

ΤΑ ΙΣΤΟΡΙΚΑ

Περιοδική έκδοση ιστορικῶν σπουδῶν

G. HERING, Ἱστορική ἐπιστήμη καί πολιτισμική ἐλευθερία □ Δ. ΔΗΜΗΤΡΟΠΟΥΛΟΣ, Τό δικαίωμα προτίμησης στά νησιά τοῦ Αἰγαίου □ ΜΑΡΘΑ ΠΥΛΙΑ, Ἡ γαιοκτησία στήν περιοχή τῆς Τριπολιτοῦς □ ANNA ΜΑΝΔΥΛΑΡΑ, Ἑλληνικά ἐπιχειρηματικά δίκτυα στή Μασσαλία □ ΑΓΓΕΛΑ ΚΑΣΤΡΙΝΑΚΗ, Ὁ Ραγκαβῆς καί ὁ *Αὐθέντης* □ Ρ. ΑΛΒΑΝΟΣ, Σλαβόφωνοι ντόπιοι καί πόντιοι πρόσφυγες τῆ δεκαετία τοῦ '40 □ ΜΑΡΙΑ ΡΕΠΟΥΣΗ, Διδακτική τῆς ἱστορίας □ Κ. ΒΛΑΣΟΠΟΥΛΟΣ, Ἀρχαιολογικές μαρτυρίες καί ἱστορικά πορίσματα □ ΒΙΒΛΙΟΚΡΙΣΙΕΣ: Β. Παναγιωτόπουλος, Γ. Τόλιας, Ἀμαλία Παππά, Ν. Ε. Καραπιδάκης, Εὔη Ὀλυμπίτου

33



Τό δικαίωμα προτίμησης στά νησιά του Αιγαίου: έπιπτώσεις καί προσαρμογές κατά τή διάρκεια τής όθωμανικής περιόδου

Τά θέματα πού σχετίζονται μέ τίς διαδικασίες μεταβίβασης τών περιουσιακών στοιχείων μέσω τών μηχανισμών κληρονομικής διαδοχής στά νησιά του Αιγαίου κατά τήν περίοδο τής όθωμανικής κυριαρχίας καί στά νεότερα χρόνια, έχουν αποτελέσει άντικείμενο μελέτης –καί διαμάχης– αρκετών έρευνητών, πού χρησιμοποίησαν ποικίλα έργαλεϊα προσέγγισης. Ή βιβλιογραφία είναι πλούσια καί πολλές πλευρές τών σχετικών θεμάτων έχουν διερευνηθεϊ. Έκτός όμως από τό γενικό πλαίσιο τών γαιοκτητικών σχέσεων καί τών τρόπων μεταβίβασης, όρισμένοι έπιμέρους έθιμικοί κανόνες έπιτρέπουν νά μελετήσουμε τίς άντιλήψεις τών κατοίκων σχετικά μέ τήν άκίνητη περιουσία, τίς συναλλακτικές πρακτικές πού ακολουθούσαν καί τίς έπιπτώσεις στήν οικονομική ζωή του τόπου. Παράλληλα, καθώς όρισμένοι έθιμικοί κανόνες έχουν μακρά παράδοση ισχύος, ή εξέτασή τους έπιτρέπει νά έπισημανθούν διαφοροποιήσεις καί προσαρμογές κατά τήν έφαρμογή τους, οι όποιες σχετίζονται μέ άντίστοιχες αλλαγές στήν κοινωνική καί οικονομική συγκρότηση τών τοπικών κοινωνιών.

Ένα καλό παράδειγμα τέτοιου έθιμου είναι ή προτίμηση, ή όποία έφαρμόστηκε σταθερά καί αύστηρά κατά τίς πωλήσεις άκινήτων στήν πλειονότητα τών νησιών του Αιγαίου, τουλάχιστον μέχρι τίς αρχές του 19ου αϊώνα. Μαρτυρίες γιά τήν ύπαρξη του έθιμου αυτού έχουν διασωθεϊ τόσο στίς έπιμέρους κανονιστικές αποφάσεις τών κοινοτήτων καί στίς άπόπειρες κωδικοποίησης τών έθιμων, όσο καί στίς άπαντήσεις πού έδωσαν οι κοινοτικές αρχές στά έρωτήματα πού άπηύθυνε στά 1833 τό Ύπουργείο Δικαιοσύνης σχετικά μέ τά ισχύοντα «νομικά έθι-

Τό κείμενο αυτό συντάχθηκε στό πλαίσιο του έρευνητικού προγράμματος «ΑΙΓΑΙΟ. Ίστορική μελέτη τών οικισμών καί ή άρχιτεκτονική τής κατοικίας», τό όποιο διεξήχθη τήν περίοδο 1995-1998 από τό Κέντρο Νεοελληνικών Έρευνών του Ε.Ι.Ε. καί τό τμήμα Άρχιτεκτόνων του Ε.Μ.Π.

Δημήτρης Δημητρόπουλος

μα». Παράλληλα εφαρμογές της άρχης της προτίμησης έντοπίζονται στα δικαιοπρακτικά έγγραφα της Τουρκοκρατίας, καθώς και στις δικαστικές αποφάσεις των κατά τόπους «κριτηρίων» της ίδιας περιόδου. Στις τελευταίες μάλιστα έχουμε άπτά δείγματα της ισχύος και του τρόπου εφαρμογής της προτίμησης στην καθημερινή ζωή των κατοίκων, και ταυτόχρονα ένα πανόραμα ποικίλων πράξεων, ρυθμίσεων και επιμέρους περιπτώσεων, στις οποίες η προτίμηση διαδραμάτιζε ένεργό ρόλο.

Στό κείμενο αυτό δέν θά σταθοῦμε στή φύση της προτίμησης ως νομικού θεσμοῦ, θεσμοῦ ἄλλωστε πού ἔχει ἀποτελέσει ἀντικείμενο λεπτομεροῦς διαπραγμάτευσης καί ἔρευνας ἀπό νομικούς, εἰδικούς της ἱστορίας τοῦ δικαίου. Μάλιστα, καθώς ἡ προτίμηση εἶχε μακράιωνη παρουσία στόν ἑλληνικό χώρο –οἱ ἀπαρχές της φαίνεται ὅτι ἀνάγονται στήν ἑλληνιστική ἐποχή–, ἔχει ἀποτελέσει ἀντικείμενο πολυἀριθμῶν σημαντικῶν μελετῶν, στίς ὁποῖες ἐξετάζεται ἡ προέλευση τοῦ δικαίου της προτίμησης καί ἡ εφαρμογή του κυρίως κατά τή βυζαντινή περίοδο¹. Ἐδῶ, ἀντίθετα, θά ἐπικεντρώσουμε τό ἐνδιαφέρον μας στίς ἐπιπτώσεις πού εἶχε ἡ εφαρμογή της προτίμησης στήν συναλλακτική πρακτική καί στήν οἰκονομική ζωή τῶν κατοίκων τῶν νησιῶν.

Νά σημειώσουμε μόνο ὅτι ἐπίσημη θέσπιση της προτίμησης γίνεται στό πρῶτο μισό τοῦ 10ου αἰῶνα μέ Νεαρά τοῦ Ρωμανοῦ Α' ². Ἀναλυτικές ἀναφορές

1. Ἐνδεικτικά σημειώνουμε τίς πρόσφατες μελέτες: P. Lemerle, *The agrarian history of Byzantium from the Origins to the Twelfth Century*, Galway 1979, σ. 87-108· Ἐλευθερία Παπαγιάννη, *Ἡ νομολογία τῶν ἐκκλησιαστικῶν δικαστηρίων της βυζαντινῆς καί μεταβυζαντινῆς περιόδου σέ θέματα περιουσιακοῦ δικαίου*, I. Ἐνοχικό δίκαιο - Ἐμπράγματο δίκαιο, Ἀθήνα 1992, σ. 221-256· Sp. Vryonīs, «Ἡ βυζαντινή κληρονομία στόν ἐπίσημο καί ἐντεχνο πολιτισμό τῶν βαλκανικῶν λαῶν», στόν συλλογικό τόμο *Ἡ βυζαντινή παράδοση μετά τήν ἄλωση της Κωνσταντινούπολης*, Ἐπιμέλεια: J. Yiannias, Ἀθήνα 1994, σ. 41-45· Βασιλική Τουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα Βυζαντινῶν οἰκοδομικῶν περιορισμῶν (ἀπό τόν Ἰουστινιανό στόν Ἀρμενόπουλο καί ἡ προβολή τους στή νομοθεσία τοῦ Νεοελληνικοῦ Κράτους)*, Θεσσαλονίκη 1998, σ. 322-330· Λυδία Παπαρρήγα-Ἀρτεμιάδη, *Ἡ νομική προστασία της γονικῆς περιουσίας στή Μύκονο (17ος-18ος αἰ.)*, Ἀθήνα 1999, σ. 53-86, ὅπου παρατίθεται καί σχετική βιβλιογραφία.

2. Πρόσφατη ἔκδοση της Νεαρᾶς αὐτῆς βλ. N. Svoronos, *Les Nouvelles des Empereurs Macédoniens concernant la terre et les stratiotes*, Ἐπιμέλεια: Π. Γουναρίδης, Ἀθήνα 1994, σ. 47-71. Τή Νεαρά τοῦ Ρωμανοῦ ἀκολούθησαν καί ἄλλες, ὅπως τῶν Κωνσταντίνου Ζ', Νικηφόρου Φωκά (ἡ ὁποία περιορίζε τήν ἄσκηση προτίμησης μόνο μεταξύ προσώπων ὁμοίας κοινωνικῆς προέλευσης), Μανουήλ Κομνηνοῦ (πού ἀποβλέπει στήν καταπολέμηση παραβιάσεων της προτίμησης)· βλ. τά σχετικά κείμενα Π. καί Ι. Ζέπος, *Jus Graecoromanum*, Ἀθήνα 1931, τ. 1, σ. 214-217, 253-255, 389-396 ἀντιστοίχως. Γιά τίς ρυθμίσεις τῶν Νεαρῶν αὐτῶν βλ. Ἐλευθερία Παπαγιάννη, «Ὁ ὅρος "ἀνακοίνωση" στό ἐμπράγματο δίκαιο της βυζαντινῆς περιόδου», π. *Βυζαντινά*, τ. 10, 1990, σ. 213-216.

Τό δικαίωμα προτίμησης στό νησιά τοῦ Αἰγαίου

ὁμως στήν προτίμηση περιλαμβάνονται καί σέ μεταγενέστερα νομικά κείμενα ἢ συναγωγές νομικῶν κειμένων, ὅπως στήν Ἐξάθιβλο τοῦ Κ. Ἀρμενοπούλου³, στίς Ἀσσιζες τῆς Κύπρου⁴, στό «Νομοκριτήριο» πού χρονολογεῖται ἀπό τόν 17ο αἰώνα⁵, στό «Συνταγμάτιον Νομικόν» τοῦ ἡγεμόνα Οὐγγροβλαχίας Ἀλέξανδρου Ὑψηλάντη⁶. Τῆ διάδοση τοῦ ἐθίμου ἐπισημαίνουν καί οἱ Βαυαροί νομικοί G. Mauet καί G. Geib στίς μελέτες τους γιά τό δίκαιο στόν ἑλληνικό χώρο, οἱ ὁποῖες ἐκδόθηκαν τό 1835⁷. Ἐπισημῶς ὁ κανόνας τῆς προτίμησης στό ἑλληνικό κράτος καταργήθηκε μέ τό νόμο τοῦ 1856 «Περί μεταγραφῆς τῆς κυριότητος τῶν ἀκινήτων», ὅπου ὀριζόταν: «Αἱ περί προτιμήσεως διατάξεις, αἱ περιεχόμενα εἰς τό Βιβλίον Γ', τίτλον γ', τοῦ Ἀρμενοπούλου καί τά περί αὐτῆς ἔθιμα καταργοῦνται»⁸.

Ὅπως ἀναφέραμε, κατά τῆ διάρκεια τῆς ὀθωμανικῆς κυριαρχίας οἱ κοινότητες πολλῶν νησιῶν τοῦ Αἰγαίου κάνουν συχνά λόγο γιά τήν προτίμηση σέ ἀποφάσεις ἢ σέ συλλογές τῶν ἐθίμων τους⁹. Παράλληλα, μνεῖες τοῦ θεσμοῦ ἀπαντοῦν σέ κοινοτικά ἔγγραφα προερχόμενα καί ἀπό περιοχές τῆς ἡπειρωτικῆς

3. Βλ. Κ. Ἀρμενόπουλος, *Πρόχειρον νόμων ἢ Ἐξάθιβλος*, Ἐπιμέλεια: Κ. Πιτσάκης, Ἀθήνα 1971, σ. 175-180.

4. Γιά τό κείμενο τῶν σχετικῶν Ἀσσιζῶν βλ. Κ. Σάθας, *Μεσαιωνική θιβλιοθήκη*, τ. 6, Βενετία-Παρίσι 1877 (ἀνατ. Ἀθήνα 1972), σ. 5 (Α', κη'), σ. 250 (Β', κθ'). Βλ. ἐπίσης Π. Ζέπος, «Τό δίκαιον εἰς τās ἑλληνικάς Ἀσσιζας τῆς Κύπρου», ἀναδημ. στό π. *Annales*, τ. 2, τχ. 1, Θεσσαλονίκη 1988, σ. 369.

5. Βλ. Δ. Γκίνης, *Περίγραμμα τῆς ἱστορίας τοῦ μεταβυζαντινοῦ δικαίου*, Ἀθήνα 1966, σ. 82-85.

6. Βλ. Π. Ζέπος, *Συνταγμάτιον Νομικόν Ἀλεξάνδρου Ἰωάννου Ὑψηλάντη βοεβόδα ἡγεμόνος πάσης Οὐγγροβλαχίας 1780 ἐκδιδόμενον μετ' εἰσαγωγῆς καί ἱστορικῆς ἀνασκοπήσεως τῶν ἐν αὐτῷ θεσμῶν*, Ἀθήνα 1936, σ. 211-218.

7. Βλ. σχετικά Γ. Λ. φόν Μάουερ, *Ὁ ἑλληνικός λαός*, τ. 2, Μετάφραση: Χ. Πράτσικας, Ἀθήνα 1943, σ. 363-365· G. Geib, *Παρουσίαση τῆς κατάστασης τοῦ δικαίου στήν Ἑλλάδα στή διάρκεια τῆς τουρκοκρατίας καί ὡς τόν ἐρχομό τοῦ βασιλιά Ὁθωνα τοῦ Α'*, Μετάφραση: Ἴρις Αὐδῆ-Καλκάνη, [Ἀθήνα] χ.χ., σ. 96-100.

8. Βλ. Γ. Πετρόπουλος, *Ἱστορία καί εἰσηγήσεις τοῦ ρωμαϊκοῦ δικαίου*, Ἀθήνα 1944, σ. 854 καί Δ. Σιάτρας, *Οἱ ἀγοραπωλησιές ἀκινήτων στήν τουρκοκρατούμενη Ἑλλάδα*, Ἀθήνα 1992, σ. 81-82. Στά νησιά πού δέν ἐντάχθηκαν στό ἑλληνικό κράτος ἡ προτίμηση –στό βαθμό πού περιλαμβανόταν στό τοπικά ἔθιμα– ἐξακολούθησε νά ἰσχύει μέχρι τήν ἐνσωμάτωσή τους. Στά Δωδεκάνησα καταργήθηκε μέ ἰταλικό διάταγμα τῆς 31ης Ὀκτωβρίου 1931· βλ. σχετικά Σεβ. Χατζησεβαστός, *Ἀστικόν δίκαιον εἰς Νοτίους Σποράδας ἐπί Τουρκοκρατίας καί Ἰταλοκρατίας. Συμβολή εἰς τήν μελέτην τοῦ μεταβυζαντινοῦ δικαίου*, Ἀθήνα 1977, σ. 96.

