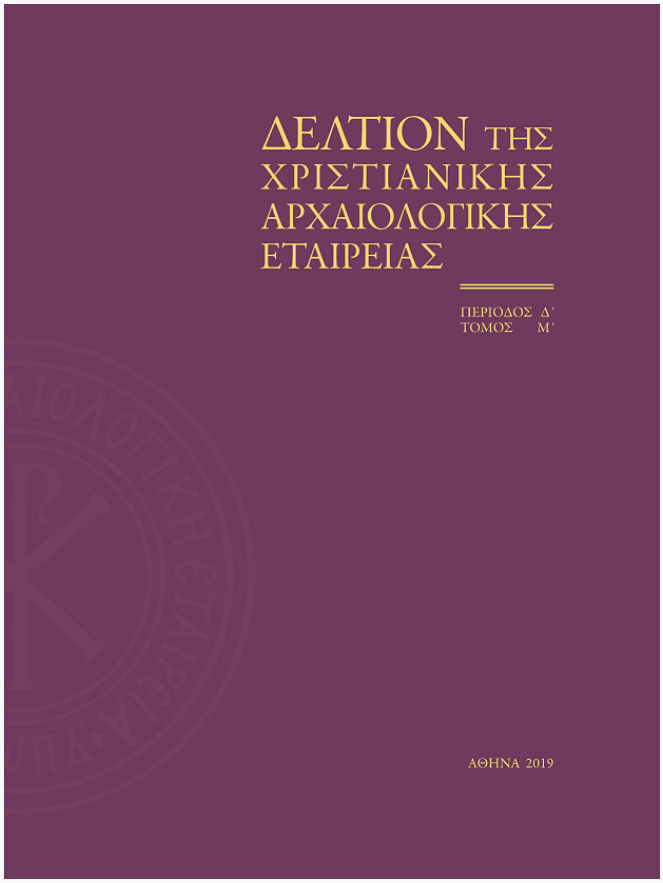
ePublishing
ΕΘΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗΣ
NATIONAL DOCUMENTATION CENTRE

Δελτίον της Χριστιανικής Αρχαιολογικής Εταιρείας

Τόμ. 40 (2019)

Δελτίον ΧΑΕ 40 (2019), Περίοδος Δ'



Η οικοδομική δραστηριότητα στο Βυζάντιο με το βλέμμα του νομικού

Ελευθερία ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗ (Eleftheria PAPAGIANNI)

doi: 10.12681/dchae.21806

Βιβλιογραφική αναφορά:

ΠΑΠΑΓΙΑΝΝΗ (Eleftheria PAPAGIANNI) Ε. (2019). Η οικοδομική δραστηριότητα στο Βυζάντιο με το βλέμμα του νομικού. *Δελτίον της Χριστιανικής Αρχαιολογικής Εταιρείας*, *40*, 1–16. https://doi.org/10.12681/dchae.21806

https://epublishing.ekt.gr | **e-Εκδότης:** EKT | **Πρόσβαση:** 24/01/2026 13:56:33

Ελευθερία Παπαγιάννη

Η ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑ ΣΤΟ ΒΥΖΑΝΤΙΟ ΜΕ ΤΟ ΒΛΕΜΜΑ ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ

Στή μνήμη Χαράλαμπου Μπούρα

Ἀναλύονται νομοθετικά κείμενα τῆς πρώιμης καί μέσης βυζαντινῆς περιόδου, κυρίως ἡ διάταξη τοῦ αὐτοκράτορα Ζήνωνα, Νεαρές τοῦ Ἰουστινιανοῦ, ἡ Νεαρά 113 τοῦ Λέοντος ΣΤ΄ καί ὁ 22ος Τίτλος τοῦ Ἐπαρχικοῦ Βιβλίου γιά τούς «ἐργολάβους». Παρουσιάζονται ἀφενός μέν ἡ μέριμνα τῶν αὐτοκρατόρων γιά τήν τήρηση τῆς πολεοδομικῆς εὐταξίας ἀλλά καί πληροφορίες γιά τρόπους παράκαμψης τῆς νομιμότητας, ἀφετέρου δέ οἱ δραστηριότητες καί οἱ εὐθύνες τῶν «ἐργολάβων», δηλαδή τῶν τεχνιτῶν πού ἀναλάμβαναν τήν ἐκτέλεση κάποιου ἔργου. Εἰδικά γιά τή Νεαρά 113 τοῦ Λέοντος, μέ ἀντικείμενο τήν προστασία τῆς ἰδιωτικῆς ζωῆς ἀπό τήν «κατόπτευση» τῶν γειτόνων, ἐκφράζεται ἡ ἄποψη πώς δέν ἀναφέρεται στή διάταξη τοῦ Ζήνωνα ἀλλά στήν ἰδιωτική συλλογή τοῦ Ἀσκαλωνίτη. Τέλος, διατυπώνονται ἀμφιβολίες γιά τήν πλήρη ἐφαρμογή τῆς νομοθεσίας στήν πράξη.

This paper examines legislative texts from the Early and Middle Byzantine periods, mainly a regulation of emperor Zenon, the Novels of Justinian, Novel 113 of Leo VI and the 22th title from the Book of the Eparch (Eparchicon Biblion) regarding contractors («ergolaboi»). This study focuses on the concern of the emperors to keep the urban planning order and also presents information regarding ways that had been devised in order to bypass the law, as well as the activities and responsibilities of «ergolaboi», that is, the technicians who undertook the execution of a work. Especially regarding the Novel 113 of Leo which aims to protect privacy from prying neighbors' eyes, it is argued that the Novel does not refer to the regulation of Zenon but to the private collection of Julian of Askalon. Finally, doubts are expressed as to the degree to which this legislation was applied in practice.

Λέξεις κλειδιά

Πρώιμη/Μέση περίοδος, Κωνσταντινούπολη (κυρίως), ἀποστάσεις καί ἀνοίγματα οἰκοδομῶν, θέα (εἰδικά τῆς θάλασσας), προστασία τῶν καρπῶν, προστασία τῆς ἰδιωτικῆς ζωῆς, ποιότητα κτηρίων, εὐθύνη ἐργολάβων καί ἐργοδοτῶν, κατηγορίες καί συντεχνιακή ὀργανωση τῶν τεχνιτῶν, ἐφαρμογή τῶν διατάξεων στήν πράξη.

Keywords

Early/Middle Byzantine period; Constantinople (mainly); Distances and openings between buildings; View (especially to the sea); Protection of fruits; Protection of privacy; Quality of buildings; Liability of employers and constructors; Categories of technicians and organization in guilds; Application of legal rules in practice.

Ἡ παροῦσα μελέτη ἔχει ὡς ἀφετηρία εἰσήγηση στό 37ο Συμπόσιο Βυζαντινῆς καί Μεταβυζαντινῆς Ἀρχαιολογίας καί Τέχνης (12-14 Μαΐου 2017), στό πλαίσιο τῆς Διημερίδας γιά τή βυζαντινή καί μεταβυζαντινή ἀρχιτεκτονική. Τό Συμπόσιο ἦταν ἀφιερωμένο στή μνήμη τοῦ Χαράλαμπου Μπούρα, ἔτσι ὁ τόμος τοῦ *Δελτίου τῆς Χριστιανικῆς Ἀρχαιολογικῆς Ἑταιρείας* πού τό ἀκολούθησε, προέβλεπε, ὡς τιμητικός τόμος, συμβολές περιορισμένης ἔκτασης, πρόβλεψη ἡ ὁποία μέ ὁδήγησε στήν ἀπόφαση νά προβῶ στή δημοσίευση τοῦ κειμένου μου τόν ἑπόμενο χρόνο. Τήν πρόσκληση νά ἐκθέσω τίς σκέψεις καί τούς προβληματισμούς ἑνός νομικοῦ σχετικά μέ τήν οἰκοδομική δραστηριότητα στό Βυζάντιο εἶχα θεωρήσει, ἄλλωστε, ἰδιαίτερη τιμή, τόσο γιά τή θέση πού κατέχουν τά Συμπόσια τῆς

* *Καθηγήτρια Ἱστορίας τοῦ Δικαίου, Νομική Σχολή ΕΚΠΑ, epapag@law.uoa.gr*

Χριστιανικῆς Ἀρχαιολογικῆς Ἑταιρείας στίς δραστηριότητες τῆς βυζαντινολογικῆς ἐπιστημονικῆς κοινότητας ὅσο καί γιά τά προσωπικά μου αἰσθήματα σεβασμοῦ καί θαυμασμοῦ ἀπέναντι στόν ἀείμνηστο καθηγητή Χαράλαμπο Μπούρα. Στόχος μου ὑπῆρξε, λοιπόν, ἡ σύνταξη μιᾶς μᾶλλον ἐκτενοῦς μελέτης καί ἡ ἐπέκταση παλαιότερης ἔρευνάς μου γιά τή βυζαντινή οἰκοδομική δραστηριότητα μέ βάση πληροφορίες ἀπό νομικές πηγές, τίς ὁποῖες δέν διερεύνησα στό παρελθόν.

Ἡ παλαιότερη μελέτη μου, τοῦ 1995, εἶχε ὡς ἀντικείμενο τή μορφολογία τῶν οἰκοδομῶν κατά τήν ὕστερη βυζαντινή περίοδο, μέ βάση πηγές τῆς πράξης, δηλαδή δικαιοπρακτικά ἔγγραφα καί δικαστικές ἀποφάσεις. Ἡ ἔρευνά μου ἐπικεντρώθηκε σέ κατοικίες καί καταστήματα τῆς Κωνσταντινούπολης, τῆς Θεσσαλονίκης καί τῶν Σερρῶν[1]. Τά συμπεράσματα βασίσθηκαν ἀφενός μέν στίς περιγραφές τῶν οἰκοδομῶν, πού περιέχουν τά ἔγγραφα, ἀφετέρου δέ στίς ἔννομες σχέσεις πού αὐτά μνημονεύουν ἤ, ἔστω, ὑπαινίσσονται. Σύμφωνα, λοιπόν, μέ τίς πηγές αὐτές, στό Βυζάντιο συνηθιζόταν ἡ κατασκευή οἰκοδομῶν μέ δύο ἤ καί περισσότερους ὀρόφους. Δέν ἔλειπαν, βέβαια, καί τά ἰσόγεια κτίσματα, τά ὁποῖα συνήθως ἀποτελοῦσαν εὐτελέστερες κατασκευές σέ σχέση μέ τίς ὑψηλότερες. Ἡ ὕπαρξη περισσότερων ὀρόφων εἶναι ἀλληλένδετη μέ τή δυνατότητα σύστασης ὁριζόντιας ἰδιοκτησίας, δηλαδή ἰδιοκτησίας κατ' ὀρόφους, ἡ ὁποία ἀποτελεῖ καί ἀπόδειξη γιά τή μή ἀποδοχή ἀπό τή βυζαντινή νομική πρακτική τῆς ρωμαϊκῆς ἀρχῆς «τὰ ἐπικείμενα εἴκει τοῖς ὑποκειμένοις» (*superficies solo cedit*) [2], κάτι πού ἐπιβεβαιώνεται καί ἀπό τή μαρτυρούμενη δυνατότητα νά οἰκοδομοῦνται κτίσματα ἐπί ξένου ἐδάφους, ἐλεύθερα μεταβιβαστά καί μέ μόνη ὑποχρέωση τήν καταβολή τέλους στόν κύριο τῆς γῆς. Ἀκόμη πιό σύνθετες, καί ἐνδιαφέρουσες γιά τόν νομικό, σχέσεις παρατηροῦνται στήν περίπλοκη διάταξη τῶν κτηρίων, πού συγκροτοῦσαν «αὐλές», ἰδιαίτερα ὅταν αὐτά ἀνῆκαν σέ περισσότερους κυρίους, μέ μορφή τόσο ὁριζόντιας ὅσο καί κάθετης συνιδιοκτησίας, δηλαδή πλήρους κυριότητας στά κτήρια καί συγκυριότητας στό ἔδαφος πού αὐτά ἦταν κτισμένα[3]. Οἱ ἀλλεπάληλες μεταβιβάσεις τῶν ἀκινήτων, οἱ προσθῆκες ὀρόφων καί κτισμάτων, οἱ διαιρέσεις τῶν αὐλῶν καί γενικά οἱ κάθε εἴδους ἐπεμβάσεις στόν οἰκιστικό ἱστό, οἱ ὁποῖες –δεδομένου ὅτι ἐπηρέαζαν τίς ἔννομες σχέσεις– περιγράφονται λεπτομερῶς στά ἔγγραφα, παρέχουν μιά ἀρκετά σαφῆ εἰκόνα γιά τήν οἰκοδομική δραστηριότητα κατά τούς τελευταίους βυζαντινούς αἰῶνες, ἀπό τούς ὁποίους κατά κύριο λόγο προέρχονται.

Παρά τήν ἰδιαίτερη ἀξία τῶν πηγῶν τῆς πρακτικῆς, πού συχνά μαρτυροῦν τή λειτουργία τοῦ βυζαντινοῦ δικαίου πέρα ἀπό τό κάποτε ἀπαρχαιωμένο πλαίσιο τῆς ρωμαϊκῆς κληρονομιᾶς του, δέν μπορεῖ νά ἀγνοηθεῖ καί τό πλῆθος ἄλλων νομικῶν πηγῶν σχετικῶν μέ τήν οἰκοδομική δραστηριότητα, μέ πρῶτες, βεβαίως, τίς νομοθετικές διατάξεις. Τό γνωστότερο πάντως σχετικό ἔργο τῆς βυζαντινῆς νομικῆς γραμματείας –δηλαδή ἡ συλλογή οἰκοδομικῶν καί πολεοδομικῶν διατάξεων, πού συντάχθηκε στίς ἀρχές τοῦ 6ου αἰώνα ἀπό τόν ἀρχιτέκτονα Ἰουλιανό τόν Ἀσκαλωνίτη– δέν ἀποτελεῖ κείμενο μέ νομοθετική κύρωση ἀλλά ἰδιωτικό πόνημα, τό ὁποῖο ὅμως χρησιμοποιήθηκε στήν Κωνσταντινούπολη ἀπό τίς ἀρμόδιες ὑπηρεσίες ὡς βοήθημα, γεγονός πού προκύπτει καί ἀπό τή σύνδεσή του στή χειρόγραφη παράδοση μέ τό Επαρχικό Βιβλίο τοῦ Λέοντος ΣΤ΄, χωρίς ὅμως ποτέ νά ὑπάρξει ὀργανικό του μέρος[4]. Ἡ συλλογή αὐτή

[1] Βλ. Ἐ. Παπαγιάννη, *Μορφές οἰκοδομῶν κατά τήν ὕστερη βυζαντινή περίοδο. Πληροφορίες ἀπό νομικά ἔγγραφα* (Ἵδρυμα Γουλανδρῆ-Χόρν, Ὑλικό, Φυσικό καί Πνευματικό Περιβάλλον στόν Βυζαντινό καί Μεταβυζαντινό Κόσμο 9), Ἀθήνα 1995.

[2] Πρβλ. Ν. Πανταζόπουλος, *Ρωμαϊκὸν Δίκαιον ἐν διαλεκτικῇ συναρτήσει πρὸς τὸ Ἑλληνικόν*, Θεσσαλονίκη 1974, 1979, τ. Α΄ 262, τ. Β΄ 158, τ. Γ΄153, 179 καί Σπ. Τρωιάνος, *Εἰσηγήσεις Βυζαντινοῦ Δικαίου*, Αθήνα 2014, 78.

[3] Παπαγιάννη, *Μορφές* ὅ.π. (ὑποσημ. 1), 39-56.

[4] Βλ. τήν ἔκδοση καί τόν σχολιασμό ἀπό τήν C. Saliou, *Le traité d'urbanisme de Julien d'Ascalon. Droit et architecture en Palestine au VIe siècle* (Travaux et Mémoires du Centre de Recherche d'Histoire et Civilisation de Byzance, Monographies 8), Παρίσι 1996. Ἀκόμη, Κ. Πιτσάκης, «Πόλεις καί περιβάλλον στά βυζαντινά νομικά κείμενα. Ἡ συλλογή τοῦ Ἰουλιανοῦ τοῦ Ἀσκαλωνίτου στήν Ἑξάβιβλο τοῦ Κωνσταντίνου Ἀρμενοπούλου», Σπ. Τρωιάνος – Κ. Πιτσάκης, *Φυσικό καί δομημένο περιβάλλον στίς βυζαντινές νομικές πηγές* (Ἵδρυμα Γουλανδρῆ-Χόρν, Ὑλικό, Φυσικό καί Πνευματικό Περιβάλλον στόν Βυζαντινό καί Μεταβυζαντινό Κόσμο 12), Ἀθήνα 1998, 73-86. Β. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα βυζαντινῶν οἰκοδομικῶν περιορισμῶν. Ἀπό τόν Ἰουστινιανό στόν Ἀρμενόπουλο καί ἡ προβολή τους στή νομοθεσία τοῦ νεοελληνικοῦ κράτους* (Ἑταιρεία Μακεδονικῶν Σπουδῶν, Επιστημονικαί Πραγματεῖαι. Σειρά νομική καί οἰκονομική 6), Θεσσαλονίκη 1998, 15-19. Σπ. Τρωιάνος, *Οἱ πηγές τοῦ βυζαντινοῦ δικαίου*, 3, Ἀθήνα – Κομοτηνή 2011, 144-145 καί ὑποσημείωση 169, ὅπου καί περαιτέρω βιβλιογραφία.

δέν θά ἀποτελέσει –καταρχήν τουλάχιστον[5]– ἀντικείμενο τῆς ἔρευνᾶς μου, κυρίως γιατί ἔχει ἤδη ἀναλυθεῖ ἐκτενῶς. Δέν μπορῶ πάντως νά μήν παρατηρήσω ὅτι καί στό τόσο πρώιμο ἔργο τοῦ Ἰουλιανοῦ τοῦ Ἀσκαλωνίτη ὑπάρχουν –μή ἀξιοποιημένες– ἀναφορές σέ «αὐλές»[6], γιά τίς ὁποῖες γίνεται συνήθως λόγος στίς πηγές ἀπό τή μέση περίοδο καί μετά[7]. Τά σχετικά χωρία εἶναι ὅμως στό ἔργο τοῦ Ἀσκαλωνίτη μᾶλλον σκοτεινά καί χρήζουν συστηματικῆς ἀνάλυσης ἀπό πλευρᾶς ἐμπραγμάτου δικαίου, ἴσως σέ μιά μελλοντική μου σχετική ἐργασία. Ὅσο ἀφορᾶ στήν παροῦσα μελέτη, αὐτή περιορίζεται σέ κείμενα καθαρά νομοθετικῆς φύσης, μέ βάση τίς πληροφορίες τῆς ἀρχικῆς τους μορφῆς, δηλαδή χωρίς ἐνδελεχῆ ἀνάλυση τοῦ τρόπου μέ τόν ὁποῖον ἀργότερα υἱοθετήθηκαν ἀπό ἰδιωτικές συλλογές, ἐνῶ –ὅταν κρίθηκε σκόπιμο– γίνεται ἀναφορά στόν τρόπο πρόσληψής τους στήν ἀνακωδικοποίηση τοῦ ἰουστινιάνειου δικαίου κατά τή μέση περίοδο, δηλαδή στά Βασιλικά[8].

Στόν Ἰουστινιάνειο Κώδικα σώζονται διατάξεις τοῦ 3ου καί 4ου αἰώνα σχετικές μέ τήν προστασία τῆς αἰσθητικῆς πλευρᾶς τῶν πόλεων, πού ἀπαγορεύουν νά γίνονται ἐπεμβάσεις σέ οἰκοδομές, πού νά εἶναι βλαπτικές γιά τήν ἐξωτερική μορφή καί τήν ἀξία τους. Ἀκόμη, ὁ Πανδέκτης περιλαμβάνει χωρία σχετικά μέ τό «γειτονικό δίκαιο» –δηλαδή τούς κανόνες μέ τούς ὁποίους ρυθμίζονται οἱ σχέσεις ἀνάμεσα σέ ἀκίνητα πού συνορεύουν– μέ ἰδιαίτερες ἀναφορές στόν περιορισμό τοῦ ὕψους τῶν οἰκοδομῶν, ὁ ὁποῖος ὅμως συνδέεται πρός τή σύσταση δουλείας –δηλαδή ἐμπραγμάτου δικαιώματος πού νά παρέχει κάποια ὠφέλεια στόν ἑκάστοτε κύριο ἄλλου, κατά κανόνα γειτονικοῦ, ἀκινήτου, ὑπέρ τοῦ ὁποίου συνίσταται. Στήν προκειμένη περίπτωση πρόκειται, κατά κύριο λόγο, γιά τίς δουλεῖες μή παρεμπόδισης τοῦ φωτός καί τῆς θέας τοῦ δεσπόζοντος ἀκινήτου[9]. Ἡ ρωμαϊκή πρακτική –πού ἐπιβεβαίωσε ὁ Ἰουστινιανός– ἄφηνε, λοιπόν, τή ρύθμιση τῶν τελευταίων αὐτῶν ζητημάτων στήν ἰδιωτική πρωτοβουλία. Παρ' όλα αὐτά, μετά τά μέσα τοῦ 5ου αἰώνα[10], ὁ αὐτοκράτορας Ζήνων ἀπέλυσε –εἰδικά γιά τήν Κωνσταντινούπολη, πού εἶχε πληγεῖ κατά τά ἔτη 465 καί 469 ἀπό μεγάλες πυρκαϊές[11]– διάταξη[12] πού ἀντέστρεφε τά πράγματα. Ἐνῶ, δηλαδή, κατά τό σύστημα τοῦ Πανδέκτη, ἡ ἐξασφάλιση τοῦ φωτός καί τῆς θέας δέν θεωρεῖτο δεδομένη, ὁ νόμος τοῦ Ζήνωνα, προβλέποντας καταρχήν ἀπόσταση τουλάχιστον 12 ποδῶν μεταξύ τῶν οἰκοδομῶν, στοχεύει στόν ἀκώλυτο φωτισμό, ἐνῶ ὅσο ἀφορᾶ στή θέα, καί εἰδικά τῆς θάλασσας, αὐτή ἔπρεπε νά ἐξασφαλίζεται εὐθέως καί ἀνεμπόδιστα γιά τούς κύριους χώρους τῶν σπιτιῶν, στήν πρόσοψη καί στά πλάγια, ἀκόμη καί μέ ἐπέκταση τῆς ἀπόστασης τῶν 12 ποδῶν μέχρι τά 100[13]. Παρά

[5] Βλ. ὅμως παρακάτω τήν ἀξιοποίηση πληροφοριῶν ἀπό τό ἔργο τοῦ Ἀσκαλωνίτη γιά τήν ἑρμηνεία τῆς Νεαρᾶς 113 τοῦ Λέοντα ΣΤ΄.

[6] Πιτσάκης, «Πόλεις», ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 118-120, 122-123. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 201-202, 206-207.

[7] Βλ. K.-P. Matschke, «Ἡ οἰκονομία τῶν πόλεων κατά τήν ὑστεροβυζαντινή ἐποχή (13ος-15ος αἰώνας)», Ἀ. Λαΐου (ἐπιμ.), *Οἰκονομική Ἱστορία τοῦ Βυζαντίου*, Ἀθήνα 2006, Β΄, 155. Χ. Μπούρας, «Ἀπόψεις τῶν βυζαντινῶν πόλεων ἀπό τον 8ο ἕως τόν 15ο αἰώνα», *στό ἴδιο*, Β΄, 214.

[8] Βλ. Τρωιάνος, *Πηγές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 252-263.

[9] Βλ. Σπ. Τρωιάνος, «Ὑπῆρχε προστασία τοῦ περιβάλλοντος στό Βυζάντιο;», *Φυσικό καί δομημένο περιβάλλον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 26-33, 41-42, 46-53.

[10] Ἡ Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 142, θεωρεῖ ὡς χρόνο ἀπόλυσης τῆς διάταξης τό διάστημα 474-479.

[11] Βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 143-144.

[12] C. 8.10.12= P. Krueger, *Codex Justinianus* (Corpus Juris Civilis, II), Βερολίνο 1877 (ἀνατ. Hildesheim 1997), 334-337. Γιά τήν παράδοση τῆς διάταξης τοῦ Ζήνωνα στίς μεταγενέστερες βυζαντινές νομικές πηγές, βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 144 σημ. 83, 145 σημ. 84, 146 σημ. 85.

[13] C. 8.10.12.2-2b, 4-4a: «[...] περιφανῶς κελεύομεν δυοκαίδεκα πόδας εἶναι μέσους ἑκατέρας οἰκίας ἀρχομένους μὲν ἀπὸ τοῦ ἐπικειμένου τοῖς θεμελίοις οἰκοδομήματος, πραφυλαττομένους δὲ μέχρι πέρατος τοῦ ὕψους. καὶ τῷ τοῦτο τοῦ λοιποῦ παραφυλάττοντι ἐξεῖναι τὴν οἰκίαν ἐγείρειν ἐφ' ὅσον θελήσειεν ὕψος καὶ θυρίδας κατασκευάζειν τὰς καλουμένας παρακυπτικὰς καὶ φωταγωγοὺς κατὰ τὴν θείαν νομοθεσίαν, εἴτε νέαν οἰκίαν βούλοιτο κτίζειν εἴτε παλαιὰν ἀνανεοῦν εἴτε διαφθαρεῖσαν ἐκ πυρὸς οἰκοδομεῖν. Μηδαμῶς ἐκ τούτου τοῦ διαστήματος συγχωρεῖσθαι ἀφαιρεῖν τοῦ γείτονος ἄποψιν θαλάττης εὐθεῖαν καὶ οὐ βεβιασμένην ἐξ οἱουδήποτε πλευροῦ τῆς οἰκίας, ἣν ὁ γείτων βιαζόμενος ὥσπερ εἰδεῖν θάλασσαν [...] θεσπίζομεν τοῦτο αὐτὸ κρατεῖν ἐπί τε τῶν ἐμπρησθεισῶν οἰκιῶν εἴτε τῶν ἀνανεουμένων καὶ ἐπὶ τῶν οὐκ οὐσῶν μὲν πρότερον, κτιζομένων δὲ νῦν, μετὰ τούτων καὶ ἐπὶ τῶν πυρὸς μὲν βλάβην μὴ δεξαμένων, διὰ παλαιότητα δὲ ἢ καί τινα οὖν ἄλλην αἰτίαν σαθρῶν γινομένων, ἵνα ἐπὶ πάσης οἰκίας οἰκοδομουμένης ἑκατὸν ποδῶν εἴη διάστημα ἐν μέσῳ τῶν ἀμφιβαλλομένων τόπων, κωλύματος χωρὶς γένηται οἰκοδόμημα,

τόν ἀναγκαστικό χαρακτήρα της, ἡ διάταξη τοῦ Ζήνωνα ἀφήνει πάντως περιθώριο γιά σύσταση δουλείας πού θά περιόριζε τά παραπάνω ὀφέλη τοῦ ἀκινήτου[14].

Οἱ παραπάνω ρυθμίσεις ἴσχυαν γενικά τόσο γιά τήν ἀνοικοδόμηση νέων ὅσο καί γιά τήν ἀνακαίνιση παλαιῶν οἰκοδομῶν, στήν τελευταία ὅμως περίπτωση ἡ ἐπέμβαση στήν παλαιά οἰκοδομή δέν μποροῦσε νά μεταβάλει τό ἀρχικό της σχῆμα καί ὕψος, οὔτε νά προσθέσει παράθυρα, παρά μόνον ἄν ὑπῆρχε ἀπόσταση τουλάχιστον 10 ποδῶν, πάντοτε ὅμως μέ τή δυνατότητα παράκαμψης ὅλων τῶν σχετικῶν προβλέψεων στήν περίπτωση σύστασης δουλείας[15]. Ἡ ρύθμιση γιά τίς παλαιές οἰκοδομές ἔχει ἀναμφιβόλως χαριστικό χαρακτήρα, ὄχι τόσο γιατί δέχεται τήν ἔστω καί περιορισμένη δυνατότητα ἀνακαίνισής τους, ἀκόμη καί ἄν ἦταν κτισμένες σέ ἀπόσταση μικρότερη ἀπό τή νόμιμη, ἀλλά καί ἐπειδή ἐπιτρέπει τό ἄνοιγμα φωταγωγῶν πάνω ἀπό τό ὕψος ἕξι ποδῶν ἀπό τά θεμέλια τῆς οἰκοδομῆς[16]. Ἡ ἀναφορά τῆς διάταξης στό ἄνοιγμα φωταγωγῶν μᾶς πληροφορεῖ ἀκόμη καί γιά μία μέθοδο καταστρατήγησης τῶν πολεοδομικῶν διατάξεων πού ἴσχυαν πρίν ἀπό τή δημοσίευσή της[17]: «...μηδαμῶς τὸ καλούμενον ψευδόπατον ποιεῖν ἐν τῷ ἑαυτοῦ οἰκήματι τολμῶντος, φωταγωγοῦ θυρίδος κατασκευασθείσης κατὰ τὸ εἰρημένον τῶν ἓξ ποδῶν ὕψος, καὶ σοφίζεσθαι τὸν νόμον μου. Εἰ γὰρ τοῦτο ἐξείη, πάλιν αἱ φωταγωγοὶ διὰ τοῦ ψευδοπάτου παρακυπτικῶν πληρώσουσι χρείαν καὶ τὸν γείτονα βλάψουσιν» [18]. Ὅπως, λοιπόν, προκύπτει ἀπό τό ἀπόσπασμα, κάποιοι «εὐφυεῖς» ἄνοιγαν νομίμως φωταγωγούς καί μετά κατασκεύαζαν ἐσωτερικά στό ὕψος τους πατάρι, μετατρέποντάς τους τελικά σέ παράθυρα!

Τό ἔτος 531 ὁ Ἰουστινιανός ἐπέκτεινε, μέ διάταξη τοῦ Κώδικα, τήν ἰσχύ τοῦ νόμου τοῦ Ζήνωνα καί στίς ἐπαρχίες[19]. Ἡ ἐμμονή στίς ἐπιταγές τῆς διάταξης τοῦ Ζήνωνα δέν σημαίνει πάντως ἀπουσία παραβιάσεων, εἰδικά ὡς πρός τήν προστασία τῆς θέας στή θάλασσα, πού ἴσως οἱ πολίτες ἔκριναν ὑπερβολική. Ἔτσι, τό 538, ἡ Νεαρά 63 ἀναφέρεται καί πάλι σέ μιά εὐφάνταστη πρακτική γιά παράκαμψη τῆς διάταξης, καί συγκεκριμένα στό ὅτι κάποιοι ἄφηναν μεταξύ τῆς οἰκοδομῆς τους καί τῆς γειτονικῆς χῶρο ἀκόμη καί μεγαλύτερο ἀπό ἑκατό πόδια, ἔκτιζαν, νομίμως, φράκτη καί στή συνέχεια συμπλήρωναν τό κτίσμα τους μέσα στόν περιφραγμένο χῶρο[20]. Γιά

εἰ καὶ τῆς ἄλλῳ διαφερούσης οἰκίας τὴν ἐπὶ θάλασσαν ἄποψιν λυμαίνηται. Τὰς δὲ ἀπὸ μόνων μαγειρείων ἢ τῶν καλουμένων ἀποπάτων ἢ ἀφεδρώνων ἢ κλιμάκων ἢ διαβάσεων πρὸς πάροδον μόνην χρησίμων ἢ καὶ τούτων ἃ καλοῦσιν οἱ πολλοὶ βαστέρνια ἀπόψεις εἰς θάλασσαν βλάπτειν ἐξέστω, κἂν ἐντὸς ἑκατὸν ποδῶν βούλοιτό τις οἰκοδομεῖν, δώδεκα μέντοι πόδες ἐν μέσῳ τυγχάνοιεν ὄντες»= Krueger, *Codex*, ὅ.π. (ὑποσημ. 12), 335-336. Γιά τόν ὅρο «βαστέρνια», βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 146 σημ. ιζ΄. Γιά τό κατά πόσον ἡ τήρηση τῶν παραπάνω ἀποστάσεων ἀφοροῦσε μόνον στήν πρόσοψη ἤ καί στά πλάγια τῶν οἰκοδομῶν, βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 148-155. Γιά τούς «πόδες», βλ. Ε. Schilbach, *Byzantinische Metrologie* (Handbuch der Altertumswissenschaft XII.4), Μόναχο 1970, 13-15, 20.

[14] C. 8.10.12.1b, 4b: «Διὸ θεσπίζομεν, εἰ σύμφωνον ἢ ἐπερώτησις βοηθεῖ τῷ κτίζοντι, ἐξεῖναι αὐτῷ κατὰ τὴν δύναμιν τοῦ συμφώνου ἢ τῆς ἐπερωτήσεως οἰκοδομεῖν, εἰ καὶ τοὺς γείτονας, οἷς ἐναντιοῦται τὸ σύμφωνον, ἐντεῦθεν βλάπτειν δοκοίη [...] Ταῦτα δὲ παραφυλαχθῆναι θεσπίζομεν, ὅτε μὴ ὑπάρχει τινὶ σύμφωνον ἐπιτρέπον οἰκοδομεῖν· τηνικαῦτα γὰρ μὴ παραφυλαχθέντος διαστήματος κατὰ τὸ σύμφωνον ἐπιτρέπομεν ἐγείρεσθαι τὰς οἰκοδομὰς, εἰ καὶ βλάπτοιεν περὶ θαλάσσης ἄποψιν τοὺς συμφωνήσαντας ἢ τοὺς τὰς ἐκείνων οἰκίας διαδεξαμένους [...]»= Krueger, *Codex*, ὅ.π. (ὑποσημ. 12), 335, 336.

[15] C. 8.10.12.3a, 3b: «Εἰ δὲ τὸ παλαιὸν οἰκοδόμημα καὶ τὸ ἀρχαῖον σχῆμα τοιοῦτον ἦν, ὥστε ἔλαττον εἶναι τῶν δεκαδύο ποδῶν μεταξὺ ἑκατέρας οἰκίας διάστημα, μὴ ἐξέστω παρὰ τὸ παλαιὸν σχῆμα ἢ ὑψοῦν τὸ οἰκοδόμημα ἢ θυρίδας ποιεῖν· εἰ μὴ δέκα πόδες εἶεν ἐν μέσῳ [...] οὐδαμοῦ τὴν ἐκ τῶν συμφώνων ἤτοι ἐπερωτημάτων ἁρμόζουσαν βοήθειαν, εἴπερ ὅλως ὑπάρχει τοιαύτη τις ἀναιροῦντες»= Krueger, *Codex*, ὅ.π. (ὑποσημ. 12), 335.

[16] C. 8.10.12.3a-3b: «[...] μὴ ἐξέστω παρὰ τὸ παλαιὸν σχῆμα ἢ ὑψοῦν τὸ οἰκοδόμημα ἢ θυρίδας ποιεῖν· εἰ μὴ δέκα πόδες εἶεν ἐν μέσῳ· τηνικαῦτα γὰρ παρακυπτικὰς μὲν ὁ κτίζων οὐ δυνήσεται ποιεῖν οὐκ οὔσας πάλαι, ὡς εἴρηται, φωταγωγοὺς δὲ ποιήσει ἀπὸ ἓξ ποδῶν τοῦ πάτου εἰς ὕψος [...]»= Krueger, *Codex*, ὅ.π. (ὑποσημ. 12), 335. Βλ. καί Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ.4), 148.

[17] Γιά τή χαμένη σήμερα παλαιότερη σχετική νομοθεσία τοῦ Λέοντα Α΄ καθώς καί τοῦ ἴδιου τοῦ Ζήνωνα, βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 143-144.

[18] C. 8.10.12.3a-3b= Krueger, *Codex*, ὅ.π. (ὑποσημ. 12), 335.

[19] C. 8.10.13: «[...] sancimus eandem constitutionem in omibus urbibus Romani obtinere et secundum eius definiotem omnia procedere»= Krueger, *Codex*, ὅ.π. (ὑποσημ. 12), 338.

[20] N. 63 προοίμιον: «[...] τινὲς γὰρ τὸ τῶν ἑκατὸν ποδῶν καταλιπόντες μέτρον ἢ καὶ βραχύ τι τούτῳ προστεθέντες, εἶτα οἰκοδομεῖν ἐκεῖσε οὐδὲν ἕτερον ἔχοντες, ἀλλὰ καθάπερ τι παραπέτασμα παρατείνοντες ἐπειδὰν ἀφέλωνται τὴν τῆς θαλάττης ἄποψιν κατὰ πᾶσαν ἐξουσίαν, οὐ μαχόμενοι τῷ νόμῳ διὰ τὸ τῶν ἑκατὸν ποδῶν διάστημα ἔνδον οἰκοδομοῦσιν ἀκωλύτως· καὶ ἐπειδὰν τοῦ ζητουμένου τύχοιεν, καθαιροῦσιν ἐκεῖνο τὸ διὰ τὴν χρείαν

νά πατάξει τό φαινόμενο αὐτό, ὁ αὐτοκράτορας ἐπέβαλε ἀφενός μέν νά ὁλοκληρώνεται τό κτίσμιο σέ μία φάση καί τά ἀναγκαῖα κτίσματα νά ἐκτείνονται σέ ὁλόκληρο τόν ἐπιτρεπόμενο χῶρο τοῦ οἰκοπέδου, ἀφετέρου δέ, γιά τήν περίπτωση μή συμμόρφωσης, προέβλεψε κατεδάφιση τῶν παράνομων κτισμάτων καί ποινικό κολασμό τῶν παραβατῶν[21]. Μέ παραβιάσεις τῶν ρυθμίσεων τῆς διάταξης τοῦ Ζήνωνα πρέπει, κατά τή γνώμη μου τουλάχιστον, νά συνδεθεῖ καί ἡ, ἄγνωστης χρονολογίας, Νεαρά 165 πού ἀναφέρει: «Ἡ ἐπὶ θάλασσαν ἐντὸς ἑκατὸν ποδῶν οὖσα ἄποψις οὐ μόνον κατ'εὐθεῖαν, ἀλλὰ καὶ ἐκ πλαγίου ὀφείλει εἶναι ἀκαινοτόμητος. τοῦτο γὰρ προστίθησιν ὁ παρὼν τύπος φυλάττων τὴν τοῦ Ζήνωνος διάταξιν καὶ τὴν νεαρὰν ἑρμηνεύων»[22].

Οἱ διατάξεις πού παρουσιάσθηκαν παραπάνω, ἐμφανίζουν συγγένεια ἀπό πλευρᾶς προβλέψεων, ὥστε νά μπορεῖ κανείς νά τίς θεωρήσει ἕνα corpus πολεοδομικῶν ρυθμίσεων. Στή συντριπτική τους πλειονότητα ἐπαναλαμβάνονται στά Βασιλικά, κάποτε δέ καί στή Σύνοψή τους καθώς καί σέ νομοθετήματα τῆς ἐποχῆς τῶν μακεδόνων αὐτοκρατόρων, ὅπως ἡ Εἰσαγωγή καί ὁ Πρόχειρος Νόμος, ἀλλά καί σέ μεταγενέστερες συλλογές ἰδιωτικῆς προέλευσης, ὅπως ἡ Ἑξάβιβλος[23]. Τό πλαίσιο μιᾶς μελέτης δέν ἐπιτρέπει τήν ἐνδελεχῆ παρουσίαση αὐτῆς τῆς παράδοσης. Ἐπισημαίνω μόνον ὅτι ἡ ἰουστινιάνεια διάταξη τοῦ 531 γιά ἐπέκταση τῆς ἰσχύος τοῦ νόμου τοῦ Ζήνωνα σέ ὁλόκληρη τήν αὐτοκρατορία, ἐμφανίζεται στά Βασιλικά, ὅσον ἀφορᾶ στήν προστασία τῆς θέας στή θάλασσα, περιορισμένη στήν πρωτεύουσα, προφανῶς λόγω τοῦ ὅτι ἡ μεταγενέστερη Νεαρά 63 ἀναφέρεται μόνον στήν Κωνσταντινούπολη καί ἀπευθύνεται στόν Ἔπαρχό της[24].

