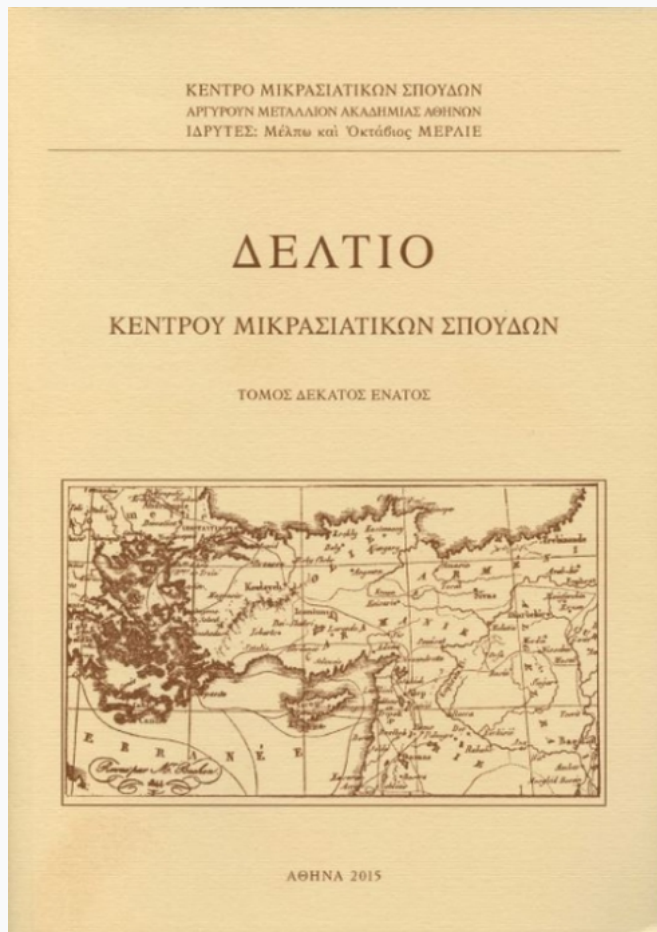


## Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών

Τόμ. 19 (2015)



**Άντιστάσεις μνήμης – Μαρτυρίες Αρχείου: Η περίπτωση ενός αθηναϊκού σπιτιού τής όθωνικής περιόδου (Κυδαθηναίων 11-13)**

*Ρένα Φατσέα*

doi: [10.12681/deltiokms.317](https://doi.org/10.12681/deltiokms.317)

Copyright © 2015, Ρένα Φατσέα



Άδεια χρήσης [Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/).

### Βιβλιογραφική αναφορά:

Φατσέα Ρ. (2015). Άντιστάσεις μνήμης – Μαρτυρίες Αρχείου: Η περίπτωση ενός αθηναϊκού σπιτιού τής όθωνικής περιόδου (Κυδαθηναίων 11-13). *Δελτίο Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών*, 19, 317–380.  
<https://doi.org/10.12681/deltiokms.317>

TO OIKHMA



Ρένα Φατσέα

ΑΝΤΙΣΤΑΣΕΙΣ ΜΝΗΜΗΣ – ΜΑΡΤΥΡΙΕΣ ΑΡΧΕΙΟΥ:  
Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΕΝΟΣ ΑΘΗΝΑΪΚΟΥ ΣΠΙΤΙΟΥ ΤΗΣ ΟΘΩΝΙΚΗΣ ΠΕΡΙΟΔΟΥ  
(ΚΥΔΑΘΗΝΑΙΩΝ ΙΙ-ΙΒ)

*Εισαγωγικά – Ζητήματα επιστημολογίας και μεθόδου*

Οι παλιοί το θυμούνται ως το αρχοντικό με τα πράσινα παράθυρα και τις καμαρωτές πόρτες στο τέρμα της οδού Κόδρου<sup>1</sup>. Άλλοι το ταυτίζουν με το παλιό Ρωσικό προξενείο, κάποιοι άλλοι με την οικία Ι. Παπαρρηγοπούλου (ή Στ. Κλεάνδους ή Γ. Σεφέρη), και μερικοί αναφέρονται σε αυτό ως ένα από τα τελευταία περίφημα δείγματα αρχιτεκτονικής των χρόνων της Τουρκοκρατίας. «Όχι», αντιδρούν οι λογιώτεροι. «Η πινακίδα στον εξώστη γράφει “1842”. Είναι κτήριο οθωνικό». Όπως συμβαίνει με τα περισσότερα κτίσματα της Αθήνας που η ηλικία τους έχει ξεπεράσει τον αιώνα, η αλήθεια και για το συγκεκριμένο βρίσκεται κάπου ανάμεσα στην ιστορία και τον μύθο, καθώς συντηρείται κατά το πλείστον μέσα από τη μνήμη των πολλών, μέσα δηλαδή από το σύνθετο πλέγμα που δημιουργούν οι τυχαίες διασταυρώσεις διαφορετικών προσωπικών «ιστοριών». «Σ’ αυτό το σπίτι γεννήθηκα.... Τα ταβάνια μας είχαν ζωγραφισμένα πολύχρωμα αγγελάκια. Έμοιαζαν με αυτά στις ρωσικές εικόνες. Δεν υπάρχει αμφιβολία ότι ήταν παλιότερα το προξενείο της Ρωσίας. Το διάβασα και στον Καμπούρογλου», ανακαλεί ο Κώστας Παπαγιάννης, ένας από τους τελευταίους που το κατοίκησαν πριν περάσει στη χρήση του δημοσίου, και που η μαρτυρία του, εν έτει 1993, πολύ κοντά στο τέλος μιας σχεδόν αιωνόβιας και ιδιαίτερα αξιόλογης πορείας, καταχωρείται και αυτή ως ανεξίτηλο κομμάτι της ιστορίας του οικήματος<sup>2</sup>. Και συνεχίζει: «Το ’18, λίγο

---

Πρώτη δημοσίευση: Μανόλης Κορρές (επιμ.), *Οι πρώτοι χάρτες της πόλεως των Αθηνών*, Αθήνα, Μέλισσα, 2010, σ. 157-175.

1. Μαρτυρία Λιλής Δημητριάδου-Φατσέα, μητέρας της γράφουσας.

2. Τα αποσπάσματα προέρχονται από απομαγνητοφωνημένη συνομιλία του Κ. Παπαγιάννη με τη γράφουσα *in situ* στις 8/6/1993. Με την ευγενική συμμετοχή της ιστο-

προτού με στείλει ο πατέρας μου για σπουδές στο εξωτερικό, αναγκαστήκαμε να το αφήσουμε γιατί το επέταξε ο Βενιζέλος για κάλυμμα της Κρητικής Χωροφυλακής. Είχε την περιέργη αυτή ιδέα να καλέσει τους βρακοφόρους συντοπίτες του για ενίσχυση στις επικείμενες εκλογές. Επόμενο ήταν να τις χάσει, αφού οι Αθηναίοι ήταν ασυνήθιστοι και τρώμαζαν στην όψη τους»<sup>3</sup>.

Το χαρακτηριστικό ημιτριώροφο κτήριο της οδού Κυδαθηναίων 11-13, στην ανατολική περιοχή της Πλάκας, κοντά στη συμβολή με την οδό Νίκης και ακριβώς απέναντι από την παλιά βυζαντινή εκκλησία της ονομαζόμενης «Σωτείρας του Κοττάκη», είναι σίγουρο ότι κουβαλάει μια πολύ μακριά και περίπλοκη ιστορία, καθώς έτυχε να αλλάξει πολλά χέρια και να γνώρισει πολλούς ενοίκους μέχρι να καταλήξει να στεγάζει το Κέντρο Μικρασιατικών Σπουδών από το 1982 και μετά<sup>4</sup>, όπως και το γνωρίζουμε πλέον αρκετοί σήμερα. Για τον ίδιο λόγο κουβαλάει ταυτόχρονα και μεγάλο κομμάτι της ιστορίας του τόπου.

Είναι δύσκολο να καταρρίψει κανείς παγιωμένες πεποϊθήσεις γύρω από την αλήθεια πολλών πραγμάτων, ιδιαίτερα μάλιστα όταν αυτές συμβαίνει να υποστηρίζουν και να υποστηρίζονται από τη συλλογική μνήμη κάποιων ομάδων, στην προκειμένη περίπτωση των παλιότερων Αθηναίων, των πλέον οικείων με την περιοχή του σπιτιού. Και είναι εκπληκτικό το πώς ενώ συχνά δεν απαιτείται πάνω από μια στιγμή ή μια τυχαία κουβέντα ή η παραφθορά μιας κουβέντας προκειμένου να δημιουργηθεί μια πεποϊθήση, η διάλυσή της μπορεί να πάρει χρόνια ή να μη συμβεί και ποτέ. Η αλήθεια του αρχείου είναι συνήθως αρκετά διαφορετική από την «αλήθεια» που μοιράζεται προθυμότερα ο πολύς κόσμος. Αυτό συμβαίνει ίσως γιατί είναι πιο σύνδετη από εκείνη που καταγράφει ευκολότερα η μνήμη. Επίσης είναι αλήθεια «ορθολογική» και «επιστημονική», με την ποππεριανή έννοια του όρου, δηλαδή οριοδετείται από τη διαφυσισιμότητά της και όχι από την επαληθευσιμότητά της με βάση απτά, εμπειρικά δεδομένα, τα οποία ενίοτε πατούν περισσότερο πάνω στο αληθοφανές παρά στο αληθινό. Μέρος της φύσης της είναι το να έρχεται αντιμέτωπη με την πρό-

---

ρικού κ. Ιωάννας Πετροπούλου, ερευνήτριας του Κέντρου Μικρασιατικών Σπουδών. Βλ. επίσης παρακάτω το τμήμα «Το τεκμήριο της βιωματικής εμπειρίας».

3. Αναφέρεται στις διαβόητες δικομματικές εκλογές του 1920, στις οποίες το κυβερνών «Κόμμα των Φιλελευθέρων» του Ελευθερίου Βενιζέλου ηττήθηκε κατά κράτος από το άλλο της «Ηνωμένης Αντιπολιτεύσεως».

4. Βλ. σχετικό άρθρο του υποδιευθυντή του Κέντρου, Σταύρου Θ. Ανεστίδη, «Το Κέντρο Μικρασιατικών Σπουδών σήμερα», *Η Καθημερινή της Κυριακής*, 2 Ιουνίου 2002, σ. 30-31.

κληση του δύσκολου, του παράδοξου ή του αδύνατου, και αποστολή της το να επιλύει γρίφους ή ακόμα το να γεννάει καινούργιους. Με τον τρόπο αυτό δημιουργεί τις δικές της συλλογικότητες, τις δικές της κοινότητες, των οποίων τα μέλη δεν συνδέονται από μια κοινή πίστη σε ακλόνητες αλήθειες, αλλά από μια κοινή πίστη στο διαρκές άνοιγμα προς νέες αλήθειες. Η ιστορική και όχι η συλλογική μνήμη είναι ένα από τα πεδία συνάντησης κάποιων τέτοιων κοινοτήτων, με φυσικό χαρακτηριστικό της την πρόσκαιρη βεβαιότητα και τις συχνές ανατροπές της, αποτέλεσμα του συνεχώς διευρυνόμενου γνωστικού της ορίζοντα μέσα από την ανακάλυψη νέων δεδομένων<sup>5</sup>.

Θα αναρωτηθεί κανείς πόσο μεγάλη μπορεί να είναι η ζημία από την εσφαλμένη ταύτιση ενός κτηρίου με κτήτορα, κατασκευαστή, χρονολογία ίδρυσης ή άλλα στοιχεία τα οποία δεν άπτονται της υλικής υπόστασής του, αυτής που το προσδιορίζει σήμερα ως τμήμα ενός εκτεταμένου ιστού χρηστικών υποδομών μιας πόλης, ό,τι δηλαδή αποτελεί και το αμέσως ζητούμενο, σε τελική ανάλυση, προκειμένου να το καταστήσει λειτουργικό. Πόσο σοβαρή μπορεί να είναι η ζημία από ένα είδος αναγνώρισης «κατά προσέγγιση» που με βάση το κριτήριο της ομοιότητας (π.χ. τον κτηριακό τύπο) αρκείται στο να το θεωρήσει απλώς μέλος μιας ευρύτερης κατηγορίας, σε αντίθεση με μια ενδελεχή αποκάλυψη της λεπτομερούς ιστορικής του ταυτότητας; Ή διαφορετικά, ποιες οι συνέπειες από τη δέωρηση μιας φυσικής οντότητας μέσα από όρους «μακράς διάρκειας», τη στιγμή όμως που η ίδια αυτή οντότητα αποτελεί εγγενές κομμάτι και της βραχύχρονης και σχετικά πρόσφατης ιστορίας ενός τόπου; Το πρόβλημα, έτσι όπως τίθεται, και που εκ πρώτης όψεως μοιάζει να παραπέμπει σε μια ιστοριοδικού τύπου διερεύνηση, με ένα φαινομενικά ανώφελο σχολαστικό ζητούμενο, είναι στην πραγματικότητα ένα πρόβλημα επιστημολογικό. Έχει να κάνει με τη μεθοδολογία της έρευνας γύρω από την αρχιτεκτονική. Θίγει και αφορά άμεσα τους τρόπους και τις μεθόδους της Ιστορίας της.

Η τυπολογική προσέγγιση στην αρχιτεκτονική, κληρονομιά του Διαφωτισμού στους μετέπειτα αιώνες έως και τον 20ό, αντιγράφοντας ουσιαστικά τις μεθόδους των φυσικών επιστημών, υπηρέτησε επάξια το αντικείμενό της σε

5. Για τη σχέση συλλογικής μνήμης και ιστορίας, καθώς και για έναν ορισμό της «ιστορικής μνήμης» στις νεωτερικές κοινωνίες, βλ. Ρένα Φατσέα, «Ιστορία-Μνήμη-Αρχιτεκτονική: Μια δεμελιακή σχέση για τη διασφάλιση τόπων συλλογικού νοήματος σήμερα», *Αρχιτέκτονες* (ΣΑΔΑΣ-ΠΕΑ), τχ. 45, περ. Β΄, Μάιος-Ιούνιος 2004, σ. 52-54.

μια εποχή κατά την οποία η αναζήτηση απαρχών του κάθε «είδους» και αναγνώρισης κανόνων στην εξέλιξή του μέσα στο χρόνο ανταποκρινόταν καιρία στον τότε ορισμό της επιστήμης (18ος-19ος αι.)<sup>6</sup>. Η Ιστορία της Αρχιτεκτονικής, διαμορφωμένη μέσα από ένα τέτοιο πλαίσιο, απέδωσε στην αρχιτεκτονική αυτό που είχε περισσότερη ανάγκη εκείνη τη στιγμή: την αυτονομία της ως γνωστικής περιοχής («επιστήμης») απέναντι στις υπόλοιπες. Συστηματοποιώντας το έως τότε υλικό της σε διακριτές καθολικότητες, με βάση την αναπαραστατική λογική του ταξινομικού πίνακα, επέτρεψε μια εποπτεία του υλικού αυτού σε πλάτος, θυσιάζοντας αναγκαστικά το ειδικό προς όφελος του γενικού. Η μελέτη της αρχιτεκτονικής του παρελθόντος μέσα από αυτό το πρίσμα παρέδωσε εξαιρετικά παραδείγματα, ιδιαίτερα στο πεδίο της λεγόμενης «ανώνυμης αρχιτεκτονικής», εκεί δηλαδή όπου η απουσία γραπτών τεκμηρίων έδινε το προβάδισμα στην αυτο-αναφορικότητα, δηλαδή τη μελέτη του αντικειμένου γι' αυτό που ήταν ως υλική οντότητα, υποβοηθούμενη ενίοτε και από τη λαϊκή μνήμη<sup>7</sup>. Και ενώ μια τέτοια ερευνητική προσέγγιση, με βάση τον τύπο, μπορεί ως ένα βαθμό να λειτουργήσει σε αναφορά και με αστικά σύνολα της βιομηχανικής και μεταβιομηχανικής εποχής, εξυπηρετώντας πάντα τις ίδιες ανάγκες πρωτογενούς αναγνώρισης, γενικής ταξινόμησης και κατηγοριοποίησης, θα ήταν λάθος να πιστεύαμε ότι μπορεί θεωρητικά να εξαντλήσει το γνωστικό απόθεμα του αρχιτεκτονικού προϊόντος, είτε πρόκειται για τον συνολικό ιστό είτε για ένα μεμονωμένο τμήμα του, εν προκειμένω το κτήριο. Ζητήματα ταυτότητας, ατομικότητας, πολυσχιδών κοινωνικών δικτύων, που προβάλλουν κυρίαρχα στις νεωτερικές κοινωνίες και που εμπλέκουν την αρχιτεκτονική ως εγγενές κομμάτι τους, αποζητούν πολυπλοκότερες μεθοδολογίες προσέγγισης και πολυεπίπεδες αναγνώσεις, τέτοιες που δεν θυσιάζουν το ειδικό για το γενικό. Εκεί ακριβώς επεμβαίνει η γνώ-

---

6. Για μια πληρέστερη ανάλυση, βλ. το κλασικό πλέον έργο του Michel Foucault, *Les Mots et les Choses. Une archéologie des sciences humaines*, Paris, Gallimard, 1966. Και σε ελληνική μετάφραση: *Οι Λέξεις και τα Πράγματα*, μτφρ. Κ. Παπαγιώργης, Αθήνα, Γνώση, 2008. Πρωτεργάτες της τυπολογικής προσέγγισης στην αρχιτεκτονική μπορούμε να θεωρήσουμε τους M.-A. Laugier, J.-D. Le Roy, J.-N.-L. Durand και πολλούς ακόμα.

7. Χαρακτηριστικά παραδείγματα οι μελέτες του Γεωργίου Α. Μέγα (1893-1976), όπως το *Η Ελληνική Οικία. Ιστορική Εξέλιξη στην Βαλκανική*, Αθήνα 1949. Στ' αρχαία αυτά κινήθηκε και ο αρχιτέκτονας Άρης Κωνσταντινίδης στο πολύ δημοφιλές *Τα Παλιά Αθηναϊκά Σπίτια*, Αθήνα 1950.

ση του αρχείου, με όλες τις δυσκολίες, τις ανατροπές και τα αδιέξοδα που προαναφέρθηκαν, προκειμένου να ανακινήσει το μηχανισμό της ιστορικής μνήμης. Η σχετική έρευνα δεν υποκινείται από σχολαστικές εμμονές, αλλά αποσκοπεί στην αποκάλυψη μιας διαυγέστερης εικόνας του «μνημείου» σε σχέση με την ιστορία ενός τόπου και του πολιτισμού του.

Η οδωνική Αθήνα που μας αφορά, αν και με νωπό ακόμα το παρελθόν της μικρής αγροτικής κωμόπολης, είναι μια τέτοια περίπτωση: μιας πόλης, δηλαδή, με ένα αρκετά πιο περίπλοκο δίκτυο κοινωνικών και σημειολογικών αναφορών από εκείνο που προϋπήρξε. Παρά το ισχύο της μέγεθος, αλλά έντονα τα στοιχεία μετάβασης από ένα προ-νεωτερικό σε ένα νεωτερικό στάδιο πολιτισμού, απαιτεί τρόπους προσέγγισης που συμπληρώνουν αλλά και υπερβαίνουν τον απλό τυπολογικό.

Το κτήριο της οδού Κυδαθηναίων 11-13 είναι ουσιαστικά ένα «άνωνυμο» κτήριο, ή τουλάχιστον ως τέτοιο έχει αντιμετωπιστεί έως τώρα από τους ειδικούς, παρόλο που ούτε το πλαίσιο του –η μετεπαναστατική Αθήνα– ούτε το αρχιτεκτονικό του «βάρος», δικαιολογούν αυτήν την αντιμετώπιση. Το ίδιο ακριβώς συμβαίνει και με μια πλειάδα άλλων αθηναϊκών κτηρίων, της ίδιας ή και κατοπινότερων εποχών, κάποια από αυτά φυσικά παρόντα αλλά κενά ιστορίας, άλλα φυσικά απόντα αλλά πλήρη ιστορίας<sup>8</sup>. Δεν είναι αυτός ο κατάλληλος χώρος για μια ακόμα ελεγεία στην «Αθήνα που χάθηκε», στη βάνανση διαρραγή του άλλοτε συνεκτικού κτηριακού της ιστού, στη συνεπαγόμενη απαλοιφή της συλλογικής μνήμης. Άλλωστε ήδη μια πλευρά αυτής της μνήμης τέθηκε εξαρχής σε αμφισβήτηση. Είναι όμως κατάλληλος ο χώρος για μια αποτίμηση, έστω και φευγαλέα, του κενού που άφησε πίσω της η διαρραγή της ιστορικής μνήμης, αυτής που συνενώνει γεγονός-μαρτυρία-μνημείο, που εισχωρεί πίσω από την εικόνα και την επιφάνεια σε μια ανθρωπολογικού τύπου κατανόηση του βιωμένου χώρου, που μεταγράφει και χαρτογραφεί το ήδη καταγεγραμμένο, που στοχεύει στη δημιουργία νέων συνδέσεων και νοηματικών εννοτήτων μέσα από την ερμηνεία. Για το διαπιστωμένο αυτό κενό, οι ευθύνες δεν θα πρέπει να αναζητηθούν σε ένα και μόνο μέτωπο, για παράδειγμα, σε αυτό του ερευνητού της Ιστορίας, εξαιτίας ίσως της περιοριστικής μεθόδου του ή της μεροληπτικής επιλογής παραδειγμάτων προς διερεύνηση. Ούτε στο μέτωπο των κρατικών φορέων, που δεν

---

8. Βλ. Κεφ. 5.2 στο *Οι Πρώτοι Χάρτες της Πόλεως των Αθηνών*, Μ. Κορρές (επιμ.), Αθήνα, Μέλισσα, 2010.

προστάτεψαν το υλικό τους ή που, ακόμα και αν το έκαναν, δεν φρόντισαν όσο θα έπρεπε για την καλύτερη αξιοποίησή του. Αλλά κάπου ανάμεσα: στον μηχανισμό που θεωρητικά θα όφειλε να ενώνει αυτά και άλλα μέτωπα υποβοηθώντας και υποκινώντας το ένα το άλλο προς ένα πιο γόνιμο αποτέλεσμα.

Η παρούσα μελέτη έχει ένα τέτοιο ζητούμενο: την αποκατάσταση της συνοχής γεγονότος-ιστορικής μαρτυρίας-μνημείου. Διαβάζοντας ή ξαναδιαβάζοντας κάτω από νέο πρίσμα τεκμήρια σημαντικά για την ιστορική μνήμη της οδωνικής Αθήνας, είτε πρόκειται για έναν χάρτη, ένα κτήριο ή ένα συμβολαιογραφικό έγγραφο ή όλα αυτά μαζί σε συνδυασμό, στοχεύει σε μια, ελάχιστη έστω, επούλωση κενών έρευνας –κενών αλήθειας– που άφησαν πίσω τους κάποιες δυσμενείς συγκυρίες για τη δουλειά του ιστορικού μέχρι σήμερα. Το συγκεκριμένο αυτό πλαίσιο προσφέρει την ευκαιρία της αναθέμανσης του ενδιαφέροντος για το «άνωνυμο» κτήριο της οδού Κυδαθηναίων 11-13, ιδωμένο τώρα μέσα από το πρίσμα των ιστορικών τεκμηρίων, έτσι ώστε κατ' αρχήν να πάψει να φέρεται ως «άνωνυμο». Παραδέτοντας στοιχεία-ψηφίδες αποσπασματικής περισυλλογής, επιχειρεί να τα συνδυάσει λογικά με βάση μια υπόθεση εργασίας γύρω από την καταγωγή και την περαιτέρω πορεία του. Στην πραγματικότητα όμως, κάνοντας αυτό επισημαίνει τα κενά και τις ασυνέχειες, φυσικό επακόλουθο της κατακερματισμένης αρχαικής πληροφορίας. Έτσι παραδίδει, τελικά, το πεδίο ανοικτό σε νέες υποθέσεις και νέες αφηγήσεις.

### *Το κτήριο ως αρχιτεκτονικό γεγονός*

Η οικία αναφοράς μας, στη σημερινή της μορφή, καταλαμβάνει τη σεβαστή επιφάνεια των 310 τ.μ. σε οικόπεδο εμβαδού 500 τ.μ., το οποίο, με την προσάρτηση του γειτονικού του προς νότο έως την οδό Πέτα, αγγίζει τη συνολική επιφάνεια των 800 τ.μ.<sup>9</sup>. Σε όλες τις γνωστές, αλλά και τις λιγότερο γνωστές, αθηναϊκές μελέτες μέχρι σήμερα, το εν λόγω οίκημα φιγουράρει ως ένα από τα παλαιότερα, μεγαλύτερα και πλέον περίφημα της πρώτης δεκαετίας της νεοσύστατης πρωτεύουσας (1834-43), και ειδικότερα του παλιού της πυρήνα, της Πλάκας, στις βόρειες και ανατολικές υπώρειες της Ακρόπολης<sup>10</sup>. Η ακριβής ιστορία του, ωστόσο, παραμένει άγνωστη.

9. Όλα τα μεγέθη είναι κατά προσέγγιση.

10. Ενδεικτικά: Κώστας Η. Μπίρης, *Αι Αθήναι: Από του 19ου εις τον 20όν αιώνα*,



1. Βόρεια όψη επί της οδού Κυδαθηναίων.

2. Νότια όψη από την αυλή.

Το κτήριο γενικά περιγράφεται ως τυπικό δείγμα της εποχής του, αν και κανείς από τους συγγραφείς δεν υπεισέρχεται σε κάποια διεξοδική περιγραφή του. Παρά την ευδιόρατη χαρακτηριστική πρόσοψή του από το δρόμο, κυρίως για τον εισερχόμενο στην οδό Κυδαθηναίων από την πάροδο της Κόδρου, η πιο φωτογραφημένη όψη του είναι η νότια, προς την αυλή, που ανοίγει σε σχήμα Π γύρω από αυτήν, έτσι ώστε να κερδίζει το μέγιστο του μεσημβρινού ήλιου για τους πλέον ζωτικούς χώρους του σπιτιού. Η έντονη πλαστικότητα αυτής της πλευράς –σε αντίθεση με την επιπεδότητα της κύριας όψης– είναι ίσως η αιτία για την οποία συγκεντρώνει το μεγαλύτερο ενδιαφέρον του κοινού, μαζί με το γεγονός ότι διαιώνίζει μορφολογικά στοιχεία της ντόπιας παράδοσης, τώρα ερμηνευμένα με έναν τρόπο ήπια μνημειακό. Συγκεκριμένα, εμφανίζει την τυπική διώροφη διάταξη με ανοικτή τοξωτή στοά στον μεσαίο όροφο (πάνω από χαμηλό ισόγειο) και υαλόφρακτο χαγιάτι στον επάνω όροφο, ενώ οι συμμετρικά διατεταγμένοι ανοικτοί εξώστες-ταράτσες των δύο πτερυγών της προσδίδουν ένα δυτικότερο ύφος και, επομένως, τη διαφοροποιούν σημαντικά από αντίστοιχα προγενέστερα παραδείγματα<sup>11</sup>. Η γενική

Αθήνα 1966 (4η επανέκδοση: *Καλλιτεχνική Βιβλιοθήκη*, Αθήνα, Μέλισσα, 1999), σ. 95· Ιωάννης Τραυλός, *Πολεοδομική Εξέλιξη των Αθηνών*, Αθήνα 1960 (2η επανέκδοση: Αθήνα, Καπόν, 1993), σ. 251· Αγγελική Κόκκου, «Τα Πρώτα Αθηναϊκά Σπίτια», *Αρχαιολογία*, τχ. 2 (Φεβρουάριος 1982), σ. 58· Costas E. Biris, “L’architecture de l’Athènes moderne”, *L’Hellénisme Contemporaine*, τχ. 6 (Νοέμβριος-Δεκέμβριος 1948), σ. 4.

11. Όπως το πιο ονομαστό και παλαιότερο σωζόμενο δείγμα προεπαναστατικής αρχιτεκτονικής, η Οικία των Μπενιζέλων, στην οδό Αδριανού 96. Βλ. Μάνος Γ. Μπίρης, *Μισός Αιώνας Αθηναϊκής Αρχιτεκτονικής*, Αθήνα 1987, σ. 22-3 (και σε πρόσφατη

μορφολογία είναι λιτή και συγκρατημένη, με εμφανή την τάση προς την οριζοντιότητα. Η εκ πρώτης όψεως συμμετρική διάταξη και των δύο όψεων υπογραμμίζεται διακριτικά με την παρουσία κλασικών ρυθμολογικών στοιχείων σχεδόν συνεπίπεδων με τις επιφάνειες των τοίχων, όπως η γαλανόχρωμη ταινία σε ρόλο θριγκού κάτω από το γείσο της στέγης, η λεπτή κορνίζα για το διαχωρισμό των ορόφων και οι ενσωματωμένοι πεσσοί της πρόσοψης, ομοιόχρωμοι με τον τοίχο, έτσι ώστε να αμβλύνεται η οποιαδήποτε εντύπωση καθετότητας. Μόνο στην πίσω όψη προς την αυλή, οι πεσσοί, ως φέροντα στοιχεία της κάτω στοάς και ως διαχωρίσματα των υαλοστασιών στον επάνω όροφο, διακρίνονται ογκοπλαστικά με τον τονισμό των τοσκανικών τους επικράνων και τη χρωματική διαφοροποίηση του λευκού πάνω στην όχρα του τοίχου. Η παρεμβολή στην όψη αυτή διπλής κορνίζας μεταξύ μεσαίου και άνω ορόφου, αλλά και η μετάβαση από μια τοξοειδή σε μια ευθύγραμμη μορφολογία ανοιγμάτων, αντιστρατεύονται και εδώ την καθετότητα, η οποία ωστόσο είναι παρούσα μέσω της νοητής συνέχειας των ισοπαχών, τετράγωνων και ομοιόθετων πεσσών σε όλους τους ορόφους. Με τον τρόπο αυτό αποκαθίσταται για την όψη της αυλής μια ισορροπία που παραπέμπει στην ορθολογική μορφή σχάρας (καννάβου), χαρακτηριστικού μιας κατά το πλείστον «λόγιας» αρχιτεκτονικής.

Η όψη πάνω στην οδό Κυδαθηναίων, από την άλλη, παρά την παρατηρημένη επιπεδότητα και τη σχετική μορφοπλαστική αδράνεια, επιβάλλεται με τη συμπαγή της μετωπικότητα και τη ζυγισμένη αναλογία κενών και πλήρων. Τα γερμανικού τύπου παραθυρόφυλλα, προσαρτημένα στην εξωτερική πλευρά του τοίχου, επιτείνουν την επίπεδη εντύπωση. Το ίδιο και η λεία σοβατισμένη επιφάνειά του. Το ενιαίο μέτωπο, αν και κατάλοιπο μιας μεσαιωνικότερης αντίληψης περί αστικού σπιτιού, εδώ υπακούει σε μια επιπλέον συνθήκη: τη χωροδέτησή του ακριβώς επάνω στη ρυμοτομική γραμμή, υποχρεωτικά από τον σχετικό κώδικα, «για λόγους που αφορούν την σύνθεση της πόλεως»<sup>12</sup>. Και ενώ για τα περισσότερα σύγχρονά του η αυστηρότητα ενός τέτοιου χειρισμού μετριάζεται –ακόμα και ως σήμερα– από την παράπλευρη

---

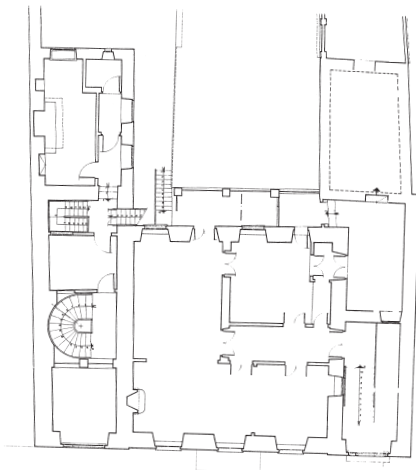
αναθεωρημένη επανέκδοση με τίτλο *Αθηναϊκή Αρχιτεκτονική 1875-1925*, Αθήνα, Μέλισσα, 2003).

12. Βλ. Κώστας Η. Μπίρης, «Το Αθηναϊκό Σπίτι του Κλασικισμού», *Αθηναϊκά Μελέται*, Αθήνα, 1938-1940, σ. 26. Επίσης στην ίδια συλλογή: «Το Παλιό Αθηναϊκό Σπίτι», σ. 7.

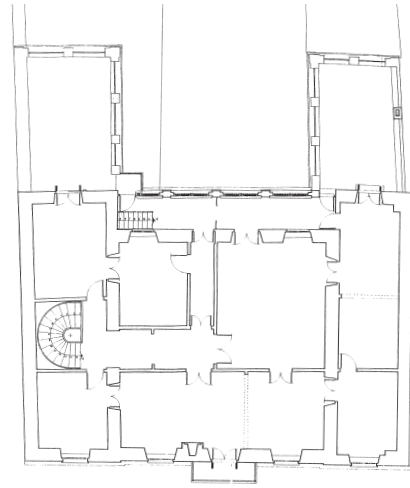
τοποθέτηση της εισόδου σε χαμηλωμένο μανδρότοιχο-όριο για την ορατή και συχνά δενδροφυτευμένη αυλή, στο συγκεκριμένο παράδειγμα η πρόσοψη ευθυγραμμίζεται με τις παρακείμενες της, σύμφωνα με τη λογική του συνεχούς συστήματος δόμησης, εντείνοντας έτσι τον αστικό της χαρακτήρα. Η ορθολογική διευθέτηση που παρατηρήσαμε στην άλλη όψη, προς την αυλή, βρίσκει αντιστοιχίσεις στην προκείμενη αλλά με διαφορετικό τρόπο: όπως την κατ' άξονα συμμετρία, την ισοκατανομή των ανοιγμάτων και τη γενικότερη συγκρότησή της με βάση τον αριθμό τρία (3), ο οποίος παρατηρείται στις τρεις οριζόντιες ζώνες των ορόφων, στις τρεις διακεκριμένες κατακόρυφες ζώνες (τη φαρδύτερη μεσαία και τις δύο εκατέρωθεν), την εννεαμερή διάρθρωση της μεσαίας, αλλά και στην παρουσία τριών θυρών (δύο εισόδου και μίας για τον εξώστη του ορόφου). Το γεγονός αυτό επιφέρει μιαν αξιοπρόσεκτη αρμονία στο σύνολο. Αξίζει, επίσης, να σημειωθεί ότι η τριμερής υποδιαίρεση της πρόσοψης κατά τους δύο κύριους άξονες, οριζόντιο και κατακόρυφο, βρίσκει τη νοητή συνέχειά της στην πίσω όψη με την οριζόντια υποδιαίρεση των τριών ορόφων και την κάθετη αντίστοιχη του κεντρικού τμήματος και των πτερύγων. Αρμονική, τέλος, μπορεί να χαρακτηριστεί και η σχέση ανάμεσα στα ομοιόμορφα και ισομεγέδη (πλην του υπογείου και της μπαλκονόπορτας) ορθογωνικά παράθυρα με τις δύο μνημειακές ταμπλαδωτές διπλές θύρες εισόδου –μία για κάθε πτέρυγα– με τα σιδηρόφρακτα τοξωτά υπέρθυρα, τα οποία εύλογα λειτουργούν ως υπενθύμιση του καμπυλόγραμμου στοιχείου της πίσω στοάς. Ο μικρός αλλά χαρακτηριστικός εξώστης του ορόφου, που προεξέχει ελαφρά πάνω από το δρόμο, αποτελεί μοναδικό στοιχείο αυτού του είδους στη συνολική κτηριακή δομή ενώ, αναφορικά με τη συγκεκριμένη διαστάτατη όψη, δημιουργεί σαφή αντίθεση, τονίζοντας έτσι τη συμμετρία της με την υπόμνηση της τρίτης διάστασης. Ο λεπτός μαρμάρινος πρόβολος, το οπτικά ελαφρύ σιδερένιο κιγκλίδωμα και τα κλασικίζοντα φουρούσια από μάρμαρο λιτά επεξεργασμένο εντάσσουν με βεβαιότητα τον εξώστη αυτόν –μαζί και το κτήριο– στην πρώιμη περίοδο της αθηναϊκής αρχιτεκτονικής<sup>13</sup>, ακόμα και αν δεν ληφθεί υπόψη η μικρή πινακίδα στο κέντρο του με σφυρηλατημένη τη χρονολογία «1842». Το ίδιο ισχύει και αναφορικά με τα στοιχεία της κεραμοσκεπούς στέγης, όπως η ήπια κλίση της, το συγκρατημένο γείσο και οι απέριττες ψηλές καμινάδες.

---

13. Βλ. Μάνος Γ. Μπίρης, *ό.π.*, σ. 71.



3. Κάτοψη πρώτου ορόφου  
(μερική αποκατάσταση).



4. Κάτοψη δεύτερου ορόφου  
(μερική αποκατάσταση).

Όσον αφορά στην εσωτερική χωρική διάταξη, το κτήριο στη σημερινή του κατάσταση φαίνεται να υπακούει στη λογική των ανεξάρτητων διαμερισμάτων ανά όροφο, με κοινούς βοηθητικούς χώρους συγκεντρωμένους στο επίπεδο της αυλής, προσβάσιμους από αυτήν, και ειδικότερα κατά μήκος των πλευρικών σκελών, δηλαδή των δύο πτερύγων σε προεξοχή. Το γεγονός αυτό υποδηλώνει την αυλή ως τον άμεσα ζωτικό χώρο του κτηρίου –για όσο διάστημα διατηρούσε ακόμα λειτουργία κατοικίας– και παραπέμπει αναμφίβολα σε πρότυπα προεπαναστατικά. Σε αντίθεση, όμως, με το τι συμβαίνει στο επίπεδο του ισογείου και με τη συναφή παραδοσιακή λογική της ανοικτής κάτοψης δωματίων εν σειρά που παρατηρείται σε αυτό, η διάταξη των χώρων διαβίωσης στους δύο κύριους ορόφους του κτηρίου είναι συνεπτυγμένη γύρω από έναν συμπαγή πυρήνα, γεγονός που αποδίδει και τον γενικά κυβόσχημο όγκο του κτηρίου. Τα δωμάτια είναι ευρύχωρα, ψηλοτάβανα (εσωτ. ύψους 4 μ.), αρθρωμένα με τρόπο ορθολογικό σε ό,τι αφορά τις κινήσεις, τις σχέσεις με το εξωτερικό περιβάλλον (φωτισμός, αερισμός κ.λπ.) και τη γεωμετρία τους. Η κάτοψη δεν υπακούει στη λογική της συμμετρίας, όπως οι όψεις. Ωστόσο, απηχεί την ευρυθυμία τους στις αναλογίες των μεγεθών. Τα πρότυπα είναι σαφώς ευρωπαϊκά, με μόνη ίσως εξαίρεση το κλειστό χαγιάτι του άνω ορόφου, το οποίο διατηρεί τις μνήμες της παράδοσης, ενώ βοηθάει σε μια ωφελιμότερη σχέση του εσωτερικού με τη νότια πλευρά. Προβληματικός,

εντούτοις, παραμένει ο τρόπος σύνδεσης και αυτού αλλά και των πλαϊνών πτερύγων με τον βασικό πυρήνα του σπιτιού, κυρίως στο επάνω διαμέρισμα. Οι παχείς τοίχοι που παρεμβάλλονται, καθώς και μια σειρά άλλων στοιχείων, μορφολογικών και λειτουργικών, μαρτυρούν την απουσία μιας εξαρχής οργανικής σύνδεσης μεταξύ τους. Σε αντίθεση με το εναρμονισμένο εξωτερικό περίβλημα του κτηρίου, το εσωτερικό μιλάει μια γλώσσα ετερογενή, αποκαλυπτική της διαδρομής του μέσα στο χρόνο (θα επανέλθουμε αναλυτικότερα σε αυτό το σημείο σε επόμενο μέρος του κειμένου).

Από τη μέχρι εδώ περιγραφή, γίνεται φανερό ότι το οίκημα της Κυδαθηναίων 11-13 χρησιμοποίησε με τρόπο αριστοτεχνικό τα διδάγματα της ευρωπαϊκής αρχιτεκτονικής του καιρού του, κάτω από την καθοδήγηση ενός ή περισσοτέρων αρχιτεκτόνων δυτικής παιδείας<sup>14</sup>. Και το έκανε αυτό με τρόπο που ούτε αγνόησε, ούτε εναντιώθηκε στην παράδοση του τόπου. Αντιθέτως, αφομοίωσε πολλά από τα στοιχεία της δημιουργικά. Ο Κώστας Μπίρης μίλησε επανειλημμένως για μια ενσυνείδητη μεταφορά τέτοιων στοιχείων από υποστηρικτές του ρομαντικού πνεύματος στην αρχιτεκτονική, ταυτίζοντας το πνεύμα αυτό με μια πιο συναισθηματική προσέγγιση στον κόσμο, την ντόπια παράδοση και τις λαϊκές συνήθειες<sup>15</sup>. Αν και η έννοια του «ρομαντισμού» είναι αρκετά πιο πολύπλοκη για να εξαντληθεί σε μια τέτοια παρατήρηση, το σίγουρο είναι ότι οι αρχιτέκτονες που δούλεψαν στην Αθήνα εκείνον τον καιρό, ειδικά μάλιστα οι πιο ταλαντούχοι, μετέφεραν στα νέα κτήρια τα διδάγματα μιας προηγούμενης εντατικής σπουδής πάνω σε προβλήματα που απαιτούσαν την επιδέξια διαχείριση όλων των εκάστοτε δεδομένων, και που δεν περιορίζονταν στην άκριτη εφαρμογή κάποιων προκαθορισμένων στυλιστικών επιλογών με την επωνυμία του κλασικού ή του ρομαντικού ή οποιουδήποτε άλλου. Καθώς επίσης δεν θα πρέπει να αγνοηθεί ότι η παραγωγή του κτηρίου, και ιδιαίτερα της κατοικίας, πριν την έλευση της μαζικής αντίστοιχης, δεν ανήκε ποτέ στην αποκλειστική αρμοδιότητα ενός και μόνο παράγοντα, αλλά προέκυπτε ως το συνδυασμένο προϊόν της συνεργασίας αρχιτέκτονα ή πρωτομάστορα, ιδιοκτήτη και, σε αρκετές περιπτώσεις, και

14. Λόγω του ότι το κτήριο γνώρισε τουλάχιστον δύο διακριτές φάσεις οικοδόμησης, είναι πιθανόν το σχέδιό του να αντανάκλα τη συμβολή επίσης δύο διαφορετικών αρχιτεκτόνων. Σχετική συζήτηση ακολουθεί στο τμήμα «Το τεκμήριο των ιδιωτικών συμφωνητικών».

15. Βλ. Costas E. Biris, “L’architecture de l’Athènes moderne”, ό.π., σ. 3.

κάποιων τεχνιτών-φορέων της μαστορικής παράδοσης του ευρύτερου βαλκανικού χώρου<sup>16</sup>. Για το λόγο αυτό, αρκετά από τα κτήρια ανταποκρίνονταν με επιτυχία στο δεδομένο πλαίσιο αναφοράς τους, όπως παρατηρεί ο Κ. Μπίρης. Και φαίνεται ότι το συγκεκριμένο ανήκε σ' εκείνη την κατηγορία των κτηρίων που ευνοήθηκαν από μια τέτοια συγκυρία.

### *Το τεκμήριο των χαρτών*

Τα χαρτογραφικά τεκμήρια αποδεικνύονται πολύτιμα βοηθήματα για την από πρώτη άποψη τοπογραφική και χρονολογική προσέγγιση του υπό μελέτη οικήματος. Οι παρατηρήσεις αυτού του μέρους της μελέτης συνδυάζονται στη συνέχεια με έγγραφα τεκμήρια που παγιώνουν και συγκεκριμενοποιούν το ιστορικό του πλαισίου.

Η ευρύτερη περιοχή του κτηρίου έχει ως κύριο άξονά της την οδό Κυδαθηναίων, η οποία, κατά τα φαινόμενα, αποτέλεσε πόλο έλξης εύπορων επήλυδων, Ελλήνων και ξένων, κατά τα πρώτα μετεπαναστατικά χρόνια. Οι περισσότεροι κατείχαν υψηλές θέσεις, δρώντας κατά το πλείστον ως αντιπρόσωποι ξένων διπλωματικών αποστολών. Ο γνωστός αθηναιογράφος Δημ. Γρ. Καμπούρογλου(ς) αναφέρεται στην οδό από την Τουρκοκρατία ακόμα, με την επωνυμία «πλατέα ρούγα τού Αλίκοκκου»<sup>17</sup>, δηλαδή της μεγαλύτερης και πολυπληθέστερης συνοικίας της Πλάκας μέχρι και τα χρόνια της Επανάστασης, που κατοικήθηκε κατά πλειονότητα από ντόπιους Αρβανίτες<sup>18</sup>. Από τότε ακό-

16. Βλ. σχετικά, Irene Fatsea, «Migrant Builders and Craftsmen in the Founding Phase of Modern Athens: A Textual Approach», *Migration and Urban Institutions in the Late Ottoman Reform Period*, Ulrike Freitag, Malte Fuhrmann, Nora Lafi, Florian Riedler (επιμ.), London-New York, Routledge, 2010, σ. 190-216.

17. Βλ. Δημήτριος Γρ. Καμπούρογλου, *Αι Παλαιαί Αθήναι. Βιβλιοθήκη Ιστορικών Μελετών*, αρ. 240, Αθήνα, Γ. Ι. Βασιλείου, 1922, σ. 101. Ο Κώστας Η. Μπίρης δέχεται την ορθογραφία «Αλήκοκου» την οποία ως ονομασία θεωρεί μεσαιωνική και την αποδίδει σε μωαμεθανό Αλβανό με όνομα Αλή Κόκου. Χωρικά την προσδιορίζει ως «την συνοικίαν περίξ της εκκλησίας της Σωτείρας του Κωτάκη και της βρύσης η οποία υπήρχεν εις την γωνίαν του κήπου της...». Βλ. Κ. Η. Μπίρης, *Αι Τοπωνυμιαί της Πόλεως και των Περιχώρων των Αθηνών*, Αθήνα, Υπουργείον Πολιτισμού-Ταμείον Αρχαιολογικών Πόρων και Απαλλοτριώσεων, 2005, σ. 16 (πρώτη έκδοση 1971).

18. Σύμφωνα με απογραφή του 1824, ο μαχαλάς της «Σωτείρας Κοττάκη» (ή Κωτάκη), που έφθασε να ταυτίζεται με τη συνοικία ή διαμέρισμα του Αλικόκκου (ή Αλήκοκου), οριζόμενο κατά προσέγγιση από το τρίγωνο των οδών Αδριανού – Νικοδή-

μα, η περιοχή αυτή, μαζί με το προς νότο εκτεινόμενο τμήμα έως και το μνημείο του Λυσικράτους, φιλοξένησε επίσης πολλούς ξένους, με κομβικό σημείο αναφοράς τη μονή των Γάλλων Καπουτσίνων, η οποία όμως καταργήθηκε και καταστράφηκε στις αρχές της Επανάστασης<sup>19</sup>. Ωστόσο, η περιοχή φαίνεται ότι διατήρησε την αίγλη της και αργότερα. Η καίρια θέση της σε σχέση με τα μνημεία της αρχαίας κληρονομιάς, της Ακροπόλεως από την μια και του Ολυμπίου από την άλλη, την αναδείκνυε σε ένα από τα δημοφιλέστερα οικιστικά τμήματα της Αθήνας, ειδικά στα μάτια των φιλάρχαιων Ευρωπαίων που επισκέπτονταν την πόλη για μικρά ή μεγαλύτερα διαστήματα<sup>20</sup>. Επιπλέον, η γειτνιάση της και με το Βασιλικό Παλάτι, το απόλυτο κέντρο άσκησης της εξουσίας, θα πρέπει να την έκανε ιδιαίτερα ελκυστική ως περιοχή κατοικίας σε δημόσιους λειτουργούς και γενικά πρόσωπα επιφορτισμένα με πολιτικά καθήκοντα, για λόγους συμβολικούς αλλά και πρακτικούς. Όσο για τα νέα κέντρα αναφοράς της περιοχής, μπορούμε εύκολα να υποθέσουμε ότι αυτά ήταν αφενός ο μικρός βυζαντινός ναός του Σωτήρος (γνωστός ως «Σωτεΐρα του Κοττάκη»), στην γωνία Κυδαθηναίων και Κόδρου, ακριβώς απέναντι από το κτήριο μελέτης μας, με χρήση ρωσικής εκκλησίας για το διάστημα 1834-1855, οπότε και η συγκεκριμένη λειτουργία του μεταφέρθηκε στον μεγαλύτερο, επίσης βυζαντινό ναό του Αγίου Νικοδήμου (ή Παναγίας Σωτεΐρας Λυκοδήμου) στην οδό Φιλελλή-

---

μου – Κυδαθηναίων, αριθμούσε 102 «οσπήτια» και 506 «ψυχές». Βλ. Τραυλός, ό.π., σ. 232 (κατ' αντιγραφήν από Κ. Κωνσταντινίδης, «Απογραφή των Αθηνών κατά το 1824», *Νέα Εστία*, τόμ. ΙΓ (1939), σ. 899). Για την εθνολογική κατανομή του πληθυσμού, βλ. επίσης Τραυλός, ό.π., σ. 221 (χάρτης).

19. Είναι γνωστή η τοπογραφική ταύτισή της με το Μνημείο του Λυσικράτους, το οποίο προσάρτησε από το 1669 και έπειτα με χρήση αναγνωστηρίου και βιβλιοθήκης, διασώζοντάς το με τον τρόπο αυτό. Βλ. Τραυλός, ό.π., σ. 190-1, και Γ. Παγώνης, *Το κτιριακό συγκρότημα της Μονής των Καπουτσίνων στην Αθήνα, από τα μέσα του 17ου έως τα μέσα του 19ου αιώνα*, ανέκδοτη διδακτορική διατριβή, Αθήνα, Σχολή Αρχιτεκτόνων, ΕΜΠ, 1993.

20. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση του Λόρδου Βύρωνα, που ζήτησε να φιλοξενηθεί στο πανδοχείο των Καπουτσίνων μοναχών κατά την παραμονή του στην Αθήνα για ένα περίπου εξάμηνο (7/1810-1/1811). Από εκεί θρίσκει την αφορμή να περιγράψει την περιοχή σε επιστολή του: «Μένω στο Μοναστήρι των Καπουτσίνων, μπροστά μου έχω τον Υμηττό, πίσω μου την Ακρόπολη, δεξιά μου τον ναό του Δία, μπροστά το Στάδιο, αριστερά μου την πόλη, ε, κύριε, αυτό θα πει τοπίο, αυτό θα πει γραφικότητα!» (20-1-1811). Στο Leslie A. Marchand (επιμ.), *Επιστολές από την Ελλάδα: 1809-1811 και 1823-1824*, μετάφραση Δημοσθένης Κούρτοβικ. Αθήνα, Ιδεόγραμμα, 1996.

νων<sup>21</sup>, και αφετέρου ο νεογοτθικός αγγλικανικός ναός του Αγίου Παύλου, από το 1843 και μετά, πάνω στην ίδια οδό<sup>22</sup>. Δεν θα ήταν υπερβολή να πει κανείς ότι η οδός Φιλελλήνων αναλαμβάνει σταδιακά τον συμβολικό ρόλο του πυκνωτή για τους παρεπιδημούντες ξένους της οθωνικής Αθήνας, βρισκόμενη σε κοντινή γειτονία με την οδό Κυδαθηναίων και την ευρύτερη περιοχή διαμονής τους<sup>23</sup>. Στο γεγονός αυτό, άλλωστε, θα πρέπει να οφείλει και την ονομασία της. Ταυτόχρονα, σημαντικά κέντρα κοινωνικής ζωής, επαγγελματικής δραστηριότητας και ψυχαγωγίας για τη συγκεκριμένη κατηγορία πληθυσμού υπήρξαν και τα ιδιωτικά κτήρια κατοικιών, διάσπαρτα στην περιοχή της Πλάκας, τα οποία περιοδικά ενοικιάζονταν προκειμένου να εξυπηρετήσουν ανάγκες δημόσιων καταστημάτων και ειδικότερα πρεσβειών και προξενείων.

Πράγματι, με οδηγό ένα εκτεταμένο φάσμα τεκμηρίων, άλλοτε περισσότερο και άλλοτε λιγότερο επίσημου χαρακτήρα,<sup>24</sup> εντοπίζουμε έναν σημαντικό αριθμό επιφανών προσώπων να ενοικιάζουν ή να φιλοξενούνται

21. Βλ. Δ. Γρ. Καμπούρογλου, *ό.π.*, σ. 203· Κ. Η. Μπίρης, *Αι Αθήναι*, σ. 142-3· Σπ. Μαρκεζίνης, *Πολιτική Ιστορία της Νεωτέρας Ελλάδος*, τόμ. Α', Αθήνα, Πάπυρος, 1966, σ. 298, κ. α. Στο χρονικό της μεταφοράς της λειτουργίας από τον ένα ναό στον άλλο αναφέρθηκε ο εφημέριος της σημερινής Ρωσικής Εκκλησίας (Σωτ. Λυκοδήμου), πατήρ Γεώργιος Σκουτέλης, σε συνέντευξή του στη γράφουσα (22-5-1993).

22. Βλ. Κ. Η. Μπίρης, *Αι Αθήναι*, σ. 115-116· Ida Haugsted, *Dream and Reality: Danish antiquaries, architects and artists in Greece*, London, Archetype, 1996, σ. 183-91· Όλγα Μπαδήμα-Φουντουλάκη, *Κλεάνθης 1802-1862: Αρχιτέκτων, Επιχειρηματίας, Οραματιστής*, Αθήνα, Δήμος Αθηναίων, 2001, σ. 203-5, 216, κ. α.

23. Η οδός Φιλελλήνων υπήρξε από τους πρώτους δρόμους που διανοίχθηκαν σε συνάρτηση με τη διαμόρφωση της πλατείας των Ανακτόρων (Συντάγματος) στο διάστημα 1835-1838. Βλ. σχετικά, Κ. Η. Μπίρης, *Αι Αθήναι*, σ. 68-69 (όπου και ο σχετικός χάρτης ρυμοτόμησης της περιοχής). Κατά τα τέλη της δεκαετίας του 1840, στη νοτιοανατολική γωνία της με την πλατεία Συντάγματος, ιδρύεται το πολυτελές «Ξενοδοχείον των Ξένων», το οποίο συνάδει με το χαρακτήρα του δρόμου αυτού. Βλ. Ματούλα Χ. Σκαλτσά, *Κοινωνική Ζωή και Δημόσιοι Χώροι Κοινωνικών Συναθροίσεων στην Αθήνα του 19ου αιώνα*, Θεσσαλονίκη 1983, σ. 131 (όπου και οι σχετικές πηγές).

24. Στις μαρτυρίες πιο επίσημου χαρακτήρα συγκαταλέγονται καταχωρίσεις στον σύγχρονο Τύπο της εποχής, νομικού χαρακτήρα έγγραφα (π.χ. ενοικιαστήρια, παραχωρητήρια), αυτόπτες μαρτυρίες ταξιδιωτών κ.λπ. Αντίστοιχα, λιγότερο επίσημου χαρακτήρα είναι αναδρομικές αυτοβιογραφίες και υστερογενείς καταχωρίσεις στον Τύπο που συμμειγνύουν προσωπική με μεταφερόμενη μαρτυρία από γενεά σε γενεά, με πιθανότητα σφαλμάτων, όπως το: Α. Μηλιαράκης, «Αι προ πεντηκονταετίας μεγάλοι των Αθηνών Οικίαι», *Εστία*, τόμ. ΙΘ (1885), σ. 26-31.

σε γνωστά οικήματα της περιοχής, γεγονός που μαρτυρεί τη γενικά υψηλή στάθμη της κατοικίας, χωρίς βέβαια αυτό να αποτελεί απαραίτητα και τον κανόνα<sup>25</sup>. Η περιοχή, με μια πρώτη ματιά στους βασικούς τοπογραφικούς χάρτες της πρώτης δεκαετίας (ήτοι, Weiler, Schaubert & Stauffert και Stauffert), εμφανίζει έναν σύμμεκτο χαρακτήρα σε ό,τι αφορά το μέγεθος των ιδιοκτησιών –κατά κανόνα στενομέτωπα οικόπεδα ικανού βάρους, με σπάνιες παρεμβολές πλατύτερων και πιο τετραγωνισμένων– αλλά και το μέγεθος των κτισμάτων – κατά το πλείστον μονώροφων και μικρών, με μια πολύ αραιή διασπορά ευμεγέθων και εξαιρετικά προνομιούχων ως προς τη χωροθέτησή τους αντίστοιχων, όπως το κτήριο της Κυδαθηναίων II-13. Σε αυτήν την τελευταία κατηγορία θα επικεντρωθεί η παρατήρησή μας στη συνέχεια.

Ο χάρτης της Αθήνας του υπολοχαγού του Μηχανικού Wilhelm von Weiler, του έτους 1834, αποτυπώνει με ιδιαίτερη ακρίβεια το υπάρχον οδικό δίκτυο με εμφανή την προσπάθεια ευθυγράμμισης και εξομάλυνσης όλων των γραμμών του<sup>26</sup>. Η οδός Κυδαθηναίων παρουσιάζεται ως ένας αρκετά ομαλός και αραιοκατοικημένος δρόμος, ημιαγροτικού χαρακτήρα, και ταυτόχρονα ο φαρδύτερος αγωγός κυκλοφορίας της περιοχής, καθώς παραλαμβάνει την κίνηση από όλους τους πλαϊνούς: μια πραγματική «ρούγα» που οδεύει προς τον εκσυγχρονισμό της. Τα λίγα οικήματα είναι μικρά και σε σημεία που οριοδετούν περισσότερο γωνίες και διασταυρώσεις, ενώ μεγαλύτερη πύκνωση κατοικιών παρατηρείται προς τα νότια, κυρίως κατά μήκος της οδού της Μονής Αστερίου.<sup>27</sup> Αρκετά από τα κτίσματα είναι χωροθετημένα οριακά πάνω

25. Χαρακτηριστική είναι η περίπτωση της ασκητικής διαβίωσης της οικογενείας του Αλεξάνδρου Ρ. Ραγκαβή σε ταπεινά ισόγεια δωμάτια σε σειρά, προορισμένα για χρήση υπηρετών, κατά τους πρώτους μήνες εγκατάστασής τους στην Αθήνα, ενόσω η κύρια κατοικία τους ήταν υπό κατασκευή. Η περιγραφή είναι του ίδιου. Βλ. Αλέξανδρος Ρ. Ραγκαβής, *Απομνημονεύματα*, τόμ. Β', Αθήνα, Γ. Κασδόνης, 1895, σ. 7.

26. Το σχέδιο αυτό έμελλε να αποτελέσει τη βάση αναφοράς για τη διάνοιξη των πρώτων οδών αλλά και για την έκδοση οικοδομικών αδειών στο κέντρο της πόλης για τα επόμενα χρόνια. Αυτό γίνεται σαφές και από έγγραφο/σχέδιο νόμου του Υπουργείου Εσωτερικών, με τίτλο «Σχέδιο Κανονισμού Οικοδομημάτων» (αρ. 21973/1842), που φυλάσσεται στα ΓΑΚ και που, άγνωστο για ποιο λόγο, δεν δημοσιοποιήθηκε ποτέ. Βλ. Γεώργιος Α. Νίκας, «Η Έκδοση των Οικοδομικών Αδειών από τη Σύσταση του Νεοελληνικού Κράτους έως τη Δημοσίευση του Ν.Δ./17.7.1923», *Τεχνικά Χρονικά*, τόμ. Ι (2010), σ. 113.

27. Ελλείψει ωστόσο στη χαρτογράφηση αυτή υπάρχουν και μάλιστα σημαντικές,

στη ρυμοτομική γραμμή, σε αντίθεση με το μεγαλύτερο και εξοχότερο οίκημα της όλης περιοχής, την οικία του Ρώσου προξένου Ιωάννη Παπαρηγοπούλου, η οποία καταλαμβάνει το κέντρο ακριβώς της οικοδομικής της νησίδας, μεταξύ των οδών Κυδαθηναίων, Αγγ. Γέροντα (νέα διάνοιξη), Δαιδάλου και Χρυσοστόμου, και περιστοιχίζεται από ελεύθερο χώρο. Είναι έως και σήμερα η παλαιότερη και μεγαλύτερη μετεπαναστατική κατοικία της περιοχής, που φυσικό ήταν να αποτελέσει παράδειγμα αναφοράς και για τις μεταγενέστερες. Στο χάρτη του Weiler, η διαφορά μεγέθους της συγκριτικά με όλες τις υπόλοιπες είναι εντυπωσιακή. Σε επιστολή προς φίλους του στο Βερολίνο, τον Ιανουάριο του 1832, ο αρχιτέκτονας-πολεοδόμος G. Ed. Schaubert αναφέρει ότι ο ίδιος μαζί με τον συνεργάτη του Στ. Κλεάνθη είχαν αναλάβει την οικοδόμησή της<sup>28</sup>. Επομένως, μπορεί με ασφάλεια να χρονολογηθεί στο διάστημα 1831-32. Ήδη το 1833, στα αυτοβιογραφικά του απομνημονεύματα, ο Βαυαρός στρατιωτικός Χριστόφορος Νεέξερ, αναφέρεται σε αυτήν, προσδιορίζοντάς την και σε σχέση με το φυσικό της περιβάλλον:

Εις την καμπύλην οδόν την πλησίον της Ακροπόλεως ευρίσκοντο οικίαι ακόμη τινες, η δε ωραιότερα αυτών ήτο η εις την Πλάκαν ευρισκομένη οικία του Ρώσου προξένου Παπαρηγοπούλου. Όλοι δε οι άλλοι κάτοικοι, και αυτοί οι ευπορότεροι, κατώκουν τα εδώ κι εκεί εσκορπισμένα πλινθοσκεπή ερείπια και καλύβια<sup>29</sup>.

Ο ελληνικής καταγωγής, αλλά Ρώσος σε υπηκοότητα και ανατροφή, Ιωάννης Κ. Παπαρηγόπουλος (1780-1874), γνωστός για την ενεργή φιλελληνική του δράση στον Αγώνα υπέρ της ανεξαρτησίας, απολάμβανε μεγάλης δημοτικότητας μετά την απελευθέρωση ανάμεσα σε Έλληνες και ξένους, πολιτικούς και στρατιωτικούς, εγκατεστημένος πλέον μόνιμα στην Αθήνα ως διπλωματικός αντιπρόσωπος του ρωσικού κράτους<sup>30</sup>. Λιγότερο

όπως, για παράδειγμα, η θέση πολλών εκκλησιών, συμπεριλαμβανομένης και αυτής του Σωτήρος Κοττάκη, η οποία προσδιορίζει και τη θέση του υπό μελέτη οικήματος.

28. Βλ. Μπαδήμα-Φουντουλάκη, *ό.π.*, σ. 135. Σύμφωνα με τη συγγραφέα, η επιστολή αυτή δημοσιεύθηκε από τον Ferdinand von Quast, στο περιοδικό *Museum*, τχ. 30, 1833.

29. Βλ. Χριστόφορος Νεέξερ, *Απομνημονεύματα: Τα Πρώτα Έτη της Ιδρύσεως του Ελληνικού Βασιλείου*, επιμ. Στεφ. Νεέξερ, Αθήνα, Εργασία Τύπου, 1936, σ. 32.

30. Βλ. Αναστάσιος Γούδας, *Βίοι Παράλληλοι των επί της Αναγεννήσεως της Ελλάδος Διαπρεψάντων Ανδρών*, τόμ. Ε, Αθήνα, Τύποις Χ. Ν. Φιλαδελφώς, 1872, σ. 244-255. Επίσης, *Παγκόσμιο Βιογραφικό Λεξικό*, Αθήνα, Εκδοτική Αθηνών, 1988,

γνωστή, αλλά εξίσου σημαντική, είναι η επιχειρηματική του δραστηριότητα στον τομέα της κτηματαγοράς, σε αστική αλλά και αγροτική γη, μετά την απελευθέρωση, προφανώς διότι εκμεταλλεύτηκε επιδέξια την εσπευσμένη μεταπώληση ακινήτων από τους αποχωρούντες οθωμανούς σε εξαιρετικά χαμηλές τιμές. Το γεγονός αυτό τον κατέστησε έναν από τους σπουδαιότερους γαιοκτήμονες της μετεπαναστατικής Ελλάδας<sup>31</sup>. Η κτηματική του περιουσία μέσα στην Αθήνα περιελάμβανε μεγάλες εκτάσεις στις νότιες και νοτιοανατολικές υπώρειες του Λυκαβηττού (σημερινή περιοχή Κολωνακίου), στους Αμπελοκήπους, καθώς επίσης και στην Πλάκα όπου, πέραν της επωνομαζόμενης «μεγάλης οικίας» του, ασχολήθηκε επίσης με την οικοδόμηση και εκμετάλλευση και άλλων παρόμοιων, αγνώστου αριθμού<sup>32</sup>. Στο γεγονός αυτό, αλλά και στο ότι από πολύ νωρίς παρέδωσε την κύρια κατοικία του σε χρήση τρίτων – αρχικά στον Ρώσο πρεσβευτή, κατ' επιταγή της αντιβασιλείας<sup>33</sup>, και μετέπειτα σε άλλους κρατικούς λειτουργούς<sup>34</sup> – οφείλεται και η συνήθης σύγχυση άλλων οικημάτων, αντίστοιχου μεγέθους, συμπεριλαμβανομένης και της οικίας της Κυδαθηναίων 11-13, με κατοικία στην ιδιοκτησία του ίδιου του Ρώσου προξένου<sup>35</sup>. Δεδομένου, επίσης, του

---

καθώς και νεκρολογίες σε πολλά έντυπα (Νοέμβριος 1874). Για το γενεαλογικό του δένδρο, βλ. τη βασική πηγή αναφοράς, Mihail-Dimitri Sturdza, *Dictionnaire historique et généalogique des grandes familles de Grèce, d'Albanie et de Constantinople*, Paris, M.-D. Sturdza, 1983, σ. 377.

31. Αυτή η πλευρά της βιογραφίας του Ι. Παπαρρηγοπούλου παραμένει αδιερευνήτη. Ένας μεγάλος αριθμός ιδιωτικών συμφωνητικών στα ΓΑΚ (ιδιαίτερα στους φακέλους του συμβολαιογραφικού αρχείου του Κοσμά Κοκίδου) αποτελούν ζωντανές μαρτυρίες αυτής του της δραστηριότητας.

32. Όπως προκύπτει από τις μερίδες του στο Υποθηκοφυλακείο Αθηνών.

33. Η κατοικία αυτή ήταν από τις πρώτες που επέταξε η αντιβασιλεία για στέγαση των διάφορων δημοσίων λειτουργών της κατά τη μεταφορά της πρωτεύουσας από το Ναύπλιο στην Αθήνα. Το σχετικό έγγραφο, μαζί με τον εκτενή κατάλογο 73 οικημάτων, υπάρχει στα ΓΑΚ (φάκελος Υπουργείου Εσωτερικών, αρ. εγρ. 3180/8546, 23 Οκτ./4 Νοεμβ. 1833).

34. Όπως διαφαίνεται από μισθωτήρια συμβόλαια: 1) Προς Νικ. Ολλανδό, υπουργικό γραμματέα αντιπρόσωπο της Γραμματείας των Οικονομικών – εκμίσθωση ολόκληρης της μεγάλης οικίας για το διάστημα 1/1/1842-1/1/1845 (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ47/1841/#15919)· 2) Προς Γ. Πραΐδη, γενικό επίτροπο της Επικρατείας και αντιπρόσωπο της Γραμματείας – 31/12/1850 (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ98/1848/#3606), πιθανόν και άλλα που δεν έχουν υποπέσει στην αντίληψή μου.

35. Χαρακτηριστικά, και με την επωνυμία «Αρχοντικό Παπαρρηγοπούλου», είναι

ότι ο Παπαρρηγόπουλος ενοικίαζε τακτικά και την επωνομαζόμενη «μικρά οικία» του –η οποία στα σχετικά έγγραφα αναφέρεται ως κείμενη «προς το μεσημβρινό μέρος της μεγάλης»<sup>36</sup>–, παραμένει απροσδιόριστο το πού διέμενε ο ίδιος. Μια εύλογη υπόθεση είναι να διέμενε στο ίδιο οίκημα που στέγαζε το ρωσικό προξενείο –πράγμα σύνηδες για διπλωμάτες εκείνη την εποχή, με προεξάρχον το παράδειγμα της «μεγάλης οικίας» του– για το οποίο ζήτημα και τις τυπικές του διαδικασίες ήταν επιφορτισμένος ο ίδιος, όπως φαίνεται από σειρά ενοικιαστήριων συμβολαίων. Τα οικήματα που φρόντιζε να ενοικιάζει με λειτουργία ρωσικού προξενείου δεν ήταν μόνο ευρύχωρα, αλλά διασκευάζονταν κάτω από τις εντολές του –που αποτελούσαν μέρος του εκάστοτε συμφωνητικού– με τρόπο κατάλληλο, ώστε να επιτρέπουν την εγκατάσταση κανονικού νοικοκυριού, γεγονός που παραπέμπει σε κατοίκησή τους από οικογένεια. Και αυτά τα οικήματα, όπως και τα ιδιόκτητά του, ευρίσκονταν κατά το πλείστον στην περιοχή αναφοράς μας, δηλαδή γύρω από την οδό Κυδαθηναίων<sup>37</sup>. Την πρακτική αυτή ακολούθησε ο Παπαρρηγόπουλος συστηματικά έως το τέλος της δεκαετίας του 1840, πιθανόν και αργότερα.

Το σίγουρο πάντως είναι ότι η δική του μεγάλη κατοικία δεν εξυπηρέτησε ποτέ χρέη ρωσικού προξενείου<sup>38</sup>, αλλά λειτούργησε για αρκετά χρόνια ως

---

καταχωρισμένο σήμερα στη δημοφιλέστερη εγκυκλοπαίδεια του διαδικτύου: Wikipedia ([http://el.wikipedia.org/wiki/Αρχοντικό\\_Παπαρρηγοπούλου](http://el.wikipedia.org/wiki/Αρχοντικό_Παπαρρηγοπούλου) – τελευταία ενημέρωση 24-01-2015).

36. Αντίστοιχα με την περίπτωση της «μεγάλης οικίας», μισθωτήρια συμβόλαια εντοπίζονται και για τη «μικρά» με ενοικιαστή τη Δημαρχία Αθηνών. Ενδεικτικά: 1) Προς Δημ. Καλλιφρονά, Δήμαρχο Αθηνών – εκμίσθωση της μικρής οικίας για 1 χρόνο, δηλ. για το έτος 1841 (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ42/1840/#13651)· 2) Παρόμοιο προς Δήμαρχο Ανάργ. Πετράκη για 2 χρόνια, 3/12/1842-3/12/1844 (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ58/1843/#18586).

37. Αυτό επιβεβαιώνεται από μισθωτήρια συμβόλαια στα οποία αυτήν τη φορά ο Ι. Παπαρρηγόπουλος εμφανίζεται ως ενοικιαστής. Ενδεικτικά: 1) Δύωροφο οίκημα στην «ενορία Σωτείρας Κοττάκη» από τον Γεώργ. Κωνσταντινίδη (διδάσκαλο) για 1 χρόνο, με δυνατότητα παράτασης (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ28/1838/#7945)· 2) Μία και μισή οικία «παρα την οδόν Βουλευαρίου» από τον αρχιμανδρίτη Γρηγ. Καλαγάκη για 2 χρόνια, 1/10/1847-30/9/1849 (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ94/1847/#2677).

38. Οι λόγοι πρέπει να ήταν οικονομικοί, αν σκεφθεί κανείς ότι από την ενοικίαση της μεγάλης οικίας του ο Παπαρρηγόπουλος εισέπραττε 400-500 δρχ. τον μήνα έναντι της τιμής των 180-340 δρχ. για το ενοικιαζόμενο κατάλυμα του ρωσικού προξενείου,

κατάλυμα του Ρώσου πρεσβευτή στην Ελλάδα, κόμητος Gabriel Catacazy, όπως προαναφέρθηκε<sup>39</sup>. Ως τέτοιο υπήρξε κέντρο έντονης κοινωνικής ζωής, σύμφωνα με πηγές της εποχής:

Η φιλόξενος οικία του πρεσβευτού ημών ης αι θύραι εισίν ανοικταί εις άπαντας τους Ρώσους είναι καθαρά αγαθοεργία ουχί μόνον εις τους οδοιπόρους αλλά και εις τους διαμένοντας ενταύθα· άνευ του ασύλου τούτου ήδελον αναγκάζεσθαι αενάως να επισκέπτονται τα πανδοχεία όπως γευματίζωσι και καταφεύγωσι εις τας αιδούσας των ξένων διπλωματών όπως διασκεδάζωσι. Η ευρύχωρος οικία εν η διαμένει ο πρεσβευτής ημών κέκτηται ωραιάν δέαν προς τον ναόν του Ολυμπίου Διός, προς τον αποξηραθέντα σχεδόν ποταμόν Ιλισσόν και προς τον Υμηττόν. Μετά το γεύμα άπαντες συναδροίζονται επί του εξώστου έχοντες προ των οφθαλμών την κλασικήν ταύτην εικόνα· καπνίζουσι και συνδιαλέγονται επωφελούμενοι των πρώτων δροσερών στιγμών της εσπέρας<sup>40</sup>.

Το απόσπασμα αυτό του γνωστού Ρώσου περιηγητή Vladimir Davydov αποδίδει με γλαφυρότητα, από τη μια, τον σύμμεικτο ρόλο αυτών των οικημάτων (κατοικίας και δημόσιας υπηρεσίας) ως σημαντικών πόλων δραστηριότητας για την πόλη, που προφανώς αναβάδμιζε και το χαρακτήρα ολόκληρης της γειτονιάς, και, από την άλλη, την ευνοϊκή τοποθεσία σε σχέση με τον ευρύτερο ορίζοντα που τότε ακόμα επέτρεπε μακρυτενείς θεάσεις λόγω της αραιάς δόμησης, ιδιαίτερα σε κατοικίες με νότιο προσανατολισμό, όπως και εκείνη της Κυδαθηναίων 11-13. Με τον τρόπο αυτό μπορούν να αιτιολογηθούν και οι δύο ευρύχωροι εξώστες της, των οποίων το μέγεθος υπερέβαινε οποιοδήποτε άλλο από όσες κατοικίες γνωρίζουμε. Ας σημειωθεί ότι στον

---

το οποίο ασφαλώς επιδοτούσε η ρωσική κυβέρνηση. Δύσκολα όμως εξηγεί κανείς πώς ένας τόσο εύπορος, ιδιοκτήτης ακινήτων και πολύτεκνος οικογενειάρχης συμβιβαζόταν με την ιδέα της περιοδικής μετακόμισης.

39. Πολλές πηγές έχουν επίσης αναφερθεί στο γεγονός της σύντομης παραμονής του Όθωνα στην οικία αυτή κατά τη διάρκεια ταξιδιού του από το Ναύπλιο προς τη Στερεά Ελλάδα (28 Αυγ. 1834), γεγονός που την κατέγραψε εντονότερα στη μνήμη του λαού. Βλ. Μηλιαράκης, ό.π., σ. 26 (όπου όμως συμβαίνει και η σύγχυσή της με την οικία της Κυδαθηναίων 11-13, ίσως για πρώτη φορά, καθώς την τοποθετεί «παρά τον ναόν της Μεταμορφώσεως»).

40. Βλ. Βλαδίμηρος Δαβίδοβ, «Οδοιπορικοί Σημειώσεις γραφείσαι κατά την εν ταις Ιονίοις νήσοις, τη Ελλάδι, Μικρά Ασία και Τουρκία κατά το 1835 διαμονή μου» (μεταφρ. Κ. Α. Παλαιολόγος). Απόσπασμά του μεταδημοσιευμένο ως «Αι Αθήναι προ Τεσσαράκοντα Ετών», *Αττικόν Ημερολόγιον του Έτους 1879* (υπό Ειρηναίου Ασωπίου), έτος ΙΓ', Αθήνα 1878, σ. 109.

παρόντα χάρτη του 1834 η περιοχή του συγκεκριμένου σπιτιού εμφανίζεται κενή, χωρίς ίχνος δόμησης.

Στον επόμενο χάρτη, των Schaubert και Stauffert, του 1836, παρατηρούμε μια σημαντική πρόοδο, όχι μόνο ως προς την πύκνωση του οικιστικού ιστού γύρω από την οδό Κυδαθηναίων, αλλά και ως προς την ίδρυση νέων ευμεγέθων οικιών πάνω στο παράδειγμα εκείνης του Παπαρρηγόπουλου. Ο έγχρωμος αυτός χάρτης αποτυπώνει τοπογραφικά τη νέα ρυμοτόμηση της πόλης, καθώς και την κτηματογράφηση των ιδιοκτησιών με την υφιστάμενη δόμηση, ήτοι τον όγκο και το μέγεθος των οικοδομών, εμπλουτισμένων και με στοιχεία περιβάλλοντος, όπως κηποτεχνικές διαμορφώσεις στις κυριότερες από αυτές. Η συνεισφορά του, επομένως, στην παρούσα μελέτη είναι αυτονόητη<sup>41</sup> παρά τις όποιες μικρές ανακρίβειές του<sup>42</sup>. Πιο συγκεκριμένα βλέπουμε την πρώτη συγκέντρωση μεγάλων οικιών να λαμβάνει χώρα γύρω από την προαναφερθείσα οικοδομική νησίδα με τη «μεγάλη οικία» του Ι. Παπαρρηγόπουλου στο κέντρο της. Οι δύο σημαντικότερες εμφανίζονται αντικρουστά προς αυτήν και από τη βόρεια πλευρά της Κυδαθηναίων. Σύμφωνα με ανεξακρίβωτες πηγές, πρόκειται για τις οικίες των οικογενειών Friedrich-Wilhelm (Edouard) von Rheineck (1796-1854) και Ιακώβου Ρίζου Ραγκαβή (1779-1855), αντίστοιχα. Η ανατολικότερη περιοχή εμφανίζει πύκνωση χαμηλής κυρίως δόμησης μακρόστενων κατά κανόνα οικημάτων σε στενομέτωπα οικόπεδα, καταλοίπων της προεπαναστατικής εποχής, που διαιωνίζουν τον ημιαγροτικό χαρακτήρα της. Το μεγαλύτερο κτίσμα (εμβ. επιφ. 125 τ.μ.) καταλαμβάνει τη γωνία Κυδαθηναίων και Νίκης και μάλλον πρόκειται για την οικία του Θεσσαλού λόγιου ιεροδιδασκάλου Κωνσταντίνου Οικονόμου του

41. Για πρώτη φορά, λοιπόν, γίνεται σαφές ότι η «μεγάλη οικία» Παπαρρηγοπούλου είναι ένα απόλυτα ορθογωνικό και κυβόσχημο ψηλό κτήριο (εμβ. επιφ. 280 τ.μ.), στο κέντρο περίπου μιας παράγωνης και επιμηκυμένης κατά τη διεύθυνση Α-Δ οικοδομικής νησίδας, που καμία σχέση δεν έχει με την κάτοψη σχήματος Γ που εμφάνιζε ο χάρτης του Weiler. Ευκρινείς, επίσης, είναι οι περιοχές πρασίνου που την περιστοιχίζουν προς τα νότια και τα ανατολικά της, πιδανόν με χρήση κήπου και περιβολιού, αντίστοιχα. Ασαφής, ωστόσο, παραμένει η δέση της «μικράς οικίας» του, της κειμένης «προς το μεσημβρινόν μέρος της μεγάλης», σύμφωνα με τα σχετικά έγγραφα (βλ. παραπάνω και υποσημ. 37).

42. Ο Μ. Κορρές σημειώνει, για παράδειγμα, την αξιοπερίεργη απουσία της οικίας Κοντόσταυλου, της πλέον εξέχουσας κατοικίας στο νέο τμήμα της πόλης εκείνη την εποχή: *Οι Πρώτοι Χάρτες της Πόλεως των Αθηνών*, κεφ. 1.7.2.

εξ Οικονόμων (1780-1857)<sup>43</sup>. Διαγώνια απέναντι και προς τα νοτιοδυτικά, στη θέση της υπό μελέτη οικίας, στην Κυδαθηναίων 11-13, υπάρχει ακόμα αδόμητη έκταση, αλλά με χαραγμένο τώρα ένα κανονικό ορθογώνιο οικοπέδο, το οποίο διαφέρει όλων των γειτονικών του σε μέγεθος και σχήμα. Είναι εμφανώς το πιο πλεονεκτικό της περιοχής, με ασυνήθιστα πλατύ μέτωπο επί της οδού Κυδαθηναίων, περίπου 20 μέτρων, και συνολική επιφάνεια που ξεπερνάει τα 600 τ.μ.

Έτσι, στο σύνολο της προεπαναστατικής συνοικίας του Αλικόκκου, τα μέλη της οποίας προφανώς συνέχονταν μέσα από ένα δίκτυο παραδοσιακών δεσμών βασισμένων στην παραγωγή, την ιδιοκτησία, την οικογενειακή και φυλετική συγγένεια και τη δρασκεία στην ελεύθερη πια Αθήνα έρχεται να επικαθίσει ένα νέο αντίστοιχο, αυτό των επήλυδων, δηλαδή ένα ανώτερο κοινωνικά στρώμα, ευγενών, είτε λόγω καταγωγής, είτε λόγω αξιώματος ή λόγω και των δύο σε συνδυασμό. Αυτοί είναι που δίνουν ένα νέο στίγμα στην κτηριολογική εικόνα της περιοχής, με τις νεόδμητες λαμπρές κατοικίες τους τις οποίες συνδέουν νοητά μεταξύ τους ή και με τον υπόλοιπο χώρο είτε μέσα από συγγενικούς δεσμούς που σταδιακά αποκτούν, είτε μέσα από μεταπωλήσεις προς άλλους κατοίκους της ίδιας περιοχής<sup>44</sup>. Δυστυχώς, πολύ

43. Η πληροφορία αυτή αντλείται μόνο από μία πηγή, υστερογενή: Νικόλαος Καλέργης-Μαυρογένης, «Αι Πρώται επί Όθωνος Οικίαι των Αθηνών», *Τα Αθηναϊκά*, τχ. 31-32, Χριστούγεννα 1965, σ. 85-86. Ο συγγραφέας ανακαλεί πλάκα εντοιχισμένη στο οίκημα με χαραγμένο το όνομα του ιδρυτή της. Ο Κωνσταντίνος Οικονόμου, μετά από μακρά και ένδοξη σταδιοδρομία σε διάφορα κέντρα του Ελληνισμού, επέστρεψε στην ελεύθερη Ελλάδα, αρχικά στο Ναύπλιο και κατόπιν στην Αθήνα, κατά τις αρχές του 1835 όπου και παρέμεινε έως το τέλος της ζωής του.

44. Για παράδειγμα, η κόρη του Ι. Παπαρρηγόπουλου, Βαρβάρα (ή Varinka), από δεύτερο γάμο, νυμφεύθηκε τον γιο του F.-W. von Rheineck, Αδόλφο-Αλέξανδρο, κληρονομώντας μάλιστα ως προίκα από τον πατέρα της μια μεγάλη οικία «24 χωρισμάτων», στην ίδια περιοχή, με ανατολικό(!) όριο την οδό Κυδαθηναίων (βλ. Υποθ/κείο Αθηνών, μερ. Ι. Παπαρρηγόπουλου Η-4487, μεταγρ. Λ-195, συμβ/φου Γερ. Αφεντάκη, #6191, 16-4-1866. Επίσης Υποθ/κείο Αθηνών, μερ. Αδ. Ράινεκ ΛΖ-21923, μεταγρ. ΥΨΗ-93, συμβ/φου Γερ. Αφεντάκη, #31828, 4-11-1904.) Η άλλη κόρη του Ι. Παπαρρηγόπουλου, Μαργαρίτα, από πρώτο γάμο, νυμφεύθηκε τον γιο του Κωνστ. Οικονόμου του εξ Οικονόμων, Σοφοκλή, ιατρό (βλ. Pierre A. Moraïtinis, *La Grèce telle qu'elle est*, Παρίσι 1877). Αυτή μαζί με την αδελφή της Αικατερίνη (συζ. Αριστ. Μωραϊτίνη) και τον αδελφό της Αλέξανδρο υπήρξαν οι τρεις μοναδικοί κληρονόμοι ίσως της «μεγάλης οικίας» του πατέρα τους, αν αυτή είναι η υποκείμενη στο συμβόλαιο πώλησης προς τον δικηγόρο Αλκιβιάδη Καμπά του 1880, από κληρονομιά μέσω

λίγα πράγματα είναι γνωστά για αυτές τις πρώτες οικοδομές, των οποίων ακόμα και ο κατά θέση προσδιορισμός είναι πλέον πολύ δύσκολος. Πολλά οφείλει η έρευνα σε παλαιότερους αθηναιογράφους, όπως ο Κώστας Μπίρης, ο Δημήτριος Σισιλιάνος, και άλλοι, οι οποίοι, αξιοποιώντας νωπές ακόμα μαρτυρίες ή αρχαιακά δεδομένα, κατέγραψαν έγκαιρα τη θέση ορισμένων<sup>45</sup>. Έτσι λοιπόν γνωρίζουμε ότι η οικία Ράινεκ βρισκόταν στον αρ. 20 της οδού Κυδαθηναίων<sup>46</sup>, η οικία Ραγκαβή στη γωνία της ίδιας οδού, αρ. 16, και Αγγ. Γέροντα<sup>47</sup> και η «μεγάλη οικία» Παπαρρηγοπούλου στην Κυδαθηναίων αρ. 27 (όπου και βρίσκεται σήμερα)<sup>48</sup>. Όμως το στοιχείο της αρίθμησης στερείται αξιοπιστίας, καθώς αυτή μπορεί να μεταβλήθηκε με την πάροδο των χρόνων<sup>49</sup>. Άλλωστε καμία από τις συγκεκριμένες κατοικίες δεν έφερε εξαρχής αριθμό που να την προσδιορίζει σταθερά μέσα στα σχετικά δικαιοπρακτικά έγγραφα, αφού η πρακτική αυτή γενικεύεται πολύ αργότερα<sup>50</sup>. Η όποια

---

ιδιοχείρου διαθήκης του Ι. Π. της 1/1/1864 (δημοσ. 27/11/1874). Πρόκειται για μια οικία (χωρίς περιγραφή) «μετά του οικοπέδου της, της αυλής, του κήπου, των παρακολουθημάτων [κ.λπ.] εκ τετρ. πήχεων 2.000 πλέον ή έλαττον, κειμένη εν Αθήναις, κατά την συνοικίαν Πλάκαν και ενορίαν Σωτήρος Κοττάκη και συνορευομένη προς ανατολάς με οικίαν Αχιλλέως Γεωργαντά και Παπανικολάου, αρκτικώς με οδόν Κυδαθηναίων, προς δυσμάς με οικίαν Γεωργίου Κίτσου και χήρας Μπαρμπάνου και Αποστ. Κυριακού, και προς μεσημβρίαν με οδόν ανώνυμον [...]» (βλ. Υποθ/κείο Αθηνών, μερ. Ι. Παπαρρηγοπούλου Η-4487, μεταγρ. ΡΜΓ-25, συμβ/φου Γερ. Αφεντάκη, #25704, 24-5-1880). Ο Αλκ. Καμπάς που την αγόρασε είχε εκτεταμένη κτηματική περιουσία στην ίδια συνοικία.

45. Βλ. Κεφ. 5.2 στο *Οι Πρώτοι Χάρτες της Πόλεως των Αθηνών*, ό.π.

46. Βλ. Κ. Η. Μπίρης, *Αι Αθήναι*, σ. 48

47. Βλ. Δημήτριος Σισιλιάνος, *Παλαιαί και Νέαι Αθήναι*, Μέρος Β, Αθήνα, Τυπ. Δημ. Δημητράκου, 1953, σ. 106-107.

48. Βλ. Σόλων Π. Κυδωνιάτης, *Αθήναι: Παρελθόν και Μέλλον*, τόμ. Α, Αθήνα, Πνευματικό Κέντρο Δήμου Αθηναίων, 1985, σ. 264.

49. Έτσι, βρίσκουμε τη «μεγάλη οικία» του Ι. Παπαρρηγόπουλου προσδιορισμένη επίσης άλλοτε με τον αριθμό 17 (βλ. Κ. Η. Μπίρης, *Αι Αθήναι*, σ. 48) και άλλοτε με τον αριθμό 23 [βλ. Α. Ι. Κλάδου, *Εφητηρίς (Almanach) του Βασιλείου της Ελλάδος διά το Έτος 1837*, Αθήνα, Βασιλική Τυπογραφία και Λιθογραφία, 1837, σ. 89-90]. Η ίδια πηγή, που αποτελεί ίσως τον αρχαιότερο «ταξιδιωτικό οδηγό» της Αθήνας, αναφέρει ως κατοικία του πρέσβη Κατακάζυ την «Κυδαθηναία αρ. 38», το οποίο όμως είναι ανακριβές, καθώς ως γνωστόν τότε ο Κατακάζυ διέμενε στην οικία του Παπαρρηγόπουλου).

50. Δεν έχω στοιχεία σχετικά με το πότε επισημοποιείται η αρίθμηση των ιδιοκτησιών. Ενδιαφέρον πάντως είναι ότι από πολύ νωρίς η δημόσια αναφορά σε κτήρια γίνε-

τυχαία αναφορά σε αριθμηση, επομένως, αποτελεί σχετικό μόνο κριτήριο προσδιορισμού θέσης και αξιοποιείται καλύτερα μόνο αν συσχετιστεί και με κάποια λεκτική περιγραφή, καταχωρισμένη σε πηγή της εποχής.

Από τις δύο άλλες μεγάλες οικίες που προαναφέρθηκαν, τις γειτονικές προς τη «μεγάλη οικία» του Παπαρρηγόπουλου, εκείνη του Πρώσσου αξιωματικού του Ιππικού (βαρώνου) F.-W. von Rheineck κτίσθηκε νωρίτερα – κάπου ίσως προς τα τέλη του 1834, με τη μετεγκατάσταση του ιδρυτή της από το Ναύπλιο στην Αθήνα<sup>51</sup>. Με πολύ μικρή χρονική απόσταση από τη «μεγάλη οικία» του Ι. Παπαρρηγόπουλου, προσιδιάζει σε αυτήν σε αρκετά σημεία: είναι εξίσου μεγάλη (268 τ.μ.), τουλάχιστον διώροφη, έχει κήπο (ή περιβόλι) από την πίσω της πλευρά και βρίσκεται σε υποχώρηση από το δρόμο. Παρά τη δεσπόζουσα θέση της, αναφορές του Τύπου της εποχής σε αυτήν δεν έχουν εντοπιστεί, σε αντίθεση με το πλήθος αναφορών στη «μεγάλη οικία» Παπαρρηγοπούλου. Ο δημόσιος ρόλος της τελευταίας για τη ζωή της πόλης ήταν προφανώς ο λόγος που έκανε τη διαφορά.

Η άλλη μεγάλη νέα οικία από τις προαναφερθείσες, πάνω στην οδό Κυδαθηναίων, ανήκε στην οικογένεια του Ιακώβου Ρ. Ραγκαβή, πατέρα του περίφημου αρχαιολόγου, λογοτέχνη, καθηγητή του πανεπιστημίου και πρεσβευτή Αλεξάνδρου Ρ. Ραγκαβή (1809-1892)<sup>52</sup>. Στο χάρτη των Schaubert και

---

ται με πλήρη διεύθυνση (οδό και αριθμό), όπως στην «Εφετηρίδα» του Α. Ι. Κλάδου του 1837 που προαναφέρθηκε (βλ. προηγούμενη υποσημείωση) και σε μεταγενέστερους οδηγούς της πόλης, όπως, π.χ., Μιλτ. Μπούκας, *Οδηγός Εμπορικός, Γεωγραφικός και Ιστορικός των Πλείστων Κυριωτέρων Πόλεων της Ελλάδος του Έτους 1875*, Αθήνα, Τυπ. «Ελληνικής Ανεξαρτησίας», 1875 (όπου μάλιστα ο συγγραφέας τονίζει το γεγονός της αριθμησης των οικιών και καταστημάτων, σ. 8).

51. Η ακριβής της θέση πάνω στο χάρτη των Schaubert και Stauffert εντοπίζεται μέσω χαρτογραφικής αναφοράς του Κώστα Μπίρη σε αυτήν (βλ. παραπάνω υποσημ. 47). Ο βαρόνος Friedrich-Wilhelm (Eduard) von R(h)eineck (1796-1854) συμμετείχε στον Αγώνα της ανεξαρτησίας, κατά τον οποίο διακρίθηκε ως στρατιωτικός για την ευφυΐα του και τα φιλελληνικά του αισθήματα, ειδικά στην οργάνωση της άμυνας του Μεσολογγίου. Πολέμησε στο πλευρό του πρίγκιπα Αλεξ. Μαυροκορδάτου, του οποίου την αδελφή Ευφροσύνη νυμφεύθηκε και απέκτησε 5 παιδιά. Το ελεύθερο κράτος και η στρατιωτική ηγεσία τον αντάμειψαν με υψηλά αξιώματα και διακρίσεις. Διέμεινε στην Αθήνα έως το τέλος της ζωής του.

52. Γόνος φαναριώτικης οικογενείας λογίων που τα ίχνη της φθάνουν πίσω έως το Βυζάντιο. Γεννήθηκε και ανατράφηκε στην Κωνσταντινούπολη, σε αρχοντικό περιβάλλον, και κατόπιν στο Βουκουρέστι και την Οδησό. Θεός του ο ηγεμόνας της Βλαχίας Αλέξανδρος Ν. Σούτσος, τα ανίμια του οποίου, Αλέξανδρος και Πανα-

Stauffert μόνο πιθανολογικά μπορεί να τοποθετηθεί στη γωνία Κυδαθηναίων και Αγγ. Γέροντα, με κύριο δεδομένο το εξέχον μέγεθός της (π. 235 τ.μ.)<sup>53</sup>. Με βάση τη μαρτυρία του νεαρού τότε ακόμα Αλέξανδρου, καταγεγραμμένη στα *Απομνημονεύματά* του, η οικία οικοδομήθηκε μέσα στο έτος 1835 σε σχέδια ενός Σουηδού αξιωματικού αρχιτέκτονα με το όνομα Τσέβιτς<sup>54</sup>. Το έτος 1836, λοιπόν, που συντάσσεται ο χάρτης, φαίνεται σαν μια ήδη ολοκληρωμένη οικία, απόλυτα ορθογωνικής κάτοψης, με ασυνήθιστα πλατύ μέτωπο 17,5 μέτρων πάνω στην οδό Κυδαθηναίων, και στενή όψη προς την πάροδό της. Αντίθετα από τις δύο προηγούμενες, αυτή είναι η πρώτη που μοιάζει να υπακούει στη «μοντέρνα» επιταγή του πολεοδομικού κώδικα της ταύτισης του μετώπου της με τη ρυμοτομική γραμμή. Πρόκειται σίγουρα για μια ιδιοκτη-

γώτης, έλαβαν μέρος στον Αγώνα και τελικά εγκαταστάθηκαν στην Αθήνα, στην περιοχή της Πλάκας, σε κοντινή γειτονία με τους Ραγκαβήδες. Όλοι διανοούμενοι, συνέβαλαν από κοινού στην ανάπτυξη της λεγόμενης Α΄ Αθηναϊκής Σχολής της λογοτεχνίας. Ειδικά ο Αλέξανδρος Ραγκαβής διέπρεψε επίσης στην πολιτική σκηνή της χώρας καταλαμβάνοντας σειρά δημοσίων αξιωματών (υπουργός Εσωτερικών, 1842-44, υπουργός Εξωτερικών, 1856-59)· αργότερα διετέλεσε διπλωμάτης-πρεσβευτής (1867-87) στις ΗΠΑ, την Κωνσταντινούπολη, το Παρίσι και το Βερολίνο. Υπήρξε λάτρης της αρχαιότητας, αλλά υποστήριξε στενά τη συνέχεια της ελληνικής φυλής διαμέσου του Βυζαντίου, όπως και ο συνεργάτης του σε πολλές δραστηριότητες, ιστορικός Κωνστ. Παπαρρηγόπουλος. Βλ. *Παγκόσμιο Βιογραφικό Λεξικό*, τόμ. Ε, σ. 11-12. Για τις γενεαλογίες των οικογενειών Σούτσου και Ραγκαβή, βλ. Μ.-D. Sturdza, *Dictionnaire, ό.π.*, καθώς και Ευγένιος Ρίξος Ραγκαβής, *Livre d'or de la noblesse phanariote et des familles princières de Valachie et de Moldavie*, Αθήνα, Βλαστός, 1904, σ. 169-72.

53. Μπορούμε ίσως να προσδιορίσουμε τα σύνορά της στη βάση συμβολαιογραφικού εγγράφου υποθήκευσης της οικίας (και άλλων κτημάτων) του Α. Ρ. Ραγκαβή στην Εθνική Τράπεζα της Ελλάδας έναντι δανεισμού του ποσού των 5.000 δρχ., το οποίο αναφέρει, μεταξύ άλλων: «... εις ενορίαν Σωτήρος Κοττάκη κατά την συνοικίαν Πλάκα μετά του οικοπέδου και της περιοχής συνορευομένης ανατολικάς με οικίαν Γεωργίου Σμυρναίου, μεσημβρινώς με οδόν Κυδαθηναίων, δυτικάς με οδόν και αρκτικάς με οικίαν Παναγιώτου Σαμαράκη...», Ακαδημία Αθηνών, Αρχείο Αλεξάνδρου Ρ. Ραγκαβή, Φάκ. 8: «Δικαιοπρακτικά Έγγραφα – Ιδιωτικός Βίος 1835-1863», έγρ. #1080 [έχει διαφύγει η ημερομηνία, πρέπει να είναι γύρω στο 1850].

54. Αναφέρει συγκεκριμένα ότι τον σύστησε στην οικογένεια ο πλοίαρχος κόμης Αδόλφος Ρόζεν, σύζυγος της αδελφής του Ευφροσύνης. Α. Ρ. Ραγκαβής, ό.π., τόμ. Β, σ. 17. Το οικοπέδο το είχε αγοράσει ο πατέρας του, το 1833, ενόσω ακόμα η οικογένεια διέμενε στο Ναύπλιο, από τον αρχιτέκτονα Παναγή Κάλκο, γείτονα επίσης στην ίδια περιοχή και στη διεύθυνση Κυδαθηναίων, αρ. 29. Βλ. Δ. Σισιλιάνος, ό.π., σ. 140.

σία ιδιαίτερης αίγλης, που αρχίζει να μορφοποιεί το βόρειο μέτωπο της οδού.

Τελευταία ευμεγέθης κατοικία πάνω στην οδό Κυδαθηναίων, σύμφωνα με το χάρτη των Schaubert και Stauffert, εντοπίζεται στη γωνία συνάντησής της με τη Χρυσοστόμου, και συγκεκριμένα, στη βορειοανατολική γωνία της οικοδομικής νησίδας όπου οι πολλαπλές ιδιοκτησίες του Ι. Παπαρρηγόπουλου. Πρόκειται για κτήριο με ίχνος κάτοψης σχεδόν κανονικού τετραγώνου, διώροφο, μικρό σε σχέση με όλα τα προηγούμενα (μόλις 75 τ.μ.), αλλά σαφώς διαφοροποιημένο από τα παραδοσιακά αγροτόσπιτα της περιοχής. Ως ιδιοκτήτης της πιθανολογικά μόνο μπορεί να ονομαστεί ο Αχιλλέας Γεωργαντάς, γνωστός γιατρός και γιος του διαπρεπούς Θηβαίου αγωνιστή Αντωνίου Γεωργαντά (1799-1884)<sup>55</sup>.

Από τα παραπάνω γίνεται φανερό ότι όλους αυτούς τους νέους κατοίκους της οδού Κυδαθηναίων και ιδρυτές των πρώτων μεγάλων και περίφημων οικιών της, παρά τις διαφορετικές ιστορίες που κουβαλούσε ο καθένας, τους συνέδεσε μια κοινή συνισταμένη: η ενεργή συμμετοχή στον Αγώνα της απελευθέρωσης και, συνακόλουθα, η εγκατάσταση στην Αθήνα με την προσδοκία ενός καλύτερου μέλλοντος για τη χώρα, το οποίο οι ίδιοι προσφέρθηκαν να δημιουργήσουν συνεισφέροντας τις ιδιαίτερες παρακαταθήκες τους, και κυρίως τη λογισύνη τους και μια ευρωπαϊκή κουλτούρα, ζώντας για αρκετό καιρό στην αρχή περιτριγυρισμένοι από σωρούς ερειπίων. Την κατάσταση αυτή, γύρω στο 1833, περιγράφει χαρακτηριστικά ο Χριστόφορος Νεέξερ στα *Απομνημονεύματά* του:

Ο μεταβαίνων τότε από την οδόν της αγοράς εις την Πλάκαν έπρεπε να έχη πολλές τοπογραφικές γνώσεις, διότι αι διάφοροι στεναί οδοί που οδηγούσαν προς τα εκεί πολλάκις εφράσσοντο από κρημισθείσας οικίας, αναγκάζουσαι τον διαβάτην να υπερπηδήση τα εμπόδια ταύτα. Και αυτό επαναλαμβάνετο τετράκις ή πεντάκις έως ότου φθάση κανείς εις την οικίαν π.χ. του Ρώσσου προξένου<sup>56</sup>.

55. Συνάγεται έμμεσα, και στη βάση των συνοριακών ιδιοκτησιών της «μεγάλης οικίας» του Ι. Παπαρρηγόπουλου, όπως αυτές ονομάζονται στο συμβόλαιο πώλησής της από τους κληρονόμους, το έτος 1880 (βλ. παραπάνω, υποσημ. 45). Ο Αντώνιος Γεωργαντάς (1799-1884) κατοίκησε στην Αθήνα μετά την έλευση του Όθωνα και έπαιξε σημαντικό ρόλο στα πολιτικά δρώμενα της εποχής. Είναι πιθανόν να υπήρξε αυτός ο ιδρυτής της κατοικίας που κληροδότησε στον γιο του.

56. Εννοεί προφανώς την οικία του Ι. Παπαρρηγόπουλου πριν την επίταξή της από την κυβέρνηση για χρήση ρωσικής πρεσβείας. Βλ. Χρ. Νεέξερ, ό.π., σ. 32.

Ωστόσο, η εικόνα αυτή αλλάζει μέσα σε λίγα χρόνια, όταν ο ίδιος επιστρέφει από αποστολή του στο εξωτερικό, το 1840:

Τα ερείπια των οικιών εις τας Αθήνας είχαν σχεδόν τελείως αφανισθή και εις την κατεστραμμένην εκείνην πόλιν είχαν εγερθή παντός είδους οικίαι και νέαι οδοί εχαράσσοντο<sup>57</sup>.

Ο τοπογραφικός-κτηματολογικός χάρτης του Fr. Stauffert, χρονολογημένος στο διάστημα 1836 (τέλη)-1837, αλλά με συνεχείς ενημερώσεις για αρκετά χρόνια αργότερα, αποτυπώνει αυτήν την σταδιακή εξέλιξη της πόλης, η οποία επισημαίνεται, αφενός, από την περαιτέρω πύκνωση των οικοδομών και, αφετέρου, από τη λεπτομερή αποτύπωση του υδρευτικού δικτύου<sup>58</sup>, γεγονός που υποδεικνύει την αυξανόμενη μέριμνα της πολιτείας για έργα υποδομής. Στην περιοχή μελέτης μας, ήτοι στις παρακείμενες νησίδες της οδού Κυδαθηναίων, οι μεταβολές είναι ελάχιστες, σχεδόν αμελητέες, ενώ μια ήπια ανοικοδόμηση παρατηρείται στην προέκτασή της προς τα νοτιοδυτικά, την οδό Θέσπιδος. Είναι φανερό ότι η μεγαλύτερη οικοδομική έξαρση συνέβη αμέσως μετά τη μεταφορά της πρωτεύουσας (1834-36) και την ταυτόχρονη μετεγκατάσταση των διάφορων κρατικών λειτουργιών σε οικίες που φρόντισαν οι ίδιοι να κατασκευάσουν πάνω σε φθηνά, προνομιούχα οικοπέδα. Η μόνη αξιοπαρατήρητη διαφορά εντοπίζεται στη θέση της Κυδαθηναίων 11-13, όπου το πριν ένα χρόνο κενό οικόπεδο έχει δεχθεί μια νέα ευμεγέθη οικοδομή με εξωτερικό, βόρειο όριο πάνω στη ρυμοτομική γραμμή και ένα μακρόστενο κτίσμα στο αντίθετο, νότιο, όριό του, στον συνήδη τύπο των επικουρικών εγκαταστάσεων. Τα ίχνη κάτοψης των δύο κτισμάτων (με βάση τη χρησιμοποιημένη μελάνη) μπορούν να χρονολογηθούν με ακρίβεια κατά την πρώτη φάση διαγραφής του χάρτη, δηλαδή όχι αργότερα από το 1837<sup>59</sup>. Το κύριο κτίσμα παρουσιάζει σχεδόν τετράγωνο ίχνος κάτοψης, πλευράς 11,5 μ. και εμβαδού επιφανείας περίπου 145 τ.μ., χωροθετημένο κατά τον άξονα Β-Ν του οικοπέδου, αφήνοντας δύο ισοπαχή περάσματα, πλάτους περίπου 3 μ., από τις δύο πλευρές του έως το όριο της ιδιοκτησίας. Αντίθετα, το θεωρούμενο ως πρόσκτισμα καταλαμβάνει όλο το φάρδος του οικοπέδου, που προσεγγίζει τα 17 μ. Μεταβολές επίσης παρατηρούνται στη διαχάραξη των γειτονικών

57. Βλ. ό.π., σ. 210.

58. Βλ. Κεφ. 4 στο *Οι Πρώτοι Χάρτες της Πόλεως των Αθηνών*, ό.π.

59. Παρατήρηση του Μανόλη Κορρέ, τον οποίο ευχαριστώ.

οικοπέδων, ειδικά προς τη νότια πλευρά, όπου ένα ορθογωνικό οικοπέδο περίπου ίσου εμβαδού με το προηγούμενο έχει σχηματιστεί με προέκταση των εκατέρωθεν (Α και Δ) ορίων του και νοτιότερο όριο που φθάνει ή υπερβαίνει και αυτήν τη σημερινή οδό Πέτα. Έχουμε, λοιπόν, μια καινούργια μεγάλη κατοικία στην οδό Κυδαθηναίων, πιθανόν διώροφη, που μαζί με το πρόσκτισμά της παρουσιάζει μια πολύ τυπική εικόνα πλούσιας αστικής ιδιοκτησίας, σε ένα ευρύχωρο οικόπεδο, με πολύ ελεύθερο χώρο κήπου ή αυλής ανάμεσα στις οικοδομές<sup>60</sup>.

Στον επόμενο τοπογραφικό χάρτη της Αθήνας, τον επωνομαζόμενο «Σχέδιον της Επιτροπής του 1847», η εικόνα της περιοχής μελέτης μας εξακολουθεί να μην παρουσιάζει αξιόλογες μεταβολές. Νέες μεγάλες κατοικίες κατά μήκος της οδού Κυδαθηναίων δεν εμφανίζονται. Το ανάγλυφο της περιοχής φαίνεται να παγιώνεται στο στάδιο της πρώιμης εποχής της πρωτεύουσας, ήτοι της περιόδου 1834-37. Μόνο η ρυμοτομική ρύθμιση είναι αυτή που, στην εμφανή προσπάθεια να επιληφθεί των διαφόρων ανωμαλιών του δομημένου χώρου, επιφέρει μικρές αλλαγές. Οι μεγάλες κατοικίες, οι οποίες έχουν ήδη περιγραφεί, δεν παρουσιάζουν κάποια αξιοσημείωτη μεταβολή, με μόνη εξαίρεση τη νέα οικία της Κυδαθηναίων 11-13, η οποία τώρα διευρύνει το μέτωπό της πάνω στην οδό με προσθήκη δύο πλαϊνών τμημάτων στον βασικό όγκο της που ακουμπούν τα εκατέρωθεν όρια του οικοπέδου και της προσδίδουν πλέον σχήμα κανονικού ορθογωνίου, εμβαδού περίπου 220 τ.μ. Έχει σχεδόν αποκτήσει έτσι την έκταση και τη μορφή που έχει σήμερα, εκτός από τις δύο χαμηλότερες πτέρυγες της πίσω πλευράς, όπου και οι μεγάλοι εξώστες, οι οποίες στο χάρτη δεν σημειώνονται. Είναι πιθανόν είτε να έχουν παραληφθεί λόγω του χαμηλότερου ύψους τους είτε να οικοδομήθηκαν αργότερα, μετά δηλαδή το 1847<sup>61</sup>. Ωστόσο, στο γνωστό πρόπλασμα

60. Τόσο καθαρή τυπολογία, με γεωμετρικά άψογη διαχάραξη κτισμάτων και οικοπέδου, σπανίζει. Το άμεσα γειτονικό παρόμοιο παράδειγμα είναι της προαναφερθείσας οικίας στη γωνία Κυδαθηναίων και Νίκης, εικαζόμενης ως ιδιοκτησίας του Κ. Οικονόμου του εξ Οικονόμων.

61. Από προφορική πληροφορία που έλαβα από αρμόδιο υπάλληλο της Υπηρεσίας Αναστηλώσεων Νεότερων Μνημείων του Υπουργείου Πολιτισμού (Απρ. 1993), ένας νεότερος χάρτης, του έτους 1849, με το όνομα «Σχέδιον Σοιτουχ», εμφανίζει το κτήριο με μία μόνο προεξέχουσα πτέρυγα, την ανατολική. Το πρωτότυπο του χάρτη φυλάσσεται στα αρχεία χαρτών της Γαλλικής Τοπογραφικής Υπηρεσίας, στο Παρίσι (κατά τον μελετητή του αρχείου δρ Παναγιώτη Τσακόπουλο). Αντίγραφο

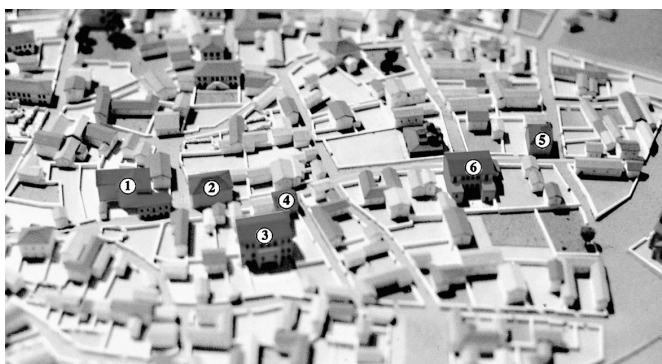
της πόλης της Αθήνας του Ι. Τραυλού, το οποίο αποτυπώνει την κατάσταση της πόλης το 1842, το προκείμενο κτήριο εμφανίζεται με τη σημερινή του μορφή, δηλαδή και με τις δύο προεξέχουσες πτέρυγες ολοκληρωμένες. Είναι πιθανόν να πρόκειται για παράβλεψη, καθώς αναντιστοιχίες αναφορικά και με τον περικείμενο χώρο και τα όρια των ιδιοκτησιών επίσης παρατηρούνται ανάμεσα στο πρόπλασμα και το χάρτη του Stauffert, και βέβαια με το «Σχέδιο της Επιτροπής του 1847». Παρ' όλ' αυτά, το συγκεκριμένο πρόπλασμα δεν παύει να αποτελεί τη σημαντικότερη και πιστότερη αναπαράσταση της πόλης κατά το τέλος της πρώτης δεκαετίας της ως πρωτεύουσας του ελληνικού κράτους. Αποδίδει δε ανάγλυφα τον μικτό χαρακτήρα της περιοχής της οδού Κυδαθηναίων, όπου οι μεγάλες κατοικίες αναφοράς μας εμφανίζουν ένα εντυπωσιακό παρόν απέναντι στις χαμηλότερες και ταπεινότερες αντίστοιχες (εικ. 5, 6). Όσο για τη συγκεκριμένη κατοικία της Κυδαθηναίων 11-13, μπορούμε με αρκετή ασφάλεια να υποθέσουμε ότι γνώρισε ένα δεύτερο στάδιο οικοδόμησης και μετασκευών κατά το διάστημα των 10 ετών που χωρίζει τους δύο χάρτες, Stauffert και «Επιτροπής», ίσως το 1842, χρονιά κατά την οποία αποκτά και μια σχετικά πιο ολοκληρωμένη μορφή, αν όχι την τελική.

---

του εκτέθηκε στην «Έκθεση Σχεδίων Ελληνικών Πόλεων 1828-1900» που διοργάνωσε το Υπουργείο Χωροταξίας Οικισμού και Περιβάλλοντος στην Αθήνα, το φθινόπωρο του 1984. Το υλικό της έκθεσης και το αντίγραφο του χάρτη σήμερα λανθάνουν.



5. Άποψη προς Νότο.

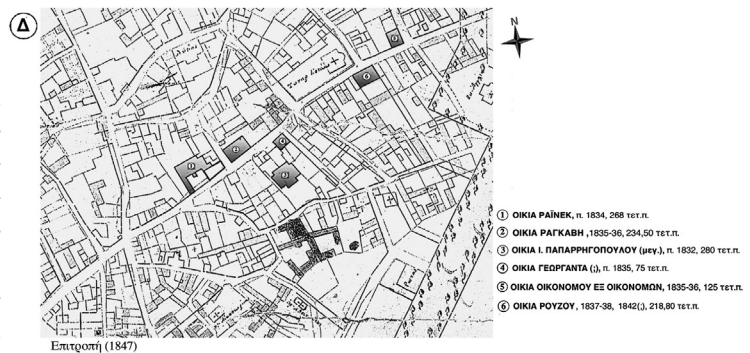
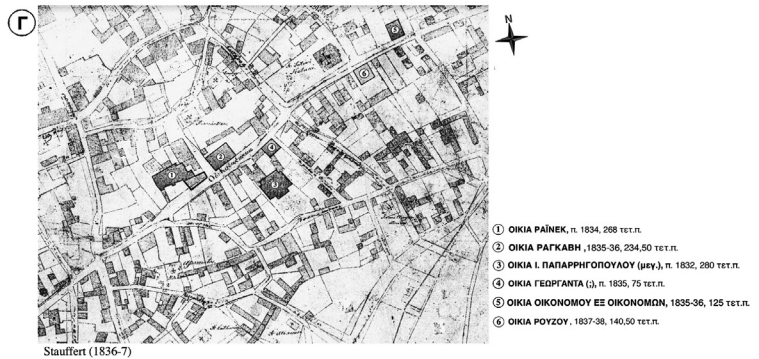
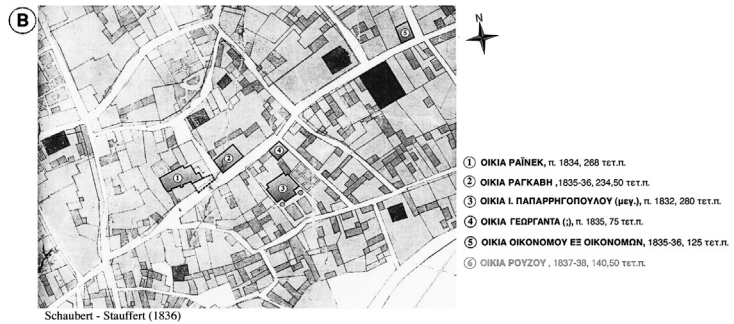
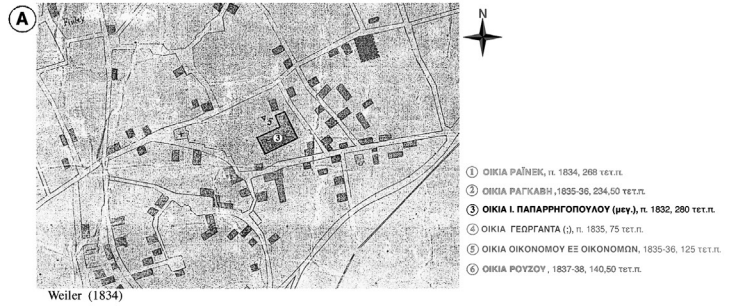


6. Άποψη προς Βορρά.

Στις εικόνες 5 και 6 οι αριθμοί αντιστοιχούν στα εξής:

1. Οικία Ράνεκ, π. 1834, 268 τ.μ. π.
2. Οικία Ραγκαβή, 1835-1836, 234, 50 τ.μ. π.
3. Οικία Ι. Παπαρρηγόπουλου (μεγ.), π. 1832, τ.μ. π.
4. Οικία Γεωργαντά (:), π. 1835, 75 τ.μ. π.
5. Οικία Οικονόμου εξ Οικονόμων, 1835-1836, 125 τ.μ. π.
6. Οικία Ρουζού, 1837-1838, 140,50 τ.μ. π.

Η οδός Κυδαθηναίων το έτος 1842 με σημειωμένες τις μεγαλύτερες οικίες στο πρόπλασμα της Αθήνας του Ι. Τραυλού (Μουσείο Πόλεως των Αθηνών) [Φωτογρ. λήψεις Ρ. Φατσέα].



7 (Α, Β, Γ, Δ).  
Η οδός Κυδαθηναίων  
με σημειωμένες τις  
παρακείμενες μεγάλες  
οικίες κατά την  
περίοδο 1834-1847,  
σύμφωνα με τους  
χάρτες.

### *Το τεκμήριο των ιδιωτικών συμφωνητικών*

Η ανάλυση έως αυτό το σημείο, με βάση το τεκμήριο των χαρτών, έχει προσεγγίσει την οικία της οδού Κυδαθηναίων 11-13 μόνο χρονολογικά και τοπογραφικά. Επιπλέον, η χαρτογραφική περιγραφή των άλλων μεγάλων οικημάτων της περιοχής έχει συντελέσει στη στοιχειοδότηση του φυσικού και κοινωνικού πλαισίου της, κατά την πρώτη περίοδο της ίδρυσής της.

Στο παρόν τμήμα της μελέτης δεμελιώνεται η ιστορική ταυτότητα της συγκεκριμένης οικίας σε συνάρτηση με τις συγκυρίες της οικοδόμησής της. Έγγραφες μαρτυρίες πιστοποιούν ότι αρχικός ιδιοκτήτης της οικίας υπήρξε ο Γάλλος διπλωμάτης Alexandre (de) Roujoux. Εν πολλοίς λησμονημένος από τις πηγές, ο Roujoux δεν πρέπει να θεωρηθεί αμελητέο πρόσωπο για τη νεότερη ελληνική ιστορία. Σε ηλικία μόλις 22 ετών, ήρθε στην Ελλάδα το 1831, εντάχθηκε αμέσως στον διοικητικό μηχανισμό του νέου κράτους υπηρετώντας αρχικά στο Ναύπλιο και κατόπιν στην Αθήνα, με την ανακήρυξη της ως πρωτεύουσας του νέου βασιλείου, όπου και έζησε μέχρι το τέλος της σχετικά σύντομης ζωής του, το 1852, εκτελώντας χρέη προξένου της Γαλλίας, κρατικού λειτουργού για ένα διάστημα και μεγαλοκτηματία με πρωτοπόρες ιδέες στον τομέα της αγροτικής καλλιέργειας. Οδηγό για τη συσχέτιση του συγκεκριμένου κτηρίου με τον Γάλλο διπλωμάτη αποτελεί μια αλληλουχία δικαιπρακτικών εγγράφων που, στην πλειοψηφία τους, προέρχονται από το εκτενές αρχείο του Αθηναίου συμβολαιογράφου Κοσμά Κοκίδου<sup>62</sup> και που, μεταξύ άλλων, αναφέρονται, έμμεσα ή άμεσα, στην κατοικία του επί της οδού Κυδαθηναίων, μιας εξαιρετικά φιλόδοξης οικοδομής σύμφωνα με τα μέτρα της εποχής. Κρισιμότερα για την ταύτιση είναι τρία εργολαβικά συμφωνητικά, με παραγγελιοδότη του εκάστοτε έργου τον Α. Roujoux, αφενός, και παραγγελιοδόχους αντίστοιχους τεχνίτες, αφετέρου. Σύμφωνα με το συμβόλαιο λιθοδομικής κατασκευής, η έναρξη των εργασιών συνέβη τον Νοέμβριο του 1837, και άρα εύλογα το κτίσμα πρωτοεμφανίζεται στο χάρτη του Stauffert του 1837<sup>63</sup>. Αρχιτέκτονας του σχεδίου, μάλιστα, είναι κατά εκπληκτική σύμπτωση ο ίδιος ο χαρτογράφος Stauffert, όπως μαρτυρά το

62. Το αρχείο καλύπτει την περίοδο 1835-1864 και εναπόκειται στα Γενικά Αρχεία του Κράτους (ΓΑΚ). Είναι ένα από τα κύρια συμβολαιογραφικά αρχεία που διασώζονται από αυτήν την περίοδο με όγκο που ξεπερνάει τα 42.000 έγγραφα, χωρίς ευρετηρίαση.

63. ΓΑΚ, Συμβολαιογραφικό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ22/ #6278/5-11-1837. Ακολουθεί σε μεταγραφή.

παραπάνω έγγραφο. Το συγκεκριμένο είναι εξαιρετικά σημαντικό και για τον επιπλέον λόγο ότι προσδιορίζει κατά θέση το κτήριο, ήτοι «κατά την Πλάκα και άντικρυ της Ρωσικής Εκκλησίας», στοιχείο που διασαφηνίζεται από το τρίτο κατά σειρά συμβόλαιο με τη φράση «κατά την ενορίαν του Σωτήρος Κοτάκη»<sup>64</sup>. Η παράλειψη ονόματος οδού και αριθμού ήταν πράγμα σύνηδες στη συμβολαιογραφική πρακτική της εποχής, καθώς οι συμφωνίες συνάπτονταν ανάμεσα σε μέλη με λίγο-πολύ κοινούς νοητικούς χάρτες. Για τον σημερινό μελετητή, όμως, οι ίδιες διατυπώσεις παρουσιάζουν αρκετή ασάφεια. Γι' αυτό η συμπλήρωση της βασικής πληροφορίας με πρόσθετα δεδομένα καθίσταται αναγκαία. Στη συγκεκριμένη περίπτωση, δύο ακόμα συμβόλαια από το ίδιο αρχείο, αν και περιεχομένου άσχετου προς τα οικοδομικά, δρουν υποβοηθητικά. Το πρώτο, του 1838, αναφέρεται σε δανεισμό του Ρουζουχ ενός χρηματικού ποσού 6.000 αργυρών δραχμών με υποθήκευση της οικίας του, τα σύνορα της οποίας ονομάζει λεπτομερώς, με το βόρειο από αυτά να είναι οδός<sup>65</sup>. Το δεύτερο συμβόλαιο, μεταγενέστερο κατά μία δεκαετία, του 1848, είναι παραχωρητήριο και συντάσσεται κατά τα γραφόμενα «εντός της εν Αθήναις επί της οδού Κυδαθηναίων οικίας του κυρίου Α. Ρουζού»<sup>66</sup>. Έτσι πιστοποιείται και το όνομα της οδού πάνω στην οποία η οικία αναπτύσσει το βόρειο μέτωπό της. Το ότι επρόκειτο για την ίδια οδό που οδηγούσε και στην οικία του Ραγκαβή –δηλαδή την Κυδαθηναίων– συνάγεται έμμεσα και από μαρτυρία του Γάλλου περιηγητή μαρκήσιου Raoul de Malherbe, ο οποίος βρέθηκε στην Αθήνα το καλοκαίρι του 1844. Εκεί, σύμφωνα με την αφήγησή του, στην προσπάθειά του να επισκεφθεί τον Ραγκαβή, βρέθηκε «να ανεβαίνει» κατά τύχη στο σπίτι του Ρουζουχ:

64. Βλ. παρακάτω συμβόλαιο σε μεταγραφή: ΓΑΚ, Συμβολαιογραφικό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ25/ #6973/3-3-1838.

65. ΓΑΚ, Συμβολαιογραφικό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ25/#7276/16-4-1838. Η περιοχή είναι η ενορία Σωτήρος Κοττάκη, και τα σύνορα προς την ανατολή η οικία Ρεγίτας Θεοδώρου πιθανότατα Σκορδαρά, προς την δύση η οικία Κων. Σκορδαρά, προς τον νότο η οικία Ι. Τετμεάδη, και προς τον βορρά οδός, όπως προαναφέρθηκε. Ο δανειστής είναι ο Ιωάννης Βαπτιστής Chiros, Γάλλος πράκτορας στη Σύρο. Κατά πάσα πιθανότητα, το δάνειο απαιτήθηκε για την αποπεράτωση της ίδιας οικίας η οποία εκείνον τον καιρό βρισκόταν σε στάδιο ολοκλήρωσης.

66. ΓΑΚ, Συμβολαιογραφικό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ100/#4021/20-4-1848. Αναφέρεται σε παραχώρηση του ιδιοκτησιακού δικαιώματος πάνω σε μεγάλη αγροτική έκταση που κατείχε ο Ρουζουχ στην περιοχή της Παλλήνης (χωριό Χαρθάτι) προς τη σύζυγο του Ανδούσα.

Αφού πήραμε πρωινό, φύγαμε για να επισκεφθούμε τον κύριο Ραγκαβή, αλλά από μια ατυχία της στιγμής ξεγελαστήκαμε και ενώ νομίζαμε ότι μπαίναμε στο σπίτι του, ανεβήκαμε σε εκείνο του Γάλλου προξένου, κυρίου Roujoux, ο οποίος παντρεύτηκε τη μαθήτριά του κυρίου Κωλέττη. Καθώς είχαμε τεράστια επιθυμία να τον δούμε και ενώ νομίζαμε ότι ήταν στη Σύρο, εντελώς απρόσμενα ευνοηθήκαμε από την τύχη [...]»<sup>67</sup>.

Συνδυάζοντας όλα τα παραπάνω δεδομένα, δεν μένει πλέον καμία αμφιβολία περί του ότι το προκείμενο κτήριο δεν είναι άλλο από αυτό που εμφανίζεται στο χάρτη του Stauffert, και λόγω θέσης αλλά και λόγω εξέχοντος μεγέδους, κάτι που γίνεται σαφές μέσα από τις εκτενείς λίστες των παραγγελιών κατασκευής. Προτού όμως περάσουμε στην περιγραφική προσέγγιση του κτηρίου με οδηγό τα συμβόλαια, σκόπιμη κρίνεται μια σχηματική βιογραφική παρουσίαση του ιδιοκτήτη, σταχυολογώντας διάσπαρτες πληροφορίες, καθώς ο Roujoux παραμένει γενικά άγνωστος, όπως προαναφέρθηκε, ακόμα και για τις προφανέστερες πηγές αναφοράς (π.χ. εγκυκλοπαίδειες, λεξικά κ.λπ.), ελληνικές ή ξένες.

Ο Alexandre (de) Roujoux (1809-1852)<sup>68</sup> γεννήθηκε στη γαλλική πόλη Brest της Βρετάνης (δυτική Γαλλία), όπου μεγάλωσε και μορφώθηκε σε αριστοκρατικό περιβάλλον. Ο πατέρας του, Philippe-Julien de Roujoux, υπήρξε δήμαρχος της γειτονικής πόλης Landemeau. Με την άφιξή του στην Ελλάδα το 1831 (πιθανόν μετά τη δολοφονία του Καποδίστρια, τον μήνα Σεπτέμβριο), διετέλεσε Γάλλος πρόξενος και διευθυντής των γαλλικών ατμοπλοίων, κατ' εντολή του Γαλλικού Υπουργείου Οικονομικών, ενώ από το 1842 μετατέθηκε στην αντίστοιχη έδρα των Κυκλάδων (Σύρος)<sup>69</sup>. Διατήρησε

67. Βλ. M. Raoul de Malherbe, *L'Orient 1718-1845. Histoire, Politique, Mœurs, etc.* (2 τόμ.), Paris, Gide & Cie, 1846, σ. 110. Η ημερομηνία του περιστατικού είναι 12-6-1844. Η μετάφραση δική μου.

68. Βλ. Alexandre-Louis-Joseph de Roujoux (Brest 1/3/1809-Αθήνα 18/6/1852). Ευγενούς καταγωγής, που το γένος του πηγαίνει πίσω έως τον 16ο αιώνα. Το 1838 τιμήθηκε με τον τίτλο του Ιππότη της Λεγεώνας της Τιμής και το 1845 με εκείνον του Αξιωματικού της ίδιας Λεγεώνας. Είχε 5 αδέρφια. (Τα στοιχεία παραχωρήθηκαν από την Υπηρεσία Ιστορικών Αρχείων του Υπουργείου Εξωτερικών στο Παρίσι.)

69. Συνδυασμός πληροφοριών που παραχωρήθηκαν από την Isabelle Richefort (Conservateur en chef du patrimoine, Département des archives historiques, Ministère des Affaires Étrangères de France) και τους Annie-France Renaudin και Jérôme Cras (Conservateurs en chef du patrimoine, Chef du Centre des Archives Diplomatiques de Nantes), τον Σεπτέμβριο του 2010, τους οποίους ευχαριστώ, όπως

όμως την κύρια κατοικία του στην Αθήνα, όπως αποκαλύπτει το παραπάνω απόσπασμα του Malherbe, αλλά και τα πλείστα έγγραφα που υπογράφει σε αυτήν όλα τα χρόνια. Συνδέθηκε εξ αρχής με τον διαπρεπή Ηπειρώτη πολιτικό και Φιλικό Ιωάννη Κωλέττη (1773-1847) μέσω θερμής φιλίας που τον καθόρισε για την υπόλοιπη ζωή του. Είναι γνωστή η μεγάλη υποστήριξη της οποίας έτυχε ο Κωλέττης από τη Γαλλική Κυβέρνηση και η απροκάλυπτα φιλογαλλική πολιτική του σε όλα τα στάδια της σταδιοδρομίας του<sup>70</sup>, ιδιαίτερα μετά την απελευθέρωση, αρχικά ως υπουργός Εσωτερικών και Πρόεδρος του Υπουργικού Συμβουλίου (1833-1835), στη συνέχεια ως πρεσβευτής της Ελλάδας στο Παρίσι και σχεδόν αυτοεξόριστος (1835-43), και τέλος ως συνταγματικός Πρωθυπουργός έως το θάνατό του, το 1847<sup>71</sup>. Σε όλη αυτήν την πολυκύμαντη διαδρομή, ο Roujoux, καθώς και όλα τα μέλη της οικογένειάς του στη Γαλλία, παρέμειναν στο πλευρό του Έλληνα πολιτικού, όπως αποκαλύπτουν τα κατάλοιπα του προσωπικού του αρχείου<sup>72</sup>.

Ο Κωλέττης μοιραζόταν με τον κύκλο των φίλων και συνεργατών του λίγο-πολύ κοινές ιδέες, επηρεασμένες από τον γαλλικό Διαφωτισμό, τη Γαλλική Επανάσταση και γενικά την εναντίωση σε κάθε τύπο ηγεμονικής εξουσίας κάτω από ένα φιλοπροοδευτικό πνεύμα. Κάποιοι από αυτούς ήταν κοραϊστές, όπως ο Θεόκλητος Φαρμακίδης και ο Θεόφιλος Καΐρης, άλλοι πρόωμοι σοσιαλιστές, οπαδοί του γαλλικού ρεύματος του Saint-Simon<sup>73</sup>, όπως ο Φρα-

---

και την κυρία Φωτεινή Τομαή, προϊσταμένη της Υπηρεσίας Διπλωματικού και Ιστορικού Αρχείου του Υπουργείου Εξωτερικών, η οποία με παρέπεμψε σε αυτές τις πηγές.

70. Υπήρξε ιδρυτής και αρχηγός του Γαλλικού κόμματος –του θεωρούμενου κόμματος των διανοουμένων– με τη δεύτερη εθνοσυνέλευση στο Άστρος το 1824, έχοντας έκτοτε ως ισόβιους αντιπάλους του το Αγγλικό κόμμα υπό τον Αλέξανδρο Μαυροκορδάτο και το Ρωσικό αντίστοιχο υπό τον Ιωάννη Καποδίστρια. Βλ. Gunnar Hering, *Ta Ellηνικά Πολιτικά Κόμματα 1821-1936*, μετάφρ. Θεόδ. Παρασκευόπουλος, Αθήνα, MIET, 2004.

71. Βλ. Αναστάσιος Γούδας, *Βίοι Παράλληλοι* και Jules Blancard, *Études sur la Grèce contemporaine: Coletti*, Montpellier, Imprimerie Centrale du Midi, 1885.

72. Σήμερα στην Ακαδημία Αθηνών. Αρχειακή συλλογή ΚΙΕΝΕ (Τμήμα Ιδρύματος Τσσίτσα).

73. Claude Henri de Saint-Simon (1760-1825): Γάλλος, φιλόσοφος, πρωτοπόρος κοινωνικός ουτοπιστής, εισηγητής του σοσιαλισμού. Υποστήριξε ένα σύστημα κοινωνικοποίησης στο οποίο η κοινωνία θα έπρεπε να κυβερνάται από τους ικανότερους επιστήμονες, τεχνικούς και επιχειρηματίες, μέσα από τη συνεισφορά των τραπεζών σε μια ορθολογική διαχείριση των πόρων και των πιστώσεων. Αυτό θα οδηγούσε στην άρση όλων των ταξικών αντιθέσεων και στην επικράτηση της κοινωνικής δικαιοσύνης. Μετά

γκίσκος Πυλαρινός και ο Παναγιώτης Σοφιανόπουλος. Σε κάθε περίπτωση, ο Κωλέττης υπήρξε ευρωπαϊστής, φιλοδυτικός και εισηγητής ενός πρώιμου τεχνοκρατικού μοντέλου ανάπτυξης, που υποσχόταν να βγάλει το νεοσύστατο κράτος σίγουρα και σταθερά από το μαρασμό και την υποτέλεια στο ξένο κεφάλαιο. Γι' αυτό ο ίδιος φρόντισε από νωρίς να ενθαρρύνει την είσοδο στη χώρα τεχνοκρατών-διανοουμένων, που θα ενίσχυαν έμπρακτα αυτό το όραμα. Ο Roujoux ήταν ένας από αυτούς – μια πολυσχιδής προσωπικότητα παρά το σύντομο της ζωής του. Στις ριζοσπαστικές ιδέες του υπέρ της εφαρμογής ενός ορθολογικού συστήματος αγροτικής ανάπτυξης, βασισμένου στην αρχή της ισοκατανομής της γης, βρήκε μαχητικό συμπαραστάτη τον ομοεθνή του φιλέλληνα, γνωστό σαινσιμονιστή, Gustave d'Eichthal (1804-1886)<sup>74</sup>, ο οποίος αποβιβάστηκε για πρώτη φορά στο Ναύπλιο τον Σεπτέμβριο του 1833, σε εποχή οικτρής οικονομικής εξαθλίωσης για την Ελλάδα. Με τον Κωλέττη στην εξουσία, και την υποστήριξη και άλλων ομοϊδεατών τους, Ελλήνων και ξένων<sup>75</sup>, οι δύο φίλοι κατάφεραν να πείσουν την κυβέρνηση να τους αναθέσει την ίδρυση και διεύθυνση μιας νέας κρατικής υπηρεσίας, η οποία θα επιλαμβανόταν δραστικά του αγροτικού και γαιοκτηματικού ζητήματος, με απώτερο σκοπό τη μεθοδική ανάκαμψη της οικονομίας της χώρας<sup>76</sup>. Ήταν το λεγόμενο Γραφείο Πολιτικής Οικονομίας του Υπουργείου των Εσωτερικών, μια πολύ πρώιμη υπηρεσία κτηματογράφησης, αφού ο D'Eichthal και ο Roujoux, μαζί με έναν Έλληνα συνεργάτη, τον Ν. Πονηρόπουλο, έδεσαν ως

---

το θάνατό του οι ιδέες του διαδόθηκαν αλλά και αλλοιώθηκαν από τους συνεχιστές του έργου του, τους ονομαζόμενους Σαινσιμονιστές.

74. Gustave d'Eichthal (1804-1886): Γάλλος συγγραφέας, Εβραίος που ασπάστηκε τον Καθολικισμό. Από νωρίς ενδιαφέρθηκε για τη φιλοσοφία, ειδικά στην κοινωνιολογική της εφαρμογή. Παρακολούθησε τις διδασκαλίες των Auguste Comte, Saint-Simon και Enfantin, οι οποίες καθόρισαν τον ιδεολογικό του προσανατολισμό. Το ταξίδι του στη Μεσόγειο (1832-36) τον επηρέασε για την υπόλοιπη ζωή του, μεγάλο μέρος της οποίας το αφιέρωσε στη φιλελληνική του δραστηριότητα και την προώθηση της ελληνικής ιδέας στην Ευρώπη με ποικίλους τρόπους.

75. Ονόματα που συνήθως αναφέρονται είναι του οργανωτή του σώματος της Ελληνικής Χωροφυλακής Fr. Graillard, του γιατρού R. Bailly, του αρχαιολόγου F. Curry, κ.ά. Βλ. Βασίλειος Λάζαρης, *Οι Ρίζες του Ελληνικού Κομμουνιστικού Κινήματος*, Αθήνα, Σύγχρονη Εποχή, 1996.

76. Βλ. Barrie M. Ratcliffe – W. H. Chaloner (επιμ.), *A French Sociologist Looks at Britain: Gustave d' Eichthal and British Society at 1828*, Manchester 1977, σ. 144-145.

πρώτο στόχο τους τη διεξοδική τοπογραφική και γεωδαιτική αποτύπωση όλου του βασιλείου. Πρόθεσή τους κατά βάση ήταν να καταγράψουν σταδιακά όλον τον φυσικό πλούτο της χώρας, έμψυχο και άψυχο, και να προτείνουν ένα χωροτακτικό σχέδιο αξιοποίησής του πάνω στην αρχή του δεσμού των μεγάλων αγροκτημάτων και της εισαγωγής της κατάλληλης τεχνολογίας για ενίσχυση της παραγωγής, κατά το πρότυπο της σαινσιμονικής ουτοπίας<sup>77</sup>. Στον πυρήνα του σχεδίου αυτού βρισκόταν μια σθεναρή αντίσταση σε κάθε μορφή εκποίησης της δημόσιας περιουσίας, και ειδικότερα των εθνικών γαιών, που μελετούσε η κυβέρνηση προκειμένου να κάλυψει το τεράστιο χρέος προς τους δανειστές της. Το καινοτόμο αυτό σχέδιο είχε μια ιδεαλιστική βάση που, αν και λάμβανε υπόψη πραγματιστικά δεδομένα της ήδη εκβιομηχανισμένης Δύσης, δεν υπολόγιζε σωστά τις εγχώριες κοινωνικο-οικονομικές δομές, ούτε τις εγγενείς ανάγκες του πληθυσμού για ανεύρεση μιας συνεκτικής εθνικής ταυτότητας με άξονα την παράδοση και κάποιες εδραιωμένες αξίες και αντιλήψεις<sup>78</sup>. Για το λόγο αυτό, σύντομα συνάντησε πολλούς αντιπάλους, συμπεριλαμβανομένων και κυβερνητικών στελεχών τα οποία, ασκώντας σφοδρή πίεση στον Κωλέττη και την Αντιβασιλεία, κατάφεραν να το ακυρώσουν. Ο D'Eichthal αναγκάστηκε να αποχωρήσει (1835)<sup>79</sup>. Ο Roujoux όμως, που παρέμεινε στην Ελλάδα με την πρότερή του ιδιότητα, δεν εγκατέλειψε

---

77. Βλ. Christos P. Baloglou, "The Diffusion of the Ideas of Saint-Simon in the Hellenic State and their Reception Thereby (1825-1837)", στο Christian Kleinschmidt (επιμ.), *Consumer Protection in International Perspective*, Berlin, Verlag, 2006, σ. 169. Το σχέδιό τους περιλάμβανε ακόμα την επακριβή απογραφή του πληθυσμού της χώρας, με έμφαση στο εργατικό δυναμικό της, την καταγραφή της κτηνοτροφίας, των ορυχείων, των λατομείων, των αρχαιοτήτων, των αποθηκευμένων οικονομικών κεφαλαίων κ.λπ.

78. Για μια διεξοδική κριτική ανάλυση του ζητήματος της πολιτικής της γης στη νεότερη Ελλάδα, βλ. William McGrew, *Land and Revolution in Modern Greece, 1800-1881: The Transition in the Tenure and Exploitation of Land from Ottoman Land to Independence*, Kent, Kent State University Press, 1985.

79. Βλ. Barrie M. Ratcliffe – W. H. Chaloner (επιμ.), ό.π., σ. 145. Η φιλοδυτική στάση του Κωλέττη γενικότερα δημιούργησε πολλές πολιτικές τριβές, ειδικά με την Αντιβασιλεία, που εξανάγκασαν και τον ίδιο σε παραίτηση, τον Μάιο του 1835, ενώ ο D'Eichthal αναχώρησε για τη Γαλλία τον επόμενο μήνα. Ωστόσο, η σχέση του D'Eichthal με τον Κωλέττη δεν διακόπηκε, όπως φανερώνουν τεκμήρια αλληλογραφίας μεταξύ τους κατά το διάστημα της μακρόχρονης παραμονής του δεύτερου στο Παρίσι (βλ. Αρχεία Κωλέττη, Ακαδημία Αθηνών, Αρχειακή Συλλογή ΚΕΙΝΕ).

ποτέ την πίστη στην ιδέα μιας πρότυπης αγροτικής μονάδας παραγωγής, τεχνολογικά προηγμένης, που θα λειτουργούσε ως μοντέλο για την ανάπτυξη ολόκληρης της χώρας. Αυτήν και πραγματοποίησε ο ίδιος μετά από αρκετά χρόνια, σε μια εξαιρετικά προνομιούχα έκταση της Αττικής, μεταξύ Πεντελικού όρους και Υμηττού, στο χωριό Χαρβάτι, σε δική του γη πιθανόν αγορασμένη από οθωμανούς κατά τα πρώτα χρόνια του στην Ελλάδα. Ευρωπαίοι περιηγητές της δεκαετίας του 1840 αναφέρονται με θαυμασμό σε αυτό το τολμηρό εγχείρημα του Γάλλου επιχειρηματία και κτηματία Roujoux, όπως, για παράδειγμα, ο Casimir Leconte, απεσταλμένος του Γαλλικού Υπουργείου Γεωργίας και Εμπορίου στην Ελλάδα (1845-46). Αυτός περιγράφει το αγρόκτημα ως μια έκταση όχι μικρότερη των 7.500 εκταρίων με καλλιεργήσιμη γη υψηλής ποιότητας, που την ευνοούν από τη μια η φυσική της θέση, με την αδιάκοπη ροή υδάτων από ορεινές πηγές, και αφετέρου οι επιστημονικά μελετημένες μέθοδοι καλλιέργειας. Τη ζωτικότητα και τον ιδιαίτερο τρόπο διαχείρισης αυτής της «ιδανικής» κοινότητας, ο ξένος ταξιδιώτης τον αναδεικνύει με τα εξής λόγια:

Ο κύριος De Roujoux ίδρυσε ένα όμορφο χωριό, που αριθμούσε με την αναχώρησή μου περί τα 250 άτομα, και από παντού δεχόταν αιτήματα οικογενειών διατεθειμένων να συνεργαστούν για την ανάπτυξη της επιχείρησής του. Το σύστημα του αποικισμού του μου φάνηκε εξαιρετικό [...] Το έδαφος [κατάλληλα] προετοιμασμένο, το διένειμε σε τεμάχια, που το μέγεθός τους να αντιστοιχεί στις φυσικές και οικονομικές δυνατότητες της κάθε οικογένειας. Χορήγησε προκαταβολές, ανάλογα με τις ανάγκες, για την αγορά βοοειδών, για την παραγωγή κτηνοτροφικών προϊόντων και την άρωση, και άνοιξε στους αποίκους τραπεζικούς λογαριασμούς με ανταποδοτικό επιτόκιο 8% το οποίο προσέφερε με έκπτωση η τράπεζα της Αθήνας και φημίζεται ως το χαμηλότερο στη χώρα. Απαιτεί επίσης από τις οικογένειες που δέχεται κάποια εξωτερική εγγύηση, είτε υποθήκη, είτε οτιδήποτε άλλο, λιγότερο για λόγους υλικής εξασφάλισής του και περισσότερο για τη διασφάλιση της ηθικής τάξης και συμβίωσης μεταξύ των αποίκων του. Με τον τρόπο αυτό η εγκατάσταση του Χαρβατίου προσφέρει μια συνθήκη ειρήνης, αρμονίας, και άμιλλας, που ομοιά της δεν έχω δει σε καμιά άλλη εγκατάσταση αυτού του είδους<sup>80</sup>.

Αυτό όμως το ριψοκίνδυνο πείραμα, που έκανε το όνομα του Roujoux

80. Βλ. Casimir Leconte, *Étude économique de la Grèce, de sa position actuelle de son avenir: suivie de documents sur le commerce de l'Orient, sur l'Égypte, etc.*, Paris, Firmin Didot, 1847, σ. 375-6. Η μετάφραση δική μου.

γνωστό σε κύκλους ευρύτερους από τη στενή αθηναϊκή κοινωνία της εποχής, αποδείχθηκε θνησιγενές και ίσως κατά μια εκδοχή συμπαρέσυρε και τον ίδιο στην καταστροφή. Όπως αποκαλύπτει σειρά εγγράφων στο διάστημα μεταξύ 1847-1849, ο Γάλλος πρόξενος πουλάει συνεχώς κομμάτια της μεγάλης κτηματικής περιουσίας του, ίσως με σκοπό να κρατήσει το Χαρβάτι στη ζωή, το οποίο φαίνεται ότι σταδιακά παρακμάζει<sup>81</sup>. Ο σχετικά πρόωρος θάνατός του, το 1852, μπορεί να σχετίζεται και με το συγκεκριμένο γεγονός. Αυτό τουλάχιστον αφήνει να εννοηθεί ο έντονα επικριτικός στα ελληνικά πράγματα Γάλλος λογοτέχνης-περιηγητής Edmond About, στο πολύ γνωστό του έργο *Η Σύγχρονη Ελλάδα* (1855), γράφοντας:

Χάριν όλων αυτών των ευνοϊκών συγκυριών, το Χαρβάτι όφειλε να ευδοκιμήσει· περίμενε κανείς πολλά από το Χαρβάτι· καυχόταν κανείς για το Χαρβάτι στους ξένους ως ένα από τα θαύματα της νέας Ελλάδας [...] Ο κ. De Roujoux απεβίωσε κατά την παραμονή μου στην Ελλάδα καταχρεωμένος και κατεστραμμένος [...] Πιστεύω εντούτοις, παρά το παράδειγμα του κ. De Roujoux, ότι οι ξένοι μπορούν να πλουτίσουν από τη γεωργία εξίσου καλά όσο και οι ντόπιοι· αλλά ας μη λέω τίποτα, [γιατί] ξέρω ότι ακόμα και στις πιο σίγουρες επιχειρήσεις δεν είναι δύσκολο να καταστραφείς<sup>82</sup>.

Θα πρέπει, όμως, να έζησε και ευτυχισμένα χρόνια ο Roujoux από τα 21 συνολικά που πέρασε στην Ελλάδα, γεγονός που τον έκανε να αφομοιώσει πολλά στοιχεία της κουλτούρας της, να μάθει άψογα τη γλώσσα και τη γεωγραφία της και να δίνει και ο ίδιος ακόμα την εντύπωση ενός ντόπιου «Ρουμελιώτη παλλικαριού», όπως χαρακτηριστικά παρατηρεί ο Γάλλος περιηγητής J.-A. Buchon<sup>83</sup>. Πολλά από αυτά τα χρόνια της ευημερίας του θα πρέπει

81. Βλ. Ενδεικτικά: 1) Πώληση μεγάλου κτήματος (6 στρ.) και κατοικίας στο Μαρούσι έναντι 5.500 δρχ. (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ107/ #5803/10-5-1849)· 2) Μερική αποπληρωμή δανείου ποσού 6.554,37 δρχ. με εναπομένον χρέος 4.312 δρχ. και υποθήκευση κτήματος Χαρβατίου (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ107/ #5802/10-5-1849)· 3) Εκποίηση γεωργικού εξοπλισμού έναντι 980 δρχ. και διορισμός επιστάτου στο κτήμα Χαρβατίου με κολλητική συμφωνία για 5 χρόνια (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ107/ #5820/15-5-1849)· 4) Παραχώρηση πλήρους δικαιώματος πάνω στο χωριό Χαρβάτι και του γειτονικού Δραφίου προς τη σύζυγό του, Ανδούσα, έναντι προγαμιάιας δωρεάς χρηματικού ποσού 30.000 γαλ. φρ. που της είχε υποσχεθεί την 15-3-1836 (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ100/#4021/20-4-1848).

82. Βλ. Edmond About, *La Grèce contemporaine*, Paris, Hachette, 1854, σ. 150. Η μετάφραση δική μου.

83. Βλ. J(ean)-A(lexandre C.) Buchon, *La Grèce Continentale et la Morée*:

να συνδέθηκαν με τη διαμονή του στην οικία της οδού Κυδαθηναίων, τη δημιουργία οικογένειας, την επέκταση της κτηματικής του περιουσίας, και τη μεγάλη αποδοχή από τον κύκλο των συνεργατών και φίλων του, γύρω πάντα από το πρόσωπο του Κωλέττη<sup>84</sup>. Σε αυτόν πρέπει να όφειλε και την γνωριμία του με τη σύζυγό του Ανθούσα Παλάσκα<sup>85</sup>, την οποία παντρεύεται στη Γαλλία (στο Παρίσι ή στην Brest) τον Απρίλιο του 1836, τον καιρό δηλαδή που ζούσε ο Κωλέττης εκεί ως πρεσβευτής. Ιδιωτικό συμφωνητικό, στον τύπο της προγαμιαίας δωρεάς, καθιστά σαφές ότι η Ανθούσα δεν διέδετε προσωπική ή οικογενειακή περιουσία και ότι μόνο οι δύο από κοινού, Roujoux και Κωλέττης, ανέλαβαν να την προικίσουν με μια κτηματική έκταση 300 στρεμμάτων στην περιοχή της Υπάτης<sup>86</sup>. Από άλλο, μεταγενέστερο έγγραφο, φαίνεται επίσης ότι ο Roujoux υποσχέθηκε στη μέλλουσα σύζυγό του και το ποσό των 30.000 γαλλικών φράγκων. Επειδή, όμως, δεν κατάφερε ποτέ να της το αποδώσει, αποφάσισε να της μεταβιβάσει πλήρη κυριότητα πάνω στο χωριό του Χαρβατίου, λίγα χρόνια πριν το θάνατό του<sup>87</sup>. Όλα αυτά οδηγούν στο συ-

---

*Voyage, séjour, et études historiques en 1840 et 1841*, Paris, Librairie de Charles Gosselin, 1843, σ. 441.

84. Αυτό φαίνεται μέσα από επιστολές διαφόρων με παραλήπτη τον Κωλέττη στο Παρίσι, μέσω των οποίων διαβιβάζουν χαιρετισμούς τους προς τον Roujoux ή μεταφέρουν νέα του στον Κωλέττη (βλ. Αρχεία Κωλέττη, Ακαδημία Αθηνών, Αρχειακή Συλλογή ΚΕΙΝΕ). Το ίδιο συνάγεται και από αναφορές περιηγητών, κυρίως Γάλλων, στην Ελλάδα.

85. Κόρης του γνωστού Φιλικού και αγωνιστή της Επανάστασης Χρήστου Παλάσκα (1788-1822), από τα Ιωάννινα, ο οποίος έπεσε μαχόμενος. Με την οικογένειά του ο Κωλέττης συνδέθηκε έκτοτε στενά, αναλαμβάνοντας την ανατροφή και την αποκατάσταση των δύο παιδιών του, του Λεωνίδα (1819-1880), τον οποίο σπούδασε στη Γαλλία, και βοήθησε να ενταχθεί στο Ελληνικό Πολεμικό Ναυτικό κατακτώντας σταδιακά πολύ υψηλά αξιώματα, και της Ανθούσας, την οποία φρόντισε σαν ψυχοκόρη του. Μέσα από τη μακροχρόνια αλληλογραφία του με τη μητέρα των δύο παιδιών, Μαρία Παλάσκα, αποκαλύπτονται πολλές πτυχές της ζωής τους αλλά και του κύκλου των κοινών τους γνωριμιών και σχέσεων (βλ. Αρχεία Κωλέττη, Ακαδημία Αθηνών, Αρχειακή Συλλογή ΚΕΙΝΕ).

86. Το έγγραφο εναπόκειται σήμερα στο Αρχείο Ιστορικών Εγγράφων της Ιστορικής και Εθνολογικής Εταιρείας (ταξ. αρ. 16918, Παρίσι, 15 Μαρτ. 1836). Ευχαριστώ την υπεύθυνη του αρχείου κυρία Μαρία Παπαναστασίου για τη γνωστοποίηση αυτού του εγγράφου.

87. Όπως αναφέρθηκε και προηγούμενα (βλ. υποσημ. 67, 82), μιας περιουσίας όμως εξαιρετικά επισφαλούς, κατά τα φαινόμενα (ΓΑΚ, Συμβολαιογραφικό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ100/ #4021/20-4-1848).

μπέρασμα ότι η σύζυγος Ανθούσα δεν είχε καμία ιδιοκτησιακή εμπλοκή στη μέλλουσα κατοικία της, της οδού Κυδαθηναίων. Άρα η αγορά του οικοπέδου και η οικοδόμηση της οικίας θα πρέπει να αποτέλεσε αποκλειστικά υπόθεση του Roujoux. Δυστυχώς, κανένα δικαιοπρακτικό έγγραφο δεν έχει εντοπιστεί που να μπορεί να δια φωτίσει το ιστορικό της απόκτησης του οικοπέδου σε συνδυασμό με όλη τη σχετική πληροφορία (π.χ. χρόνο, έκταση, όρια, τιμή κ.λπ.) Είναι πιθανό το οικόπεδο να αγοράστηκε από τον Roujoux μέσα στον ένα χρόνο που μεσολάβησε από την ημερομηνία επιστροφής του ζεύγους από τη Γαλλία (13-11-1836)<sup>88</sup> έως την έναρξη της οικοδόμησης (6-11-1837)<sup>89</sup>.

Παρά το κενό έρευνας που δημιουργεί η απουσία τέτοιων τεκμηρίων<sup>90</sup>, μια σειρά τριών άλλων δικαιοπρακτικών εγγράφων αναφορικά με οικόπεδο αγορασμένο από τον Roujoux, έκτασης 175 βασιλ. τετρ. πήχων (175 τ.μ.), και με δυτικό του σύνορο την υπό κατασκευή οικία, καλεί προς περαιτέρω διερεύνηση<sup>91</sup>. Το συγκεκριμένο οικόπεδο δημιουργεί από μόνο του ένα ενδιαφέρον ζήτημα, καθώς ο τίτλος αγοράς του βρίσκεται σε αμφισβήτηση από όμορο ιδιοκτήτη (Ευγενία Μ. Σκορδαρά), σύμφωνα με τα έγγραφα.

88. Παρέμειναν στην οικογένεια του συζύγου στην Brest σχεδόν ολόκληρο το 1836, πριν και μετά τον γάμο. Βλ. Επιστολή Μαρίας Παλάσκα (Αθήνα) προς Ι. Κωλέττη (Παρίσι) στην οποία τον πληροφορεί για το γεγονός της άφιξης και τον ευχαριστεί για τις ευεργεσίες του προς όλα τα παιδιά της (Αρχεία Κωλέττη, Ακαδημία Αθηνών, Αρχαική Συλλογή KEINE, τεκμήριο 133B-0016, 16/28 Νοεμβρίου 1836).

89. Που πιστοποιείται από το έγγραφο Φ22/ #6278/5-11-1837.

90. Είναι πιθανόν να έχουν διαφύγει της προσοχής μου ή να αποτελούν τμήμα του συμβολαιογραφικού αρχείου του Κωνσταντίνου Πιτάρη, στο οποίο παραπέμπουν έγγραφα του παρόντος, και με τον οποίο συμβολαιογράφο ο Roujoux φαίνεται να συνεργαζόταν επίσης. Δεν γνωρίζω τη σημερινή θέση του αρχείου αυτού.

91. Τα σχετικά έγγραφα είναι τα: 1) Συμβόλαιο αγοράς οικοπέδου στην ενορία Σωτήρας Κοττάκη, 175 τ.μ. από Roujoux με πωλητή τον Χρόνη Κωνσταντίνου, υπηρέτη (πρώην ιδιοκτησίας Μαρίας Θεοδώρου Σκορδαρά), έναντι 932,5 δρχ. (5 δρχ./τ.μ.) με σύνορα ανατολικά οικία κ. Θεοδώρου [Σκορδαρά;], βόρεια οδό, νότια οικία Ι. Τετριάδη, δυτικά οικία Α. Ρουζού (ΓΑΚ, Συμβ/κό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ22/ #6417/26-11-1837)· 2) Έγγραφο αντιδιαμαρτύρησης Α. Ρουζού κατά Ευγενίας Μ. Σκορδαρά σε δική της διαμαρτύρηση περί καταπάτησης οικοπέδου της στο οποίο ο ίδιος οικοδομεί. Την καλεί να αντιτάξει τους δικούς της τίτλους ιδιοκτησίας, επικαλούμενος τον δικό του, ό.π. (ΓΑΚ, Συμβολαιογραφικό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ23/ #6508/14-12-1837)· 3) Λύση των διαφορών επί του αμφισβητούμενου οικοπέδου μεταξύ Χρόνη Κωνσταντίνου και Ευγενίας Μ. Σκορδαρά έναντι αποζημίωσης 255 δρχ. προς την αιτούσα (ΓΑΚ, Συμβολαιογραφικό αρχείο Κ. Κοκίδου, Φ24/ #6949/28-2-1838).

Η φυσική συσχέτιση αυτού του τεμαχίου με την εξακριβωμένη θέση της οικίας κινητοποιεί το σχηματισμό κάποιων υποθέσεων αναφορικά με το είδος, την έκταση και την οριοθέτηση της έγγειας ιδιοκτησίας Roujoux, δηλαδή του άμεσου φυσικού περιβάλλοντος της οικίας.

Παρά τη σοβαρή πιθανότητα σφαλμάτων σε μετρήσεις πάνω σε χάρτες υπό κλίμακα 1:1.250, όπως αυτοί των Schaubert και Stauffert (1836) και Stauffert (1836-7), αξίζει τον κόπο μια έστω και κατά προσέγγιση σύγκριση μεγεθών. Στον πρώτο χάρτη, το αδόμητο ακόμα οικόπεδο εμφανίζει φάρδος μετώπου επί της Κυδαθηναίων 20 μ. και βάθος 26,30 μ., με παρακείμενο οικόπεδο προς τα ανατολικά 6,50 μ. επί 26,50 μ., επίσης αδόμητο. Στον δεύτερο χάρτη, όπου για πρώτη φορά εμφανίζεται η οικία στο κέντρο του οικοπέδου με δύο κενές λωρίδες-περάσματα εκατέρωθεν, παρατηρούμε ότι το οικόπεδο είναι στενότερο από εκείνο του προηγούμενου χάρτη κατά περίπου 3,50 μ., τα οποία διατίθενται σε ξεχωριστή και ευδιάκριτη λωρίδα γης προς τα ανατολικά (ΒΓΔΒ'), ενώ το προαναφερθέν στενό οικόπεδο των 6,50 μ. παραμένει ακέραιο ανατολικότερα. Η νέα αυτή λωρίδα έχει εμβαδόν περίπου 92 τ.μ., το οποίο σημαίνει ότι σαφώς δεν πρόκειται για το αμφισβητούμενο γήπεδο των 175 τ.μ. Μπορεί όμως να αποτελεί τμήμα του. Απομένει να διερευνηθεί ποιο είναι το υπολοιπούμενο τμήμα. Πάνω σε αυτό μπορούν να διατυπωθούν δύο υποθέσεις. Η μία είναι η λωρίδα αυτή να συνέχιζε νότια, περίπου κατά το διπλάσιο, λαμβάνοντας τη μορφή ιδιωτικού δρόμου, όπως και εμφανίζεται στον χάρτη του Stauffert, και βέβαια σε εκείνον της «Επιτροπής του 1847». Ένας τέτοιος δρόμος ήταν απαραίτητος –πριν τη δημιουργία της οδού Πέτα, που διχοτομεί την οικοδομική νησίδα σήμερα με κατεύθυνση Α-Δ– κυρίως για την εξυπηρέτηση των μεσαίων, «τυφλών» τότε ακόμα οικόπεδων. Είναι πιθανόν ο Roujoux να απέκτησε και το γειτονικό προς αυτό της οικίας, νότιο οικόπεδο (Β'Β''ΗΘΙΕ), με σκοπό την καλλιέργεια, αν μάλιστα ληφθεί υπόψη η γνωστή του έφεση στις αγροτικές ασχολίες. Το οικόπεδο αυτό σχηματοποιείται σε ορθογώνιο ακριβώς εκείνη την εποχή (βλ. χάρτη Stauffert), γεγονός που επιβεβαιώνεται και από το χάρτη της «Επιτροπής του 1847», όπου μάλιστα εμφανίζεται ακόμα κενό. Είναι, συνεπώς, αναμενόμενο ο ίδιος ιδιοκτήτης να απέκτησε και το μακρόστενο τεμάχιο προς τα ανατολικά για διακίνηση οχημάτων που εξυπηρετούσαν τις καλλιέργειές του, χωρίς να παρενοχλεί γι' αυτόν το σκοπό την περιοχή της κατοικίας του. Το μικρό οίκημα στην είσοδο του παράδρομου αυτού επί της Κυδαθηναίων, το οποίο εμφανίζεται ταυτόχρονα με την οικία, ίσως χρησίμευε ως πύλη (ή

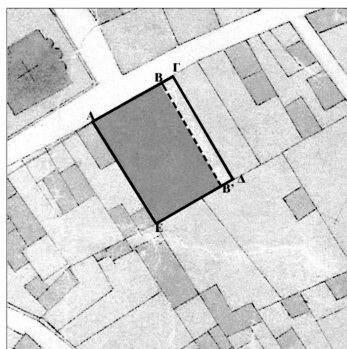
πρόχειρο αμαξοστάσιο), σηματοδοτώντας ιδιωτική περιοχή. Να παρατηρηθεί, βέβαια, ότι ο δρόμος αυτός συνέχιζε ακόμα νοτιότερα, άγνωστο με τίνος δικαιοδοσία. Η υπόθεση αυτή περί ενιαίου οικοπέδου διπλάσιας έκτασης με παράπλευρο ιδιωτικό δρόμο ενισχύεται αν ληφθεί υπόψη και η σημερινή κατάσταση της ιδιοκτησίας, η οποία περιλαμβάνει και το προς νότο γηπέδο, άγνωστο ωστόσο από ποια χρονική στιγμή του παρελθόντος και μετά<sup>92</sup>. Κατά τα φαινόμενα, το γήπεδο αυτό παρέμεινε πάντα αδόμητο<sup>93</sup>.

Η δεύτερη υπόθεση –ίσως η πιο εύλογη– για το αμφισβητούμενο οικοπέδου των 175 τ.μ. είναι να επρόκειτο για ένα μακρόστενο οικόπεδο, όμοιο με το παρακείμενο προς τα ανατολικά, φάρδους επίσης 6,50 μ. και βάθους 26,50 μ., που περιελάμβανε το τμήμα του πιθανολογούμενου ιδιωτικού δρομίσκου και ένα ακόμα προς τα δυτικά του (μακρόστενη λωρίδα φάρδους περίπου 3 μ.), χαρτογραφικά ενσωματωμένο ήδη στο οικόπεδο (ΒΓΔΒ΄) της οικοδομής, με δυτικό όριο ΒΒ΄ που ταυτίζεται με τον ανατολικό τοίχο της οικίας. Στο χάρτη του Stauffert, μπορούμε να το ταυτίσουμε με τον διάδρομο-πέραςμα προς τα ανατολικά της οικίας. Ίσως, η αργοπορημένη αγορά του τεμαχίου αυτού των 175 τ.μ. να στάθηκε η αιτία της οριοθέτησης της οικίας αυστηρά από τη γραμμή ΒΒ΄. Ωστόσο, το πρόσκτισμα (ηζΒ΄Γ) στο νότιο άκρο της αυλής φαίνεται να διαφεύγει από αυτήν την οριοθέτηση, καθώς επεκτείνεται ανατολικά ως τον παράδρομο. Ίσως ήταν αυτό η αιτία που προκάλεσε τη διαμαρτυρία της γειτόνισας κατά του Roujoux, κατηγορώντας τον ότι «οικοδομεί επί οικοπέδου της». Επιπλέον, το ΒΓΔΒ΄, εμβαδού περίπου 175 τ.μ., φαίνεται να αποτελεί ένα πλήρες οικόπεδο, όμοιο με το παρακείμενό του προς τα ανατολικά, 6,50 μ. φάρδους, το οποίο σε σχήμα και μέγεθος ήταν σύνθηδες για την περιοχή. Το βέβαιο πάντως είναι ότι το φάρδος της σημερινής ιδιοκτησίας, άγνωστο από ποιο χρονικό σημείο και έπειτα, κατέληξε να είναι στενότερο

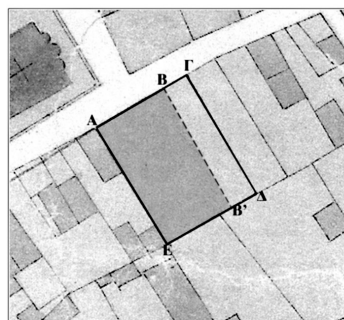
92. Σύμφωνα με τη μαρτυρία του Κ. Παπαγιάννη, του οποίου η οικογένεια κατοίκησε την οικία το διάστημα 1898-1918, το προς νότο οικόπεδο ήταν ήδη στη δικαιοδοσία των ενοίκων και χρησίμευε ως περιβόλι.

93. Υπό ερώτηση, ωστόσο, παραμένει το κατά πόσο θα μπορούσε το νότιο τμήμα της λωρίδας να ανήκε και αυτό στην ίδια ιδιοκτήτρια, που αμφισβητεί την πώληση, και στην οποία ανήκε εξακριβωμένα το βόρειο τμήμα, καθώς είναι δηλωμένα η όμορη ιδιοκτήτρια προς τα ανατολικά. Βλ. παραπάνω υποσημ. 65 με τα σύνορα του οικοπέδου. Εκεί φαίνεται ότι και το οικόπεδο προς τα δυτικά ανήκε σε μέλος της οικογένειας Σκορδαρά, άρα δεν είναι απίθανο ολόκληρη η οικοδομική νησίδα να ανήκε κάποτε σε κάποιον Σκορδαρά και στη συνέχεια να διαμοιράστηκε στους απογόνους.

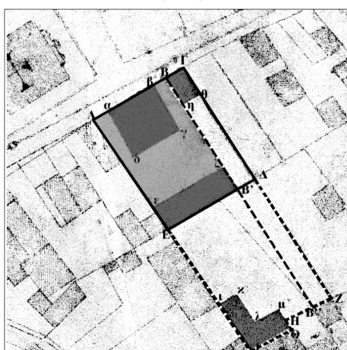
από εκείνο που εμφάνιζε ο παλαιότερος χάρτης των Schaubert και Stauffert (περίπου 20 μ.), χάνοντας το τμήμα του παράδρομου, το οποίο, σύμφωνα με τα παραπάνω, υπήρξε κάποτε στην κατοχή του Roujoux με τον ένα ή τον άλλο τρόπο.



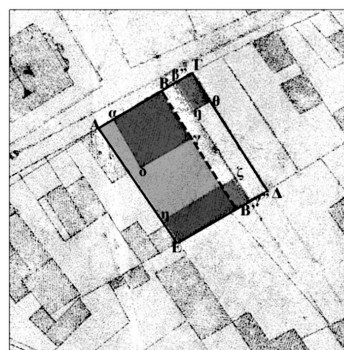
Schaubert - Stauffert (1836)



Schaubert - Stauffert (1836)



Stauffert (1836-7)



Stauffert (1836-7)



Επιτροπή (1847)



Επιτροπή (1847)

8 (α, β, γ). Τα τρία στάδια της οικοδόμησης και της έγγραφης ιδιοκτησίας με σημείωση του αντεκδικούμενου τεμαχίου ΒΓΔΒ' [Υπόθεση 1 – Υπόθεση 2].

### *Τα συμβόλαια τα σχετιζόμενα με την οικοδομή*

Μια ομάδα τριών συμβολαίων στο αρχείο Κ. Κοκίδου συγκροτούν το ιστορικό της πρώτης φάσης οικοδόμησης της οικίας Ρουίουχ στην Πλάκα. Αναφέρονται στην ανέγερση και κατασκευή της οικοδομής έως το στάδιο ολοκλήρωσής της με τη βαφική εργασία. (Το πλήρες κείμενό τους παρατίθεται στο τέλος αυτού του τμήματος της μελέτης<sup>94</sup>.) Τα δύο πρώτα έγγραφα καθιστούν σαφές ότι η οικοδομή είναι τριώροφη, με δύο κύριους ορόφους («παρταμέντα») και υπόγειο, όπως ακριβώς η υφιστάμενη οικία της οδού Κυδαθηναίων 11-13. Σύμφωνα με τα μέτρα της τότε εποχής, πρόκειται για ιδιωτικό κτήριο εξαιρετικού μεγέθους, αλλά και υψηλών ποιοτικών απαιτήσεων, αφού στην κατασκευή της εμπλέκονται δύο πρόσωπα ευρύτερης αναγνώρισης, όπως ο αυστριακής καταγωγής Friedrich Stauffert ως ο αρχιτέκτονας του σχεδίου και ο Κλεομένης Οικονόμου ως ο επιβλέπων την κατασκευή. Και οι δύο υπήρξαν περισσότερο γνωστοί από τη δημόσια δράση τους: ο Stauffert, από τη μια, ως αρχιτέκτονας του Δήμου Αθηναίων επιφορτισμένος με την τοπογραφική αποτύπωση της πόλης και την επιστασία της εφαρμογής του σχεδίου κατά την περίοδο εκείνη, και ο αποκαλούμενος «Κλεομένης εξ Άργους», από την άλλη, ως κύριος εργολάβος προμήθειας υλικών για τα Βασιλικά Ανάκτορα, επίσης κατά την ίδια περίοδο<sup>95</sup>. Ο Stauffert, πολεοδόμος κατά βάση, εμφανίζεται επίσης sporadικά ως αρχιτέκτονας μεγάλων δημόσιων κτηρίων (όπως για παράδειγμα το Δημοτικό Νοσοκομείο της Αθήνας)<sup>96</sup>, ενώ η ανάμειξή του με ιδιωτικά αντίστοιχα παραμένει σχεδόν άγνωστη<sup>97</sup>. Επομένως, η απόφασή

94. Πρόκειται, κατά χρονολογική σειρά, για τα έγγραφα: Φ22/ #6278/ 5-11-1837, Φ24/#6770/ 26-01-1838 και Φ25/ #6973/3-03-1838 του Συμβολαιογραφικού Αρχείου Κ. Κοκίδου στα ΓΑΚ.

95. Το όνομά του εμφανίζεται σε πολυάριθμα συμβόλαια εργολαβίας, όπως, ενδεικτικά: Συμφωνητικό προμήθειας ασβέστου (Φ13/ #3977/2-11-1836, Συμβολαιογραφικό Αρχείο Κ. Κοκίδου, ΓΑΚ), Συμφωνητικό προμήθειας πετρών (Φ6/ #1681/10-2-1836, Συμβολαιογραφικό Αρχείο Κ. Κοκίδου, ΓΑΚ).

96. Βλ. Όλγα Φουντουλάκη, «Το Πολιτικό Νοσοκομείο της Αθήνας και ο αρχιτέκτονας Φρειδερίκος Στάουφερτ», στο Μ. Καρδαμίτση-Αδάμη (επιμ.), *Όταν Κτιζόταν η Αθήνα: Δημόσια Κτίρια 19ου αιώνα*, Αθήνα, Libro, 1999, σ. 165-75.

97. Το Συμβολαιογραφικό Αρχείο Κοκίδου παρέχει στοιχεία για μία ακόμη αντίστοιχη περίπτωση ανάμειξης του Stauffert με την ιδιότητα του αρχιτέκτονα σε ιδιωτική παραγγελία, συγκεκριμένα με την πρώτη φάση οικοδόμησης της πολύ γνωστής οικίας του νομικού Παύλου Καλλιγιά στην Πλατεία των Ανακτόρων (στη σημερινή οδό Κα-

του να αναλάβει σχεδιαστικά το συγκεκριμένο κτήριο αποτελεί αξιοσημείωτο γεγονός, που θα μπορούσε να παραπέμπει σε κάποια στενότερη σχέση του αρχιτέκτονα με τον ιδιοκτήτη. Η ελλιπής γνώση μας γύρω από την παιδεία, τις επιρροές και το αρχιτεκτονικό ιδίωμα του Stauffert παρεμποδίζει οποιαδήποτε κριτική-συγκριτική προσέγγιση στο προκείμενο σχέδιό του<sup>98</sup>. Στοιχεία ωστόσο που αιτιολογούνται απόλυτα λόγω των δεδομένων δυτικών του καταβολών, και που ήδη επισημάνθηκαν στο μέρος της περιγραφής, περιλαμβάνουν τη συνεπή εφαρμογή μιας ενιαίας σχεδιαστικής αρχής στην εσωτερική λογική του κτηρίου σε συγκερασμό με την επιδέξια ανταπόκριση σε ζητήματα λειτουργίας, κλίματος και φυσικού πλαισίου. Τα στοιχεία αυτά, που από μόνα τους αρκούν για να προσδώσουν στο κτήριο ένα εμφανώς δυτικότερο ύφος, είναι και εκείνα που το εντάσσουν σε μια ιδιαίτερη κτηριολογική κατηγορία για τα δεδομένα της Αθήνας της πρώτης δεκαετίας, μια κατηγορία μεγάλου πνοης αρχιτεκτονικής, έντονα διαφοροποιημένης, όχι όμως εχθρικής προς την εγχώρια παράδοση, αφενός, αλλά και προς το σταδιακά τυποποιούμενο κλασικίζον ιδίωμα, αφετέρου, με τάση προς την ομογενοποίηση. Το κτήριο αποπνέει έναν ήσυχο αέρα κλασικότητας, χωρίς να είναι κραυγαλέα νεοκλασικό.

Τα τρία εν λόγω συμβόλαια κατασκευής ορίζουν ως συνολικό χρόνο αποπεράτωσης της οικίας το εντυπωσιακά σύντομο διάστημα των πέντε μηνών, από τις αρχές Νοεμβρίου του 1837 έως τα τέλη Μαρτίου του 1838, στη βάση χρηματικής εγγύησης, όπως ήταν η συνήθεια. Η παρουσία ενός καλά οργανωμένου συνεργείου είναι εμφανής κάτω από την επιστασία ενός αυλι-

---

ραγεώργη Σερβίας – βλ. συμβόλαιο κατασκευής Φ28/ #8016/3-8-1838), η οποία όμως πολύ σύντομα πέρασε στη δικαιοδοσία του Χριστιανού Χάνσεν.

98. Η απουσία ενός συγκροτημένου βιογραφικού για τον αρχιτέκτονα-πολεοδόμο Friedrich Stauffert αποτελεί ένα λυπηρό κενό για την ιστορική έρευνα. Ειδικά η περίοδος της νεότητας και των σπουδών του παραμένει εντελώς αδιερεύνητη. Αντιθέτως, η δραστηριότητά του κατά τα δέκα χρόνια παραμονής του στην Ελλάδα (1833-1843) μπορεί ευκολότερα να ιχνηλατηθεί. Το ίδιο και η πορεία που ακολούθησε μετά την επιστροφή του στη Βιέννη, όπου ασχολήθηκε κυρίως με τη συγγραφή από τη θέση του διευθυντού σύνταξης της γνωστής αυστριακής εφημερίδας *Allgemeine Bauzeitung, Ephemeriden*, στην οποία δημοσίευσε εκτεταμένη σειρά άρθρων γύρω από την κατάσταση της Ελλάδας και της αρχιτεκτονικής της. Βλ. σχετικά Alexander Papageorgiou-Venetas, *Städte und Landschaften in Griechenland zur Zeit König Ottos (1833-1862): eine Periegesis von Friedrich Stauffert*, Ruhpolding, Rutzen, 2008 (και σε πρόσφατη ελληνική έκδοση από την Αρχαιολογική Εταιρεία της Αθήνας).

κού εργολάβου ο οποίος γνωρίζει καλά τη φύση και τις πηγές των υλικών. Η οικοδόμηση περιλαμβάνει τα τυπικά στάδια της θεμελίωσης και λιθοδομής (1ο συμβόλαιο, 5-11-1837), της ξυλουργικής και επιχριστικής (2ο συμβόλαιο, 26-1-1838) και της βαφικής και καλλωπιστικής (3ο συμβόλαιο, 3-3-1838). Από τα τρία το πλέον ενδιαφέρον είναι το δεύτερο κατά σειρά. Μέσω αυτού ο Ρουζοχ παραγγέλλει την κατασκευή της στέγης, των εσωτερικών διαχωρισμάτων, των ντουλαπιών, των ξύλινων κιγκλιδωμάτων, των θυρών και των παραθύρων<sup>99</sup>. Επίσης τα τζάκια, τις κλίμακες με τα στέγαστρά τους, τα σιδηρικά εξαρτήματα και τις κλειδαριές, καθώς και τη συνολική επίχριση των τοίχων (σοβάτισμα)· τέλος, ορίζει την οικοδόμηση των επικουρικών κτισμάτων (παρακολουθημάτων), τα οποία εμφανίζονται ως ενότητες ανεξάρτητες από τον κύριο όγκο της οικοδομής. Για τη σχετική εργασία, ο ιδιοκτήτης προσλαμβάνει τέκτονα, ήτοι κατά παράδοση γνώστη και της λιθοδομικής και της ξυλουργικής τέχνης. Το λεξιλόγιο του συγκεκριμένου συμβολαίου είναι αρκετά ιδιότυπο σε ό,τι αφορά τις ξυλουργικές εργασίες και θα μπορούσε να αποτελέσει αντικείμενο ιδιαίτερης μελέτης, το οποίο όμως δεν ανήκει στις προθέσεις της παρούσας. Το συμβόλαιο είναι πολύ αναλυτικό. Συνίσταται σε 21 άρθρα, τα 17 από τα οποία έχουν το χαρακτήρα τεχνικών προδιαγραφών. Τα υπόλοιπα διατυπώνουν όρους της συμφωνίας και αμοιβαίες υποχρεώσεις.

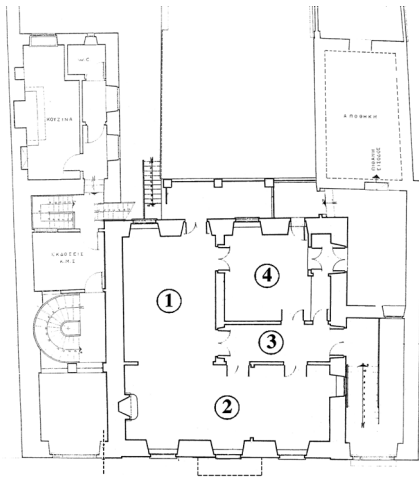
Το ίδιο συμβόλαιο, λόγω του λεπτομερειακού του χαρακτήρα, αποτελεί και μια καλή αφετηρία συγκριτικής επισκόπησης των κατασκευαστικών μερών της οικίας όπως παραγγέλθηκαν αρχικά, απέναντι στα υφιστάμενα, ειδικά μάλιστα όσα από αυτά μπορούμε να αποδώσουμε στην πρώτη εκείνη φάση της οικοδομής. Η συγκριτική αυτή επισκόπηση, με οδηγό κυρίως τις κατόψεις, θα περιοριστεί στους δύο κύριους ορόφους, καθώς είναι εκείνοι που περιγράφονται διαυγέστερα, σε αντίθεση με το υπόγειο, το οποίο άλλωστε έχει υποστεί και τις περισσότερες μετατροπές στην πάροδο των χρόνων.

Λαμβάνοντας υπόψη την κατάσταση της οικοδομής περί το έτος 1837, όπως παρουσιάζεται τοπογραφικά στο χάρτη του Stauffert, με τετράγωνο σχήμα κάτοψης πλευράς 11,30 μ., θα επανέλθουμε στην προηγούμενη εύλογη υπόθεση που θέλει την πρώτη φάση οικοδόμησης να περιλαμβάνει μόνο το κεντρικό τμήμα του κτηρίου, το οποίο ταυτίζεται με αυτά τα μέτρα (εικ. 9, 10).

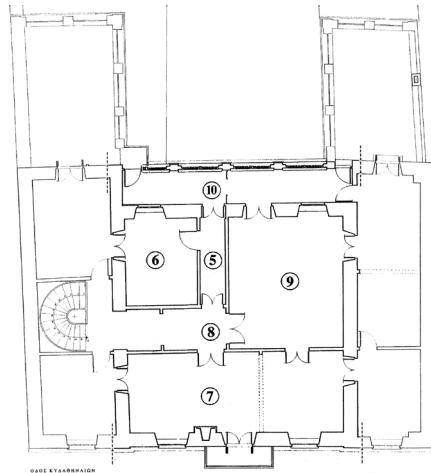
---

99. Είναι αξιοπερίεργο ότι κανένας λόγος δεν γίνεται για κατασκευή πατωμάτων (δαπέδων), τα οποία, κατά κανόνα, αποτελούν μέρος της ξυλουργικής ανάθεσης μιας οικοδομής.

Αν και στην παρούσα του μορφή το κτήριο παρουσιάζει βάθος κατά τη διεύθυνση Β-Ν 13,30 μ., μπορούμε να θεωρήσουμε ότι ο γεωμέτρης αγνόησε τον δώροφο εξώστη προς νότο, φάρδους 2 μ., είτε γιατί ακόμα δεν είχε κτιστεί είτε γιατί παρέμενε ανοικτός στον επάνω όροφο, και γι' αυτό αμελητέος για τους σκοπούς της τοπογραφικής αποτύπωσης. Οι παχείς τοίχοι που περιβάλλουν τον κτηριακό αυτό πυρήνα επιβεβαιώνουν μια τέτοια υπόθεση, ότι δηλαδή κάποτε εξυπηρετούσαν χρέη εξωτερικών τοίχων. Επίσης, ο τρόπος διαμόρφωσης του νότιου τοίχου του δεύτερου ορόφου, με μέτωπο προς το κλειστό σήμερα χαγιάτι, ο οποίος ακόμα φέρει δύο κανονικά παράθυρα και δύο πόρτες (ίσως η μία από τις οποίες, η δυτικότερη, ήταν κάποτε παράθυρο επίσης, όμοια με την αντίστοιχη του κάτω ορόφου), παραπέμπει σε εξωτερικό τοίχο και άρα ενισχύει την υπόθεση ότι το χαγιάτι ήταν αρχικά ανοικτό, όπως είναι ακόμα σήμερα ο αντίστοιχος εξώστης του πρώτου ορόφου.



9. Κάτοψη πρώτου ορόφου.



10. Κάτοψη δεύτερου ορόφου.

Απόπειρα αποκατάστασης της πρώτης φάσης του κτηρίου (1837-1838).

Το συμβόλαιο καλεί σε κατασκευή τεσσάρων «διαρέσεων εις το επάνω πάτωμα» (άρθρο Β) και τελειοποίηση των τριών αντίστοιχων στο κάτω (άρθρο Ζ). Με τον όρο «διαίρεση» οι συμβαλλόμενοι αναφέρονται στους ελαφρότερους εσωτερικούς τοίχους ξυλόπηκτης κατασκευής (τους γνωστούς ως «μπαγαδατί» ή «τσατάμά», ανάλογα με την περίπτωση), οι οποίοι, κατά

κανόνα, έπονται του βασικού λιθοδομικού μέρους της οικοδομής. Το κτήριο, στη σημερινή του μορφή και μετά την τελευταία μερική αποκατάσταση του 1979, κατά την οποία αφαιρέθηκαν δύο μεταγενέστεροι εσωτερικοί τοίχοι, εμφανίζει αυτόν ακριβώς τον αριθμό διαιρέσεων. Όσο για τον αριθμό των δωματίων που προκύπτουν από αυτήν την υποδιαίρεση του χώρου, συνάγεται ευκολότερα από την αναφορά του συμβολαίου στον αριθμό των προς κατασκευή ταβανιών (άρθρο Ε): «[...] τα ταβάνια αριθμούμενα εννέα, το εν εξ αυτών της σάλας θέλει κάμει κατά τον τύπον ελληνικόν αρχαίον, τα δε λοιπά οκτώ απλά». Πράγματι, οι 4 χώροι του πρώτου ορόφου και οι 5 του δεύτερου, συμπεριλαμβανομένων και των διαδρόμων, συναριθμούνται σε 9. Το ίδιο άρθρο κάνει ξεχωριστή μνεία στο ταβάνι του εξώστη, το οποίο μάλλον δεν συνυπολογίζει στο σύνολο. Το συμβόλαιο επίσης παραγγέλλει 3 τζάκια, τα δύο από τα οποία στην οικία (άρθρο ΙΔ), τα οποία έτσι και υπάρχουν, ένα σε κάθε όροφο. Το ένα ντουλάπι (άρθρο Θ) εμφανίζεται στον πρώτο όροφο ως μέρος του δωματίου (4). Άλλα αριθμούμενα μεγέθη είναι τα σχετιζόμενα με θύρες και παράθυρα, εσωτερικά και εξωτερικά. Αυτά όμως είναι τα πιο μεταβλητά στοιχεία και, για το λόγο αυτό, δεν μπορούν να αποτελέσουν γνώμονα συγκριτικής διερεύνησης. Στην προκειμένη περίπτωση μάλιστα, η μετατροπή των περιμετρικών τοίχων στις τρεις πλευρές από εξωτερικούς σε εσωτερικούς δημιουργεί μια επιπρόσθετη δυσκολία. Σε γενικές γραμμές λοιπόν, το κτήριο που προδιαγράφει το συμβόλαιο του 1838 ανταποκρίνεται στον πυρήνα του υφιστάμενου κτηρίου της Κυδαθηναίων ΙΙ-Ι3.

Ενδιαφέρουσα είναι η αναφορά του συμβολαίου στα προσκτίσματα και τους βοηθητικούς χώρους, που αποτελούσαν κατά τα φαινόμενα ξεχωριστές ενότητες, μία με «τα εν σειρά μαγειρείον, πλυσταρείον, μαγαζείον, και αναγκαίον» (άρθρο ΙΒ) και μία ακόμα με το αμαξοστάσιο (άρθρο ΙΕ). Από αυτές, η δεύτερη περιγράφεται αναλυτικότερα. Η θέση όμως και των δύο παραμένει απροσδιόριστη. Σίγουρα το μακρύ πρόσκτισμα στο βάθος του οικοπέδου, με μέτωπο προς την αυλή –όπως εμφανίζεται στο χάρτη– φιλοξενούσε μία από τις δύο αυτές ενότητες. Πιθανόν και τις δύο. Η φράση «Θέλει κάμει εις το αμαξοστάσιον ως είναι σχηματισμένον το επάνωθεν μέρος παραλληλογράμμως με την οικίαν...» (άρθρο ΙΕ) είναι πολύ άτεχνη και αόριστη για να δώσει τη λύση. «Παραλληλογράμμως προς την οικία» βρίσκεται το μακρύ πρόσκτισμα που προαναφέραμε, καθώς επίσης τα δύο περάσματα εκατέρωθεν της οικίας, οποιοδήποτε από τα οποία θα μπορούσε να δεχθεί χρήση αμαξοστασίου, αλλά και το μικρό κτίσμα στην αρχή του

παράδρομο. Η εντολή «την προς το αμαξοστάσιον βλέπουσαν ήδη θύραν του γείτονος θέλει σφαλίσει με τσατουμάν» αντί να διαφωτίσει, περιπλέκει τα πράγματα ακόμα περισσότερο. Γειτονική οικία με τέτοιου είδους σχέση με την ιδιοκτησία εμφανίζεται μόνο αυτή προς τα δυτικά με στενό μέτωπο στην Κυδαθηναίων. Άραγε μπορεί το αμαξοστάσιο να ταυτιστεί με τον δυτικό διάδρομο, εκεί ακριβώς όπου υπήρχε η κύρια κλίμακα ανόδου, όπως θα φανεί στη συνέχεια; Ίσως όμως να είναι ανώφελο να προσπαθεί κανείς να απαντήσει σε τόσα ερωτήματα διαδέτοντας τόσο ελλιπή στοιχεία.

Απομένει τώρα να διατυπωθεί κάποια υπόθεση για το λειτουργικό μέρος αυτής της κατοικίας, καθώς επίσης και για την ιστορική της διαδρομή σε όλα τα χρόνια που ακολούθησαν. Τα σχετικά τεκμήρια είναι ελάχιστα και επομένως μόνο κατ' εικασία μπορεί κανείς να προσεγγίσει αυτό το ζήτημα. Θεωρητικά, ο Roujoux έχτισε το σπίτι αρχικά για κατοικία μιας ακόμα μικρής, (τριμελούς) οικογένειας (η πρώτη κόρη του, Λίλα, γεννήθηκε τον Μάρτιο του 1837)<sup>100</sup> και πιθανόν για τη στέγαση των υπηρεσιακών του αναγκών, δηλαδή του προξενείου της Γαλλίας. Η πιο απλή σκέψη, επομένως, θα υποδείκνυε τον πάνω όροφο για κατοικία, με μια σάλα μακρόστενη προς την πλευρά του δρόμου και δύο υπνοδωμάτια, ένα μεγάλο και ένα μικρό, ενώ τον κάτω όροφο για γραφείο και αίθουσα υποδοχής προς το δρόμο, ένα μικρότερο δωμάτιο με ιδιαίτερη ντουλάπα-αποθήκη με χρήση αρχείου ή δεύτερου γραφείου ή ξενώνα, και ένα μεγαλύτερο δωμάτιο για τραπεζαρία σε κοινή χρήση για ξένους και για την οικογένεια, λαμβάνοντας υπόψη την εντολή του συμβολαίου «θέλει κάμει [...] την δε σκάλαν της τραπεζαρίας προς την αυλήν πετρίνην και δολωτήν» (άρθρο ΙΖ), εννοώντας προφανώς την ακόμα υφιστάμενη σκάλα της νότιας πλευράς, που ανεβάζει στον εξώστη με κατεύθυνση προς το δωμάτιο αυτό.<sup>101</sup> Το υπόγειο, για το οποίο δεν δίνεται καμία περιγραφή –σήμερα ένας ενιαίος χώρος, προΐόν μετασκευών–, θα πρέπει

100. Συνάγεται από επιστολή της Μαρίας Παλάσκα προς τον Κωλέττη, στις 12-3-1837 (Αρχεία Κωλέττη, Ακαδημία Αθηνών, Αρχειακή Συλλογή ΚΕΙΝΕ, τεκμήριο 133Γ-0005).

101. Βέβαια, η χρήση του όρου «τραπεζαρία» για τέτοια λειτουργία τη συγκεκριμένη εποχή ξαφνιάζει, γιατί ο πλέον συνήθης όρος γι' αυτό το δωμάτιο, ειδικότερα σε μεγαλοαστικά σπίτια, ήταν «εστιατόριον». Η λέξη «τραπεζαρία», κατάλοιπο της Τουρκοκρατίας για το χώρο συνάθροισης του υπηρετικού προσωπικού, συνήθως αναφερόταν σε χώρο του υπογείου σε άμεση επικοινωνία με την αυλή. Από την περιγραφή της σκάλας και μόνο, όμως, εδώ φαίνεται ότι δεν πρόκειται για κάτι τέτοιο.

να φιλοξενούσε αποθήκες και ίσως δωμάτια για τους υπηρέτες. Μυστήριο παραμένει από ποια πλευρά βρισκόταν η είσοδος προς το κάτω διαμέρισμα και η απαραίτητη σκάλα, η οποία ορίζεται να είναι «από μάρμαρα» (άρθρο ΙΖ) και με «σκεπήν του σκαλοκεφάλου» (άρθρο Α). Καθαρή μνεία γίνεται μόνο σε «μιαν σκάλαν του επάνω παρταμέντου προς το δυτικόν μέρος χωρίς σκεπήν» (άρθρο ΣΤ), δηλαδή στην ακριβώς αντίθετη πλευρά από την οποία βρίσκεται σήμερα το μεγάλο κλιμακοστάσιο προς τον επάνω όροφο και η κυριότερη είσοδος του κτηρίου. Μήπως, λοιπόν, η κύρια είσοδος και η κάθετη κεντρική κυκλοφορία του κτηρίου ήταν τότε συγκεντρωμένες στη δυτική πλευρά; Μήπως, δηλαδή, εισερχόταν κανείς στον κτήριο ανεβαίνοντας αρχικά τη «μαρμάρην» σκάλα προς τον πρώτο όροφο –την ίδια ίσως σκάλα που βρίσκει σήμερα στη δυτική πλευρά– και συνέχιζε ευθύγραμμο προς τον δεύτερο όροφο μέσω κάποιας ξύλινης σκάλας «χωρίς σκεπήν», που έβγαζε στον επάνω εξώστη (χαγιάτι) και παρείχε είσοδο στο διαμέρισμα από τη νότια πλευρά; Κάτι τέτοιο όμως, αν και εύλογο, δεν διασαφηνίζεται από την περιγραφή.

Η οικία σίγουρα διευρύνθηκε σημαντικά στη δεύτερη φάση οικοδόμησής της, οπότε, κατά τα φαινόμενα, απέκτησε και τη σημερινή της μορφή (με την αμφισβήτηση των δύο νότιων πτερύγων σε προεξοχή). Αυτή η φάση, όπως προαναφέρθηκε, πρέπει να έλαβε χώρα κάποια στιγμή μεταξύ 1838 και 1847. Οι εικασίες συγκλίνουν στο έτος 1842, σύμφωνα με την πινακίδα του βορινού εξώστη. Στο μεταξύ, η οικογένεια του Roujoux είχε αυξηθεί κατά δύο ακόμα μέλη, τη δεύτερη κόρη του (πιθανόν με το όνομα Σοφία)<sup>102</sup> και τον γιο του Ιούλιο (γεννημένο τον Ιούλιο του 1842)<sup>103</sup>. Η επέκταση της οικίας προς τα ανατολικά και δυτικά, έως τα όρια του οικοπέδου, επαύξησε τον κάτω όροφο κατά ένα δωμάτιο και τον επάνω όροφο κατά τρία ή πιθανόν τέσσερα, αν συνυπολογιστεί και ο εξώστης μετασχηματισμένος σε κλειστό χαγιάτι. Ίσως τότε να προέκυψε και η ιδέα της ανεξαρτητοποίησης των δύο ορόφων, αξιοποιώντας τον κάτω για ενοικίαση, αφού ο Roujoux από τον Σεπτέμβριο του 1842 μετέφερε την προξενική του έδρα στη Σύρο και άρα δεν τον χρειαζόταν. Θεωρητικά το πάνω διαμέρισμα ήταν πλέον σε θέση να καλύψει τις ανάγκες μιας πενταμελούς οικογένειας. Η ανάγκη ξεχωριστού

102. Βλ. παρακάτω, υποσημ. ΙΙΙ.

103. Jules-Constant-Jean de Roujoux, Αθήνα 13/7/1842 (Πηγή: <http://www.patrimoine-de-france.org/hommes/honneurs-389.html>)

κλιμακοστασίου, εσωτερικού πλέον, ικανοποιήθηκε με το ανατολικό τμήμα της επέκτασης. Αυτή ήταν μια φάση ριζικού μετασχηματισμού της οικίας που επόμενο ήταν να έχει αντανάκλαση τόσο στο εσωτερικό όσο και στο εξωτερικό της, και ειδικά στο μέτωπο επί της οδού Κυδαθηναίων, το οποίο απέκτησε την αρμονική μορφή που γνωρίζουμε σήμερα με τον χαρακτηριστικό μικρό εξώστη-πρόβολο. Αυτό το γεγονός πρέπει να μνημονεύει και η γνωστή πινακίδα χρονολόγησης, αιτία πολλών παρερμηνειών. Όσο για τις δύο νότιες πτέρυγες, αυτές πρέπει να δημιουργήθηκαν τότε που έγινε πιο αισθητή η ανάγκη γειτνίασης της κατοικίας με τους άμεσα χρηστικούς χώρους (π.χ. κουζίνα, λουτρό). Δεδομένου ότι το διαμέρισμα του επάνω ορόφου ήταν το πιο μειονεκτικό ως προς αυτό το ζήτημα, η μέριμνα για την προσθήκη μιας πτέρυγας βοηθητικών λειτουργιών ήταν αναμενόμενο να συνδέεται πιο άμεσα με αυτό το διαμέρισμα. Ο εν λόγω στόχος πραγματοποιήθηκε με την προέκταση της ανατολικής πτέρυγας προς νότο και με πρόσβαση από το πλατύσκαλο του ημιωρόφου (αλλά και με εσωτερική σκάλα προς το χαγιάτι). Είναι άγνωστο αν η προσθήκη αυτή εντάχθηκε στη μετασκευή του 1842. Πάντως η προφορική μαρτυρία περί παρουσίας ανατολικής προεξέχουσας πτέρυγας στο «Σχέδιον (χάρτη) Soitoux» του 1849, στο οποίο η οικία εμφανίζει για πρώτη φορά κάτοψη μορφής Γ<sup>104</sup>, αφήνει να εννοηθεί ότι η συγκεκριμένη απόφαση πάρθηκε από τον αρχικό ιδιοκτήτη, δηλαδή τον Roujoux. Φυσικά, την πληρέστερη τεκμηρίωση όλων αυτών, αλλά και πολλών άλλων ζητημάτων, θα μπορέσει να την επιτύχει μόνο η διεξοδική αρχαιολογική μελέτη της υφιστάμενης φυσικής δομής.

Όσο για τον αρχιτέκτονα της δεύτερης αυτής φάσης του κτηρίου, παραμένει κατά το πλείστον άγνωστος. Κάποια επιστολή εκ μέρους του «Συλλόγου των Αθηναίων» του έτους 1962 προς το Υπουργείο Πολιτισμού αναφέρεται στην οικία ως «ανασκευασθείσα... υπό του γνωστού αρχιτέκτονος Σταματίου Κλεάνδου», μαρτυρία που έχει περάσει επίσημα και στην *Εφημερίδα της Κυβερνήσεως*<sup>105</sup>. Απουσία όμως απτών τεκμηρίων δεν μπορεί κανείς να γνωρίζει αν η συγκεκριμένη διατύπωση αποτελεί έγκυρο ισχυρισμό ή προϊόν της συλλογικής μνήμης προς υπεράσπιση του ονομαστού ντόπιου αρχιτέκτονα. Δεν είναι, ωστόσο, απίθανο το ενδεχόμενο και αυτή η φάση ανακατασκευής

104. Βλ. παραπάνω, υποσημείωση 62.

105. Βλ. παρακάτω το έγγραφο μεταγεγραμμένο και σε συνδυασμό με την υποσημ. 122.

του κτηρίου να έγινε κάτω από την καθοδήγηση του πρώτου αρχιτέκτονα του, δηλαδή του Stauffert, εφόσον το έτος 1842 αυτός ήταν ακόμα ενεργός και στην υπηρεσία του ελληνικού κράτος έως την οριστική του αναχώρηση ένα χρόνο αργότερα<sup>106</sup>.

Άγνωστη ακόμα παραμένει η τύχη της οικίας μετά το 1850, έτος κατά το οποίο παύουν να εμφανίζονται συμβολαιογραφικά έγγραφα σε ανοικτά αρχεία (ΓΑΚ) αναφορικά με τις δραστηριότητες του Γάλλου προξένου Roujoux<sup>107</sup>. Συνέχισε η οικογένεια να την κατοικεί μετά τον θάνατο του ιδρυτή της, το 1852; Ή, δεδομένης της οικονομικής δυσκολίας που αντιμετώπιζε τα τελευταία χρόνια, αποφάσισε η χήρα Ανθούσα με τα τρία της παιδιά να την πουλήσει ή να την ενοικιάσει, έτσι ώστε να ζήσουν κάπου αλλού με πιο οικονομικά μέσα; Στοιχεία σχετικά με την εναπομείνασα οικογένεια δεν έχουν εντοπιστεί<sup>108</sup>. Αλλά, το κυριότερο, ελλείπουν κάθε είδους στοιχεία σχετιζόμενα με το ιδιοκτησιακό καθεστώς της οικίας και την ιστορία της. Το κενό που μεσολαβεί ανάμεσα στο 1852 και το 1857, έτος ίδρυσης του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών<sup>109</sup>, αν και μικρό, είναι αποφασιστικής σημασίας για την εξάλειψη κάθε ίχνους. Όπως είναι φυσικό, ο εκλιπών Roujoux δεν εμφανίζει κληρονομική μερίδα, ενώ η πολύ δυσεύρετη αντίστοιχη της συζύγου δεν μας

106. Αναχώρησε από την Ελλάδα το 1843, κατά τη μαζική απέλαση των ξένων δημόσιων υπαλλήλων, με βάση το «νόμο περί Ετεροχθόνων».

107. Ίσως κάποια διαφωτιστικά στοιχεία για τις δραστηριότητες του Roujoux στην Ελλάδα να μπορούσε να αποφέρει η έρευνα στα Διπλωματικά Αρχεία της Νάντης, εκεί όπου έχουν μεταφερθεί όλα τα κατάλοιπα διπλωμάτων της Γαλλίας στην Ελλάδα κατά την οθωνική περίοδο. Εντούτοις, η φύση του αρχειακού υλικού είναι τέτοια που το να περιέχει κάποιο στοιχείο αποφασιστικής σημασίας για την παρούσα έρευνα θα οφείλεται σε καθαρή σύμπτωση, σύμφωνα με διαπίστωση του αρχειονόμου κ. Jérôme Cras (Centre des Archives Diplomatiques de Nantes), τον οποίο ευχαριστώ για την αναλυτική περιγραφή του υλικού.

108. Δεν είναι γνωστό αν η Ανθούσα Ρουζού διατηρούσε προσωπικό αρχείο, σε αντίθεση με τον αδελφό της Λεωνίδα Παλάσκα, τον γνωστό αξιωματικό του ναυτικού, του οποίου το χειρόγραφο αρχείο διέσωσε ο συνάδελφός του Αριστείδης Ράινεκ, γιος του Φρειδερίκου, ιδιοκτήτη της μεγάλης οικίας επί της Κυδαθηναίων 20, το οποίο κατέλειπε στο Υπουργείο Ναυτικών.

109. Νόμος ΤΣΤ' – «Περί μεταγραφής της κυριότητος των ακινήτων και των άλλων επ' αυτών πραγματικών δικαιωμάτων», Βλ. *Φύλλον Εφημερίδος Κυβερνήσεως (ΦΕΚ)*, αρ. 90, 6-11-1856, σ. 375-6, ακολουθούμενου από Διάταγμα «Περί εκτελέσεως του περι μεταγραφής νόμου», *ΦΕΚ*, αρ. 82, 29-11-1856, σ. 440-2.

πληροφορεί για τίποτα το σχετικό<sup>110</sup>. Ποιος κατοίκησε το σπίτι και τι είδους μετασκευές υπέστη αυτό από το 1852 έως το 1898, έτος κατά το οποίο το ξανασυναντάμε ιστορικά να περιέρχεται στην ιδιοκτησία του Χατζηκυριακείου Ιδρύματος, μαζί με πολλά ακόμα ακίνητα, μέσω διαθήκης του ιδρυτή του Ιωάννη Χατζηκυριακού<sup>111</sup>; Δεν αποκλείεται να λειτούργησε ακόμα και ως Ρωσική Πρεσβεία σε κάποιο ενδιάμεσο χρόνο, με τη γνωστή μέθοδο της ενοικίασης, όπως ακριβώς συνέβαινε με πολλά άλλα οικήματα νωρίτερα<sup>112</sup> και στο γεγονός αυτό, εν τέλει, να οφείλεται και η γνωστή σύγχυση της ιδιοκτησίας με το όνομα του Ι. Παπαρρηγόπουλου. Ούτε αποκλείεται ακόμα το ενδεχόμενο να αγοράστηκε από τον ίδιο, ίσως με την ευκαιρία κάποιου πλειστηριασμού, μετά το 1852<sup>113</sup>. Αυτό όμως που παραμένει πραγματικά ανεξήγητο είναι πώς περιήλθε τελικά στην ιδιοκτησία του μεγαλοκτηματία Χατζηκυριακού, αφού ούτε η κληρονομική του μερίδα το περιλαμβάνει<sup>114</sup>, ούτε η διαθήκη του αναφέρεται στο ιστορικό της απόκτησής του. Η μόνη λογική εξήγηση για αυτήν τη «λανθάνουσα περίοδο» μισού σχεδόν αιώνα του οικήματος είναι οι μεταβιβάσεις κυριότητας μέσω άτυπων διαδικασιών, πράγμα σύνθηδες σε περιπτώσεις πλειστηριασμών. Επίσης, καλό είναι να λαμβάνεται πάντα υπόψη ότι όλη αυτή η διερεύνηση γύρω από την ίδρυση και την πρώι-

110. Εμφανίζει μόνο δύο μεταγραφές, από τις οποίες η πρώτη αφορά αποδοχή κληροδοτήματος ενός οικοπέδου 8.150,24 τ.μ. στην οδό Πειραιώς (περιοχή Αγίας Τριάδος ή Διπύλου) από την Ανθούσα, χήρα Ρουζού, και την κόρη της Σοφία, από κοινού, εκ μέρους του αποβιώσαντος Φλωριμόνδου Βουλαντζέ, κατοίκου Παρισίων (Υποθηκοφυλακείο Αθηνών, τόμ. ΙΔ, μερ. 8120, μεταγρ. 101, συμβολαιογράφου Γ. Γρυπάρη, #8856, 28-5-1875), και η δεύτερη κατακύρωση πλειστηριασμού του ίδιου κτήματος για το ποσό των 17.100 δρχ. (στο ίδιο, τόμ. ΚΣΤ, μερ. 15127, μεταγρ. 175, συμβολαιογράφου Δ. Διοικείδη, #24457, 2-8-1882). Ευχαριστώ την κ. Φλώρα Μαρρά, αναπληρώτρια τμηματάρχη του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών για τον εντοπισμό των στοιχείων αυτών με βάση το μικρό όνομα της συμβαλλομένης.

111. Το Χατζηκυριακείο Ίδρυμα Ορφανών και Απόρων Κοριτσιών στον Πειραιά ιδρύθηκε από τον γνωστό Σμυρναίο καπνέμπορο και τη σύζυγό του Μαριγώ το 1889. Τα στοιχεία περί του κληροδοτήματος προέρχονται από τα αρχεία του Ιδρύματος και από προφορικές μαρτυρίες των αρμόδιων υπαλλήλων του. Ιδιαίτερα ευχαριστώ τη νομική σύμβουλό του κα Χάρη Φιλίππου.

112. Βλ. παραπάνω, υποσημ. 38.

113. Αν και το συγκεκριμένο δεν εμφανίζεται στην κληρονομική μερίδα του Ιω. Παπαρρηγόπουλου, ούτε κανενός από τα παιδιά του.

114. Υποθηκοφυλακείο Αθηνών, τόμ. ΙΒ-114, μερ. Ιω. Χατζηκυριακού 3658, σειρά μεταγραφών.

μη ιστορία της οικίας της οδού Κυδαθηναίων 11-13 πραγματοποιήθηκε μέσα από ένα αρκετά περιορισμένο εύρος πηγών, όσων είναι νόμιμα προσβάσιμες από τον ερευνητή-ιστορικό. Όμως, ο πολύ μεγαλύτερος όγκος πηγών, αναγκαίων για την ολοκλήρωση μιας τέτοιας έρευνας, παραμένει είτε ερμητικά κλειστός και απροσπέλαστος<sup>115</sup>, είτε χαμένος για πάντα λόγω καταστροφής, χωρίς να υπολογίζεται σε αυτόν το σύνολο των τεκμηρίων –ίσως ακόμα μεγαλύτερης βαρύτητας– που πιθανόν να λανθάνει σε σημεία που καμία εύλογη υπόθεση δεν είναι σε θέση να ανακαλύψει και που η εύρεσή τους αποτελεί καθαρά θέμα σύμπτωσης, όπως σύμπτωση ήταν αυτή που οδήγησε και στα τρία έγγραφα που ακολουθούν.

### *Μεταγραφή συμβολαιογραφικών εγγράφων κατασκευής οικίας Α. Ρουζούχ*

Φ22 / Αριθ. 6278

[5-11-1837]

Ενώπιον εμού του συμβολαιογράφου Αθηνών Κ. Κοκίδου εν τω υπ' αριθ. 59 επί της οδού Αιόλου γραφείω μου εμφανισθέντες οι Κύριοι Αλέξανδρος Ρουζού Γάλλος κάτοικος Αθηνών διευθυντής των Βασιλικών Γαλλικών ατμοπλόων και Κωνσταντής Κυρηγόπουλος τέκτων κτίστης κάτοικος αγίας Βαρβάρας της επαρχίας Κυναίδης γνωστοί μοι ωμολόγησαν ότι συνεφώνησαν μεταξύ των ως έπεται

1ον Επειδή ο Κ. Α. Ρουζούς μέλλει να οικοδομήσει μίαν οικίαν του επί του ιδιοκτήτου γηπέδου του κειμένου κατά την Πλάκα άντικρυ της Ρωσικής Εκκλησίας ο Μαστρο Κωνσταντής αναλαμβάνει το κτίσιμον τοίχων της οικίας ταύτης.

2ον Το κτήριον θέλει γενή κατά το υπάρχον και αμοιβαίως γνωστόν υπό του αρχιτέκτονος Κ. Στάουφερτ συντεθέν σχέδιον της οικίας ο έστιν, οι τοίχοι του εκ θεμελίων προ του πατώματος, ήτοι των υπογείων θέλουν γενή πλατεείς εν Γαλλικόν μέτρον, οι τοίχοι του δευτέρου πατώματος θέλουν γενή πλατεείς ~~τρία τέταρτα του πήχεως αυτού~~, ένα πήχυν τεκτονικόν και οι τοίχοι του τρίτου πατώματος θέλουν γενή πλατεείς τρία τέταρτα του πήχεως αυτού, (κοινώς ρούπια) εννοούνται δε εις χρέος του τέκτονος τούτου και τα γεμίσματα των κορυφών των τοιχών του κτηρίου.

3ον Η πέτρα και τα κτηστικά θέλουν είσθαι εις βάρος του μαστρο Κωνσταντή,

<sup>115</sup>. Για παράδειγμα, τα αρχεία του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Αθηνών. Επίσης, σχετικά πρόσφατα, αποσύρθηκαν και όλα τα αρχεία εγγράφων του Υποθηκοφυλακείου Αθηνών πριν το 1940.

εις βάρος δε του ιδιοκτήτου θέλουν είσθαι ο ασβέστης, οι ξυλοδοκοί και τα αναγκαία πορία διά τας γωνίας, πύλας και παράθυρα, των οποίων όμως το καθαρόν και αρεστόν τόρευμα και κτίσιμον θέλει είσθαι εις χρέος του Μαστροκωνσταντή.

4ον Η πέτρα όση ευρεθή χυσμένη εις το γήπεδον έως εκεί όπου εκταθή το ρηθέν κτήριον θέλει είσθαι εις όφελος του Μαστροκωνσταντή.

5ον Εάν ο ιδιοκτήτης θελήση να κάμη τους τοίχους του ως άνω ειρήται πρώτου πατώματος να τους κάμη πλατείς ή όλους ή εν μέρει εις εν Γαλλικόν μέτρον, το περιπλέον πλάτος του πήχεως θέλει λογαριασθή εις περιπλέον πήχεις.

6ον Εις το τέλος της οικοδομής θέλει καταμετρηθή επί παρουσία των δύο μερών το κτήριον και αφού εκκαθαρισθή το ποσόν του όλου των εν χρήσει τεκτονικών πήχεων του κτηρίου θέλει εξοφλήσει την τιμήν αυτών ο ιδιοκτήτης του Κ. Ρουζού εις τον Μαστροκωνσταντήν προς μίαν δραχμήν και ογδοήκοντα πέντε λεπτά τον καθέκαστον πήχυν.

7ον Κατά το διάστημα της εργασίας ο Κ. Ρουζού θέλει πληρώνει εις τον Μαστροκωνσταντήν εκ διαλειμάτων χρήματα εις λογαριασμόν της ανωτέρω ολικής πληρωμής αναλόγως της προόδου του έργου.

8ον Ο Μαστροκωνσταντής υπόσχεται να εργασθή και τελειοποιήση το κτήριον ως άνω με όλην την στερεότητα, καθαριότητα και ακρίβειαν, στερεώνων τα θεμέλια αυτού επί γης στερεάς και παρθένου – πάσα δε έλλειψις θέλει είσθαι εις βάρος του.

Εγένετο εν Αθήναις τη πέμπτη Νοεμβρίου του χιλιοστού οκτακοσιοστού τριακοστού εβδόμου έτους και αναγνωσθέν ενώπιον των συμβαλλομένων και προσυπογεγραμμένων τιμίων μαρτύρων Κυρίων Κλεομένους Οικονόμου κτηματίου και Ανδρέου Δημητρίου τέκτονος κατοίκων Αθηνών γνωστών μοι υπεγράφη παρ' αυτών και εμού + διεγράφησαν αι ανωτέρω λέξεις τρία τέταρτα του πήχεως αυτού.

[υπογραφή Κωνσταντής κυρικόπουλος]

[υπογραφή Roujoux]

[υπογραφή Κλεομένης Οικονόμου μάρτυς]

[υπογραφή ανδρέας δημητρίου]

\* \* \* \*

Φ24 / Αριθ. 6770

[26-01-1838]

Ενώπιον εμού του συμβολαιογράφου Αθηνών Κ. Κοκίδου εν τω υπ' αριθ. 59 και επί της οδού Αιόλου γραφείω μου εμφανισθέντες οι Κύριοι Αλέξανδρος Ρουζού διευθυντής των κατά την Ανατολήν Γαλλικών ατμοπλών και Ανδρέας Δημητρίου από Καστορίαν τέκτων κάτοικοι Αθηνών γνωστοί μοι ωμολόγησαν ότι συνεφώνησαν μεταξύ των ως έπεται.

Ο Ανδρέας Δημητρίου αναδέχεται την τελειοποίησιν της οικοδομουμένης οικίας του Κυρίου Ρουζού από την οποίαν κατάστασιν ευρίσκεται έως σήμερον έως ου να την τελειοποίησιν εντελώς και παραδώσῃ εις τον ιδιοκτήτην το κλειδί ως έπεται.

A<sup>ov</sup> Ο Μαστρανδρέας θέλει κατασκευάσει εξ ιδίων του εξόδων την σκεπήν εις όλην την οικοδομήν και την σκεπήν του σκαλοκεφάλου, τας αστράχας<sup>(\*)</sup> ολόγυρα και τα κεραμίδια με ασβέστην κατά την τάξιν.

B<sup>ov</sup> Τέσσαρες διαρέσεις εις το επάνω πάτωμα τας δε θύρας θέλει κάμει ντογραμά<sup>(\*\*)</sup>.

Γ<sup>ov</sup> Επτά κουφόματα παράθυρα με τα παντσούρια, τα τζάμια τους και τας δύο προς το παλκόνι θύρας εξημισείας με τα παντσούρια και τζάμια τους εις το επίλοιπον ντογραμά.

Δ<sup>ov</sup> Πέντε θύρας εις τας διαρέσεις μέσα, τας δύο με διπλά φύλλα τας δε τρεις με μονά.

E<sup>ov</sup> Να κάμει τα ταβάνια του επάνω και του κάτω πατώματός του, εκτός των υπογείων, να πατόση τον εξώστην και τον ταβανώση και αυτόν κάτωθεν και να τον περιτριγυρίση με παρμακλήκια<sup>(\*\*\*)</sup> ξύλινα καλώς καμωμένα, τα ταβάνια αριθμούμενα εννέα, το εν εξ αυτών της σάλας θέλει κάμει κατά τον τύπον ελληνικών αρχαίων, τα δε λοιπά οκτώ απλά.

ΣΤ<sup>ov</sup> Μίαν σκάλαν του επάνω παρταμέντου προς το δυτικόν μέρος χωρίς σκεπήν.

Z<sup>ov</sup> Θέλει τελειοποιήσει τας τρεις διαρέσεις εις το κάτω παρταμέντο

H<sup>ov</sup> Θέλει κάμει πέντε θύρας αυτού ντογραμά αι τέσσαρες διπλόφυλοι και η μία μονόφυλη.

Θ<sup>ov</sup> Τα εξ παράθυρα με τα κανάτια<sup>(\*\*\*\*)</sup> καπλαμά και τα τζαμιλήκια τους μαζί και τα τζάμια και ένα δουλάπη να κατασκευάση.

I<sup>ov</sup> Μίαν σκάλλαν κατερχομένην εις το υπόγειον.

ΙΑ<sup>ov</sup> Πέντε παράθυρα εις τα υπόγεια με φύλλα καρφωτά και μίαν θύραν καρφωτήν ωσαύτως.

ΙΒ<sup>ov</sup> Θέλει κάμει τους τζατουμάδες και τα μπαγδατιά όσα γένουν και το σοβάτισμα όλης της οικίας μέσα και έξω από επάνω έως κάτω, βάλων από επάνω ψιλόν

(\*) αστράχα (η) = αστράχωμα (το) [αρχ. όστρακον]: εκ λιθοδομής ή τουβλοδομής, τμήμα τραπεζοειδούς μορφής, από του στρωτήρος μέχρι του σανιδώματος της στέγης (Z. Τζαριτζάνου, «Περί των Λαϊκών Τεχνικών Όρων της Οικοδομικής Μετά Λεξικού Αυτών», Αθήνα: Διδ. Διατριβή, ΕΜΠ, 1961). Επίσης: Δύο παράλληλα ξύλα που τοποθετούνται στο τέλος της τοιχοποιίας και πάνω τους στηρίζονται/καρφώνονται τα ζευκτά της στέγης ([http:// www.stephanion.gr/glossari.htm](http://www.stephanion.gr/glossari.htm)).

(\*\*) ντογραμά [τουρκ. doğrama]: κούφωμα, πριόνισμα/doğramak: λιανίζω, πριονίζω ([http:// www.gr2tr.com/index.php](http://www.gr2tr.com/index.php)).

(\*\*\*) παρμακλήκια (συνήθ. στον πληθ. στα Δωδεκάνησα): απλά κάγκελα.

(\*\*\*\*) κανάτι (το) [τουρκ. kanat -ι]: (τεχν. λαϊκότρ.) παραθυρόφυλλο από συμπαγές ξύλο, χωρίς γρίλιες (Μέγα Λεξικό Μ. Τριανταφυλλίδη).

άμμον και ασθέστην. θέλει προσέτι σοβατίσει την μάνδραν της εισόδου της αυλής παραλληλογράμμως με την έκτασιν της οικίας και θέλει σοβατίσει από το μέσα μέρος όλα τα εν σειρά μαγειρείον, πλυσταρείον, μαγαζείον και αναγκαίον, το δε χώμα διά σοβάτισμα και άλλας χρήσεις θέλει λαμβάνει οπόθεν διορίζεται εντός της περιοχής της οικίας.

ΙΓ<sup>ov</sup> Θέλει κάμει την μεγάλην θύραν της αυλής με εν παραπόρτι καπλατισμένην και επάνωθεν καμάραν και την κλειδονιά, σηδηρά της και λοιπά.

ΙΔ<sup>ov</sup> Τα τρία ντσάκια τα δύο εις την οικίαν και το τρίτον εις το μαγειρείον καθώς και τον νεροχύτην του μαγειρείου με σκάφην πέτρινην.

ΙΕ<sup>ov</sup> Θέλει κάμει εις το αμαξοστάσιον ως είναι σχηματισμένον το επάνωθεν μέρος παραλληλογράμμως με την οικίαν. Θέλει το διαιρέσει εις την μέσην, το σκεπάσει, το σοβατίσει έσωθεν και έξωθεν, θέλει κάμει προς τον δρόμον την μεγάλην του αμαξοστασίου θύραν, εις την μεσινήν διαίρεσιν μίαν μονόφυλην θύραν προς συγκοινωνίαν των δύο χωρισμάτων και μίαν άλλην θύραν και εν παράθυρον προς το μέρος το προς την αυλήν και την προς το αμαξοστάσιο βλέπουσαν ήδη θύραν του γείτονος θέλει σφαλίσει με τσατουμάν.

ΙΣΤ<sup>ov</sup> Το αναγκαίον θέλει σχηματίσει εις δύο αναγκαία και τα τελειοποιήσει και τα πατώσει και θέλει κάμει τον λάκκον του αναγκαίου βαθύν τρεις πήχεις και μισήν.

ΙΖ<sup>ov</sup> Θέλει κάμει την μεν σκάλαν της εισόδου της οικίας από μάρμαρα, την δε σκάλαν της τραπεζαρίας προς την αυλήν πετρίνην και δολωτήν.

ΙΗ<sup>ov</sup> Όλα ταύτα θέλουν γενή εκ μέρους του Α. Δημητρίου και κατά την ύλην και κατά την εργασίαν εκλεκτής ποιότητας, καθώς και αι κλειδαριές και αι σιδηριές των κουφωμάτων κατά το συμφωνημένον δείγμα.

ΙΘ<sup>ov</sup> Απέναντι όλων τούτων των υποχρεώσεων του Μαστρανδρέα ο ιδιοκτήτης Κ. Ρουζού δίδει εις τούτον όλην την εντός της περιοχής της οικοδομουμένης οικίας του ύλην αγορασμένην χρήμασι του Κ. Ρουζού διά να την μεταχειρισθή ο Μαστρανδρέας προς τον σκοπόν της οικοδομής.

Κ<sup>ov</sup> Θέλει δώσει προσέτι εις τον Μαστρανδρέαν διά την αγοράν του επιλοίπου αναγκαιουσών υλών όλων διά τεκτονικά, [σκεπαρνοδοχία ?] και λοιπά και διά την εντελή τελειοποίησιν της οικοδομής όλης άχρι ου παραδώσει ο Μαστρανδρέας εις τον ιδιοκτήτην τας κλεις της οικίας τελειοποιημένην δραχμάς πέντε χιλιάδας διακοσίας πενήκοντα 5.250...

Κα<sup>ov</sup> Προς αμοιβαίαν ασφάλειαν και τάξιν ο Μαστρανδρέας θέλει αγοράζει εντός του λογαριασμού τας αναγκαιούσας διά την οικοδομήν ύλας από τους εμπόρους διά της προς τους εμπόρους αυτής πίστewς και συστάσεως του επιστατούντος Κλεομένους καθώς και θέλει πληρώσει αυτούς διά του αυτού μέσου αφαιρουμένων των χιλίων διακοσίων είκοσι πέντε δραχμών τας οποίας εις λογαριασμόν έλαβε άχρι τούδε ο Ανδρέας ως πληρωμάς των 4.025# δραχμών θέλουν γίνεσθαι εκ διαλειμμάτων ως αναλόγως της προόδου της εργασίας άχρι της εξοφλήσεως. όσα δε δεν τε-

λειωθούν κατά την συμφωνίαν θέλουν ενεργηθή απ' ευθείας παρά του ιδιοκτήτου εις βάρος του Μαστρανδρέα η δε οικοδομή θέλει τελειωθή την δεκάτην πέμπτην Μαρτίου τρέχοντος έτους.

Εγένετο εν Αθήναις τη εικοστή έκτη ημέρα Ιανουαρίου μηνός του χιλιοστού οκτακοσιοστού τριακοστού ογδόου έτους και αναγνωσθέν ενώπιον των συμβαλλομένων και των προσυπογεγραμμένων δύο τιμίων μαρτύρων Κυρίων Ιωάννου Μπούκρα εμπόρου και Εμμανουήλ Ιωαννίδου τραπεζίτου κατοίκων Αθηνών γνωστών μοι υπεγράφη παρ' αυτών και εμού.

# ήτοι δραχμάς τέσσαρας χιλιάδες είκοσι πέντε 4.025.

[υπογραφές 2 μαρτύρων]

[υπογραφή Roujoux]

[υπογρ. Μαστρανδρέας Δημητρίου]

[υπογραφή και σφραγίδα Συμβολαιογράφου]

\* \* \* \*

Φ25 / Αριθ. 6973

[3-03-1838]

Ενώπιον εμού του συμβολαιογράφου Αθηνών Κ. Κοκίδου εν τω υπ' αριθ. 59 και επί της οδού Αιόλου γραφείω μου εμφανισθέντες οι Κύριοι Αλέξανδρος Ρουζού Γάλλος διευθυντής των κατά την ανατολήν ([Ελλάδα]) Γαλλικών ατμοστόλων Ανδρέας Νικόλαος Ιωάννου, και Απόστολος Γεωργίου βαφείς κάτοικοι Αθηνών γνωστοί μοι ωμολόγησαν ότι συνεφώνησαν μεταξύ των ως έπεται.

Οι δύο ειρημένοι βαφείς Ν. Ιωάννου και Α. Γεωργίου αναλαμβάνουσι εις εργολαβίαν να βάψωσι και χρωματίσωσι με τρία χέρια όλην ανεξαιρέτως την ξυλικήν της εν Αθήναις κατά την ενορίαν του Σωτήρος Κοτάκη κειμένην νεοκτίστου οικίας του Κ. Α. Ρουζού, να χρωματίσωσι όλα τα τοίχη της οικίας ταύτης έσωθεν και έξωθεν, να ζωγραφήσωσι έσωθεν όλα τα δωμάτια της οικίας να βάψωσι τας κλίμακας όλης της οικίας, όλα τα παράθυρα, όλας τας θύρας της οικίας, του υπογείου, της αυλής, του μαγειρείου, πλυσταρίου, και αναγκαίου, τας εξωθύρας, να χρωματίσωσι το μαγειρείον, το πλυσταρείον και αναγκαίον έσωθεν και έξωθεν, να εργασθώσιν τα πάντα κατά την αρέσκειαν του ιδιοκτήτου Α. Ρουζού, και να τελειώσωσι την προκειμένην εργασίαν εν διαστήματι είκοσι πέντε ημερών από της σήμερα με ίδιας των βαφάς.

Υπόσχεται ο Κ. Ρουζού δι' αμοιβήν της εργασίας αυτής βαφών να πληρώση προς τους ανωτέρω εργολάβους το όλον δραχμάς εξακοσίας τριάκοντα 630 των οποίων τας μεν διακοσίας δέκα θέλει πληρώσει άμα χρωματίσωσι εντελώς το άνω

πάτωμα με το [κίόσκι ?] τας δε άλλας διακοσίας δέκα θέλει πληρώση όταν χρωματισθή και βαφή εντελώς το πρώτον πάτωμα, και τας τελευταίας διακοσίας δέκα αφού τελειώση όλη η εργασία ως ανωτέρω.

Εγένετο εν Αθήναις τη τρίτη ημέρα Μαρτίου μηνός του χιλιοστού οκτακοσιοστού τριακοστού ογδόου έτους και αναγνωσθέν ενώπιον των συμβαλλομένων υπεγράφη [...]

[υπογραφές]

### *Το τεκμήριο της βιοματικής εμπειρίας*

Γύρω στα τέλη του αιώνα και για 20 συνεχή χρόνια (1898-1918), η οικία της Κυδαθηναίων 11-13 κατοικήθηκε από τις οικογένειες δύο εμπόρων, του Ευδύμιου Παπαγιάννη και του [:] Λέγγερη, μία σε κάθε όροφο. Ήταν τον καιρό που μόλις είχε περιέλθει στην κυριότητα του Χατζηκυριακειού Ιδρύματος, το οποίο επένδυε στις προσόδους της ενοικίασης για το κοινωφελές του έργο. Η μαρτυρία του Κώστα Παπαγιάννη<sup>116</sup>, ενός από τα 5 παιδιά που γεννήθηκαν και κατοίκησαν στον δεύτερο όροφο του σπιτιού, είναι αποκαλυπτική μιας εποχής έντονης μεταπρατικής δραστηριότητας για την Αθήνα, συνδυασμένης με την έξαρση της εσωτερικής μετανάστευσης προς το κέντρο. Οι παλιές μεγάλες αρχοντικές κατοικίες της οδού Κυδαθηναίων είχαν αρχίσει να υποδιαιρούνται σε μικρότερα διαμερίσματα προκειμένου να στεγάσουν, έναντι ενοικίου, τους νέους αυτούς επήλυδες που έμελλε να διαμορφώσουν τη νέα αστική τάξη της πρωτεύουσας, μαζί και το νέο αστικό της τοπίο, στις αρχές του 20ού αιώνα. Ήταν άνθρωποι με επιχειρηματικό πνεύμα που, κρίνοντας από την περίπτωση του Κώστα Παπαγιάννη, συνδύαζαν την παιδεία με την ακατάβλητη δέληση για επίτευξη ενός ανώτερου επιπέδου ζωής. Κάποιοι από αυτούς υπήρξαν οι καινοτόμοι ιδρυτές των πρώτων πολυκατοικιών, φέρνοντας έτσι μια δραστική αλλαγή στο ως τότε νεοκλασικό πρόσωπο της πόλης. Η συγκεκριμένη οικογένεια συνέδεσε το όνομά της με την πολυκατοικία της οδού Βουκουρεστίου 23, «της τρίτης στην Αθήνα» –όπως ανα-

116. Κωνσταντίνος Ευδ. Παπαγιάννης (1901-1997). Ο πατέρας του καταγόταν από την Αγόριανη του Παρνασσού και η μητέρα του από την Άμφισσα. Σπούδασε Οικονομικά στην Ελβετία. Δεινός επιχειρηματίας. Δραστηριοποιήθηκε στο λιανικό εμπόριο με καταστήματα στην Αθήνα κυρίως κατά την περίοδο 1950-1980. Διετέλεσε υπουργός των Οικονομικών στην Κυβέρνηση Παπάγου (1952-1954).

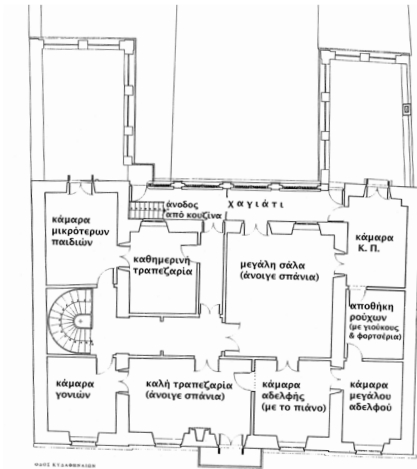
καλεί με περηφάνια ο Κώστας Παπαγιάννης–, κτήριο του 1931, σε σχέδια ενός φίλου του μηχανικού και με αφιλοκερδή επιστασία από τον επιφανή αρχιτέκτονα της εποχής, Κώστα Κιτσίκη. Η συνοίκηση, που γίνεται πια δεσμός στην προπολεμική Αθήνα, υπήρξε συνήθεια που αποκτήθηκε αρχικά σε σπίτια όπως αυτό, της Κυδαθηναίων 11-13. Η ιδιωτικότητα του κάθε ενοίκου ήταν κατοχυρωμένο δικαίωμα και έπρεπε να διασφαλίζεται από την προσφερόμενη μονάδα κατοικίας με κάθε τρόπο<sup>117</sup>. Ακόμα και ο χώρος της αυλής είχε χωριστεί στα δύο με χτιστή μάντρα, κι ας ανάγκαζε μ' αυτόν τον τρόπο τα παιδιά να παίζουν τόσο κοντά, πλάι πλάι, αλλά ταυτόχρονα και τόσο μακριά. Η συγκεκριμένη οικογένεια, που κατοικούσε τον δεύτερο όροφο, είχε το επιπλέον προνόμιο της εκμετάλλευσης του περιβολιού στο νότιο οικόπεδο, που τότε πια είχε διέξοδο προς τη νέα οδό Πέτα, διαιωνίζοντας σχεδόν κατά παράδοση το αντίστοιχο του «προύχοντα» πρώτου ιδιοκτήτη της και κατοίκου επίσης του επάνω ορόφου.

Στο εσωτερικό, ένα διαμέρισμα προορισμένο να στεγάσει αρχικά πέντε άτομα, τώρα έπρεπε να διαμορφωθεί κατάλληλα ώστε να στεγάσει επτά (ίσως και οκτώ, αν λάβει κανείς υπόψη τη μόνιμη παρουσία οικιακής βοηθού). Επόμενο ήταν τα δύο μεγάλα δωμάτια να χωριστούν με ελαφρούς τοίχους για τη δημιουργία περισσότερων υπνοδωματίων, κάτω από τη λογική πάντα ότι το κάθε παιδί δικαιούνταν τον δικό του προσωπικό χώρο (εικ. 11). Παρά τους όποιους τέτοιους συμβιβασμούς στα τετραγωνικά, η οικογένεια έζησε με άνεση και αξιοπρέπεια, ενώ τα παιδιά θυμούνταν μετέπειτα με νοσταλγία τις στιγμές που σκαρφάλωναν τη μάντρα για να βρεθούν στην αυλή του γείτονα κυνηγώντας το χαμένο τόπι. Κανένας χώρος δεν έμενε αναξιοποίητος. Ακόμα και το χαγιάτι είχε το ρόλο του. Εκεί κρεμούσαν τα φρούτα που μάζευαν από το περιβόλι και τα ξέραιναν για να τα έχουν το χειμώνα. Έτσι ήταν πάντα γεμάτο από χρώματα και μυρωδιές. Οι βραδινές «βεγγέρες» φίλων από τη γειτονιά έφερναν στο σπίτι περισσότερα γέλια και φωνές, που συνεχίζονταν στις καλοκαιρινές τους εξομήσεις μέχρι το χωριό των γονιών, στον Παρνασσό, συντροφιά με τον Δελμούζο, τον Πέτρο τον Κοντό και τις ιστορίες του Παπαδιαμάντη. Ο περιορισμένος χώρος μεγάλωνε με τις μουσικές του μαύρου πιάνου που έπαιζε η μεγάλη αδελφή παρέα με τον Μητρόπουλο «à quatre mains», και το σαλόνι με τις βαριές βελούδινες κουρτίνες φωτιζόταν από τα

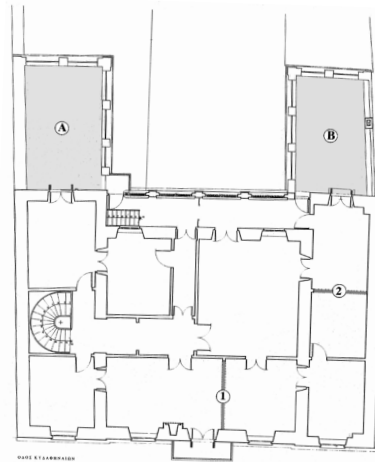
---

117. Βλ. Μάνος Γ. Μπίρης, *Αθηναϊκή Αρχιτεκτονική 1875-1925*, Αθήνα, Μέλισσα, 2003.

κινέζικα λακαριστά παραβάν με τα χρυσά πουλιά, «λάφυρα» ταξιδιών σε μέρη εξωτικά ενός φίλου του πατέρα, διασάρχη, του ίδιου που ανελλιπώς εξασφάλιζε και στα 7 μέλη της οικογένειας θέσεις στην 3η σειρά, για να ξεπληρώσει –λέγανε– μια υποχρέωση που γρήγορα ξεχάστηκε πότε και πώς είχε προκύψει. Η ζωή μέσα σ' ένα τέτοιο σπίτι, που είχαν φτιάξει άλλοι για να καλύψουν κάποιες ανάγκες ξένες πια προς την εποχή, είχε μεταβληθεί για την πολυμελή αστική οικογένεια των αρχών του αιώνα σε έναν χώρο που την κρατούσε δημιουργικά ανάμεσα στο όνειρο και την πραγματικότητα. Ήταν για όλους ένα μάθημα ζωής.



11. Κατανομή χρήσεων δεύτερου ορόφου –  
Εποχή διαμονής οικογένειας Ευδ. Παπαγιάννη  
(1898-1918).



12. Μερική αποκατάσταση πρότερου  
σταδίου από ΥΠΠΟ  
(1979).

### Το τεκμήριο των δημόσιων εγγράφων

Στο Υπουργείο Πολιτισμού και Τουρισμού (Διεύθυνση Πολιτιστικών Κτιρίων και Αναστήλωσης Νεωτέρων Μνημείων) φυλάσσεται φάκελος σχεδίων και εγγράφων για το κτήριο της Κυδαθηναίων 11-13<sup>118</sup>. Το υλικό χρονολογείται από το 1960 και μετά, τότε που το Υπουργείο άρχισε να δέχεται τα πρώτα

118. Ευχαριστώ τις κυρίες Δέσποινα Φιλήντρα και Μαίρη Κουμανταροπούλου για την ευγενική παραχώρηση αυτού του υλικού. Επίσης, τον αρχιτέκτονα κ. Σωτήρη Χα-ραλαμπίδη για την παραχώρηση όλων των σχεδίων αποτύπωσης από την πιο πρόσφατη φάση συντήρησης του κτηρίου, το 2006.

αιτήματα ιδιωτών για τη συντήρηση του συγκεκριμένου ακινήτου έως ότου αναλάβει το ίδιο το σημαντικό έργο της απαλλοτρίωσης (1967)<sup>119</sup>, επισκευής και συντήρησής του (1975)<sup>120</sup>, κηρύσσοντας το αρχικά διατηρητέο μνημείο της νεότερης πολιτιστικής κληρονομιάς (1962)<sup>121</sup>. Από το σύνολο των εγγράφων γίνεται φανερό ότι καμία προσπάθεια δεν έχει επιχειρηθεί μέχρι σήμερα για την ιστορική τεκμηρίωση του κτηρίου καθώς, κατά τα φαινόμενα, προτεραιότητα δινόταν πάντα στην άμεση ανάκτηση της χρηστικότητάς του. Οι εργασίες συντήρησης, ωστόσο, που πραγματοποιήθηκαν το 1979, εν όψει της παραχώρησής του στο Κέντρο Μικρασιατικών Σπουδών, και συνοδεύθηκαν από εκτενή κατάλογο επεμβάσεων πάνω στην υφιστάμενη δομή, μαρτυρούν την προσπάθεια μιας μερικής αποκατάστασής του<sup>122</sup>. Ο συγκεκριμένος κατάλογος είναι ιδιαίτερα ενδιαφέρων γιατί δια φωτίζει κάποιες από τις αλλοιώσεις τις οποίες είχε υποστεί το κτήριο στο διάστημα μεταξύ 1918 και 1979. Από αυτές η πιο αξιοσημείωτη ίσως ήταν το κλείσιμο των δύο βεραντών των προεξοχόντων περυγών προς τη νότια πλευρά για τη δημιουργία επιπρόσθετου ωφέλιμου χώρου για τον δεύτερο όροφο. Στο ίδιο πλαίσιο εργασιών εντάχθηκε και η αποξήλωση των δύο πετασμάτων από τσατμά στα δύο μεγάλα στενόμακρα δωμάτια του ίδιου διαμερίσματος, τα οποία υπήρχαν ήδη από την εποχή της κατοίκησης της οικογένειας Παπαγιάννη, αντίθετα από τους εξώστες που έμεναν έως τότε ανοικτοί (εικ. 12). Καταβλήθηκε επίσης προσπάθεια καθαρισμού και συντήρησης των διακοσμημένων οροφών 1ου και 2ου ορόφου, έτσι ώστε να καταφέρει το κτήριο να ανακτήσει κάποια από τα αισθητικά τεκμήρια του αρχικού του χαρακτήρα.

Ανάμεσα στα έγγραφα του φακέλου, αξίζει να σταθεί κανείς σε ένα ακόμα. Πρόκειται για επιστολή του 1962 με αποστολέα τον «Σύλλογο των Αθηναίων» και παραλήπτη τον τότε διευθυντή Αρχαιοτήτων και Αναστηλώσεων του Υπουργείου, με την οποία τίθεται για πρώτη φορά επίσημα το αίτημα της ανάληψης ευθύνης από το δημόσιο για το κτήριο της Κυδαθηναίων 11-13. Το κείμενό της αναφέρει τα εξής (σε μεταγραφή):

119. ΦΕΚ, τχ. Δ', αρ. φύλ. 114, 7-9-1967, σ. 914.

120. ΦΕΚ, τχ. Β', αρ. φυλ. 334, 22-3-1975, σ. 2967.

121. ΦΕΚ, τχ. Β', αρ. φυλ. 92, 17-3-1962, σ. 772.

122. Πρόκειται για έγγραφο δακτυλογραφημένο με αρ. πρωτ. 20.605, της 29-3-1979, εκδομένο από το Υπουργείο Πολιτισμού και Επιστημών (Διεύθυνση Πολιτιστικών Κτηρίων και Αναστηλώσεων Νεωτέρων Μνημείων, υπογρ. Π. Χατζηδωμάς).

## ΣΥΛΛΟΓΟΣ ΤΩΝ ΑΘΗΝΑΙΩΝ

Οδός Λυσικράτους 10  
τη 8 Ιανουαρίου 1962  
τηλ. 32.021

Προς τον κ. Ιω. Παπαδημητρίου  
Δ/ντήν Αρχαιοτήτων και Αναστηλώσεων  
Ενταύθα

Αξιότιμε κύριε Διευθυντά,

Ο «Σύλλογος των Αθηναίων» με ανυπόκριτον χαράν και ικανοποίησιν επληροφόρηθη την παρά του κράτους γενομένην απαλλοτριώσιν της εν Ριζοκάστρω παλαιάς οικίας Κωλέττη, προς χρήσιν και εγκατάστασιν εν αυτή της αρχαιολογικής υπηρεσίας.

[.....]

Ο ημέτερος Σύλλογος συγχαίρει Υμάς και την υφ' Υμάς υπηρεσίαν, διά την τοιαύτην επιτυχή ενέργειαν, δράττεται δε της ευκαιρίας όπως παρακαλέσει θερμώς Υμάς ίνα επιδείξητε ανάλογον ενδιαφέρον και υπέρ της διασώσεως ετέρου μνημείου των Αθηνών της τουρκοκρατίας και της οθωνικής περιόδου.

Πρόκειται περί της επί της οδού Κυδαθηναίων αρ. 11 οικίας, ανηκούσης παλαιότερον μεν εις τον Γάλλον φιλέλληνα και διπλωμάτην REJUS, ανασκευασθείσα δε υπό του γνωστού αρχιτέκτονος Σταματίου Κλεάνθους, περιήλθεν τελικώς εις τον Ιωάννην Χατζή Κυριακού, όστις και την εκληροδότησεν εις το Χατζηκυριακείον Ορφανοτροφείον, εις το οποίον και ανήκει σήμερον.

Η ανακήρυξις της παλαιάς ταύτης οικίας ως διατηρητέου μνημείου και η εν συνεχεία απαλλοτριώσις της, θα συμβάλη σοβαρώς εις την διάσωσιν και διατήρησιν ενός επί πλέον χαρακτηριστικού κτιρίου της τουρκοκρατίας και των πρώτων ετών της απελευθερώσεως, όπερ προς τοις άλλοις, θα καταδεικνύη την συνέχειαν των εποχών και θα συμβολίζει την ενότητα της ιστορίας και της παραδόσεως.

Ευελπιστούντες ότι η πρότασίς μας αύτη θέλει τύχη της δεούσης προσοχής και ότι θέλει ευμενώς εξετασθή, διατελούμεν

Μετά πάσης τιμής  
[υπογραφή]  
[σφραγίδα]

Ο συντάκτης της επιστολής επιχειρεί μια σάρωση του ιστορικού τής εν πολλοίς άγνωστης αυτής οικίας με ό,τι ο ίδιος κατάφερε να περισυλλέξει. Στην προσπάθειά του να είναι πειστικός, αλλά χωρίς ιδιοτελή πρόθεση, την

τοποθετεί πολύ νωρίτερα, στα χρόνια της Τουρκοκρατίας. Τα πραγματικά ίχνη της καταγωγής της –η ιστορική πληροφορία– έχουν προφανώς χαθεί ή αλλοιωθεί, αλλάζοντας διαρκώς κάτοχο από στόμα σε στόμα. Μεταξύ άλλων και ένα όνομα, “REJUS”, αγνοημένο και αταύτιστο, παραμένει για δεκαετίες ακόμα σκεπασμένο κάτω από στοίβες υπηρεσιακών χαρτιών.

*Με τις ιδιαίτερες ευχαριστίες μου στην Ιωάννα, τον Μάρκο, τον Θανάση και την Ματούλα που ενδάρρυναν αυτήν την προσπάθεια εξερεύνησης της ιστορίας του κτηρίου.*