9. Στήν πρόσφατα ἐκδοθεῖσα μελέτη τῆς, ἡ Βασιλικῆ Τουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὀ.π., σ. 327-330, ἀποδελτιώνει μαρτυρίες σχετικές μέ τήν ἐφαρμογή τῆς προτίμησης.

Δημήτρης Δημητρόπουλος

Ἑλλάδας¹⁰ καί τῆς Ἐπτανήσου¹¹. Ἡ παρέμβαση τῶν κοινοτήτων ἦταν καθοριστική γιά τήν ἐφαρμογή τῆς προτίμησης, ἀπό τή μία πλευρά μέσω τῆς γραπτῆς ἀποτύπωσης τῆς –στίς περιπτώσεις ὅπου ὑπῆρξε καταγραφή τῶν ἰσχυόντων ἐθιμικῶν κανόνων– καί ἀπό τήν ἄλλη μέσω τῶν ἀποφάσεων τῶν «τοπικῶν κριτηρίων», ὅταν ὑπῆρξαν ἀπόπειρες παραβίασής τῆς. Οἱ κοινοτικοί θεσμοί συνεπῶς συγκρότησαν τό πλαίσιο ἐφαρμογῆς τῆς προτίμησης, ἀλλά καί τό θεματοφύλακα τῆς πισταῖς τήρησής τῆς.

Ὅπως εἶναι γνωστό, σύμφωνα μέ τό ἔθιμο τῆς προτίμησης, σέ περίπτωση πώλησης ἐνός ἀκινήτου ἢ μεταβίβαση αὐτή δέν μποροῦσε νά γίνει ἐλεύθερα σέ ὅποιοδήποτε πρόσωπο. Ἀντίθετα, κατά τήν ἀγορά τοῦ ἀκινήτου εἶχαν δικαίωμα νά προτιμηθοῦν, ἐφόσον φυσικά τό ἐπιθυμοῦσαν, οἱ συγγενεῖς τοῦ ἰδιοκτητή του καί ὅσοι εἶχαν ἰδιοκτησίες πού συνόρευαν μέ τό μεταβιβαζόμενο ἀγαθό. Στίς μαρτυρίες γίνεται συχνά διάκριση μεταξύ τῶν δύο αὐτῶν κατηγοριῶν δικαιούχων, μέ τή χρήση διαφορετικῶν διατυπώσεων, πού ποικίλλουν γλωσσικά ἀπό τόπο σέ τόπο¹². Ἔτσι, σέ ἀρκετά νησιά οἱ συγγενεῖς ὀρίζονται ὡς «πρόσιμοι καί ἐδικοί», ἐνῶ οἱ συνορεύοντες γείτονες ὡς «σύμπλιοι» ἢ «συμπλιότερες».

10. Βλ. ἐνδεικτικά τίς σχετικές ἀπαντήσεις στά ἐρωτήματα τοῦ Ὑπουργείου Δικαιοσύνης τῶν κοινοτικῶν ἀρχῶν Οἰτύλου, Γαργαλιάνων-Φιλιατρῶν-Κυπαρισσίας, Βοστίτσας, Καλαβρύτων, Καρύταινας (Ἰάκ. Βισβίλης, «Τά ἐρωτήματα τοῦ Ὑπουργείου τῆς Δικαιοσύνης τοῦ ἔτους 1833 περί τῶν νομικῶν ἐθίμων καί αἱ ἐπ' αὐτῶν ἀπαντήσεις τῶν τοπικῶν ἀρχῶν», *Ἐπετηρίς τοῦ Ἀρχείου τῆς Ἱστορίας τοῦ Ἑλληνικοῦ Δικαίου* [στό ἐξῆς: *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*], τ. 9, 1962, σ. 49, 60, 66, 70, 127 ἀντιστοίχως). Ἡ προτίμηση ἐφαρμοζόταν καί στήν Ἀθήνα τῶν ἐπαναστατικῶν χρόνων, ὅπως ἀποδεικνύεται ἀπό τά συμβόλαια πού περιλαμβάνονται στόν κώδικα τοῦ νοτάρου Ἀθηνῶν Π. Πούλου· βλ. Δ. Γκίνης, «Τό ἐθιμικόν δίκαιον ἐπί τουρκοκρατίας καί ὁ «κόντικας» τοῦ νοταρίου Πούλου», *Ἐπετηρίς Ἐταιρείας Βυζαντινῶν Σπουδῶν*, τ. 20, 1950, σ. 263-264 καί Δ. Γέροντας, *Περί τοῦ ἐθιμικοῦ δικαίου τῶν Ἀθηνῶν τῆς Τουρκοκρατίας καί τῆς Ἐπανάστασεως*, Ἀθήνα 1964, σ. 101-107, ὅπου καί ἀναφορές σέ σχετικά συμβόλαια. (Ὁ κώδικας ἔχει δημοσιευτεῖ ἀπό τόν Γ. Πετρόπουλο, «Ὁ κώδιξ τοῦ νοταρίου Ἀθηνῶν Παναγή Πούλου 1822-1833», *Μνημεῖα τοῦ Μεταβυζαντινοῦ Δικαίου*, τ. 1, Ἀθήνα 1957). Ἀπό τήν Ἀθήνα μάλιστα σώζεται μιὰ ἀπό τίς παλαιότερες, μετά τή βυζαντινή ἐποχή, μνεῖες πρακτικῆς ἐφαρμογῆς τοῦ ἐθίμου σέ ἔγγραφο πού χρονολογεῖται στά 1549 (τό ἔγγραφο δημοσιεύει ὁ Δ. Καμπούρογλου, *Μνημεῖα τῆς ἱστορίας τῶν Ἀθηναίων*, τ. 1, Ἀθήνα 1889, σ. 179).

11. Στήν πράξη ΞΘ' τοῦ 1837 τῆς Ἰονίου Γερουσίας τῶν Ἰονίων νήσων ἀναγνωρίζεται δικαίωμα προτίμησης στόν συνιδιοκτήτη καί στό «σέμπρο» πωλουμένου ἀκινήτου· βλ. Σεβ. Χατζηροεβαστός, *Ἀστικόν Δίκαιον*, ὁ.π., σ. 74. Συχνές εἶναι ἐπίσης οἱ ἐφαρμογές τῆς προτίμησης σέ νοταριακά ἔγγραφα τῶν Παξῶν· βλ. Γ. Πετρόπουλος, «Νοταριακαί πράξεις Παξῶν διαφόρων νοταρίων τῶν ἐτῶν 1658-1810», *Μνημεῖα τοῦ Μεταβυζαντινοῦ Δικαίου*, τ. 2, Ἀθήνα 1958, ἔγγρ. 96, 125, 189, 324, 435 κ.ἄ.

12. Τό ἔθιμο τῆς προτίμησης δέν ἔχει σχέση μέ τόν ὄρο «προτιμή», πού ἀπαντᾷ κυρίως στά προικοσύμφωνα τῆς Χίου τῆς ἐποχῆς τῆς Τουρκοκρατίας, ἀλλά καί σέ ἄλλα νησιά,

Τό δικαίωμα προτίμησης στά νησιά τοῦ Αἰγαίου

Δέν εἶναι πάντοτε σαφής ἡ σειρά μέ τήν ὁποία ἐφαρμοζόταν ἱεραρχικά ἡ προτίμηση. Στίς Κυκλάδες ὅπου, στά περισσότερα νησιά, ἔχουμε αὐστηρή τήρηση τῆς, τά ἀπορρέοντα ἀπό αὐτήν δικαιώματα κατά κανόνα μπορούσαν νά ἀσκηθοῦν πρῶτα ἀπό τούς συγγενεῖς, στούς ὁποίους καί ὑπῆρχε διαβάθμιση τοῦ δικαιώματος ἀνάλογα μέ τό βαθμό συγγένειας πρὸς τόν πωλητή. Ἀκολουθοῦσαν οἱ πιθανοί συνιδιοκτῆτες καί τέλος ἔπονταν ὅσοι συνόρευαν μέ τό ἀκίνητο πού μεταβιβαζόταν. Στά ἔθιμα τῆς Σαντορίνης καί Ἀνάφης τοῦ 1797 (κεφάλαιο Α') καταγράφονται διεξοδικά: οἱ δικαιοῦχοι (τά παιδιά, οἱ γονεῖς οἱ ἀδελφοί, οἱ ἀνεψιοί, οἱ πρῶτοι ξάδελφοι τοῦ πωλητή –ὄχι ὁμως καί οἱ δεῦτεροι ξάδελφοι– καί τέλος οἱ πλησίον)¹³, τό χρονικό διάστημα μέσα στό ὁποῖο πρέπει νά ἀσκῆσουν τά δικαιώματά τους, τά δικαιώματα ἐκείνων πού ἀπουσίαζαν ἀπό τό νησί ὅταν διενεργήθηκε ἡ πώληση, τά δικαιώματα τῶν ἀνηλίκων δικαιοῦχων κλπ.

Ἀνάλογες καταγραφές τῶν γενικῶν κανόνων τῆς προτίμησης, ἀλλά –σέ ὀρισμένες περιπτώσεις– καί σειρά ἐπιμέρους διευκρινίσεων καί εἰδικῶν ρυθμίσεων πού ἐπιχειροῦν νά καλύψουν ἓνα εὐρύ φάσμα περιπτώσεων ἰσχύος τῆς, περιέχονται σέ ἀποφάσεις τῆς κοινότητος Σύρου τῶν ἐτῶν 1695, 1761, 1763, 1812, σέ ἔκθεση τῶν προεστῶν τῆς Πάτμου πρὸς τόν ῥώσο ναύαρχο Σπυριδῶφ τοῦ 1773, σέ ἀπόφαση τῆς κοινότητος τῆς Φολεγάνδρου τοῦ 1808, στήν καταγραφή τῶν ἐθίμων τῆς Νάξου τοῦ 1810 (ἄρθρα λθ'-μη)¹⁴, καί στίς ἀπαντήσεις τῶν κοινο-

ὅπως στή Σύμη, τήν Κάρπαθο καί τή Λέρο, προκειμένου νά δηλώσει παροχή, ἡ ὁποία συνίσταται συνήθως διά τοῦ προικοσυμφώνου ὑπό τῶν προικοδοτῶν γονέων τῆς νύφης. Ἐννοιολογικά ὁμως ἴσως ὑπάρχει συνάφεια μεταξύ «προτίμησης» καί «προτιμῆς», καθώς ἡ τελευταία πιθανόν συνδέεται μέ κάποια μορφή προτίμησης πρὸς τήν πρωτοκόρη· βλ. σχετικά Ἰ. Βισθίτζης, «Αἱ μεταξύ συζύγων περιουσιακαί σχέσεις εἰς τήν Χίον κατά τήν Τουρκοκρατίαν», *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 1, 1948, σ. 55-64.

13. Ἡ παραίτηση κάποιου στενοῦ συγγενοῦς ἀπό τό δικαίωμα προτίμησης πού εἶχε, δέν ἐνεργοποιοῦσε αὐτόματα τό δικαίωμα τοῦ πιό μακρινοῦ. Ἀντίθετα ἀπελευθερῶνε τό ἀκίνητο· βλ. Ἄνδρ. Δρακάκης, «Ἡ Σύρος ἐπί Τουρκοκρατίας. Ἡ δικαιοσύνη καί τό δίκαιον», *Ἐπετηρίς Ἐταιρείας Κυκλαδικῶν Μελετῶν* (στό ἐξῆς: *Ε.Ε.Κ.Μ.*), τ. 6, 1967, σ. 220-225, ὅπου καί ἀναλυτικά οἱ ὅροι ἐνεργοποίησης τῆς προτίμησης στή Σύρο.

14. Συγκεντρωμένα τά σχετικά ἔγγραφα ἀπό τή Σύρο, Σαντορίνη, Φολεγάνδρο, Νάξο δημοσιεύονται ἀπό τόν Π. καί Ἰ. Ζέπο, *Jus Graecoromanum*, ὁ.π., τ. 8, σ. 499-502, 504-507, 522, 538-541· πβ. δημοσιεύσεις τῶν σχετικῶν κειμένων καί: Λ. Χρυσανθόπουλος, *Συλλογή τοπικῶν τῆς Ἑλλάδος συνηθειῶν*, Ἀθήνα 1853, σ. 78-80, 147-151, 154, 183-184· Γ. Λ. φόν Μάουερ, *Ὁ ἑλληνικός λαός*, τ. 1, Μετάφραση: Ε. Καραστάθης, Ἀθήνα 1943, σ. 271-283· Π. Καλλιγᾶς, «Περί ἐθίμων», στόν τόμο *Μελέται νομικάί πολιτικάί, οἰκονομολογικάί, ἱστορικάί, φιλολογικάί κλπ.*, τ. 1, Ἐπιμέλεια: Γ. Καλλιγᾶς, Ἀθήνα 1899, σ. 222-226, 229· Ἰ. Παπαμανώλης, *Ἡ νῆσος Θῆρα=Σαντορίνη*, Πειραιᾶς 1932, σ. 307-311, 314-315· Ἄνδρ. Δρακάκης, *Ἡ Σύρος ἐπί Τουρκοκρατίας*, ὁ.π., σ. 302-307· Ἰ. Δέλλα-Ρόκκας, «Τό δίκαιον τῆς Νάξου κατά τούς χρόνους τῆς Τουρκοκρατίας», *Ε.Ε.Κ.Μ.*, τ. 7, 1968, σ. 447-451. Γιά τήν Πάτμο βλ. Ἰ. Σακελιῶν, «Ἱστορικά ἔγγραφα», π. *Παρνασσός*, τ. 1, 1886, σ. 130. Ἐμμεση μνεῖα τῆς προτίμη-

Δημήτρης Δημητρόπουλος

τικῶν ἀρχῶν τῶν νησιῶν στά ἐρωτήματα πού τούς ἀπηύθυνε τό Ὑπουργεῖο Δικαιοσύνης στά 1833¹⁵. Ὅσον ἀφορᾶ τά νησιά πού δέν ἐντάχθηκαν μετὰ τήν ἐπανάσταση τοῦ 1821 στό ἑλληνικό κράτος, ἡ ἀρχή τῆς προτίμησης σέ ἀρκετά ἀπό αὐτά ἐξακολούθησε νά περιλαμβάνεται στά τοπικά θεσπίσματα καί νά ἐφαρμόζεται μέχρι τά τέλη τοῦ 19ου αἰῶνα, ὅπως δείχνουν τά παραδείγματα τῆς Σάμου, τῆς Νισύρου, τοῦ Καστελόριζου ἢ τῆς Καρπάθου¹⁶. Παράλληλα θέβαια, ἡ παρουσία τοῦ ἐθίμου τῆς προτίμησης ἔχει παρατηρηθεῖ καί σέ ἄλλα νησιά, ἀπό τά ὁποῖα δέν μᾶς εἶναι γνωστά κοινοτικά θεσπίσματα ἀναφερόμενα σέ αὐτήν¹⁷.