Διατάξεις σχετικές μέ τήν οἰκοδομική δραστηριότητα ἀπαντοῦν καί στό νομοθετικό ἔργο τοῦ Λέοντα ΣΤ΄ τοῦ Σοφοῦ· αὐτές ὅμως βρίσκονται, καταρχήν, ἐκτός τοῦ πλαισίου τοῦ παραπάνω corpus, μέ τήν ἔννοια ὅτι ὁ στόχος τους δέν ἦταν ἡ εὔρυθμη ὀργάνωση τῶν πόλεων. Συγκεκριμένα, μέ τή Νεαρά 71 *Περὶ μελλόντων κτίζειν ἐν ἀροσίμοις τόποις καὶ ὑπαμπέλοις*[25], ἐπιβάλλεται σέ ὅσους σκόπευαν νά κτίσουν σέ καλλιεργήσιμους τόπους ἡ τήρηση ἀπόστασης ἀπό τόν γείτονα, ἴσης τουλάχιστον μέ μία βολή τόξου, ρύθμιση πού μάλιστα περιλήφθηκε ὡς ἡ μοναδική αὐτούσια Νεαρά τοῦ Λέοντα στά Βασιλικά[26]. Ἡ διαφοροποίησή της ἀπό τίς προηγούμενες διατάξεις δέν ἔγκειται πάντως στό ὅτι ἡ Νεαρά πρέπει νά ἀφοροῦσε σε ἀγροτικά καί ὄχι ἀστικά ἀκίνητα –ὑπάρχουν, ἄλλωστε, μαρτυρίες γιά τήν ὕπαρξη γεωργικῶν γαιῶν καί μέσα στόν ἀστικό ἱστό τῆς Κωνσταντινουπόλεως[27]– ἀλλά στή ρητή δήλωση τοῦ νομοθέτη αὐτοκράτορα πώς στόχο τῆς διάταξης ἀποτελοῦσε ἡ προστασία τῶν καρπῶν τοῦ γειτονικοῦ

αὐτοῖς ἐπινενοημένον, καὶ οὕτω τὸ σχῆμα σοφισάμενοι πάσης τέρψεως ἀλλοτρίας τὰς τῶν κεκτημένων καθιστᾶσιν οἰκίας»= R. Schoell – G. Kroll, *Novellae* (Corpus Juris Civilis, III), Βερολίνο 1895 (ἀνατ. Hildesheim 2000), 334. Βλ. καί Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 167.

[21] Βλ. N. 63.1= Schoell – Kroll, *Novellae*, ὅ.π. (ὑποσημ. 20) 334-335.

[22] N. 165: «Γενικὸς τύπος περὶ ἀπόψεως θαλάσσης γραφεὶς Δομνίκῳ τῷ ἐνδοξατάτῳ ἐπάρχῳ»= Schoell – Kroll, *Novellae*, ὅ.π. (ὑποσημ. 20), 752. Ἡ Νεαρά στήν ὁποία γίνεται ἀναφορά, πρέπει νά εἶναι ἡ N. 63· ἔτσι, ἡ N. 165 πρέπει νά χρονολογηθεῖ μετά τό 538, βλ. καί Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 164 καί σημ. 109. Γιά τίς Νεαρές 63 καί 165 βλ. καί Β. Λεονταρίτου, «Ἡ θάλασσα στή νεαρά νομοθεσία τοῦ Ἰουστινιανοῦ», *Ἀναμνηστικός τόμος καθηγητῆ Ἀντωνίου Μ. Ἀντάπαση*, Ἀθήνα 2013, 485-487, ὅπου γίνεται λόγος καί γιά τίς ποινικές ρυθμίσεις καί τή μεταγενέστερη παράδοση τῶν Νεαρῶν.

[23] Βλ. γιά τή μεταγενέστερη παράδοση, Τρωιάνος, «Προστασία», ὅ.π. (ὑποσημ. 9), 41-43, 48-52 καί παραπάνω ὑποσημ. 12, 22.

[24] B. 58.11.12: «Ἐπειδὴ δὲ αὕτη ἡ τοῦ Ζήνωνος διάταξις ἡ περὶ τῶν δουλειῶν ἐπὶ τοῖς Κωνσταντινουπολίταις ἐστί, θεσπίζομεν πανταχοῦ γῆς τὰ αὐτὰ κρατεῖν πλὴν τῆς ἀπόψεως τῆς θαλάσσης· ἐκείνη γὰρ ἐν μόνῃ τῇ πανευδαίμονι Κωνσταντινουπόλει καὶ τῇ ταύτης περιοικίδι κρατεῖ. Εἴ τι δὲ οὐ κεκανόνισται ὑπὸ Ζήνωνος, τοῦτο τὴν παλαιὰν ἰσχύει»= H. J. Scheltema – N. van der Wal, *Basilicorum Libri LX, Series A, VII*, Groningen 1974, 2668. Βλ. καί Πιτσάκης, «Πόλεις», ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 148-149. Γιά τό ἀξίωμα τοῦ Ἐπάρχου τῆς Πόλεως, βλ. πρόχειρα Αἰκ. Χριστοφιλοπούλου, *Τό πολίτευμα καί οἱ θεσμοί τῆς βυζαντινῆς αὐτοκρατορίας (324-1204)*, Ἀθήνα 2004, 52, 105-106 (μέ βιβλιογραφία).

[25] Βλ. Σπ. Τρωιάνος, *Οἱ Νεαρές Λέοντος ΣΤ΄ τοῦ Σοφοῦ. Προλεγόμενα, κείμενο, ἀπόδοση στή νεοελληνική, εὑρετήρια καί ἐπίμετρο*, Αθήνα 2007, 226-228.

[26] Βλ. B. 58.11.16= Scheltema – Van der Wal, *Basilicorum Libri*, ὅ.π. (ὑποσημ. 24). Βλ. καί M.-Th. Fögen, «Legislation und Kodifikation des Kaisers Leon VI.», *Subseciva Groningana* III 1989, 29 σημ. 22.

[27] Βλ. Ἐ. Παπαγιάννη, «Ἡ ἀγορά τῶν ἀκινήτων στήν Κωνσταντινούπολη σύμφωνα μέ τίς ἀποφάσεις τοῦ πατριάρχη Ματθαίου Α΄», Ν. Μοσχονᾶς (ἐπιμ.), *Χρῆμα καί ἀγορά στήν ἐποχή τῶν Παλαιολόγων*, Ἐθνικό Ἵδρυμα Ἐρευνῶν, Ἰνστιτοῦτο Βυζαντινῶν Ἐρευνῶν (Τό Βυζάντιο Σήμερα 4), Ἀθήνα 2003, 150-151. Kl.-P. Matschke, «Ἡ οἰκονομία», ὅ.π. (ὑποσημ. 7), 148. P. Magdalino, «Μεσαιωνική Κωνσταντινούπολη: κτισμένο περιβάλλον καί ἀστική ἀνάπτυξη», *Οἰκονομική Ἱστορία Β,΄* ὅ.π. (ὑποσημ. 7), 239.

ἀκινήτου ἀπό ἐνδεχόμενες βλάβες, τίς ὁποῖες θά μποροῦσε νά τούς προκαλέσει ἡ ἄμεση γειτνίαση μέ οἰκοδομή[28]. Ἡ Νεαρά 71 δέν μπορεῖ, λοιπόν, νά θεωρηθεῖ διάταξη μέ ἄμεσα πολεοδομικό χαρακτήρα.

Ἀνάλογες σκέψεις μπορεῖ νά ἐκφράσει κανείς καί γιά τή Νεαρά 113 τοῦ ἴδιου αὐτοκράτορα[29], πού ἀναφέρεται στήν ὑποχρέωση τήρησης ἀπόστασης 10 ποδῶν μεταξύ τῶν «ἡλιακῶν», τούς ὁποίους στήν προκειμένη περίπτωση ἡ ειδική ἔρευνα ταυτίζει μέ ἐξῶστες ἤ γενικότερα προεξέχουσες κατασκευές[30]. Ἡ ρύθμιση θυμίζει τή διάταξη τοῦ Ζήνωνα, πού περιέχει σχετική πρόβλεψη. Ἐκεῖ ὅμως ὁ λόγος εἰσαγωγῆς της εἶναι προφανῶς πολεοδομικός, καί συγκεκριμένα ἡ ἐξασφάλιση ἐλάχιστου πλάτους στούς μικρούς δρόμους, συγχρόνως δέ καί ἡ προστασία ἀπό πυρκαϊές[31], ἐνῶ σύμφωνα μέ τή Νεαρά τό μέτρο στοχεύει στήν ἀνάγκη ἀποφυγῆς «κατοπτεύσεως» στό γειτονικό σπίτι[32]. Τό γεγονός ὅτι ὁ νόμος τοῦ Λέοντα σκοπεύει στήν προστασία τοῦ ἰδιωτικοῦ καί ὄχι τοῦ δημοσίου συμφέροντος ἀποτελεῖ καί τήν ἐξήγηση γιά τήν προβλεπόμενη δυνατότητα παραβίασης τῆς νόμιμης ἀπόστασης γιά τούς «ἡλιακούς», εἴτε λόγω παραγραφῆς τοῦ δικαιώματος τοῦ γείτονα νά ἐναντιωθεῖ, εἴτε κατόπιν συμφωνίας[33], πρόβλεψη πού ὡς πρός τούς ἐξῶστες δέν ὑπάρχει στή διάταξη τοῦ Ζήνωνα, προφανῶς λόγω τοῦ σκοποῦ τῆς ρύθμισης. Ἡ Νεαρά 113 παρέχει ἀκόμη μία ἐνδιαφέρουσα πληροφορία σχετικά μέ τίς βυζαντινές οἰκοδομές, δεδομένου ὅτι ἐπεκτείνει τήν ἰσχύ της καί στήν περίπτωση κατάργησης τῆς σκεπῆς καί ἀντικατάστασής της μέ «μαρμάρων πλάκας», στή δημιουργία δηλαδή τοῦ χώρου πού σήμερα ἀποκαλοῦμε «ταράτσα» (ἤ «δῶμα» στήν ἀρχιτεκτονική ὁρολογία)[34].

Ἡ ἔρευνα τοῦ βυζαντινοῦ δικαίου ἔχει δεχθεῖ πώς στή Νεαρά 113 μέ τήν ἀναφορά στούς «παλαιούς»[35] ὁ Λέων ὑπονοεῖ τήν ἰουστινιάνεια κωδικοποίηση, καί συγκεκριμένα τή διάταξη τοῦ Ζήνωνα[36]. Τήν ἴδια ἄποψη ἔχει ἐκφράσει καί ἡ Βασιλική Τσουρπσόγλου-Στεφανίδου, πού στό ἀξιόλογο ἔργο της θεώρησε τή Νεαρά μᾶλλον προβληματική[37]. Οἱ ἀπορίες της ἐστιάσθηκαν στά παρακάτω σημεῖα: 1. Γιά ποιό λόγο ἡ Νεαρά ἀναφέρει τά 10 πόδια ὡς τή γενική νόμιμη ἀπόσταση μεταξύ τῶν κτι-

[28] Νεαρά Λέοντος 71, στίχος 12-20: «Ὁρίζομεν οὖν κατὰ τὴν ἐκείνου γνώμην τοὺς ἐπὶ νοῦν βαλομένους ἐν ἀροσίμοις τόποις καινῶν οἰκήσεων κατασκευήν, εἰ μὲν ἡ ἀφθονία ὑπάρχει τῆς χώρας, δυσὶ τόξου βολαῖς ἐκ τῶν γειτόνων ὁρίων ποιεῖσθαι τὸ διάστημα τῆς νέας κατασκευῆς· εἰ δ' οὐ χαρίζεται δι' ἔνδειαν ἀφθονίας τοσοῦτον μέτρον ἡ χώρα τῷ διαστήματι, μετρείσθω καὶ μία τόξου βολῇ. Ἐντὸς δὲ τοῦ εἰρημένου ὁρίσματος οὐδενὶ παρέχεται ἄδεια τῆς τοιαύτης τῶν οἰκήσεων νεουργίας. Καὶ ἡ αἰτία τοῦ λόγου ἥττων· συνεγγίζει γὰρ καὶ ἡ βλάβη τοῖς γειτονεύουσι καρποῖς μετὰ τῆς πλησιαζούσης οἰκίας»= Τρωιάνος, *Οἱ Νεαρές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 25).

[29] Βλ. Τρωιάνος, *Οἱ Νεαρές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 25), 314-316.

[30] Βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 178-179.

[31] C. 8.10.12.5b.: «Εἰ δὲ αὐτὸς ὁ στενωπὸς μὴ περαιτέρω δέκα ποδῶν εἴη, μηδ' ἐπιχειρεῖν ἐκ μηδετέρου μέρους σωλάρια ἤτοι ἐξώστας κατασκευάζειν. Καