸ γιὰ τὰ μέλη τους, ποὺ εἶχαν συλλογικὴ φορολογικὴ ὑποχρέωση, καὶ σὲ βάρος τῶν δυνατῶν, οἱ ὁποῖοι κατέβαλλαν τοὺς φόρους ὡς ἄτομα. Ἡ δυσμενὴς αὐτὴ μεταχείριση πρέπει νὰ ἀντιμετωπιστεῖ μᾶλλον ὡς προληπτικὸ μέτρο, μὲ στόχο νὰ παρεμποδίσει τὴν ἀπορρόφηση τῶν κοινοτικῶν ἐδαφῶν ἀπὸ τοὺς μεγαλογαιοκτῆμονες, ἢ ὁποῖα θὰ μπορούσε νὰ ὀδηγήσῃ στὴν ἐξαφάνιση τῆς ἐνιαίας φορολόγησης. Δὲν ἀποκλείεται, ἀκόμα, ἡ ὑποχώρηση τοῦ δημοσιονομικοῦ χαρακτήρα τοῦ θεσμοῦ τῆς προτίμησης κατὰ τὴν ὕστερη βυζαντινὴ περίοδο, καθὼς καὶ ἡ ὅλο καὶ συχνότερη χρῆση τοῦ ὅρου πλησιασμός γιὰ νὰ δηλωθοῦν σχέσεις ποὺ τὴν δημιουργοῦσαν,²² νὰ ὀφειλόταν στὴν ἀλλαγὴ τῶν οἰκονομικῶν δομῶν τῆς αὐτοκρατορίας ποὺ ἐπιδροῦσε καὶ στὸ φορολογικὸ σύστημα.

Γιὰ τὴν ἄσκηση τοῦ δικαιώματος προτίμησης στὶς κοινότητες, ἡ νεαρὰ τοῦ Ρωμανοῦ ἀναφέρει τὰ ἐξῆς: Ἀλλὰ καὶ ἐπὶ τῆς ομάδος τῶν καλουμένων χωρίων

18 Zachariae von Lingenthal, *Geschichte*, 236–238. 19 Βλ. Kaplan, *Les Hommes et la Terre*, 207–315, 439–443. Γιὰ τὴ φορολογία, πβ. ἐδῶ Οἰκονομίδης, «Κράτος καὶ οἰκονομία», Γ', 169 κ.έ. 20 Ostrogorsky, «*Steuergemeinde*», 35. 21 Platon, *Observations*, 126–136. 22 Βλ. Παπαγιάννη, *Νομολογία ἐκκλησιαστικῶν δικαστηρίων*, 234–235.

καὶ ἀγριδίων πολλῶ μαλλον κρατεῖτω, ἵνα καὶ οἱ οἰκήτορες αὐτῶν πρὸς ἀλλήλους ἔχωσι τὴν προτίμησιν.²³ Νομίζω πὼς στὸ σημεῖο αὐτὸ γίνεται λόγος γιὰ τὴν ἀνακοίνωσιν χωρίου, ποὺ συνεπαγόταν τὴν ἄσκηση δικαιώματος προτίμησης ἀπαραιτήτως μεταξὺ τῶν μελῶν τῆς κοινότητος, χωρὶς ὅμως, κατὰ τὴ γνώμη μου, αὐτὸ νὰ σημαίνει ὅτι γιὰ τὴν κλιμάκωση τῆς ἰσχύος τοῦ δικαιώματος ποὺ θὰ μπορούσαν νὰ ἔχουν οἱ παραπάνω δὲν θὰ λαμβάνονταν ὑπόψη οἱ γενικὲς ρυθμίσεις τοῦ νόμου. Ἡ διάθεση τοῦ αὐτοκράτορα νὰ διατηρηθεῖ ὁ κλειστός χαρακτήρας τῶν κοινοτήτων, προφανῶς γιὰ λόγους πολιτικούς καὶ οἰκονομικούς, προκύπτει καὶ ἀπὸ τὶς ρυθμίσεις τῆς ἴδιας νεαρᾶς σχετικᾶ με τοὺς δυνατοὺς. Γι' αὐτοὺς ἀπαγορεύτηκε ἡ ἀπόκτηση — με ἀγορά, μίσθωση ἢ ἀνταλλαγή — ἀκινήτων μέσα σὲ κοινότητες στὶς ὁποῖες δὲν ὑπῆρχαν ἤδη κτήματά τους. Στὸ σημεῖο αὐτὸ ὅμως πρέπει νὰ παρατηρηθεῖ πὼς οἱ ρυθμίσεις τῆς νεαρᾶς γιὰ τοὺς δυνατοὺς δὲν ἐμφανίζονται ἐνιαῖες στὶς δύο παραλλαγές τοῦ κειμένου της, τὶς ὁποῖες παραθέτει ἡ τελευταία ἔκδοση.²⁴ Τὸ κείμενο τῆς δεύτερης παραλλαγῆς — τὸ ὁποῖο ὁ Σβορώνος²⁵ θεωρεῖ μὴ αὐθεντικὸ — ἔχει στὸ σημεῖο αὐτὸ μιὰ προσθήκη με τὴν ὁποία ἀπαγορεύεται στοὺς δυνατοὺς νὰ ἀγοράζουν ἐν γένει κτήματα μέσα στὶς κοινότητες, εἴτε αὐτὰ ἀνήκαν σὲ ἰδιῶτες εἴτε ἦταν δημόσιες γαῖες. Τέτοια κτήματα θὰ μπορούσαν στὸ ἐξῆς νὰ μεταβιβαστοῦν ἀποκλειστικὰ στὰ μέλη τῶν κοινοτήτων, ἐνῶ μπορούσαν νὰ ἀποκτηθοῦν ἀπὸ δυνατοὺς μόνον ἐφόσον τὰ μέλη ἀποποιοῦνταν ἐλεύθερα καὶ ἀβίαστα τὴν ἀγορά.²⁶

Ἡ δυσμενὲς μεταχείριση τῶν δυνατῶν — στοὺς ὁποίους, σύμφωνα με τὸ κείμενο τῆς νεαρᾶς αὐτῆς, ἀνήκαν καὶ πρόσωπα ποὺ ἀντλοῦσαν τὴν ὅποια ἐξουσία τους ἀπὸ τρίτους²⁷ — προκύπτει καὶ ἀπὸ τὸ ὅτι ὁ νόμος τοὺς ἀπαγορεύει τὴν κτήση ἀκινήτων τῶν εὐτελεστέρων με δωρεὰ κάθε εἶδους, ἢ διαθήκη, ἐκτὸς ἀπὸ τὴν περίπτωση κατὰ τὴν ὁποία θὰ τοὺς συνέδεε με τὸν δωρητὴ ἢ τὸν διαθέτη σχέση συγγένειας, εἴτε ἀκόμη καὶ με ἀπλὴ παραχώρηση τῆς χρήσης — προφανῶς χωρὶς ἀντάλλαγμα. Εἰδικὴ μνεία γίνεται στὴ νεαρὰ γιὰ τὴ σχέση «πατρωνίας» ποὺ περιγράφεται με τὴ φράση ἐπὶ προστασία καὶ συνδρομῇ. Στὴν περίπτωση αὕτη δὲν γίνεται λόγος γιὰ ἀγορά ἢ γιὰ κτήση με ἄλλου εἶδους, ἐπαχθὴ ἢ χαριστική, δικαιοπράξια, ἀλλὰ γιὰ τὴν παραχώρηση τοῦ κτήματος λόγω τῶν

23 Svoronos, *Novelles*, 66, στ. 53–55. 24 Στὸ ἴδιο, 47–50. 25 Στὸ ἴδιο, 55–58. 26 Τὸ ἀπόσπασμα αὐτὸ ὑπάρχει στὸ ἐνιαῖο κείμενο τῆς ἔκδοσης τοῦ Τσαχαρίε φὸν Λίνγκενταλ (βλ. *JGR*, τόμ. Α', 203). Γιὰ τὴ μέθοδο ἐργασίας τοῦ Σβορώνου, ποὺ ἀκολουθεῖ τὸ χωρισμὸ τῶν κειμένων, βλ. τὴν κριτικὴ τοῦ Μπούργκμαν (Burgmann, «Edition», 465–466). 27 Svoronos, *Novelles*, 70, στ. 83–86: Ἐκεῖνοι δὲ νοεῖσθωσαν δυνατοὶ οἷτινες, καὶ μὴ δι' ἑαυτῶν, ἀλλ' οὖν διὰ τῆς ἐτέρων δυναστείας πρὸς οὓς πεπαρῶσθιασμένως ὤκειώνται, ἱκανοὶ εἰσιν ἐκφοβῆσαι τοὺς ἐκποιοῦντας ἢ πρὸς εὐεργεσίας ὑπόσχεσιν τὴν πληροφορίαν αὐτοῖς παρασχεῖν.

ιδιόμορφων προσωπικῶν σχέσεων πού δημιουργοῦσε ἡ πατρωνία μεταξύ δυνατῶν καὶ πενήτων.²⁸ Στὴν περίπτωση κατὰ τὴν ὁποία δυνατὸς θὰ παρέβαινε τὶς διατάξεις αὐτές, ὅχι μόνο θὰ ἔχανε τὸ κτῆμα, ἀλλὰ καὶ τὸ τίμημα πού τυχὸν εἶχε καταβάλλει θὰ κατέπιπτε ὑπὲρ τοῦ δημοσίου.

Στὸ τέλος τῆς παραγράφου πού ἀναφέρεται στοὺς δυνατούς, ἡ δεύτερη — θεωρούμενη ὡς μὴ αὐθεντική — παραλλαγή τῆς νεαρᾶς ἀναφέρει ἀκόμα: *Μετὰ μέντοι δεκαετίαν ἀνεπιφώνητον κατὰ τῶν ὁπωσοῦν συναλλαξάντων ἢ δωρεὰς δεξαμένων ἢ ἐκ διαθήκης τί κτησαμένων οὐδεμία παρ' οὐδενὸς τῶν ἐντεῦθεν προτιμωμένων ἢ καὶ ὡς ἐκ τοῦ δημοσίου ζήτησις ἔσται.*²⁹ Γιὰ τὴν ἔννοια τοῦ χωρίου αὐτοῦ ἔχουν διατυπωθεῖ δύο ἀπόψεις. Κατὰ τὴν πρώτη, δηλώνει ὅτι ἂν δὲν εἶχε προηγηθεῖ ἡ νόμιμη γνωστοποίηση, τὸ δικαίωμα προτίμησης μπορούσε νὰ ἀσκηθεῖ ἕως καὶ δέκα χρόνια μετὰ τὴ μεταβίβαση τοῦ ἀκινήτου, κατὰ τὰ πρότυπα τῶν διατάξεων περὶ χρησικτησίας.³⁰ Σύμφωνα μὲ τὴ δεύτερη, ἡ περιοχὴ δὲν ἀφορᾷ γενικὰ τὴν προτίμηση, ἀλλὰ τὴν ἀπόκτηση — μὲ ὅποιονδήποτε τρόπο — κτημάτων ἀπὸ δυνατούς, γιὰ τὴν ὁποία γίνεται ἄλλωστε λόγος καὶ στὴν οἰκεία παράγραφο.³¹ Ἡ κριτικὴ τῆς μιᾶς ἢ τῆς ἄλλης ἀποψῆς δὲν μπορεῖ νὰ ἀποτελέσει ἀντικείμενο τῆς παρούσας ἐργασίας.³² Ἡ ἰδιαίτερη ἀναφορὰ στὸ χωρίο γίνεται ἐδῶ μόνο καὶ μόνο γιατί μπορεῖ ἀφενὸς μὲν νὰ ἐκληφθεῖ ὡς μιὰ περαιτέρω — κατὰ περίπτωσιν ἀκόμα καὶ εὐμενῆς — εἰδικὴ ρύθμιση γιὰ τοὺς δυνατούς, ἀφετέρου δὲ γιατί ἀποτελεῖ δεῖγμα τῶν κενῶν πού ἀφήνει τὸ κείμενο τῆς νεαρᾶς τοῦ Ρωμανοῦ Α' (τουλάχιστον στίς μορφές πού τὸ γνωρίζουμε σήμερα) γιὰ ὁλόκληρο τὸ σύστημα λειτουργίας τοῦ θεσμοῦ τῆς προτίμησης τὸν 10ο αἰώνα.

Συναφεῖς μὲ τὸ δίκαιο τῆς προτίμησης — ὡς πρὸς τὸ σκέλος πού ἀφορᾷ τὶς σχέσεις δυνατῶν καὶ πενήτων — εἶναι δύο ἀπὸ τὶς μεταγενέστερες νεαρὲς τῶν Μακεδόνων αὐτοκρατόρων *Περὶ τῶν ὑπεισερχομένων δυνατῶν εἰς κτήσεις ἀνακεκοινωμένας πενήτων*. Πρόκειται γιὰ τὴ νεαρὰ τοῦ Ρωμανοῦ Α' τοῦ ἔτους 934, μὲ τὴν ὁποία ἀπαγορεύεται ἡ ἀπόκτηση ἐδαφῶν τῶν ἀγροτικῶν κοινοτήτων ἀπὸ δυνατούς, καὶ γιὰ τὴ νεαρὰ τοῦ Κωνσταντίνου Ζ', τοῦ ἔτους 947, πού τὴν συμπληρώνει μὲ μικρὲς διαφοροποιήσεις.³³ Ἀπὸ τοὺς νόμους αὐτοὺς προκύπτει καθαρὰ

28 Βλ. Platon, *Observations*, 136–155· Kaplan, *Les Hommes et la Terre*, 169–171. 29 Svoronos, *Novelles*, 71, στ. 93–96. Καὶ αὐτὸ τὸ χωρίο ὑπάρχει στὸ κείμενο τῆς ἔκδοσης τοῦ Τσαχαρίε φὸν Λίνγκενταλ (βλ. *JGR*, τόμ. Α', 204). 30 Βλ. Ν. Μάτσης, *Νομικὰ ζητήματα ἐκ τῶν ἔργων τοῦ Δημητρίου Χωματιανοῦ*, Ἀθήνα 1961, 54. 31 Βλ. Zachariae von Lingenthal, *Geschichte*, 246–247. 32 Βλ. πάντως κάποια δείγματα τῆς πρακτικῆς πού εὐνοοῦν τὴν πρώτη ἀποψὴ στὸ Παπαγιάννη, *Νομολογία ἐκκλησιαστικῶν δικαστηρίων*, 247–250. 33 Svoronos, *Novelles*, 72–92· Dölger, *Regesten*, ἀρ. 628 (βλ. τὶς ἐπικεφαλίδες τῆς νεαρᾶς ὅπως σῶζονται στὰ διάφορα χειρόγραφα στὸ Svoronos, *Novelles*, 79–81)· Svoronos, *Novelles*, 93–103· Dölger, *Regesten*, ἀρ. 656

ἡ ἐπιθυμία τῶν δύο αὐτοκρατόρων νὰ διατηρηθοῦν οἱ ἀνακοινώσεις τῶν χωριῶν ἀλώβητες ἀπὸ τὶς παρεμβάσεις τῶν δυνατῶν. Ὅπως ἄλλωστε ἔχει παρατηρήσει ὁ Πῶλ Λεμέρλ,³⁴ ἡ ἐπανάληψη τῶν ρυθμίσεων τῆς νεαρᾶς τοῦ 934 δεκατρία χρόνια ἀργότερα μαρτυρεῖ ὅτι ἡ προσπάθεια αὐτὴ δὲν ἀποτελοῦσε ἀπλῶς συνέπεια τοῦ λιμοῦ τοῦ ἔτους 927/928 — ποὺ εἶχε ἐξαθλιώσει οἰκονομικὰ τοὺς χωρικοὺς — ἀλλὰ οὐσιαστικὴ προσπάθεια νὰ περιοριστεῖ ἡ ἐξάπλωση τῆς μεγάλης ἰδιοκτησίας. Ἀκόμη καὶ ἂν δὲν παρασυρθεῖ κανεὶς ἀπὸ τὴν κάπως ρομαντικὴ ἀποψη ὅτι ἡ προσπάθεια αὐτὴ συνιστοῦσε πολιτικὴ βούληση ὀρισμένων τουλάχιστον ἀπὸ τοὺς αὐτοκράτορες τῆς Μακεδονικῆς δυναστείας, ἀλλὰ ἀναζητήσῃ τὴν προέλευσίν της στὶς πεζότερες ἀνάγκες τῶν δημόσιων οἰκονομικῶν ποὺ ἐπισήμαιναν οἱ διάφοροι «τεχνοκράτες» τῆς ἐποχῆς,³⁵ εἶναι γεγονὸς ἀναμφισβήτητο ὅτι τὰ σπουδαιότερα νομοθετικὰ δείγματα τῆς ἐποχῆς μετὰ τὸν Λέοντα ζ' στόχευαν στὴ διατήρηση τοῦ μικροῦ ἀγροτικοῦ κλήρου μὲ κάθε τρόπο.

Ὁ ὅρος *προτίμησις* ἐμφανίζεται καὶ σὲ μιὰ νεαρὰ τὴν ὁποία ἐξέδωσε τὸ ἔτος 966/967 ὁ Νικηφόρος Φωκάς³⁶ καὶ ποὺ ἓνα ἀπόσπασμά της ἀπασχόλησε ἀρκετὰ τὴν εἰδικὴ ἔρευνα. Συγκεκριμένα ὁ νόμος ἀναφέρει:

Ἐπεὶ οὖν οἱ πρὸ ἡμῶν βεβασιλευκότες διὰ τὴν γενομένην κατὰ τὸν τότε καιρὸν ἔνδειαν νομοθεσίαν ἐξέθεντο, κωλύοντες τοὺς δυνατοὺς μὴ τὰ τῶν πενήτων τε καὶ στρατιωτῶν ἐξωνεῖσθαι καὶ καλῶς ποιοῦντες, προσέθεντο δὲ ἐν αὐτῇ καὶ τὴν προτίμησιν τοὺς πένητας δέχεσθαι εἰς τὰ τῶν δυνατῶν κτήματα, μὴ μόνον ἐξ ἀνακοινώσεως, ἀλλὰ καὶ ἐξ ὁμοτελείας, καὶ πάντῃ τοὺς καθ' ἑκάστην αὐξανομένους ἀπέκλεισαν, μὴ δόντες τὴν οἴαντοῦν τούτοις παρείδυσιν ἐπικτήσεως, ἀλλὰ μᾶλλον καὶ τοὺς προγεγονότας εὐπόρους, ἐκ τοῦ προτιμᾶσθαι τοὺς πένητας εἰς τὴν ἐξώνησιν, στενῶσει καὶ ἀπορία συζῆν πεπονηκότες ...

Κατὰ τὴν ἔκδοση τῆς νεαρᾶς ὁ Τσαχαρίε θεώρησε ὅτι ἀναφέρεται στοὺς δύο νόμους τοῦ Ρωμανοῦ Α', τὸν *Περὶ προτιμῆσεως* καὶ αὐτὸν τοῦ 934.³⁷ Ὁ Λεμέρλ³⁸ προσπάθησε νὰ ἐπιλέξει μία ἀπὸ τὶς δύο νεαρές, ὅπως ὅμως δηλώνει ὁ ἴδιος, ἀντιμετώπισε δυσκολίες γιὰ τοὺς παρακάτω λόγους: Ὁ νόμος τοῦ 934 ἐκδόθηκε μὲν, ὅπως εἶναι γνωστό, γιὰ νὰ θεραπεύσει τὶς ἀδικίες ποὺ εἶχαν προκληθεῖ λόγῳ τοῦ μεγάλου λιμοῦ τοῦ 927/928 καὶ γιὰ νὰ παρεμποδίσει τὴν ἐξάπλωση

(βλ. τὶς ἐπικεφαλίδες τῆς νεαρᾶς στὸ Svoronos, *Novelles*, 96–98). 34 Lemerle, *Agrarian History*, 97. 35 Βλ. Burgmann, «Edition», 456. 36 Svoronos, *Novelles*, 177–181 (τὸ κείμενο τοῦ νόμου στὶς σ. 180–181): Dölger, *Regesten*, ἀρ. 712. 37 Βλ. JGR, τόμ. Α', 253, σημ. 4. 38 Lemerle, *Agrarian History*, 101, σημ. 1.

τῆς μεγάλης ιδιοκτησίας σὲ βάρος τῆς μικρῆς, δὲν κάνει ὅμως καμιά ρητὴ μνεῖα γιὰ προτίμηση, οὔτε βέβαια περιέχει τὴν παραπάνω ρύθμιση. Ὅσον ἀφορᾷ τὴ νεαρὰ *Περὶ προτιμήσεως*, στὴν ὁποία, ὅπως προαναφέρθηκε, γίνεται ρητὴ μνεῖα ὅτι οἱ πένητες ἔχουν κάποιο προβάδισμα ἔναντι τῶν δυνατῶν ὅταν μεταβιβάζονται ἰδιωτικὰ ἢ δημόσια κτήματα ποὺ μετεῖχαν στὴν ἀνακοίνωση χωρίου, ὁ Λεμερλ προβληματίστηκε ἰδιαίτερα λόγῳ τῆς χρονολόγησής της στὸ 922, ἄρα πρὶν ἀπὸ τὴ χρονιὰ τοῦ λιμοῦ. Παρὰ τὴν τάση του ὅμως νὰ δεχθεῖ τὴ μεταχρονολόγηση τῆς νεαρᾶς — ποὺ εἶχε ἤδη προτείνει ὁ Σβορώνος — ἔκρινε ὅτι τὰ στοιχεῖα ποὺ περιέχει ὡς πρὸς τὸ προβάδισμα τῶν πενήτων ἔναντι τῶν δυνατῶν δὲν εἶναι ἀρκετὰ γιὰ νὰ τὴν ταυτίσουν μὲ τὸ νόμο ποὺ ὑπαινισσόταν ὁ συντάκτης τῆς νεαρᾶς τοῦ 967.

Στὸ σημεῖο αὐτὸ θὰ μπορούσε νὰ παρατηρήσει κανεῖς πὼς ἡ χρονολόγηση τῆς νεαρᾶς *Περὶ προτιμήσεως* στὸ ἔτος 928 λύνει τὸ πρῶτο ἀπὸ τὰ δύο προβλήματα. Ἐκτὸς ὅμως ἀπὸ τὸ ὅτι ἡ χρονολογία αὐτὴ δὲν γίνεται ἀνεπιφύλακτα δεκτὴ, οἱ ἐπιφυλάξεις τοῦ Λεμερλ βασίζονται καὶ σὲ θέματα οὐσίας. Πράγματι ἡ *Περὶ προτιμήσεως* δὲν κάνει καμιά μνεῖα γιὰ προτίμηση τῶν πενήτων ὅταν πωλοῦνταν κτήματα δυνατῶν, ἀλλὰ μόνο γιὰ ἐπιβολὴ περιορισμῶν στοὺς δυνατούς. Πιστεύω, πάντως, ὅτι τὸ σκοτεινὸ ἀπόσπασμα τῆς νεαρᾶς τοῦ 967 μπορεῖ νὰ ἀποδειχτεῖ λιγότερο προβληματικό, ἂν δὲν θεωρήσει κανεῖς ἀπαραίτητη τὴ σύνδεσή του μὲ μιὰ ἀπὸ τὶς δύο παραπάνω νεαρές. Θεωρῶ πιθανότερο αὐτὸ ποὺ φαίνεται νὰ πιστεύει ὁ Σβορώνος,³⁹ νὰ ἀναφερόταν δηλαδὴ ὁ συντάκτης τοῦ νόμου γενικὰ στὴ νομοθεσία τῶν προκατόχων του γιὰ τὸν περιορισμὸ τῆς ἐξουσίας τῶν δυνατῶν καὶ γιὰ τὰ στρατιωτικὰ κτήματα, μέρος τῆς ὁποίας εἶναι πράγματι ἔντονα ἐπηρεασμένο ἀπὸ τὶς συνέπειες τοῦ λιμοῦ τοῦ 927/928. Πρέπει ὅμως νὰ γίνεται καὶ ἰδιαίτερη μνεῖα μιᾶς συγκεκριμένης ρύθμισης, ποὺ ἀφοροῦσε εἰδικὰ τὴν προτίμηση τῶν πενήτων κατὰ τὴ μεταβίβαση κτημάτων δυνατῶν.

Ἄν διαβάσει κανεῖς λοιπὸν μὲ προσοχὴ τὶς νεαρές γιὰ τὶς ὁποῖες δεχόμαστε ὅτι πρέπει νὰ γίνεται λόγος στὸ νόμο τοῦ 967, ἐντοπίζει στὴ νεαρὰ τοῦ Κωνσταντίνου Ζ' τοῦ ἔτους 947 τὸ ἐξῆς ἀπόσπασμα: καὶ δυνατοῦ προσώπου πιπράσκοντος ἢ ἄλλως ἐκποιουμένου συνεωράθη προτιμᾶσθαι τοὺς χωρίτας, ἐν οἷς εἰσὶ ἀνακεκοινωμένοι, ἢ χωρὶς τῆς ἐκείνου νομῆς ἢ τῶν υδάτων ἢ τῶν ὁρέων οὐ δύνανται διοικεῖσθαι.⁴⁰

³⁹ Svoronos, *Novelles*, 178. ⁴⁰ Στὴν ἔκδοση τοῦ Σβορώνου (στὸ ἴδιο, 102, στ. 93) ἀναφέρεται ἐν χωρὶς τῆς ἐκείνου, διατύπωση ποὺ εἶναι ἀκατανόητη καὶ ὀφείλεται προφανῶς σὲ τυπογραφικὸ λάθος. Ἀπὸ τὸ κριτικὸ ὑπόμνημα προκύπτει πὼς ἡ ἀνάγνωση τοῦ Σβορώνου πρέπει νὰ ᾔταν εἰ χωρὶς τῆς ἐκείνου, ἐνῶ ἡ γραφὴ ἢ σώζεται σὲ τέσσερα ἀπὸ τὰ χειρόγραφα ποὺ εἶχε χρησιμοποιήσει καὶ στὴν ἔκδοση τοῦ Τσαχαρίε φὸν Λίνγκενταλ (βλ. *JGR*, τόμ. Α', 217, στ. 20). Δεδο-

Στὸ ἀπόσπασμα αὐτὸ δηλώνεται, κατὰ τὴ γνώμη μου, ὅτι οἱ χωρικοὶ προτιμοῦνταν ὡς ἀγοραστὲς τῶν κτημάτων τῶν δυνατῶν, μὲ τὰ ὅποια τοὺς συνέδεε ἡ σχέση ἀνακοίνωσης ἢ σχέση τέτοιας ἐξάρτησης, ὥστε ὁ οἰκονομικὸς σκοπὸς τοῦ ἀκινήτου τοῦ χωρικοῦ νὰ μπορεῖ νὰ ἐξυπηρετηθεῖ μόνο μὲ τὴ βοήθεια τοῦ ἀκινήτου τοῦ δυνατοῦ. Ἐδῶ νομίζω ὅτι ἡ ἀνακοίνωσις χωρίου μὲ τὴ δημοσιονομικὴ τῆς ἔννοια —χαρακτηριζόμενη καὶ μὲ τὸν ὅρο ὁμοτέλεια— πρέπει νὰ θεωροῦνταν καταρχὴν δεδομένη, ἐφόσον ἐπρόκειτο γιὰ μιὰ κοινότητα, καὶ ὁ νομοθέτης νὰ ἀναζητοῦσε καὶ ἐπιπλέον λόγους ποὺ θὰ συνεπάγονταν ἀνακοίνωση μὲ τὴν ἔννοια τοῦ ἐμπράγματος δικαίου. Στὴν προκειμένη δηλαδὴ περίπτωσι, ὁ ὅρος ἀνακοίνωσις πρέπει νὰ χρησιμοποιεῖται τόσο μὲ τὴν ἔννοια κάποιου δικαιώματος ἀπὸ τὸ ὅποιο μποροῦσε νὰ προκύψει προτίμηση —ἀκόμα καὶ ἂν ἦταν ἀσθενέστερο ἀπὸ αὐτὸ ἐνὸς δυνατοῦ ὑποψήφιου ἀγοραστῆ— ὅσο καὶ μὲ τὴν ἔννοια τῆς ἰδιαίτερα στενῆς σχέσης μεταξὺ ἀκινήτων, ὅπως αὐτὴ ποὺ περιγράφεται παραπάνω. Ἐκτὸς ὅμως ἀπὸ τὴν προνομιακὴ μεταχείριση τῶν χωρικῶν ὡς πρὸς τὴν ἀγορὰ κτημάτων ποὺ συνδέονταν μὲ τὰ δικά τους μὲ σχέση ποὺ ξεπερνοῦσε τὴν ἀπλὴ γειτονία ἢ γιὰ τὰ ὅποια μποροῦσαν νὰ προβάλουν κάποιο ἰδιαίτερο δικαίωμα, ὁ νόμος τοὺς ἔδινε τὸ ἴδιο προνόμιο καὶ γιὰ ἀπλῶς ὁμοτελῆ κτήματα, τὰ ὅποια ὅμως —ἀνεξάρτητα ἀπὸ τὴ γεωγραφικὴ θέση τους μέσα στὴν κοινότητα— τοὺς ἦταν ἀπαραίτητα γιὰ τὴν ἐπωφελεῖ ἐκμετάλλευσή τῶν δικῶν τους ἀκινήτων.

Νομίζω πὼς μετὰ τὰ παραπάνω —καὶ πάντοτε μὲ βάση τὰ κείμενα ποὺ μᾶς ἔχουν παραδοθεῖ, τὰ ὅποια δυστυχῶς παρουσιάζουν πολλὰ ἀσάφειες, κενά, ἐπικαλύψεις καὶ ἐπαναλήψεις— ἴσως νὰ μπορεῖ νὰ ἐντοπισθεῖ συγκεκριμένη ρύθμιση, γιὰ τὴν ὁποία στὴ νεαρὰ τοῦ 966/967 ἐκφράζεται μιὰ ἀρκετὰ σαφὴς ἀποδοκιμασία. Ἡ ἀποδοκιμασία μάλιστα αὕτη εἶναι ἀναμφίβολα ὑπερβολικὴ, γιατί —ἂν βέβαια γίνεи δεκτὴ ἡ παραπάνω ἄποψη— δὲν μποροῦσε ὁποιοσδήποτε κάτοικος τῆς κοινότητος νὰ προτιμηθεῖ στὴν ἀγορὰ κτημάτων τῶν δυνατῶν, οὔτε βέβαια αὐτοὶ θὰ εἶχαν φτάσει λόγω τῆς πρακτικῆς αὐτῆς σὲ κατάστασι ἔνδειας! Ἡ διάθεσι τοῦ νομοθέτη νὰ εὐνοήσῃ τοὺς δυνατοὺς προκύπτει λοιπὸν ἀπὸ τὸ ὅτι καταργεῖται σὲ κάθε περίπτωσι ἡ εὐνοϊκὴ μεταχείρισι τῶν πενήτων σχετικὰ μὲ τὴν ἀγορὰ κτημάτων ποὺ ἀνήκουν σὲ δυνατοὺς. Ἐπιπλέον, ὀρίζεται πὼς ἀγοραστὲς τῶν ἀκινήτων αὐτῶν θὰ ἦταν στὸ ἐξῆς μόνον ἀρχοντικὰ πρόσωπα. Ἀπὸ τὴν ἄλλη, ὅμως, δὲν ἐπιτρέπεται στοὺς δυνατοὺς νὰ ἀγοράσουν κτήματα στρα-

μένου ὅτι ἡ ἐναλλαγὴ τοῦ εἰ καὶ τοῦ ἦ εἶναι πολὺ συχνὴ στοὺς κώδικες καὶ λαμβάνοντας ὑπόψιν ὅτι τὸ ὀριστικὸ συμπέρασμα γιὰ τὴν ὀρθὴ γραφὴ σὲ τέτοιες περιπτώσεις μπορεῖ νὰ τὸ διατυπώσῃ μόνον ὁποῖος ἀσχοληθεῖ σὲ βάθος μὲ τὴ συγκεκριμένη ρύθμιση ἐνὸς κειμένου, προχώρησα στὴν ἀλλαγὴ, τὴν ὁποία θεωρῶ ἐπιβεβλημένη γιὰ νὰ ἀποκατασταθεῖ ἡ ἀλληλουχία τῶν σχολιαζόμενων διατάξεων.

τιωτῶν καὶ ἄλλων πενήτων, ἀκόμη καὶ ἂν ὑπῆρχαν λόγοι ποὺ θεωρητικὰ τοὺς ἐξασφάλιζαν δικαίωμα προτίμησης.

Ἡ νεαρά τοῦ ἔτους 966/967 ἐπιδιώκει σαφῶς νὰ διατηρηθεῖ τὸ στάτους κβὸ τῆς στιγμῆς στὰ θέματα τῆς γαιοκτησίας, ὅσον ἀφορᾷ τὴν κοινωνικὴ καὶ οἰκονομικὴ κατάσταση τῶν κυρίων τῆς γῆς. Εὐνοεῖ ὅπωςδὴποτε τοὺς δυνατοὺς ὡς πρὸς τὸ ὅτι καταργεῖ τὴν προτίμηση τῶν πενήτων στὰ κτήματά τους· συγχρόνως ὅμως, ἀπαγορεύοντάς τους νὰ ἀγοράζουν κτήματα μικροκαλλιεργητῶν, περιορίζει καὶ τὴν ὑπερβολικὴ ἐξάπλωση τῆς μεγάλης ἰδιοκτησίας. Πέρα δὲ ἀπὸ τὸ γενικότερο ἐνδιαφέρον ποὺ παρουσιάζει, δίνει καὶ μιὰ χρήσιμη πληροφορία γιὰ τὰ μέσα ποὺ μετέρχονταν οἱ οἰκονομικὰ ἰσχυροὶ γιὰ νὰ ἀποσποῦν τὰ κτήματα τῶν πενήτων, ἀγοράζοντάς τα σὲ προφανῶς ἐξευτελιστικὲς τιμές:

εἰς τὸ διαπωλούμενον κτῆμα τοῦ δυνατοῦ ... τὴν τούτου πάλιν διαδέχεσθαι δεσποτείαν ἀρχοντικὸν πρόσωπον, τὸ πρὸς ἀνάπαισιν δηλονότι καὶ ὠφέλειαν τῶν συμπαρακειμένων τούτῳ πενήτων ἀναφαινόμενον, ὅπερ καί, μετὰ τὸ δεσπόσαι τοῦ κτήματος, παραβλάπτων τοὺς γειτονοῦντας κατανοοῦμενον ὡς βίαιον καὶ κακὸν μὴ μόνον ἀπὸ τῆς ἐπικτήσεως, ἀλλὰ καὶ ἀπὸ τῶν γονικῶν ἐκδιώκεσθαι κελεύομεν.⁴¹

Ὁ νόμος προσπαθεῖ λοιπὸν νὰ ἐπιβάλλει στοὺς δυνατοὺς νὰ συμπεριφέρονται ὡς καλοὶ γείτονες τῶν πενήτων, προβλέποντας μάλιστα μιὰ ἰδιαίτερα αὐστηρὴ κύρωση ἢ ὁποία, δεδομένων τῶν κοινωνικῶν καὶ πολιτικῶν συνθηκῶν τῆς ἐποχῆς, εἶναι ἀμφίβολο ἂν μποροῦσε νὰ ἐπιβληθεῖ.

Ἡ νεαρά δὲν ἀναφέρεται σὲ συγκεκριμένες πρακτικὲς. Μὲ τὴ βοήθεια πάντως αὐτῆς τῆς πληροφορίας μπορεῖ νὰ ἀντιληφθεῖ κανεὶς καλύτερα τοὺς λόγους ποὺ ὁδήγησαν τὸν συντάκτη τῆς νεαρᾶς τοῦ 947 νὰ ἀναφέρει ἰδιαίτερος ὡς λόγος προτίμησης ὑπὲρ τῶν πενήτων τὴν ἐξάρτηση τῆς ἐπωφελοῦς ἐκμετάλλευσης τῶν κτημάτων τους ἀπὸ αὐτὰ τῶν δυνατῶν. Ὁ νόμος τοῦ 947 ἀναφέρεται, γιὰ παράδειγμα, σὲ κτήματα πενήτων τὰ ὁποῖα οὐ δύνανται διοικεῖσθαι χωρὶς τὰ ὕδατα τῶν δυνατῶν. Ἄν ὑποθέσουμε, λοιπόν, πὼς μέσα στὰ ὅρια τῆς γῆς ἐνὸς δυνατοῦ βρισκόταν τὸ μοναδικὸ πηγᾶδι μιᾶς περιοχῆς καὶ αὐτὸς ἐμπόδιζε τὸν χωρικὸ γείτονά του νὰ ἀντλήσει νερὸ ἀπὸ αὐτό, εἶναι περίπου βέβαιο ὅτι τὸ κτῆμα τοῦ χωρικοῦ δὲν θὰ μποροῦσε νὰ καλλιεργηθεῖ, θὰ γινόταν ἄγονο καὶ τελικὰ θὰ περιερχόταν στὴν ἐξουσία τοῦ δυνατοῦ ἐναντι εὐτελοῦς τιμῆματος. Ἐνας ὕστερόβουλος — ἢ καὶ ἀπλῶς δύστροπος — συντοπίτης μὲ κάποια κοινωνικὴ ἐπιρροή

41 Svoronos, *Novelles*, 180–181, στ. 31–37.

καὶ ἐξουσία μπορούσε ἔτσι νὰ καταστρέφει πολὺ εὐκόλα ἓναν μικροῖδιοκτήτη καὶ νὰ τὸν μετατρέφει τελικὰ σὲ ἐξαρτημένο καλλιεργητή.

Ἡ τελευταία αὐτοκρατορικὴ νεαρά πού κάνει λόγο γιὰ τὸ δικαίωμα προτίμησης προέρχεται ἀπὸ τὸν Μανουὴλ Α΄ Κομνηνὸ καὶ χρονολογεῖται στὸ ἔτος 1166.⁴² Ἡ προτίμηση δὲν ἀποτελεῖ τὸ κύριο ἀντικείμενο τοῦ νόμου αὐτοῦ, ἀλλὰ μόνον ἑνὸς τμηματός του. Ἐκ πρώτης τουλάχιστον ὅψεως φαίνεται ὅτι ἡ νεαρά ἀσχολεῖται μόνον μὲ τὴν προτίμηση ὑπὸ τὴν καθαρὰ νομικὴ, τεχνικὴ τῆς ἔννοια, καὶ ὄχι μὲ ζητήματα πού εἶχαν γενικότερο οἰκονομικὸ καὶ κοινωνικὸ ἐνδιαφέρον. Οἱ προσπάθειες ἄλλωστε γιὰ περιορισμὸ τῆς μεγάλης ἰδιοκτησίας ἔσβησαν μαζὶ μὲ τὴ Μακεδονικὴ δυναστεία καὶ ὁ αἰώνας τῶν Κομνηνῶν θεωρεῖται γενικὰ ἡ ἐποχὴ τῆς ἀκμῆς τῶν μεγαλογαιοκτημόνων, χωρὶς ὅμως νὰ χαρακτηρίζεται καὶ ἀπὸ ἐξαφάνιση τῆς μικρῆς ἰδιοκτησίας. Ὅπως ὅμως ἤδη ἀναφέρθηκε, ἡ προτίμηση ἐπέζησε ὡς θεσμὸς τοῦ ἐμπράγματος δικαίου καὶ ἐπηρέασε τόσο πολὺ τὴν πρακτικὴ, ὥστε —πολλὲς φορές μέσα ἀπὸ τὶς παραβιάσεις τῶν ἀρχῶν τῆς— νὰ δημιουργηθοῦν νέοι κανόνες γιὰ τὴν ἄσκησή της.

Γιὰ δύο τρόπους παραβίασης τῶν ἀρχῶν αὐτῶν κάνει λόγο ἡ νεαρά τοῦ 1166. Ὁ πρῶτος συνίστατο στὴν ἀπόκτηση ἑνὸς ἀκινήτου ἀπὸ μὴ προτιμώμενο πρόσωπο μὲ ἐκμετάλλευση τοῦ θεσμοῦ τῆς ἀντιχρήσεως. Μὲ τὸν ὅρο ἀντίχρησις δηλώνεται ἡ συμφωνία ὅτι οἱ καρποὶ ἑνὸς καρποφόρου πράγματος τὸ ὁποῖο ἦταν ἐπιβαρυμένο μὲ ἐμπράγματη ἀσφάλεια —π.χ. ἦταν ὑποθηκευμένο— μπορούσαν νὰ εἰσπράττονται ἀπὸ τὸν ἐνυπόθηκο δανειστὴ γιὰ νὰ καλύπτουν τὴν ἀπαίτησή του γιὰ τόκους τοῦ κεφαλαίου πού εἶχε δανείσει. Ἀπὸ τὸ κείμενο τῆς νεαρᾶς προκύπτει πὼς τέτοιου εἴδους συμφωνίες συνάπτονταν γιὰ εἰκονικὰ δάνεια, ἀσφαλισμένα ἐμπραγμάτως, πού ὑπέκρυπταν πώληση, καὶ μὲ τὸν τρόπο αὐτὸν παρακάμπτονταν τὰ προτιμώμενα πρόσωπα. Δεδομένου ὅτι, κατὰ κανόνα τουλάχιστον, δὲν νοοῦνται μὴ καρποφόρα ἀκίνητα —γιατὶ καὶ ἂν δὲν δίνουν φυσικοὺς καρπούς, μπορούν νὰ δώσουν πολιτικούς, δηλαδὴ μισθώματα— ἡ συμφωνία αὐτὴ ἀντιστοιχοῦσε σὲ αὐτὸ πού σήμερα θὰ ἀποκαλούσαμε παραχώρηση τῆς ἐπικαρπίας.⁴³ Ἀπὸ τὴ στιγμὴ μάλιστα πού μπορούσε πάντοτε νὰ προβληθεῖ τὸ ἐπιχείρημα πὼς παρὰ τὴν ἐπιστροφὴ τοῦ κεφαλαίου ὀφείλονταν ἀκόμη τόκοι, οἱ ὁποῖοι ἐξακολουθοῦσαν νὰ εἰσπράττονται, ἡ ἐκμετάλλευση τοῦ ἀκινήτου μπορούσε νὰ διαρκέσει ὡς τὴν ἀπόσβεση τοῦ δικαιώματος γιὰ προτίμηση.

Ὁ δεύτερος τρόπος παραβίασης τῶν κανόνων τῆς προτίμησης, στὸν ὁποῖο ἀναφέρεται ὁ Μανουὴλ Α΄, πρέπει νὰ ἀφοροῦσε μᾶλλον μεγάλα ἀκίνητα. Φαίνε-

42 R. Macrides, «Justice under Manuel I Komnenos: Four novels on court business and murder», *FM* 6 (1984) 122–139· Dölger/Wirth, *Regesten*, ἀρ. 1465. 43 Βλ. καὶ Macrides, «Justice», 178.

ται λοιπόν ότι, όταν τὰ προτιμώμενα πρόσωπα άντλοῦσαν τὸ δικαίωμά τους ἀπὸ τῇ σχέσῃ πρὸς ἓνα μόνο τμήμα τοῦ ἀκινήτου, οἱ ἰδιοκτῆτες συνήθιζαν νὰ κρατοῦν τὸ τμήμα αὐτὸ καὶ νὰ μεταβιβάζουν ἐλεύθερα τὸ ὑπόλοιπο. Ὁ αὐτοκράτορας ἀπαγορεύει τὴν πρακτικὴ αὐτή, γιὰ τὴν ὁποία παρατηρεῖ πὼς ἀποτελεῖ παραβίαση τῆς νεαρᾶς *Περὶ προτιμῆσεως*, καὶ δηλώνει ὅτι ἡ προνομιακὴ σχέση τοῦ προτιμώμενου προσώπου, παραδείγματος χάρι τοῦ γείτονα, πρὸς τὸ ἀκίνητο ἀφοροῦσε ὁλόκληρῃ τὴν ἔκτασή του καὶ ὄχι μόνο τὸ —τυχὸν μικρὸ— τμήμα ἀπὸ τὸ ὁποῖο άντλοῦσε τὸ δικαίωμά του. Στὸ σημεῖο αὐτὸ κρίνω πάντως σκόπιμο νὰ παρατηρήσω ἀκόμα πὼς τὸ ζήτημα τῶν μικρῶν ἀνακοινώσεων πρὸς μεγάλα ἀκίνητα εἶχε περισσότερες πτυχές ἀπ’ ὅ,τι ἀφήνει νὰ διαφανεῖ ἡ νεαρὰ τοῦ 1166. Ὅπως πληροφοροῦμαστε ἀπὸ τὴν *Πεῖρα*, ἄτομα ποὺ εἶχαν τέτοιου εἴδους δικαιώματα τὰ ἀσκοῦσαν πολλές φορές καταχρηστικὰ ἐπιδιώκοντας νὰ ἀγοράζουν μόνο τὸ τμήμα τοῦ ἀκινήτου ποὺ τοὺς ἐνδιέφερε καὶ θέτοντας μὲ τὸν τρόπο αὐτὸ τὴν ἀγοραία ἀξία τοῦ ὑπολοίπου σὲ κίνδυνο. Ἔτσι, τὸ ἀνώτατο δικαστήριό τῆς Κωνσταντινούπολης εἰσῆγαγε νομολογιακὰ στὸ δίκαιο, σὲ περιπτώσεις δυσαναλογίας τῆς ἀνακοίνωσης πρὸς τὴ συνολικὴ ἔκταση τοῦ ἀκινήτου, νὰ λαμβάνεται ὑπόψη ἡ βούληση τοῦ ἰδιοκτῆτη, ὁ ὁποῖος θὰ μπορούσε ἐλεύθερα νὰ ἀποφασίσει ἂν θὰ μεταβίβαζε ὁλόκληρο τὸ κτῆμα τοῦ ἢ ὄχι.⁴⁴ Δὲν μπορεῖ βέβαια νὰ ἰσχυριστεῖ κανεὶς ὅτι ὁ Μανουὴλ κατάργησε μὲ τὴ νεαρὰ του τὸν κανόνα αὐτὸν τῆς πρακτικῆς —ποὺ ἦταν κατὰ ἓναν περίπου αἰῶνα προγενέστερος— γιὰτὶ ἡ ρύθμιση τῆς *Πεῖρας* δὲν ἀναφέρεται σὲ παρακράτηση τοῦ «κρίσιμου» τμήματος τοῦ ἀκινήτου, ἀλλὰ στὴν τύχη τοῦ ὑπολοίπου. Εἶναι ὅμως γεγονὸς ἀναμφισβήτητο πὼς ἡ ἀντίληψη ὅτι ἡ προτίμηση ἀναφερόταν σὲ κάθε περίπτωση στὸ σύνολο τοῦ μεταβιβαζόμενου ἀκινήτου μπορούσε νὰ ὀδηγήσει σὲ ἀδικίες.

Τέτοιου εἴδους συγκρούσεις κατὰ τὴν ἐφαρμογὴ τῶν κανόνων τῆς προτίμησης δὲν ὑποκρύπτουν ἀπαραίτητα προσπάθειες τῶν κοινωνικὰ ἢ οἰκονομικὰ ἰσχυροτέρων νὰ ἐκμεταλλεῖτοὺν τοὺς ἀσθενέστερους, οὔτε βέβαια ἀποτελοῦν δείγματα τῆς ἐδραίωσης ἑνὸς σχετικοῦ δικαίου πρὸς ὄφελος τῶν τελευταίων, γιὰτὶ ὁποῖος εἶχε μικρὴ ἀνακοίνωση δὲν πρέπει νὰ εἶχε ἀπαραίτητα καὶ μικρὸ κτῆμα. Ὡστόσο, ἡ νεαρὰ τοῦ 1166 περιέχει μιὰ ἀκόμα ρύθμιση, ἀπὸ τὴν ὁποία μπορεῖ νὰ δημιουργηθεῖ ἡ ἐντύπωση πὼς οἱ στόχοι τῆς εἶχαν καὶ κάποιες μορφῆς «κοινωνικὸ» χαρακτήρα. Συγκεκριμένα, σχετικὰ μὲ τὸ θεσμὸ τῆς ἀντίχρησης ὀρίζει ὅτι καὶ ὡς πρὸς αὐτὸν θὰ πρέπει νὰ ἰσχύουν οἱ κανόνες τῆς προτίμησης καὶ πὼς, σὲ περίπτωση ὑπαρξῆς προτιμώμενων προσώπων, ἡ ἀντίχρηση θὰ τύχαινε τῆς μεταχείρισης τὴν ὁποία ἡ νεαρὰ τοῦ Ρωμανοῦ προέβλεπε γιὰ τὶς δωρεές. Ὅπως

44 Βλ. *Πεῖρα* 50.2 καὶ 3 (*JGR*, τόμ. Δ', 210–221), καὶ Παπαγιάννη, «Ἀνακοίνωση», 219–220.

προαναφέρθηκε, ἡ νεαρά αὐτὴ ἀντιμετωπίζει τὶς δωρεές μὲ διαφορετικὸ κάθε φορά τρόπο, ἀνάλογα μὲ τὸ ἂν ὁ δωρεοδόχος ἀνῆκε στοὺς δυνατοὺς ἢ στοὺς πένητες. Τὸ ἐρώτημα ποὺ προκύπτει λοιπὸν στὸ σημεῖο αὐτὸ —ἀπασχόλησε δὲ καὶ τὴν τελευταία ἐκδότρια τῆς νεαράς τοῦ 1166, τὴ Ροὺθ Μακρίδη⁴⁵— εἶναι ἂν ὁ Μανουὴλ ἤθελε ἀπλῶς νὰ ἐξασφαλίσει ὅτι τὰ ἀκίνητα θὰ παραχωροῦνταν πράγματι λόγῳ ἀντίχρησης —πράγμα τὸ ὁποῖο σὲ περίπτωσι ἀμφισβήτησις θὰ μποροῦσε, μὲ ἀναλογικὴ ἐφαρμογὴ τῆς νεαράς τοῦ Ρωμανοῦ Α', νὰ ἀποδειχθεῖ δικαστικὰ— ἢ ἂν συγχρόνως ἐπιδίωκε νὰ ἀπαγορεύσει γενικὰ στοὺς δυνατοὺς τῆς ἐποχῆς νὰ οἰκιοποιηθοῦν κτήματα πενήτων μὲ ἀντίχρηση. Τὸ ἐρώτημα αὐτὸ δὲν μπορεῖ νὰ ἀπαντηθεῖ, γιατί εἶναι ἀδύνατον ἡ διάγνωσις τῆς πραγματικῆς βούλησις τοῦ νομοθέτη. Πρέπει ὅμως στὸ σημεῖο αὐτὸ νὰ ἐπαναληφθεῖ πῶς ἡ νεαρά *Περὶ προτιμήσεως*, κυρίως ὡς πρὸς τὸ σκέλος ποὺ ἀφορᾷ τοὺς δυνατοὺς, ἐμφανίζει στίς διάφορες μορφές τῆς παραλλαγῆς, οἱ ὁποῖες ὁδηγοῦν στὸ συμπέρασμα ὅτι τὸ αὐθεντικὸ κείμενο ἔχει ὅπωςδῆποτε ὑποστεῖ ἐπεξεργασία.

45 Macrides, «Justice», 178.