σης περιλαμβάνεται ἐπίσης στήν «ταρίφα» τοῦ Κοινοῦ τῶν Μυκονίων τοῦ ἔτους 1649· βλ. Π. Ζερλέντης, *Σύστασις τοῦ κοινοῦ τῶν Μυκονίων*, Ἐρμούπολη 1924, σ. 22 (καί παλαιότερη δημοσίευση τοῦ ἴδιου ἐγγράφου ὅπου ὁμως ἀναφέρεται ὡς χρονολογία τοῦ τό 1647: τοῦ ἴδιου, «Παναγιώτης Νικούσιος καί Ἀλέξανδρος Μαυροκορδάτος ἀρχόντες Μυκονίων», *Νησιωτική Ἐπετηρίς*, τ. 1, 1918, [φωτ. ἀνατύπωση, Ἀθήνα 1987], σ. 218).

15. Βλ. σχετικές ἀναφορές γιά τήν Ἄνδρο: Δ. Πασχάλης, «Κυκλαδικά θέσμιμα μετ' ἀνεκδότων ἐγγράφων», π. Ἀρχεῖον Ἰδιωτικοῦ Δικαίου, τ. 6, 1939, σ. 223· τήν Κίμωλο: Ἰάκ. Βισβίτζης, *Τά ἐρωτήματα*, ὁ.π., σ. 89-90· τή Μήλο: τοῦ ἴδιου, «Τά ἐρωτήματα», *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 6, 1955, σ. 127-128· τή Μύκονο: τοῦ ἴδιου, «Τά ἐρωτήματα», *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 7, 1957, σ. 12· τήν Πάρο: στό ἴδιο, σ. 16· τή Σίφνο: τοῦ ἴδιου, «Τά ἐρωτήματα», *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 3, 1950, σ. 165· τήν Τήνο: Μεν. Τουρτόγλου, «Ἡ ἀπάντησις τῆς δημογεροντίας τῆς Τήνου εἰς τά περὶ τῶν νομικῶν ἐθίμων ἐρωτήματα τοῦ Ὑπουργείου Δικαιοσύνης», *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 14, 1967 (Ἀθήνα 1970), σ. 212-213· τήν Αἴγινα: Ἰάκ. Βισβίτζης, «Τά ἐρωτήματα», *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 9, 1962, σ. 10· τόν Πόρο: τοῦ ἴδιου, «Νομικά τινα ἐθίμα τῶν νήσων Σπετσῶν, Ὑδρας, Πόρου καί Σαλαμίνας», *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 3, 1950, σ. 13.

16. Γιά τή Σάμο καί τούς σχετικούς νόμους τῶν ἐτῶν 1874, 1880, 1891 τῆς Σαμιακῆς Ἡγεμονίας βλ. Γ. Σβορώνος, *Σαμιακή νομοθεσία περιέχουσα τά προνόμια τῆς Ἡγεμονίας Σάμου καί ἀπαντᾶς τούς ἐν ἰσχύϊ νόμους αὐτῆς*, Σάμος 1903, σ. 136-139· ἐπίσης τίς ἐπισημάνσεις τοῦ Α. Σεβαστάκη, *Δίκαιο καί δικαστική ἐξουσία στή Σάμο 1550-1912. Μὲ ἀνεκδότα ἐγγραφα*, Ἀθήνα 1986, σ. 189-190, σχετικά μέ τήν κωδικοποίηση τῶν ἐθίμων τοῦ νησιοῦ πού ἐπιχειρήθηκε στό 1860, καί τοῦ Ν. Δημητρίου *Λαογραφία Σάμου*, τ. 1, Ἀθήνα 1983, σ. 184. Γιά τή Νίσυρο βλ. Μιλτ. Λογοθέτης, «Τά κτηματολόγια τῆς Νισύρου κατά τά χρόνια τῆς δουλείας (1785-1945)», π. *Νισυρικά*, τ. 10, 1987, σ. 199, 214, ὅπου καί ἡ σχετική διάταξη τῶν τοπικῶν ἐθίμων Μανδρακίου τοῦ ἔτους 1915-1916. Γιά τό Καστελόριζο βλ. Γ. Πετρόπουλος, «Ἐγγραφα Β. Ρόδου καί Καστελόριζου τῶν ἐτῶν 1847-1874», *Μνημεῖα τοῦ Μεταβυζαντινοῦ Δικαίου*, τ. 5, Ἀθήνα 1963, σ. 391-392, ὅπου σχετική ἀπόφαση τοῦ Ἐκκλησιαστικοῦ Δικαστηρίου τοῦ ἔτους 862. Γιά τήν Κάρπαθο βλ. Μιχ. Μιχαηλίδης-Νουάρος, *Νομικά ἔθιμα τῆς νήσου Καρπάθου τῆς Δωδεκανήσου*, Ἀθήνα 1926, σ. 40-41.

17. Στήν τοπική ἱστοριογραφία, καθώς καί σέ μελέτες πού ἐξετάζουν ἐπιμέρους θέματα τῶν νησιῶν ἔχει ἐπισημανθεῖ ἡ παρουσία τοῦ ἐθίμου· βλ. ἐνδεικτικὰ: Ἄντ. Βάλληνας, *Κυθνιακά ἤτοι τῆς νήσου Κύθνου χωρογραφία καί ἱστορία*, Ἐρμούπολη 1882 (φωτ. ἀνατύπωση, Ἀθήνα 1990), σ. 120· Γ. Πετρόπουλος, «Νομικά ἐγγραφα Σίφνου τῆς συλλογῆς Γ. Μαριδάκη (1684-1835)», *Μνημεῖα τῆς Ἑλληνικῆς Ἱστορίας*, τ. 3, τχ. 1, Ἀθήνα 1956, σ. 232-233· Γ. Δώριζας, *Ἡ Τήνος ἐπὶ Τουρκοκρατίας καί κατά τόν ἀγῶνα τοῦ 1821*, Μέρος Γ', Ἀθή-

Τό δικαίωμα προτίμησης στά νησιά του Αιγαίου

Τήν ίδια εποχή όμως φαίνεται ότι ή γενικευμένη εφαρμογή τής προτίμησης στον νησιωτικό χώρο ήταν άποδεκτή καί από τήν όθωμανική διοίκηση. Χαρακτηριστικό είναι έγγραφο του 1798 πού άπευθύνει ό Μέγας Διερμηνέας τής Πύλης Άλέξανδρος Σούτσος πρός τούς προεστούς τής Ύδρας, στό όποιο, μέ άφορμή μία ύπόθεση πωλήσεως άκινήτων κατ' άπαίτηση τών δανειστών του πωλητή καί τή διεκδίκηση τών γιών του νά άγοράσουν εκείνοι τήν πατρική περιουσία, σημειώνει ότι κακώς «οί άγορασταί ίσχυρογνωμόντες έναντιούνται, εις καιρόν όπου ή συνήθεια κοινώς τών νησιών είναι, οί υιοί νά έχουν τήν προτίμηση από ξένον εις τήν άγοράν τών πατρικών τους πραγμάτων»¹⁸.

Ή προτίμηση, καθώς εφαρμόστηκε μέ άυστηρότητα, τουλάχιστον στίς Κυκλάδες κατá τή διάρκεια τής όθωμανικής κυριαρχίας, επέδρασε καθοριστικά στίς μεταβιβάσεις άκινήτων, επέβαλε –μέσω τών περιορισμών πού έθετε– άυστηρά πλαίσια στήν άγορά άκινήτων καί τελικά έθεσε τή σφραγίδα της στήν διαμόρφωση του οικισμένου καί του άγροτικού χώρου τών περιοχών όπου ίσχυσε. Κατά τίς μεταβιβάσεις άκινήτων λειτούργησε μέ δύο τρόπους: άφενός ως μηχανισμός πριμοδότησης τών συγγενών καί τών γειτόνων, καί άφετέρου ως μέθοδος άποκλεισμού τών ύπολοίπων, όσοι δηλαδή θρίσκονταν έξω από τήν άκτίνα προστασίας της. Ή θέσπιση όμως δικαιωμάτων προτίμησης πρός δύο αντίρροπες, κατá τή γνώμη μου, κατευθύνσεις, δηλαδή σέ πρόσωπα πού τά δικαιώματά τους άπέρρεαν είτε από τήν ιδιότητά τους ως συγγενών είτε από τή θέση τους στό χώρο ως γειτόνων, άποτύπωνε δύο άλληλοσυγκρουόμενες τάσεις καί έμπεριείχε τούς όρους άνατροπής της.

Πράγματι, ή άναγνώριση δικαιωμάτων προτίμησης στους συγγενείς άποτέλεσε μία μέθοδο άποκλεισμού τών έκτός οικογενείας, τών «ξένων», καί δημιούργησε, σέ συνδυασμό μέ τήν εφαρμογή του κανόνα «τό γονικό στό γονικό» καί τήν προστασία τής προίκας, ένα πλέγμα προστασίας τής οικογενειακής περιουσίας, πού έμπόδιζε τήν εισδοχή σέ αύτήν προσώπων πού δέν άνήκαν στήν οικογένεια. Άποτέλεσε λοιπόν ένα θεσμό πού προστάτευε τήν ένότητα τής οικογενειακής περιουσίας. Ίδιαίτερα μάλιστα στίς Κυκλάδες, όπου –σύμφωνα μέ τούς ισχύοντες έθιμικούς κανόνες– ή πατρική καί μητρική περιουσία διανεμόταν κατá κανόνα, άν όχι έξίσου, πάντως χωρίς άποκλεισμούς στα τέκνα¹⁹, μέ άποτέλεσμα τή

να 1978, σ. 145-146. Ξ. Άντωνιάδης, *Ή Σκύρος στήν Τουρκοκρατία Κοινωνία - Διοίκηση - Δικαιοσύνη*, Άθήνα 1997, σ. 154, 176.

18. Βλ. Α. Λιγνός, *Άρχεϊον τής κοινότητος Ύδρας 1778-1832*, τ. 1, Πειραιάς 1921, σ. 143.

19. Τό θέμα φυσικά τής προικοδότησης καί τών μεριδίων πού λάμβαναν ως προίκα ή κληρονομία τά τέκνα, παρότι έχει άποτελέσει αντικείμενο έντονης διαμάχης καί διαφορετικών προσεγγίσεων, παραμένει άκόμη άνοικτό στήν έρευνα. Έχω τή γνώμη όμως ότι ή μελέτη του άρχεϊακού ύλικού τής περιόδου τής όθωμανικής εποχής, γιά όρισμένα τουλάχιστον νησιά τών Κυκλάδων, έχει δείξει ότι δέν ύπήρχαν κάβητοι άποκλεισμοί κάποιων τε-

Δημήτρης Δημητρόπουλος

συνεχή κατάτμηση και πολυδιάσπασή της, ή προτίμηση έπαιξε εξισοροπητικό ρόλο σέ αυτή τή διαδικασία. Παράλληλα, καθώς τό έθιμο τής προτίμησης θεσμοθετούσε δικαιώματα γιά τούς γείτονες τών πωλουμένων ακινήτων, ύποβοηθούσε τή συγκέντρωση και συνένωση μικρών άγροτικών ή «άστικών» ακινήτων σέ μεγαλύτερα σύνολα. Σχηματικά λοιπόν θά μπορούσαμε νά πούμε ότι ή μία πλευρά τής προτίμησης κάλυπτε μία παράμετρο πού σχετιζόταν μέ τήν οικογενειακή παρουσία και τήν άξία πού προσλάμβανε ή διατήρηση τής ένότητάς της στίς αντίληψεις τών ανθρώπων, ένω ή άλλη πλευρά έδραζόταν σέ μία οικονομική συνίσταση, αυτή τής όρθολογικότερης έκμετάλλευσης τής ακίνητης περιουσίας.

Ή σύγκρουση αυτή άνάμεσα στίς δύο κατευθύνσεις τής προτίμησης είναι νομίζω μακρά και διάρκεσε μέχρι τήν κατάργησή της. Στο βυζαντινό δίκαιο δέν είναι άπολύτως σαφές εάν ή συγγένεια άρκούσε γιά νά θεμελιωθεί δικαίωμα προτίμησης²⁰, ένω ήδη κατά τόν 14ο αιώνα οί μεγάλοι ιδιοκτήτες γής χρησιμοποιούσαν τήν προτίμηση, διαστρέφοντας τό άρχικό νόημά της, προκειμένου νά άποσπούν τή γή τών χωρικών²¹. Στο όθωμανικό δίκαιο επίσης, στό όποίο ή προτίμηση δέν ήταν άγνωστη, αυτή περιοριζόταν στους συνιδιοκτήτες και στους γείτονες²². Ακόμη, σέ κρητικά έγγραφα από τήν εποχή τής βενετικής κυριαρχίας, οί

κνων από τή γονική μοίρα. Ένδεικτικά σημειώνουμε: Άγλαΐα-Νέλλη Κάσδαγλη «Κοινωνική ταυτότητα του φύλου και καθημερινή πραγματικότητα: Τό παράδειγμα τής μεταβυζαντινής Νάξου», στόν συλλογικό τόμο *Ή Βυζαντινή παράδοση*, δ.π., σ. 107-122· Έλευθερία Ζέη, «Ο γάμος, ό θάνατος και ή άκίνητη περιουσία στήν Πάρο τόν 18ο αιώνα: πρώτες προσεγγίσεις», π. *Τά Ίστορικά*, τχ. 20, 1994, σ. 59-61· Δ. Δημητρόπουλος, *Ή Μύκκονος τόν 17ο αιώνα. Γαιοκτητικές σχέσεις και οικονομικές συναλλαγές*, Άθήνα 1997, σ. 33-37, 54-58· Λυδία Παπαρρήγα-Άρτεμιάδη, *Ή νομική*, δ.π., σ. 139-142, 189-190· Aglaia Kasdagli, *Land and marriage settlements in the Aegean. A case study of seventeenth-century Naxos*, Βενετία 1999, σ. 294-299. Βλ. επίσης Εύα Καλπουρτζή, *Οίκιακός χώρος: συγγενικές σχέσεις και μορφές άνταλλαγών (μέ αναφορά τό παράδειγμα τής Νάξου κατά τόν 17ο αιώνα)*, δακτ. διδ. διατριβή, Άθήνα, Πάντειο Πανεπιστήμιο, 1994, σ. 3-38, όπου παρουσιάζονται οί άνθρωπολογικές προσεγγίσεις επί του θέματος.

20. Βλ. Έλευθερία Παπαγιάννη, *Ή νομολογία*, δ.π., σ. 224-230· Ν. Svoronos, *Les nouvelles*, δ.π., σ. 16 και Λυδία Παπαρρήγα-Άρτεμιάδη, *Ή νομική*, δ.π., σ. 61-62. Βλ. επίσης τίς παρατηρήσεις του Μ. G. Platon, *Observations sur le droit de προτίμησης en droit Byzantin*, Παρίσι 1906, σ. 8-35.

21. Βλ. Άγγελική Λαΐου-Θωμαδάκη, *Ή άγροτική κοινωνία στήν ύστερη βυζαντινή εποχή*, Μετάφραση: Άγλαΐα Κάσδαγλη, Άθήνα 1987, σ. 78-79.

22. Βλ. Ν. Έλευθεριάδης, *Ή άκίνητος ιδιοκτησία έν Τουρκία*, Άθήνα 1903, σ. 154-155 και Δ. Γέροντας, *Περί του έθιμικού*, δ.π., σ. 101. Βλ. επίσης τά σχετικά άρθρα του Όθωμανικού νόμου Περί γαιών του 1856, *Όθωμανικοί δικαστικοί νόμοι κατά μετάφρασιν υπό τής δυνάμει του νόμου 297 καταρτισθείσης έπιτροπής*, τχ. 2, Άθήνα, έκδ. Υπουργείου Δικαιοσύνης, 1915, σ. 51-55. Στο θέμα αυτό αναφέρεται άπόφαση του καθ' Ρεθύμνου του έτους 1722, μέ τήν όποία, μετά από αίτημα του συνορεύοντος, άκυρώνεται διενεργηθείσα πώλη-

Τό δικαίωμα προτίμησης στά νησιά του Αιγαίου

κάτοχοι φεουδαλικών γαιών έμφανίζονται νά έχουν δικαίωμα προτίμησης, όταν πωλούνται άκίνητα επί των όποιων είχαν φεουδαλικά δικαιώματα²³. 'Ανάλογο είναι τό παράδειγμα τής Νάξου, όπου οί κάτοχοι φεουδαλικών δικαιωμάτων στό φέουδο του Φιλωτίου διατηρούσαν, σέ περίπτωση πώλησης, τό δικαίωμα ένός τύπου προτίμησης: «καί δέν έμπορούσι νά τά πουλήσουν μηδέ δικού τους μηδέ ξένου χωρίς τό θέλημα του άρχου, γιατί ο άρχος είναι πάντα προτιμητέος νά τ' αγοράση παρά καί τούς κολλητεράνους»²⁴.

Όσον άφορά τίς μαρτυρίες πού προέρχονται από τίς κοινοτικές άρχές των χρόνων τής Τουρκοκρατίας, κατά κανόνα δίνουν ρητά τό προβάδισμα στους συγγενείς έναντι των γειτόνων²⁵. Παρά τίς κοινοτικές άποφάσεις όμως, φαίνεται ότι τό θέμα τής προτεραιότητας, μεταξύ των προσώπων πού μπορούσαν νά επικαλεστούν δικαιώματα προτίμησης, δέν έθεωρείτο αυτόμάτως λυμένο. Καθώς ή προτίμηση άποτελοüse ζωντανή πρακτική των κατοίκων, άνέκυπταν συνεχώς

ση καί άποδίδεται στόν τελευταίο, «συμφώνως πρós τούς καθιερωμένους νόμους περί των δικαιωμάτων του συνορεύοντος», τό τμήμα του κτήματος τό όποίο διεκδικούσε: θλ. Γ. Παπιομύτογλου (έπιμ.), *Έγγραφα Έεροδικείου Ρεθύμνης 17ος-18ος αι.*, Ρέθυμνο 1995, έγγρ. 203, σ. 190, καθώς καί άνάλογες άποφάσεις πού αναφέρονται στα δικαιώματα των πλησιαστών, στό ίδιο, έγγρ. 269, 289, 290, 293, 324, 340.

23. Χαρακτηριστικό είναι πωλητήριο άμπελιού του 1582 από τή Σητεία. Στο άμπελί αυτό «πρετεντέρει νά είναι πρεφερίδος» ο καθάλλαρης του άμπελιού καί ο άγοραστής του τό παραδίδει «γνωρίζοντας τό πρέπον καί τό δίκαιον, πώς τοκάρει ή πρελατζιό [=δικαίωμα προτίμησης] τής άφεντείας του σάν καθάλλαρης»: Κ. Μέρτζιος, «Κρητικά συμβόλαια των χρόνων τής Ένετοκρατίας», π. *Κρητικά Χρονικά*, τ. 19, 1965, σ. 125· πθ. Δ. Γκίνης, «Περίγραμμα μεταβυζαντινού δικαίου. Συμπλήρωμα πρώτον», *Έπετηρίς Έταιρείας Βυζαντινών Σπουδών*, τ. 39-40, 1972-1973, έγγρ. 14, σ. 210. 'Ανάλογη είναι ή άρση κοντραδίτου (έγγραφης άντίρρησης) πού είχε προβάλει κάποιο πρόσωπο «ώσάν καθάλλαρης» γιά αγορά άμπελιών στα 1612· θλ. W. Bakker - A. Van Gemert, *Μανόλης Βαρούχας Νοταριακές πράξεις Μοναστηράκι Άμαρίου (1597-1613)*, Ρέθυμνο 1987, έγγρ. 761, σ. 661.

24. Βλ. Π. Ζερλέντης, *Φεουδαλική πολιτεία έν τή νήσω Νάξω*, Έρμούπολη 1925, σ. 16-17. Πρακτική έφαρμογή του δικαιώματος άπαντά σέ ναξιακά πωλητήρια έγγραφα, όπου ο άγοραστής λαμβάνει τό άκίνητο «ώς προσημητός άντζιάνος σάν αύθεντότοπος» (θλ. Στ. Κορρές, «'Ανέκδοτα έγγραφα των Φράγκων τής Νάξου», π. *Byzantinisch Neugriechische Jahrbücher*, τ. 8, 1931, έγγρ. 7, σ. 278) ή «ώς άφεντότοπος όπου είναι» (θλ. 'Αναστασία Σιφωνίου-Καράπα, Γ. Ροδολάκης, Λυδία 'Αρτεμιάδη, «Ο κώδικας του νοταρίου Νάξου 'Ιωάννου Μηνιάτη 1680-1689», *Έπετηρίς του Κέντρου Έρεύνης τής 'Ιστορίας του Έλληνικού Δικαίου* [στό έξή: Ε.Κ.Ε.Ι.Ε.Δ.], τ. 29-30, 1982-1983, 'Αθήνα 1990, έγγρ. 349, σ. 558-559). Γιά τήν έννοια του «άφεντότοπου» θλ. Δ. Πολέμης, *Οί άφεντότοποι τής 'Ανδρου. Συμβολή εις τήν έρευναν των καταλοιπων των φεουδαλικων θεσμών εις τās νήσους κατά τον δέκατον έκτον αιώνα*, 'Ανδρος 1995, ιδίως σ. 68-87.

25. 'Αναλυτική καταγραφή των σχετικών μαρτυριών θλ. Λυδία Παπαρρήγα-'Αρτεμιάδη, *Η νομική, ό.π.*, σ. 62-66.

Δημήτρης Δημητρόπουλος

σειρά από διενέξεις και άμφισβητήσεις, τίς όποιες καλοϋνταν νά επιλύσουν τά «τοπικά κριτήρια» τών κοινοτήτων.

Στά 1701, γιά παράδειγμα, οί έπίτροποι τής Μυκόνου κλήθηκαν νά άποφασίσουν σχετικά μέ μία πώληση άνωγίου, γιά τό όποιο πρόβαλαν δικαιώματα προτίμησης –καταθέτοντας και τό τίμημα του πωληθέντος σπιτιού στην καντζελαρία του νησιού– ό ιδιοκτήτης του κατωγίου, ό άδελφός του πωλητή και τέλος ένα τέκνο του πωλητή, «παιδί λεύτερο όπου είναι εις τήν ύποταγήν του». Οί κριτές βρέθηκαν σε δίλημμα, κυρίως γιά τό ποιός από τούς δύο συγγενείς θά έπρεπε νά προτιμηθεί. Όπως χαρακτηριστικά αναφέρεται στο έγγραφο: «οί κριτάδες έμπήκασιν εις σε 'ποψία νά δώσουν άπόφασι και έκουτανταριστήκασι νά άρωτήσουνε και πάρτε προεστοί, όπου νά μείνανε [= μήν είναι:] νιτερεσάδοι από τή μιά μεριά μήτε από τήν άλλη και συνρωτήκασι άνθρωποι πρατικοί και δίχως νά έχουν νιτερέσο από τινά διά τούτη τήν άφορμή». Τελικά επέδωσαν τό σπίτι στον άδελφό του πωλητή, αίτιολογώντας τήν άπόφασή τους: «τά παιδιά νά μήν έμπαίνουσιν ως πότε είναι εις τήν ύποταγή του πατέρα τως»²⁶.

Άνάλογο πρόβλημα αντιμετώπισε τό κοινοτικό δικαστήριο τής Μυκόνου στά 1720, όταν προσέφυγαν σε αυτό, διεκδικώντας μία ταράτσα πού πωλήθηκε, ό ιδιοκτήτης του κατωγίου και ένα άλλο πρόσωπο πού ισχυριζόταν ότι «είναι γενεά» μέ τήν πωλήτρια. Οί κριτές άποφασίζουν νά πάρει τήν ταράτσα ό ιδιοκτήτης του κατωγίου «καθώς και τά συνήθεια του τόπου παλαιόθες είναι ότι ό κατωγάρης νά έχη τήν προτιμή νά αγοράζη, όντας τό άνωγι πουλιέται». Παρόλο πού από τό έγγραφο δέν φαίνεται ό βαθμός συγγένειας του προσώπου πού άπώλεσε τό άκίνητο –ή γενική άλλωστε διατύπωση («άπό τή γενεά της») πού χρησιμοποιείται, μάλλον θά πρέπει νά άποκλείσει συγγένεια πρώτου βαθμού–, οί κριτές τής κοινότητας δίνουν προτεραιότητα στον «κατωγάρη», και μάλιστα δικαιολογούν τήν άπόφασή τους επικαλούμενοι τό γεγονός ότι στίς πωλήσεις σπιτιών ό κάτοχος του κατωγίου πάντοτε προτιμάται σε περίπτωση πώλησης του άνωγίου²⁷. Η άπόφαση αυτή έρχεται σε αντίθεση μέ τή γενική αρχή πού ίσχυε στη

26. Τό έγγραφο δημοσιεύει ό Μεν. Τουρτόγλου, «Η νομολογία τών κριτηρίων τής Μυκόνου (17ος - 19ος αι.)», *Ε.Κ.Ε.Ι.Ε.Δ.*, τ. 27-28, 1980-1981 (Αθήνα 1985), έγγρ. 19, σ. 33-34. Η μή αναγνώριση δικαιώματος προτίμησης στα άνήλικα τέκνα περιλαμβάνεται τόσο στα έθιμα τής Σαντορίνης όσο και τής Νάξου· βλ. Π. και Ι. Ζέπος, *Jus Graecoromanum*, ό.π., τ. 8, σ. 505 και 540 αντίστοιχα.

27. Βλ. τό σχετικό έγγραφο Μεν. Τουρτόγλου, *Η νομολογία*, ό.π., έγγρ. 135, σ. 145-146 και έπισημάνσεις τής Λυδίας Παπαρρήγα-Άρτεμιάδη, *Η νομική*, ό.π., σ. 60-61. Άνάλογη προκαταβολική διεκδίκηση προτίμησης σε περίπτωση πώλησης του κατωγίου γίνεται δεκτή σε δικαστική άπόφαση τής Μυκόνου του έτους 1694, όπου όμως πιθανότατα τά έμπλεκόμενα πρόσωπα ήταν ταυτόχρονα και συγγενείς· βλ. Ι. Βισβίτζης, «Δικαστικά άποφάσεις Μυκόνου του 17ου αιώνας εκ τής νήσου Μυκόνου», *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 7, 1957, έγγρ. 44, σ. 135-136.

Μύκονο, σύμφωνα μέ τήν όποία τά δικαιώματα του συγγενούς ήταν ισχυρότερα από αυτά του γείτονα. Μπορεί νά ύποτεθει όμως ότι στηρίχθηκε σέ μία γενικότερη διαφοροποίηση των δικαιούχων προτίμησης στά άγροτικού χαρακτήρα άκίνητα καί στά σπίτια²⁸, διάκριση πού άπαντά καί σέ περιοχές έκτός του νησιωτικού χώρου²⁹.

Έπιπτώσεις τής προτίμησης στίς συναλλαγές

Ή εφαρμογή των κανόνων προτίμησης στίς νησιωτικές κοινωνίες είχε καθοριστικό ρόλο στη στάση καί τή συμπεριφορά των κατοίκων κατά τίς μεταβιβάσεις άκινήτων. Σύνηθες ήταν τό φαινόμενο νά περιλαμβάνεται στό πωλητήριο έγγραφο γραπτή δήλωση ότι κατά τή σύνταξη του έγγράφου παρίσταντο καί συναινούσαν στενοί συγγενείς του πωλητή. Από τήν πληθώρα των σχετικών εγγράφων, θά θέλαμε νά σημειώσουμε τό μεγάλο αριθμό σχετικών ναξιακών δικαιοπρακτικών εγγράφων του 16ου αιώνα, τά όποία είναι καί από τά πιό πρώιμα σωζόμενα τεκμήρια από τήν περιοχή των Κυκλάδων³⁰. Παράλληλα, σέ πωλητήρια έγγραφα τής Τουρκοκρατίας ύπάρχει συχνά πρόβλεψη ότι ό πωλητής θά ύπεραπιστεϊ τόν άγοραστή σέ περίπτωση διεκδίκησης του πωλούμενου άκινήτου από συγγενείς του, άκόμη καί σέ νησιά γιά τά όποία δέν έχουμε μαρτυρίες από κοινοτικά έγγραφα πού νά επιβεβαιώνουν ρητά ότι εφαρμοζόταν εκεί ή προτίμηση³¹. Άνάλογες άναφορές άπαντούν καί στό άρχαιακό ύλικό άλλων νησιών, όπου

28. Είναι χαρακτηριστική ή σημείωση πού ύπάρχει σέ πωλητήριο τής Πάρου των άρχων του 18ου αιώνα. Ό πωλητής πωλεϊ «τρία άνώγια μαζί καί ένα κατώγι» καί άναφέρεται ρητά ότι οί «σύμπλιες» των σπιτιών αυτών «έροτικτίκασι, κατά τήν σινίθιαν, (καί) μέ τήν θέλησίν τονε γίνετε το παρόν»· βλ. τό σχετικό έγγραφο Ίάκ. Βισβίτζης, «Τό κληρονομικών δικαίωμα των συζύγων επί άτέκνου γάμου εις τήν Πάρον κατά τόν 18ον αιώνα», *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 8, 1958, έγγρ. 2, σ. 154-155.

29. Καθαρά έκφράζεται ή διάκριση αυτή στην άπάντηση πού έδωσαν οί πρόκριτοι Κυπαρισσίας, Γαργαλιάνων, Φιλιατρών στα έρωτήματα του Υπουργείου Δικαιοσύνης του 1833, όπου σημειώνουν ότι εάν τό πωλούμενο άγαθό ήταν σπίτι προηγείται ό συνορεύων, ενώ, εάν ήταν χωράφι ή άμπέλι, ό συγγενής· βλ. Ίάκ. Βισβίτζης, *Τά έρωτήματα*, ό.π. (*Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 9), σ. 60.

30. Βλ. σχετικά παραδείγματα Ι. Βισβίτζης, «Ναξιακά έγγραφα των τελευταίων χρόνων του Δουκάτου του Αιγαίου (1538-1577)», *Ε.Α.Ι.Ε.Δ.*, τ. 4, 1951, έγγρ. 59, 60, 61, 62, 63, 65, 66, 68, 69, 71, 86 κ.ά.

31. Σημειώνουμε σχετικά παραδείγματα πρόσφατα δημοσιευθέντων εγγράφων του 18ου αιώνα από τή Σαλαμίνα: Δ. Πάλλας, *Σαλαμινιακά έγγραφα*, Έκδοτική φροντίδα: Όλγα Γκράτσιου, Χρ. Λοΰκος, Άθήνα 1996, έγγρ. 3, 5, 10, 31, καθώς καί του 17ου-18ου αιώνα από τή Σκύρο: Ξ. Άντωνιάδης, *Άρχαίτο έγγραφων Σκύρου*, Άθήνα 1990, έγγρ. 7, 8, 29, 150.

Δημήτρης Δημητρόπουλος

μάλιστα μπορεί νά έντοπιστεί καί κάποια διαφοροποίηση στόν τρόπο πού δηλώνεται ή ένδεχομένως ένεχόμενη παρουσία συγγενών καί μαρτύρων στίς πωλητήριες πράξεις, καθώς γιά τούς πρώτους χρησιμοποιείται ή λέξη «στεργω», ένω γιά τούς δεύτερους ή λέξη «μαρτυρώ»³².

Οί προφυλάξεις όμως τών συμβαλλομένων κατά τή σύνταξη τών πωλητήριων έγγραφων δέν απέτρεψαν άμφισβητήσεις σέ πωλήσεις άκινήτων είτε από συγγενείς τών πωλητών είτε από πρόσωπα πού κατείχαν γειτονικές ιδιοκτησίες. Οί γραπτές μάλιστα προσφυγές συγγενών καί γειτόνων κατά τής όρθότητας τών πωλήσεων πού διενεργήθηκαν αντιπροσωπεύουν άξιόλογο τμήμα του όγκου τών πωλήσεων άκινήτων. Κατά τόν 17ο αιώνα στή Μύκονο, από τήν όποία διαθέτουμε άναλυτικά άριθμητικά στοιχεία, τά δικαιοπρακτικά έγγραφα πού σχετίζονται άμεσα μέ τήν προτίμηση είναι δύο τύπων:

α) Οί πράξεις πού δηλώνονται από τούς νοτάριους μέ τόν όρο «κοντραδίτο», οί πράξεις δηλαδή οί όποίες συνιστούν γραπτή προβολή ένστασης σέ πωλήσεις, από πρόσωπα πού θεμελίωσαν δικαίωμα προτίμησης (συγγενείς ή γείτονες), μέ παράλληλη άπόδοση τών άκινήτων σέ αυτούς.

β) Οί πράξεις πού δηλώνονται μέ τόν όρο «ρεφούδα», μέ τίς όποίες οί δικαιούχοι δικαιωμάτων προτίμησης παραιτούνται τών δικαιωμάτων τους αύτων, έναντι κάποιου χρηματικού τιμήματος³³.

Σέ σύνολο 1.846 πράξεων πού έχουν καταγραφεί ότι διενεργήθηκαν στό 8' μισό του 17ου αιώνα στή Μύκονο, οί παραπάνω πράξεις αντιπροσωπεύονται μέ τούς άριθμούς πού σημειώνονται στόν πίνακα πού άκολουθεί. Ό άριθμός τών πράξεων αύτων είναι μία ένδειξη τών έπιπτώσεων τής προτίμησης, ιδιαίτερα μάλιστα άν ληφθεί ύπόψη ότι δέν άποδίδουν τίς περιπτώσεις έφαρμογής του έθίμου. Άντίθετα, άποδίδουν ούσιαστικά τίς περιπτώσεις παραβίασης του έθίμου, πού κατέληξαν είτε σέ άπόδοση τών πωληθέντων άκινήτων σέ εκείνους πού τά διεκδίκησαν επικαλούμενοι τό δικαίωμα προτίμησης τους είτε σέ χρηματική άποζημίωση τών προσώπων πού μπορούσαν νά προβάλλουν τέτοια δικαιώματα.

32. Σχετικά παραδείγματα βλ. σέ πωλητήρια έγγραφα από τή Σκύρο (Ξ. Άντωνιάδης, «Δικαιοπρακτικά έγγραφα Σκύρου 17ου αιώνα», *Ε.Κ.Ε.Ι.Ε.Δ.*, τ. 27-28, 1980-1981, έγγρ. 4, σ. 311-312), τήν Κίμωλο (Ι. Ράμφος, «Δικαιοπρακτικά έγγραφα εκ Κιμώλου, 1692-1839», π. *Κιμωλιακά*, τ. 4, 1974, έγγρ. 3 καί 7, σ. 22 καί 28 αντίστοιχα) ή τή Σύμη (Εύαγγελία Γεώργα-Βολονάκη, «Συμαϊκά δικαιοπρακτικά έγγραφα του 18ου αιώνα», π. *Τά Συμαϊκά*, τ. 2, 1974, έγγρ. 9, σ. 209-210).

33. Άναλυτικά γιά τούς τύπους αύτων τών δικαιοπραξιών στή Μύκονο βλ. Δ. Δημητρόπουλος, *Ή Μύκονος*, ό.π., σ. 84-89, 102-103.

Τό δικαίωμα προτίμησης στά νησιά του Αιγαίου

Μύκονος 15ος αί.: Άναλογία «Κοντραδίτων» καί «Ρεφούδων»
στό σύνολο τών άγοραπωλησιών

	Άριθμός πράξεων	%
Σύνολο άγοραπωλησιών	1.846	100,00
«Κοντραδίτο»	71	3,85
«Ρεφούδα»	39	2,11

Οί έπιπτώσεις τής προτίμησης έμμεσα καταγράφονται καί από τίς πράξεις πωλήσεων, στίς όποιες ό άγοραστής ήταν συγγενής του πωλητή ή γείτονας στό πωλούμενο άκίνητο. Στή Σαντορίνη, από ύπολογισμούς πού έχουν γίνει, φαίνεται ότι οί άγοραστές είχαν δικαιώματα προτίμησης σέ ποσοστά πού κυμαίνονταν γύρω στό 35-40% τών άγοραπωλησιών³⁴. Στή Μύκονο, στό 8' μισό του 17ου αιώνα, σέ σύνολο 1.846 άγοραπωλησιών, ό άγοραστής ήταν συγγενής του πωλητή τουλάχιστον στό 10,2% τών περιπτώσεων καί «σύμπλιος» στό 37,3%³⁵. Άνάλογα άποτελέσματα έδωσε καί ή εξέταση ενός μικρού σχετικά δείγματος άγοραπωλησιών από τή γειτονική Νάξο. Πρόκειται γιά 110 πράξεις άγοραπωλησιών τών έτών 1680-1683, οί όποιες περιλαμβάνονται στόν κώδικα του νοτάριου Ίωάννη Μηνιάτη³⁶. Στίς 49 (στό 44,5%) από τίς 110 αυτές πράξεις, ό άγοραστής ήταν κάτοχος γειτονικής περιουσίας μέ τό μεταβιβαζόμενο άκίνητο, στίς 13 (11,8%) ήταν συγγενής καί σέ μία πράξη καλλιεργητής του χωραφιού πού πωλήθηκε³⁷. Συνεπώς καί στό τρία αυτά παραδείγματα φαίνεται ότι ή προτίμηση, σέ συνδυασμό μέ τό μέγεθος τών άγρών καί τή διασπορά τους, διαδραμάτισε σημαντικό ρόλο κατά τήν πώληση τών άκινήτων, καθώς στό ήμισο περίπου τών σχετικών πωλήσεων ό άγοραστής ήταν συγγενής ή «σύμπλιος» στό άκίνητο πού άγόραζε.

34. Βλ. Μαρία Σπηλιωτοπούλου, «Στή Σαντορίνη του 17ου καί 18ου αιώνα: άγοραπωλησίες άκινήτων», π. *Τά Ίστορικά*, τχ. 17, 1992, σ. 262-264, όπου καί λεπτομερέστεροι ύπολογισμοί.

35. Βλ. γιά τά σχετικά αριθμητικά στοιχεία, Δ. Δημητρόπουλος, *Ή Μύκονος*, ό.π., σ. 125-130.

36. Τό δείγμα τών πράξεων πού εξέτάσαμε άφορά τά πρώτα 384 νοταριακά έγγραφα του κώδικα πού έχει δημοσιευτεί από τούς Άναστασία Σιφωνιού-Καράπα, Γ. Ροδολάκη, Λυδία Άρτεμιάδη, *Ό κώδικας*, ό.π., σ. 143-600.

37. Σέ 6 άκόμη από τίς 47 άγοραπωλησίες στίς όποιες δέν δηλώνεται στό νοταριακό έγγραφο σχέση γειτονίας ή συγγενική σχέση μεταξύ τών συμβαλλομένων, ύπάρχει γραπτή άναφορά στό γεγονός ότι ρωτήθηκε ό «σύμπλιος» του πωλούμενου άκινήτου καί δήλωσε ότι δέν ενδιαφέρεται νά τό άγοράσει: βλ. στό ίδιο, έγγρ. 17, 58, 152, 188, 211, 355· βλ. άνάλογη σημείωση καί σέ πωλητήριο έγγραφο του 1700 από τή Σίφνο, Σ. Συμεωνίδης, Γ. Θεοδώρου, «Κατάλογος λυτών έγγράφων τής ιδιωτικής συλλογής Γ. Γαϊτάνου», π. *Σιφνιακά*, τ. 2, 1992, σ. 8.

Δημήτρης Δημητρόπουλος

Παράλληλα όμως με τις διεκδικήσεις ακινήτων από πρόσωπα που επικαλούνταν δικαιώματα προτίμησης, στο αρχαιακό ύλικό των νησιών συναντούμε και μαρτυρίες για πράξεις προσώπων που προσπάθησαν με δόλο να εξαπατήσουν τις κοινοτικές αρχές, και να αποκτήσουν ακίνητα, παρακάμπτοντας τους δικαιούχους, συγγενείς ή γείτονες. Η συνηθέστερη μέθοδος παρακάμψης φαίνεται ότι όταν η παρουσίαση των πωλήσεων ως ανταλλαγών, πράξεων για τις οποίες δεν ίσχυε η προτίμηση³⁸. Η πρακτική αυτή φαίνεται ότι σε όρισμένα τουλάχιστον νησιά είχε πάρει μεγάλες διαστάσεις. Χαρακτηριστική είναι η μαρτυρία του Ι. Μαμούνη, επάρχου Νάξου στα 1833, ο οποίος τονίζει ότι από τα τέλη του περασμένου αιώνα αρκετοί Νάξιοι «δολιευόμενοι», προκειμένου να παρακάμψουν τους κανόνες της προτίμησης, εμφάνιζαν πράξεις πωλήσεων ως ανταλλαγές, στις οποίες υποστήριζαν ότι ανταλλάσσαν ακίνητα με κοσμήματα, πολύτιμα μέταλλα ή λίθους³⁹.

Επίσης, από άλλες μαρτυρίες διαφαίνεται ότι υπήρξαν πράξεις πωλήσεων, οι οποίες εμφανίστηκαν ως ανταλλαγές ακινήτων με άλλα, μικρής αξίας, ακίνητα, με την προσθήκη ως συμπληρώματος κάποιου σημαντικού χρηματικού ποσού. Μία από τις περιπτώσεις αυτές καταγράφεται γλαφυρά σε δικαστική απόφαση της κοινότητας Σύρου του 1783, με την οποία άκυρώνεται «φάλσα» ανταλλαγή, που αποδείχθηκε ότι είχε γίνει με «μαριελιά». Τό επίδικο αγαθό ήταν ένας τοίχος, που ο αγοραστής θέλησε να αποκτήσει παραβιάζοντας τα δικαιώματα προτίμησης του «κολοτεράνου και συμπλίτορα», ο οποίος είχε εκδηλώσει επίσης ενδιαφέρον για την απόκτησή του. Η πώληση έγινε έναντι 10 γροσιών, εμφανίστηκε όμως ως ανταλλαγή με μία έλιά. Οι επίτροποι του νησιού, όταν αποκαλύφθηκε η απάτη, απέδωσαν τό πωληθέν ακίνητο στον κάτοχο του δικαιώματος προτίμησης⁴⁰.

Ενδεικτικές του κλίματος που δημιουργούσε η εφαρμογή της προτίμησης είναι και οι πιέσεις που δέχονταν από ισχυρά πρόσωπα οι κοινοτικές αρχές, προκειμένου να παρακάμψουν τό έθιμο. Χαρακτηριστική μαρτυρία αποτελεί έπιστολή που στέλνει στα 1786 ο καπουκεχαγιάς της Σύρου στην Κωνσταντινούπολη,

38. Χαρακτηριστική είναι απόφαση της κοινότητας Σύρου του 1761, που ρητά αναφέρει ότι η προτίμηση δεν ίσχύει στις πράξεις ανταλλαγών. Ανάλογες ρυθμίσεις περιλαμβάνονται στα έθιμα της Σαντορίνης, Άνάφης (κέφ. Ζ «Περί άλλαγής είτε αντίγιου») και Νάξου (άρθρο νθ): βλ. Π. και Ι. Ζέπος, *Jus Graecoromanum*, δ.π., τ. 8, σ. 512 και 541. Η άπουσία προτίμησης κατά τις πράξεις ανταλλαγών μαρτυρείται και σε δικαστική απόφαση του 1706 από τη Μύκονο· βλ. Μεν. Τουρτόγλου, *Η νομολογία*, δ.π., έγγρ. 82, σ. 91-92· πθ. Λυδία Παπαρρήγα-Άρτεμιάδη, *Η νομική*, δ.π., σ. 82-84.

39. Βλ. Ι. Δέλλα-Ρόκκας, *Τό δίκαιον της Νάξου*, δ.π., σ. 475.

40. Τμήμα του έγγράφου και φωτοτυπία δημοσιεύει ο Δ. Σιάτρας, *Έλληνικά κοινοτικά δικαστήρια κατά την Τουρκοκρατία*, Βόλος 1997, σ. 100-101 και 185.

Τό δικαίωμα προτίμησης στά νησιά του Αιγαίου

Μπατικός Λαπιέρας. Ὁ τελευταῖος δηλώνει ὅτι τόν πληροφόρησε ὁ καπετάν Α. Σαλάχας πώς ἀγόρασε ἕνα χωράφι στή Σύρο, τό ὁποῖο βρισκόταν κοντά σέ δικό του. Τό χωράφι αὐτό «θέλει μέ καλή του καρδιά νά μου τό δώκη διά χάρες ὁπού γνωρίζει ἀπέ λόγου μου». Ὁ Μπ. Λαπιέρας σημειώνει ὅτι γνωρίζει πώς «κατά τό κανόνι πρέπει νά τό πάρουν οἱ πρόσσιμοι», ζητᾶ ὁμως ἀπό τούς κοινοτικούς ἄρχοντες νά μεσολαθήσουν νά γίνει νόμιμη πώληση σέ αὐτόν, ἐπικαλούμενος «τίς δούλεψες πού ἔχ[ει] τῆς κοινότης καί τῶν ἀφεντάδων», φροντίζοντας παράλληλα νά συνετίσουν καί τούς «πρόσσιμους» πού τυχόν θά τό διεκδικήσουν. Ἐνδιαφέρουσα εἶναι καί ἡ ἐπισήμανση τοῦ Μπ. Λαπιέρα ὅτι «δέν ἠθέλησα νά μεταχειριστοῦμε μέ καμμιά μαργιολιά, καθώς πολλές φορές ἀκλούθησαν, μόνο θέλω μέ τήν ἀλήθεια. Λοιπόν ἐγώ μποροῦσα νά τό λάθω προστακτικό καί ἀπό τίς ἀφεντάδες, μά μήτε ἐκεῖνο δέν τό ἠθέλησα». Δέν γνωρίζουμε τήν ἔκβαση τῆς ὑπόθεσης. Ἀνεξάρτητα ὁμως ἀπό τήν τύχη τοῦ αἰτήματος τοῦ καπουκεχαγιᾶ τῆς Σύρου, ἡ περίπτωση αὐτή σκιαγραφεῖ μέ χαρακτηριστικό τρόπο τήν ἔνταση γύρω ἀπό τό θέμα καί τίς διαδρομές πού ἀκολουθοῦσε ἡ παράκαμψη τοῦ ἐθίμου⁴¹.

Ἀπό τήν ἀντίθετη πλευρά ὁμως ἐντοπίζονται καί περιπτώσεις ἐπίκλησης τῆς προτίμησης ἀπό πρόσωπα πού ἐπιθυμοῦσαν νά ἀποκτήσουν ἀκίνητα, χωρίς νά καλύπτονται ἀπό τίς ρυθμίσεις ἐφαρμογῆς τοῦ ἐθίμου. Ὁ πιό διαδεδομένος τρόπος ἦταν νά ὑποστηρίζουν οἱ συγγενεῖς ὅτι ἀπουσίαζαν ἀπό τόν τόπο ὅταν ἔγινε ἡ πώληση τοῦ ἀκινήτου πού διεκδικοῦσαν⁴² ἢ νά προσπαθοῦν νά διεκδικήσουν μέσω τῆς προτίμησης ἀκίνητα, τά ὁποῖα δέν εἶχαν πωληθεῖ ἀλλά νομίμως ἀνταλλαχθεῖ⁴³.

Ἡ διαδικασία ἐφαρμογῆς τῆς προτίμησης, οἱ φορεῖς πού ἦταν δυνατό νά ἐμπλακοῦν, καθώς καί ἡ σημασία πού ἀπέδιδαν σέ αὐτήν οἱ τοπικές καί οἱ ὀθωμανικές ἀρχές, καταδεικνύεται παραστατικά σέ σειρά ἐγγράφων τῶν ἀρχῶν τοῦ 19ου αἰώνα, τά ὁποῖα ἀναφέρονται σέ ὑπόθεση διεκδίκησης ἐνός κτήματος στή Νάξο θάσει τοῦ δικαίου τῆς προτίμησης. Βέβαια, στήν πλειονότητα τῶν περιπτώσεων, οἱ σχετικές διενέξεις δέν ἀκολουθοῦσαν τά στάδια τῆς πολύπλοκης διαδικασίας πού περιγράφεται στά τρία αὐτά ἐγγραφα. Νομίζω ὁμως ὅτι τό παράδειγ-

41. Τό ἐγγραφο δημοσιεύει ὁ Α. Σιγάλας, «Ἐπιστολαί τῶν ἐν Κωνσταντινουπόλει Καπουκεχαγιᾶδων τῆς Σύρου ἐπί Τουρκοκρατίας», π. Ἑλληνικά, τ. 2, 1929, σ. 57-58. Ὁ Σεβ. Χατζησεβαστός, Ἀσικόν δίκαιον εἰς Νοτίους Σποράδας, ὁ.π., σ. 76, ἀναφερόμενος στό ἐγγραφο ὑποστηρίζει ὅτι σχετίζεται μέ τήν παραβίαση τῶν δικαιωμάτων τῶν ἀπόντων ναυτικῶν.

42. Βλ. σχετικό παράδειγμα σέ δικαστική ἀπόφαση τῆς Μυκόνου τοῦ 1706, ὅπου ὁ ἐπικαλούμενος τήν προτίμηση ἰσχυρίζεται ὅτι ἀπουσίαζε ἀπό τό νησί στά 1679, ὅταν ἔγινε ἡ πώληση τοῦ ἀκινήτου πού διεκδικοῦσε, Μεν. Τουρτόγλου, Ἡ νομολογία, ὁ.π., ἔγγρ. 64, σ. 75-76.

43. Βλ. σχετική δικαστική ἀπόφαση τοῦ 1706 ἀπό τή Μύκονο, στό ἴδιο, ἔγγρ. 82, σ. 91-92.

Δημήτρης Δημητρόπουλος

μα αυτό είναι χαρακτηριστικό, καθώς δείχνει τό εύρος τῶν πιθανῶν ἐνεργειῶν, τό μακρό χρονικό διάστημα πού μπορούσε νά διαρκέσει μιά διένεξη καί τό αὐξημένο ἐνδιαφέρον πού ἐπιδεικνυαν οἱ τοπικές ἀρχές σέ ὑποθέσεις πού ἀφοροῦσαν τέτοια ζητήματα⁴⁴.

Στό πρῶτο ἔγγραφο, μέ ἡμερομηνία 18 Ἰουλίου 1800, ὁ μητροπολίτης Παροναξίας Νεόφυτος καλεῖ τούς κληρικούς καί προεστούς τῆς Δρυμαλίας νά διενεργήσουν ἔλεγχο σέ πώληση κτήματος, τό ὁποῖο διεκδικεῖ ὁ Μιχάλης Πολίτης «ὡς κολντεράνος, κατά τή συνήθεια τοῦ τόπου» καί ὁ ἀγοραστής Ἡλίας Ψαρᾶς τό ἀμφισβητεῖ, ἔχοντας «μεταχειριστεῖ τρόπους δυστρόπους». Ὁ Νεόφυτος ἀπευθύνεται στους κληρικούς καί προεστούς τῆς Δρυμαλίας καί τούς καλεῖ «νά τό ἀποκόψετε κατά Θεοῦ χωρίς καμμίαν φιλοπροσωπίαν, ἀλλά νά κάμετε καί χάριν τοῦ Ἡλίου Ψαρᾶ, καί εἰ μὲν μετά τήν ἀποκοπὴν ὁ Ἡλίας δέν πάρη τά ἄσπρα, διὰ νά παραιτησῆ τό πρᾶγμα εἰς τό εἰρηνικόν ζάπτι τοῦ Μιχαλάκη, τά ἄσπρα νά τά θάλετε εἰς τήν κοινήν καγκελλαρίαν, καί ὁ Μιχαλάκης νά κάμη ζάπτι τό πρᾶγμα κατά τήν τοπικήν συνήθειαν».

Στό δεῦτερο ἔγγραφο, μέ ἡμερομηνία 10 Νοεμβρίου 1800, οἱ κοινοτικοί καί ἐκκλησιαστικοί ἄρχοντες τῆς Δρυμαλίας δηλώνουν ὅτι, ἐπειδὴ ὁ Ἡλίας Ψαρᾶς δέν θέλησε νά θάλει ἀπό μέρους του «ἀποκόπτην πρὸς ξετίμησιν τοῦ εἰρημένου πράγματος», πῆγαν οἱ ἴδιοι καί στίμαραν τό κτήμα, τό λεγόμενο «πρᾶγμα τῆς Ἄπλυτης», ἀπό τό ὁποῖο κατεῖχε τό μισό ὁ διεκδικητής Μιχάλης Πολίτης καί τό ἄλλο μισό ἀγόρασε ὁ Ἡλίας Ψαρᾶς, καί ἐκτίμησαν ὅτι ἡ ἀξία τοῦ κτήματος τοῦ δεύτερου ἦταν 40 γρόσια. «Τά ὁποῖα ἄσπρα μέ τό νά μή θέλῃ νά τά πάρη ὁ κύρ Ἡλίας, ἐδιωρίσαμεν τόν ρηθέντα Μιχαλάκη νά τά θάλῃ εἰς τήν καντζελλαρίαν⁴⁵ μέ δέκα γρ(όσια) ἀκόμη προσθήκην πρὸς εὐχαρίστησίν του, νά γίνου δηλαδή ὅλα γρόσια 50: ἦτοι πεντήκοντα. Καί ὄντας πολλά δίκαιον τοῦτο κατά τά ἔθιμα τοῦ τόπου μας, νά τό πάρη ὁ Μιχαλάκης ὅπου ἔχει καί τό ἄλλο ἥμισυ πρᾶγμα ὁ ἴδιος». Τήν ἀπόφαση αὐτή ἐπιβεβαιώνει καί ὁ Παροναξίας Νεόφυτος.

Στό τρίτο ἔγγραφο, τό ὁποῖο συντάχθηκε ἐπίσης στή Νάξο δέκα χρόνια μετά, στίς 28 Ἰουνίου 1810, ὁ Παναγιωτάκης Μουρούζης⁴⁶, ἀφοῦ ἄκουσε τούς διαδι-

44. Τό ἔγγραφο δημοσίευσε ὁ Φ. Μπουμπουλίδης, «Τά λυτά ἔγγραφα τῆς βιβλιοθήκης Σπ. Λοβέρδου», π. *Παρνασσός*, τ. 2, 1960, ἔγγρ. 5, σ. 258-259· βλ. ἐπίσης μνεῖα τοῦ ἐγγράφου Δ. Γκίνης, *Περίγραμμα*, ὁ.π., ἔγγρ. 558, σ. 249 καί Ἐλευθερία Παπαγιάννη, *Ἡ νομολογία*, ὁ.π., σ. 254.

45. Ἡ κατάθεση χρημάτων στήν καγκελλαρία τῶν νησιῶν στίς περιπτώσεις ὅπου δέν ἤθελε νά τά παραλάβει ὁ ἀγοραστής, ὁ ὁποῖος λόγω ἐφαρμογῆς τῆς προτίμησος ἀπώλεσε τό ἀκίνητο, ἀπαντᾶ καί σέ ἄλλα νησιά. Ἀνάλογη ρύθμιση περιλαμβάνεται σέ δικαστική ἀπόφαση ἀπό τή Μύκονο τοῦ ἔτους 1823· βλ. Μεν. Τουρτόγλου, *Ἡ νομολογία*, ὁ.π., ἔγγρ. 209, σ. 224-224.

46. Εἶναι ἐνδιαφέρον ὅτι ὁ Παναγιωτάκης Μουρούζης πού, σύμφωνα μέ τό ἔγγραφο,

Τό δικαίωμα προτίμησης στά νησιά του Αιγαίου

κους πού έμφανίστηκαν μπροστά του, επικυρώνει τήν απόφαση τών προεστώτων καί άποφαίνεται: «παραλαβών ό διαληφθείς Ήλιος τά πενήντα γρ(όσια) παραλείψη εις τό έξής τό ήμισυ αυτό χωράφι τής "Άπλητος εις τήν πληρεξούσιον δεσποτεΐαν καί κυριότητα τής γυναικός καί τών παιδιών του άποθανόντος Μιχαλάκη, διά νά έξουσιάζωσιν αυτό άναφαιρέτως τε καί άναποσπάστως ώς κολιτερανικῶ λόγῳ δικαιούμενον αυτοίς».

Πρόσθετο ένδιαφέρον παρουσιάζει τό γεγονός ότι ό άρχικός ιδιοκτήτης όνομαζόταν Χατζή Ήλιος Ψαρῶς καί ό άγοραστής Ήλιος Ψαρῶς, πού άποτελεΐ ένδειξη ότι πιθανόν είχαν κάποια συγγένεια, ή όποία όμως δέν δηλώνεται σέ κανένα από τά τρία έγγραφα. Ίσως στό γεγονός αυτό όφείλεται καί ή προτροπή του μητροπολίτη πρὸς τούς πρόκριτους τής Δρυμαλίας νά δείξουν κάποια εϋνοια καί πρὸς τόν άγοραστή, τόν Ήλία Ψαρῶ, τήν όποία αυτοί εισάκουσαν, έπίδικάζοντάς του 10 γρ(όσια) επιπλέον από τό ποσό πού είχε διαθέσει γιά τήν άγορά του κτήματος.

Έξέλιξη καί προσαρμογές τής προτίμησης στίς οικονομικές συνθηκες

Οι άπόπειρες παραβίασης τής προτίμησης, οι άκυρώσεις άγοραπωλησιών, οι προφυλάξεις πού έπαιρναν οι συναλλασσόμενοι γιά νά άποφύγουν πιθανές ένστάσεις στίς πράξεις πού διενήργησαν, καθώς καί ή ψευδής έπίκληση τής προτίμησης προκειμένου νά άκυρωθούν πωλήσεις πού είχαν πραγματοποιηθεΐ σύννομα, σκιαγραφοϋν τά πλαίσια πού έθετε ή προτίμηση στην άγορά άκινήτων. Ό ισχυρός αυτός μηχανισμός προστασίας τής οικογενειακής περιουσίας φαίνεται ότι μέ τήν άλλαγή τών οικονομικών συνθηκών άποτελοϋσε σοβαρή τροχόπεδη τόσο στην έλεύθερη άγοραπωλησία τών άκινήτων, όσο καί στή διαμόρφωση τών τιμών τους μέ βάση τήν έκάστοτε προσφορά καί ζήτηση. Ήταν έπόμενο λοιπόν ό θεσμός τής προτίμησης νά συναντά άντιδράσεις, πού φαίνεται ότι αύξάνονταν όσο δημιουργούνταν ρήγματα στον εύρύτερο αύστηρό έλεγχο τής οικονομίας πού έπέβαλλε ή όθωμανική διοίκηση. Στο πλαίσιο αυτό έντάσσονται, νομίζω, καί οι άπόπειρες μεταβολής τών όρων τής προτίμησης, πού καταγράφονται στά τέλη του 18ου καί στίς άρχές του 19ου αΐώνα σέ άποφάσεις όρισμένων νησιωτικών κοινοτήτων.

φέρεται στά 1810 νά έκδικάζει τήν ύπόθεση αύτή στή Νάξο, κατά πάσα πιθανότητα τήν έποχή αύτή είχε τό άξιωμα του Μεγάλου Διερμηνέα καί όχι του Δραγομάνου του Στόλου· βλ. Β. Σφυρόερας, «Οί Δραγομάνοι του Στόλου. Ό θεσμός - Οι φορεις», *Έπετηρίς του Μεσαιωνικού Άρχείου*, τ. 14, 1964, σ. 152-153.

Δημήτρης Δημητρόπουλος

Τό χαρακτηριστικότερο παράδειγμα παρέχουν τέσσερις αποφάσεις της κοινότητας της Σύρου, η πρώτη από τις οποίες χρονολογείται στα 1695 και η τελευταία στα 1812, με τις οποίες, εκτός των άλλων, ρυθμίζονται ζητήματα σχετικά με τις πωλήσεις ακινήτων και τὰ δικαιώματα προτίμησης⁴⁷:

– Μέ απόφαση της 13ης Ιουνίου 1695, η κοινότητα Σύρου όρίζει ότι τὰ ακίνητα πού πωλούνται πρέπει νά διαλαληθούν από τόν καστελλάνο μπροστά στίς έκκλησίες Άγίου Γεωργίου και Άγίου Ιωάννου, και όσοι έχουν δικαίωμα προτίμησης όφείλουν εντός 10 ήμερών νά τὰ αγοράσουν. Μετά τό διάστημα αυτό χάνουν τὰ δικαιώματά τους, με έξαιρέση τούς ξενιτεμένους, στους οποίους δίδεται διορία ενός έτους για νά ασκήσουν οί ίδιοι ή αντιπρόσωπός τους τὰ δικαιώματά τους. Ειδική μνεία γίνεται για τούς σκλάβους των οποίων τὰ δικαιώματα παραμένουν άνοικτά μέχρι τήν άπελευθέρωσή τους. Η τιμή πώλησης του άκινήτου όρίζεται ότι θά γίνεται από δύο εκτιμητές της έπιλογής των συμβαλλομένων.

– Μέ απόφαση της 12ης Άπριλίου 1761, η κοινότητα έπιβεβαιώνει τήν ισχύ των παλαιότερων έθιμων («καπίτουλων»⁴⁸), διευκρινίζει όμως ότι στίς πράξεις ανταλλαγών δέν ισχύουν τὰ δικαιώματα προτίμησης.

– Μέ απόφαση της 22ας Ιανουαρίου 1763, η κοινότητα κάνει μιά γενική άναφορά στο παλαιό «καπίτουλο», του οποίου και έπιβεβαιώνει τήν ισχύ, όρίζει όμως ότι οί συγγενείς του ξενιτεμένου ήταν ύποχρεωμένοι νά τόν ειδοποιήσουν για πιθανή πώληση άκινήτου επί του οποίου είχε δικαιώματα προτίμησης. Μετά τήν άρροδο ενός έτους χάνει τὰ δικαιώματα, άνεξάρτητα εάν είχε ειδοποιηθεί ή όχι⁴⁹.

47. Βλ. τὰ σχετικά κείμενα Ι. και Π. Ζέπος, *Jus Graecoromanum*, δ.π., τ. 8, σ. 499-502· Α. Δρακάκης, *Η Σύρος*, δ.π., σ. 302-307. Βλ. επίσης τις, σχετικές με τις αποφάσεις αυτές, παρατηρήσεις του Σπ. Άσδραχά, «Φορολογικές και περιοριστικές λειτουργίες των κοινοτήτων στην τουρκοκρατία», π. *Τά Ιστορικά*, τχ. 5, 1986, σ. 60.

48. Είναι ενδιαφέρον ότι στίς αποφάσεις της κοινότητας της Σύρου, για νά δηλωθούν τὰ γραπτά έθιμα, χρησιμοποιείται ο όρος «καπίτουλο», όρος πού πιθανόν έχει ληφθεί από τις Άσσιζες της Ρωμανίας των οποίων τὰ άρθρα έκαλούντο *capitula*· βλ. Άνδρ. Δρακάκης, *Η Σύρος*, δ.π., σ. 134, και τήν έκδοση των Άσσιζών G. Recoura, *Les Assises de Romanie. Edition critique avec une introduction et des notes*, Παρίσι 1930. Για άλλες χρήσεις της λέξης βλ. Έμμ. Κριαράς, *Λεξικό της μεσαιωνικής έλληνικής δημόδους γραμματείας 1100-1669*, τ. 7, Θεσσαλονίκη 1980, σ. 343. Ο ίδιος όρος χρησιμοποιείται και σέ άλλες αποφάσεις της κοινότητας Σύρου, όπως στην απόφαση του 1700 πού όρίζει τὰ δικαιώματα και τις άπολαβές των έπιτρόπων· βλ. Άνδρ. Δρακάκης, *Η Σύρος επί Τουρκοκρατίας*, τ. Α', Έρμούπολη 1948, σ. 206.

49. Σέ άλλες περιοχές φαίνεται όμως ότι τό διάστημα, στο όποιο είχε δικαίωμα κάποιος νά προβάλει τὰ δικαιώματα προτίμησης του, παρέμενε μεγαλύτερο. Στα 1823 ο Υπουργός Θρησκείας Ιωσήφ, έπίσκοπος Άνδρούσης, άναφερόμενος σέ σχετική ύπόθεση κάνει λόγο για 5 χρόνια Τό έγγραφο δημοσιεύει ο Ιάκ. Βισβίτζης, *Η πολιτική δικαιοσύνη κατά τήν*

Τό δικαίωμα προτίμησης στά νησιά του Αιγαίου

– Μέ απόφαση τής 25ης Δεκεμβρίου 1812, ή κοινότητα, άφου άναφέρει ρητά ότι τό «καπίτουλο» του 1695 ήταν «καλό και άξιοπαίνετον διά έτότε καιρού», υποστηρίζει «ότι αι παρόν περιστάσεις ήλλαξαν και φέρνει μεγάλη ζημίαν τής φτωχολογιάς». Άποφασίζει λοιπόν τή μεταβολή του έθιμικού κανόνα και δίνει τήν άδεια σέ όποιον θέλει νά έκποιήσει κάποιο άκινήτό του νά τό πωλεί, χωρίς τή διαδικασία τής έκτίμησης, στήν καλύτερη τιμή πού θά θρει, είτε μέ πλειστηριασμό είτε μέ ιδιωτική συμφωνία. Ή πώληση πρέπει νά διαλαηθει επί δέκα ήμέρες στό κοινό και εάν κάποιος από τούς έχοντες δικαίωμα προτίμησης, συγγενής ή γείτονας, θελήσει νά δώσει όσα και ό υποψήφιος άγοραστής, νά προτιμάται και νά παίρνει εκείνος τό άκίνητο. Στήν ίδια απόφαση σημειώνεται επίσης ότι δικαίωμα προτίμησης έχουν οι συγγενείς («πρόσσιμοι») του τελευταίου πωλητή και όχι παλαιότερων ιδιοκτητών του άκινήτου. Τέλος διατηρείται τό χρονικό περιθώριο του ενός έτους, στο όποιο οι ξενιτεμένοι μπορούν νά ασκήσουν τά δικαιώματά τους, και ή πρόνοια για όσους έχουν σκλαβωθεί νά διεκδικήσουν τά δικαιώματά τους όταν άπελευθερωθούν.

Ή σειρά αυτή των αποφάσεων τής κοινότητας Σύρου είναι νομίζω πολλαπλά ένδιαφέρουσα. Καταρχήν καταδεικνύει τήν ισχύ των κανόνων πού θέσπιζε ή κοινότητα, τή διατήρησή τους στή συλλογική μνήμη και τό σεβασμό πού απολάμβαναν τά παλαιότερα θεσπίσματα. Ή παλαιότητα ενός έθιμου δέν άποτελοϋσε αίτία άπαξίωσής του, αλλά αντίθετα συστατικό του κύρους και τής όρθότητάς του. Ή επίκληση τής «παλαιάς συνήθειας» είναι άλλωστε συνήθης στίς άποφάσεις των κοινοτήτων των νησιών⁵⁰, όπως και στίς δικαστικές άποφάσεις των «τοπικών κριτηρίων», ένίοτε μάλιστα άκριβώς για ζητήματα πού άφορούν τήν προτίμηση⁵¹. Συχνή άναφορά όμως στήν πιστή τήρηση των «άρχαίων τοπικών συνθησιών» περιλαμβάνεται και σέ έπιστολές πού στέλνουν οι δραγομάνοι ή

έλληνικήν επανάστασιν μέχρι του Καποδιστρίου, μετ' άνεκδότων έγγραφων, Άθήνα 1941, σ. 283. Στή Μύκονο, όπως φαίνεται από δικαστική άπόφαση του 1667, ό έχων δικαίωμα προτίμησης μπορούσε νά τό διεκδικήσει σέ 40 ήμέρες από τήν έπιστροφή του στο νησί: βλ. Ίάκ. Βισβίτζης, *Δικαστικά*, ό.π., έγγρ. 15, σ. 81-82.

50. Για παράδειγμα είναι συνθεστατη στα πρακτικά έκλογής επιτρόπων, προκειμένου νά σηματοδοτήσει τά δικαιώματα και τίς ύποχρεώσεις των τελευταίων, σέ νησιά όπως τή Μύκονο (βλ. Έλένη Κούκκου, *Οι κοινοτικοί θεσμοί στίς Κυκλάδες κατά τήν Τουρκοκρατία. Άνέκδοτα έγγραφα*, Άθήνα 1989, έγγρ. 5, 6, σ. 21-23) ή τήν Πάρο (στο ίδιο, έγγρ. 16, σ. 40, έγγρ. 20, σ. 47, έγγρ. 21, σ. 48, έγγρ. 23, σ. 52).

51. Άναφορές στίς παλαιές συνήθειες του τόπου άπαντούν σέ δικαστικές άποφάσεις νησιών όπως τής Μυκόνου (βλ. Μεν. Τουρτόγλου, *Ή νομολογία*, ό.π., έγγρ. 184, σ. 193, όπου μάλιστα συμμετέχει και ό όθωμανός βοεβόδας του νησιού, έγγρ. 209, σ. 225, όπου ή μνεία άφορά τό έθιμο τής προτίμησης) ή τής Νάξου, όπου σέ άπόφαση του 1820 ή προτίμηση χαρακτηρίζεται «άρχαία έννομος συνήθεια» (βλ. Δ. Γκίνης, *Περίγραμμα*, ό.π., έγγρ. 422, σ. 206).

Δημήτρης Δημητρόπουλος

ἄλλοι ἀξιωματοῦχοι τῆς ὀθωμανικῆς διοίκησης πρὸς τίς ἀρχές τῶν κοινοτήτων⁵².

Στὴν περίπτωση τῆς κοινότητος Σύρου παρουσιάζεται τὸ ἐπιπλέον ἐνδιαφέρον στοιχεῖο ὅτι μία κοινοτικὴ ἀπόφαση τοῦ 1812 μνημονεύει ρητὰ μία ἄλλη προγενέστερη –αὐτὴν τοῦ 1695–, ἡ ὁποία εἶχε ληφθεῖ πρὶν ἀπὸ 120 περίπου χρόνια. Τὸ γεγονός αὐτό, ἐκτός ἀπὸ τὴ διαφύλαξη καὶ καλὴ γνώση τῶν παλαιότερων ρυθμίσεων, καταδεικνύει τὴν αἴσθηση συνέχειας πού εἶχαν οἱ κοινοτικὲς ἀρχές γιὰ τὰ ζητήματα τοῦ τόπου τους. Εἶναι χαρακτηριστικὲς ἄλλωστὲ οἱ ἰδιαίτερα προσεκτικὲς διατυπώσεις πού ἐπιλέγουν οἱ πρόκριτοι τῆς Σύρου στὰ 1812, προκειμένου νὰ ἀναφερθοῦν στὸ παλαιότερο θέσπισμα. Ὅχι μόνον δὲν τὸ ψέγουν ἢ ἀποδοκιμάζουν, ἀλλὰ ἀντίθετα τὸ χαρακτηρίζουν «καλὸν καὶ ἀξιοπαίνετον» γιὰ τὴν ἐποχὴ του, αἰσθάνονται μάλιστα τὴν ἀνάγκη νὰ δικαιολογήσουν τὴν τροποποίηση πού ἐπιχειροῦν, ἐπικαλούμενοι τὴν ἀλλαγὴ τῶν συνθηκῶν καὶ τὸ «ῶφελος καὶ καλὸν τῆς φτωχολογιάς».

Ἀπὸ τὴν ἄλλη πλευρὰ ὅμως, παρὰ τὴ δύναμη τοῦ παραδοσιακοῦ ἰσχύοντος, ἡ σειρά αὐτὴ τῶν ἀποφάσεων τῆς κοινότητος Σύρου, πού ἐπιφέρουν τροποποιήσεις στὴν ἀρχὴ τῆς προτίμησης, ἀποδίδει ἀνάγλυφα τίς μεταβολές πού συνέβησαν στὰ οἰκονομικὰ δεδομένα μιᾶς νησιωτικῆς κοινωνίας· δείχνει ὅτι ἡ κοινωνία καὶ ἡ –ἀγροτικὴ κατὰ βάση– οἰκονομία τοῦ νησιοῦ, στὸ μακρὸ χρονικὸ διάστημα πού καλύπτουν τὰ κείμενα αὐτά, δὲν παρέμεινε στάσιμη. Ἀντίθετα, ἡ τοπικὴ κοινωνία προσπάθησε, ὄχι μόνον νὰ προσαρμοστεῖ στὶς ἀλλαγές πού συνέβησαν, ἀλλὰ καὶ νὰ τίς ἐνσωματώσει καὶ νὰ τίς «νομιμοποιήσει» μέσω τοῦ συλλογικοῦ ὄργανου πού διέθετε, τῆς κοινότητος.

Προκύπτει ὅμως, νομίζω, τὸ ἐρώτημα γιὰ ποιὸ λόγο ἦταν ἡ ἀλλαγὴ στὸ δίκαιο τῆς προτίμησης, πού θέσπισε τὸ 1812 ἡ κοινότης τῆς Σύρου, «εἰς ὠφελος καὶ καλὸν τῆς φτωχολογιάς». Πράγματι ἡ ἀπελευθέρωση τῆς ἀγορᾶς ἀκινήτων θὰ ἐπέτρεπε ἴσως σὲ ὅλους τοὺς κατοίκους τοῦ νησιοῦ –καὶ βέβαια καὶ στοὺς φτωχότερους– νὰ πωλοῦν καὶ νὰ ἀγοράζουν ἀκίνητα στὴν καλύτερη τιμὴ πού θὰ ἐξασφάλιζαν. Εὐλογες εἶναι ὅμως οἱ ἀπορίες: ἡ «φτωχολογία» τὴν ὁποία ἐπικαλεῖται ἡ κοινοτικὴ ρύθμιση εἶχε τὴν οἰκονομικὴ δυνατότητα νὰ ἀγοράζει ἀκίνητα; Ἀποτελοῦσαν τὰ ὅποια ἀκίνητα εἶχε στὴν κατοχὴ τῆς ἀγαθὰ πού θὰ ἐκποιοῦσε

52. Βλ. γιὰ παράδειγμα ἐπιστολὲς δραγομάνων πρὸς τίς κοινότητες Νάξου (Ελένη Κούκκου, *Οἱ κοινοτικοί*, ὀ.π., ἔγγρ. 162, σ. 242, ἔγγρ. 163, σ. 243, ἔγγρ. 164, σ. 244) ἢ Κύθνου (στοῦ ἴδιο, ἔγγρ. 170, σ. 250). Ἀναφορὰ στοὺς «τοπικοὺς ἐγγράφους νόμους» ὑπάρχει καὶ σὲ διαταγὴ τοῦ 1820, τοῦ καπουδάν πασά πρὸς τίς κοινοτικὲς ἀρχές τῆς Νάξου (στοῦ ἴδιο, ἔγγρ. 191, σ. 279), ἐνῶ ὁ δραγομάνος τοῦ Στόλου Κ. Χαντζερῆς στὰ 1796, ἀπευθυνόμενος στοὺς προεστοὺς τῆς Ὑδρας τοὺς τονίζει: «νὰ φυλάττετε ἀπαραβάτως καὶ μὲ ἀκρίθειαν τὰς τοπικὰς σας συνήθειας ἀπέχοντες ἀπὸ νεωτερισμοῦς»: Α. Λιγνός, *Ἀρχεῖον τῆς Κοινότητος Ὑδρας*, ὀ.π., τ. 1, σ. 101· πβ. Β. Σφυρόρα, *Οἱ δραγομάνοι*, ὀ.π., σ. 72-73.

ἀπό ἐπιλογή ἢ μόνον ὡς τελική λύση, ὅταν βρισκόταν ὑπό τό κράτος πιεστικῶν οἰκονομικῶν ἀναγκῶν; Ἡ τιμή πώλησης πού ὄριζαν οἱ διορισμένοι ἐκτιμητές δέν ἀπέδιδε τήν κατά τεκμήριο ἐπικρατούσα τιμή τῆς ἀγορᾶς ἀκινήτων;

Νομίζω ὅτι ἡ βασική αἰτία γιά τή μεταβολή πού ἐπέφερε ἡ συνέλευση τοῦ Κοινοῦ τῆς Σύρου στήν προτίμηση πρέπει νά ἀναζητηθεῖ στήν ἀπελευθέρωση τῆς ἀγορᾶς ἀκινήτων ἀπό τίς δεσμεύσεις καί τοῦς ἀποκλεισμούς πού ἔθετε ἕνα ἔθιμο, τό ὁποῖο εἶχε ὡς κύριο στόχο νά διασφαλίσαι τό ἀδιάσπαστο τῆς οἰκογενειακῆς περιουσίας, νά προστατεύσει τήν ἐνότητά τῆς. Οἱ μεταβολές λοιπόν στό ἔθιμο τῆς προτίμησης καί ἡ ἀντικατάσταση τοῦ «σιμαρίσματος» ἢ «ἀποκοπῆς» –ὅπως ὀνομαζόταν σέ ἄλλα νησιά ἡ διαδικασία ἐκτίμησης τῆς ἀξίας τῶν πωλουμένων ἀκινήτων– μέ τήν ἐλεύθερη διαπραγμάτευση τῆς τιμῆς, μέσω τοῦ πλειστηριασμοῦ καί τῆς κατακύρωσης τοῦ ἀκινήτου στόν πλειοδότη, σηματοδοτεῖ ἕνα ρήγμα στόν παραδοσιακό οἰκονομικό ἴστό καί συνιστᾷ ἕνα νέο στοιχεῖο στόν παραδοσιακό τρόπο διαχείρισης τῶν οἰκονομικῶν πραγμάτων τῆς ὀθωμανικῆς αὐτοκρατορίας, ὁ ὁποῖος ἐπέβαλλε εἰ δυνατόν σταθερές καί πάντως ὀριζόμενες, ἀπό τίς ὀθωμανικές ἢ τίς κατά τόπους κοινοτικές ἀρχές, τιμές στά ἀγαθά.

Δέν γνωρίζουμε ἐάν τέτοιου τύπου ἀλλαγές ἐπιχειρήθηκαν στό σύνολο τῶν νησιῶν ὅπου ἴσχυε ἡ προτίμηση. Ὅπωςδήποτε ὁμως ἡ μεταβολή αὐτή στους κανόνες τοῦ ἐθίμου φαίνεται ὅτι δέν ἀποτελοῦσε ἰδιοτυπία τῆς Σύρου. Ἐνάλογο εἶναι τό παράδειγμα τῆς Πάρου, οἱ κοινοτικοί ἄρχοντες τῆς ὁποίας στά 1833 ἀναφέρουν, ἀπαντώντας στά ἐρωτήματα τοῦ Ὑπουργείου Δικαιοσύνης, ὅτι στό νησί τους ἀπό τό 1795 ἀγοράζει τό πωλούμενο ἀκίνητο ὁποῖος πλειοδοτήσει, χωρίς νά λαμβάνεται ὑπόψη ἡ προτίμηση συγγενῶν ἢ γειτόνων⁵³. Τήν ἴδια χρονιά οἱ δημογέροντες τῶν Σπετσῶν, σέ κατάλογο «τῶν ὑπαρξάντων ἐθίμων τῆς νήσου Σπετζῶν», ἀναφερόμενοι στήν προτίμηση, ὑποστηρίζουν ὅτι αὐτή δέν ἰσχύει στό νησί τους καί τονίζουν ὅτι τό πωλητήριο ἔγγραφο –καί κατ' ἐπέκταση τό ἀγαθό πού ἀποκτᾶται μέσω αὐτοῦ– εἶναι στό νησί τοῦς «ιερό»⁵⁴. Ἡ λεπτομερής ὁμως ἀπαρίθμηση, στό κείμενο τῶν ἐθίμων τῶν Σπετσῶν, ὄλων ὄσων δέν μποροῦν νά διεκδικήσουν τό πωληθέν ἀκίνητο, οἱ ὁποῖοι καί συναποτελοῦν ἀκριβῶς τά πρόσωπα πού θά εἶχαν δικαίωμα προτίμησης, ἐπιτρέπει τήν ὑπόθεση ὅτι τό ἔθιμο ἦταν γνωστό στους κοινοτικούς ἄρχοντες τῶν Σπετσῶν, ἐνῶ ἀποτελεῖ ἴσως καί ἐνδειξη ὅτι ἐφαρμοζόταν παλαιότερα στό νησί τους.

53. Βλ. Ἰάκ. Βισβίτζης, *Τά ἐρωτήματα*, ὁ.π. (Ε.Α.Ι.Ε.Δ., τ. 7), σ. 16.

54. Βλ. Λ. Χρυσανθόπουλος, *Συλλογή*, ὁ.π., σ. 180· πβ. Π. καί Ι. Ζέπος, *Jus Graecoromanum*, ὁ.π., τ. 8, σ. 561. Τό ἔθιμο τῆς προτίμησης πιθανόν δέν ἐφαρμοζόταν καί στήν Ὑδρα, ἕνα νησί μέ χαρακτηριστικά ἀνάλογα μέ αὐτά τῶν Σπετσῶν· βλ. Ι. Κίσκηρας, *Τό ἀστικόν δίκαιον τῆς Ὑδρας*, Ἀθήνα 1961, σ. 36.

Δημήτρης Δημητρόπουλος

Ἡ προτίμηση λοιπόν στήν πράξη λειτούργησε ὡς ἕνας οικονομικός μηχανισμός, ὁ ὁποῖος, παρότι ἦταν σταθερός καί ἀκαμπτος στήν ἐφαρμογή του, ταυτόχρονα ὁμως ὑφίστατο τούς κραδασμούς καί τίς ἀλλαγές τῆς κοινωνίας. Ἐνας μηχανισμός ὁ ὁποῖος παρεμβαλλόταν στήν ἐλεύθερη ἀγορά ἀκινήτων, ρυθμίζοντας ἀλλά καί διαμορφώνοντας τούς ὅρους λειτουργίας τῆς. Σέ συνδυασμό μάλιστα μέ τή διαδικασία ἐκτίμησης, πού προβλεπόταν –ἀλλά δέν ἐτηρεῖτο μέ τήν ἴδια αὐστηρότητα πάντοτε– κατά τήν πώληση τῶν ἀκινήτων στά περισσότερα νησιά, ἔπαιξε σημαντικό ρόλο καί στή διαμόρφωση τῶν τιμῶν τῶν ἀκινήτων. Ἡ ἀνάγκη ὑπαρξῆς τῆς προτίμησης καί τό προστατευτικό πλέγμα πού παρείχε συνδέεται νομίζω καί μέ τόν ἀκόλουθο παράγοντα. Ἡ ἀναλυτική ἐξέταση τοῦ παραδείγματος τῆς Μυκόνου ἔχει δεῖξει ὅτι οἱ πωλητήριες πράξεις, στή συντριπτική τους πλειονότητα πραγματοποιοῦνται ἐξ ἀνάγκης, γιά νά καλυφθοῦν πιεστικές οικονομικές ὑποχρεώσεις⁵⁵. Κατά κανόνα δηλαδή δέν διενεργοῦνταν προκειμένου νά ἀποκτήσει ὁ πωλητής ρευστό χρήμα, τό ὁποῖο στή συνέχεια θά διοχέτευε σέ μιᾶ ἀλλη δραστηριότητα. Τό δίκαιο τῆς προτίμησης, ἐπομένως, προσπάθησε νά λειτουργήσει ὡς ἀνάχωμα στή συγκέντρωση τῶν ἀκινήτων στά χέρια λίγων, οικονομικά ἰσχυρῶν προσώπων.

Παράλληλα, ἡ ἐπικράτηση τῆς προτίμησης καί ἡ αὐστηρή τήρησή της στά μικρότερα τουλάχιστον νησιά νομίζω ὅτι συνδέεται μέ τήν ἔλλειψη γόνιμης, ἐπαρκούς σέ ποσότητα καί ἐλεύθερης πρὸς πώληση, γῆς. Σχετίζεται ἐπίσης μέ τό γεγονός ὅτι ἡ γῆ, ἐκτός ἀπό οικονομικῆς τάξεως ἀγαθό, ἀποτελοῦσε καί παράγοντα προσπορισμοῦ κοινωνικοῦ κύρους, στοιχεῖο πού ἔκανε τήν ἀπόκτησή της ἐπιθυμητή, ἀκόμη καί σέ περιπτώσεις πού ἡ ἐκμετάλλευσή της πιθανόν δέν θά ἦταν οικονομικά ἀποδοτικότερη ἀπό ἄλλες δραστηριότητες. Ἡ αὐστηρή τήρηση λοιπόν τῆς ἀρχῆς τῆς προτίμησης στά μικρά νησιά μπορεῖ νά συσχετισθεῖ καί μέ αὐτόν τόν παράγοντα, καθώς ἀκριβῶς πρόκειται γιά περιοχές ὅπου ἡ πρόσφορη γιά καλλιέργεια γῆ ἦταν εἶδος ἐν ἀνεπαρκείᾳ.

Ἡ διπλή αὐτή ἐπίδραση τῆς προτίμησης, ἀφενός στό σύστημα ἀξιών τῶν ἀνθρώπων καί ἀφετέρου στήν οἰκονομία, τροφοδότησε ἀλλά καί δυναμίτισε τήν ἰσχὺ τῆς. Πάντως ἡ ἐφαρμογή της στόν νησιωτικό χῶρο συντέλεσε στή διαμόρφωση τῆς εἰκόνας τόσο τοῦ ἀγροτικοῦ ὅσο καί τοῦ δομημένου χῶρου. Στό ἀγροτικό περιβάλλον ἡ προτίμηση πρὸς τούς συγγενεῖς λειτουργοῦσε ὡς ἐμπόδιο στή δημιουργία ἐνιαίων ἰδιοκτησιῶν πρόσφορων στή γεωργική ἢ κτηνοτροφική ἐκμετάλλευση. Ἀπό τήν ἄλλη πλευρά ὁμως ἡ ἐφαρμογή τῆς προτίμησης καί πρὸς τούς γείτονες ὠθοῦσε ἀκριβῶς στό ἀντίστροφο. Διευκόλυνε δηλαδή τήν ἐνοποίηση τῶν διάσπαρτων ἰδιοκτησιῶν. Ὁ κατακερματισμός τῶν κλήρων πού

55. Ἡ ἐπίσημανση αὐτή προκύπτει ἀπό τήν ἐξέταση τῶν πωλητήριων πράξεων τῆς Μυκόνου τοῦ 17ου αἰῶνα· βλ. Δ. Δημητρόπουλος, *Ἡ Μύκονος*, ὁ.π., σ. 314-315, 443.

έχει έπισημανθει σέ πολλά νησιά του Αιγαίου, σέ μελέτες στίς όποιες εξετάζονται τά φορολογικά κατάστιχα καί τά δικαιοπρακτικά έγγραφα τής έποχής τής Τουρκοκρατίας⁵⁶, άλλα καί ή έξαντλητική, λεπτομερέστατη σήμανση του τόπου που έντοπίζεται στό μικροτοπωνυμικό των νησιών, ύποδεικνύουν ότι ή κατεύθυνση εκείνη τής προτίμησης, που πριμοδοτούσε τήν ένοποίηση των άγροτικών ιδιοκτησιών, υπήρξε ή άσθενέστερη⁵⁷.

Όσον άφορά ειδικότερα τόν δομημένο χώρο στά νησιά του Αιγαίου, τά δικαιώματα προτίμησης λειτούργησαν ως αντίρροπη δύναμη στήν κατάτμηση των οικοδομημάτων που προκαλούσε ή έκτεταμένη έφαρμογή τής όριζόντιας ιδιοκτησίας⁵⁸. Άλλωστε, όπως είδαμε καί στά έγγραφα των κοινοτήτων, όρίζονται τά δικαιώματα των γειτόνων στίς πωλήσεις οικιών ή όρόφων οικιών, δίνεται μάλιστα ιδιαίτερη έμφαση στά δικαιώματα προτίμησης του ιδιοκτήτη του άνωγίου ή κατωγίου, όταν πωλείται ό άλλος όροφος τής οικίας. Μέσω του δικαιώματος προτίμησης, συνεπώς, παρεχόταν κάποια μορφή πριμοδότησης στόν ιδιοκτήτη του ενός όρόφου προκειμένου νά άποκτήσει καί τόν άλλο όροφο μιάς οίκοδομής. Ένώ δηλαδή τό έθιμικό δίκαιο άναγνώριζε τό δικαίωμα τής χωριστής κατ' όρόφους ιδιοκτησίας, ταυτόχρονα παρείχε μιά διευκόλυνση προς τήν κατεύθυνση τής συγκέντρωσης όλου του οίκοδομήματος στήν κατοχή ενός ιδιοκτήτη.

Η άποψη, που έχει ύποστηριχθει⁵⁹, ότι ή προτίμηση συνέβαλλε στό δέσιμο τής νησιωτικής οικογένειας καί επέδρασε στήν καλή κατασκευή των οικιών, περιέχει μιά διαλεκτική σχέση. Νομίζω όμως ότι οι ίσχυροί δεσμοί τής οικογένειας

56. Βλ. σχετικά γιά τήν Πάτμο, Σαντορίνη, Σέριφο, Μύκονο: Σπ. Άσδραχάς, «Κατακερματισμός τής άγροτικής ιδιοκτησίας: τό παράδειγμα τής Πάτμου», *Ζητήματα Ιστορίας*, Άθήνα 1983, σ. 65-78· Εύαγγελία Μπαλατά, «Άπό τό φορολογικό τεκμήριο στήν άγροτική οίκονομία. Οι καλλιέργειες στή Σαντορίνη τό 18ο αιώνα», π. *Τά Ιστορικά*, τχ. 6, 1986, σ. 293 κ. έξ· Εύτυχία Λιάτα, *Η Σέριφος κατά τήν Τουρκοκρατία (17ος-19ος αι.)*, Άθήνα 1987, σ. 169· Σπ. Άσδραχάς, «Νησιωτικές κοινότητες: οι φορολογικές λειτουργίες», π. *Τά Ιστορικά*, τχ. 8, 1988, σ. 35· Δ. Δημητρόπουλος, *Η Μύκονος*, ό.π., σ. 47.

57. Ο προσεκτικός παρατηρητής τής κοινωνίας τής Σύρου του 18ο αιώνα Abbé Della Rocca, *Traité complet sur les abeilles avec une méthode nouvelle de les gouverner, telle que se pratique à Syra ile de l'Archipel*, τ. 1, Παρίσι 1790, σ. 76-78, παρατηρεί, μέ κάποια δόση ύπερβολής, ότι στή Σύρο οι κάτοικοι είχαν ίσα μερίδια ιδιοκτησιών καί άποδίδει τό γεγονός αυτό καί στήν έφαρμογή τής προτίμησης. Μισό αιώνα άργότερα ό Abbé Pegues, *Histoire et phénomènes du volcan et des îles volcaniques de Santorin*, Παρίσι 1842, σ. 596, έπισημαίνει ότι τό έθιμο τής προτίμησης στή Σαντορίνη έμπόδιζε τό άτακτο κομμάτιασμα των οικογενειακών περιουσιών.

58. Βλ. Έμμ. Μαρμαράς, «Έθιμικό δίκαιο καί δομημένο περιβάλλον στίς Κυκλάδες», *Ε.Ε.Κ.Μ.*, τ. 12, 1995, σ. 260.

59. στό ίδιο.

Δημήτρης Δημητρόπουλος

καί τό κύρος πού είχε ἡ ἔννοια τῆς πατρογονικῆς περιουσίας στίς ἀντιλήψεις τῶν ἀνθρώπων τῆς ἐποχῆς ἀποτελέσαν τούς ἀναγκαίους ὄρους, οἱ ὅποιοι καί δημιουργήσαν τήν ἀνάγκη θέσπισης δικαιωμάτων προτίμησης· ἀκριβῶς γιά νά προστατεύσουν τό ἐνιαῖο τῆς οἰκογενειακῆς περιουσίας, τῆς ὁποίας ἡ ποιότητα κατασκευῆς καί ἡ συντήρηση ἦταν ἀνάλογη μέ τά διαθέσιμα ὑλικά, τίς ὑπάρχουσες τεχνικές δεξιότητες καί τίς οἰκονομικές δυνατότητες τῶν ἀνθρώπων.

Δημήτρης Δημητρόπουλος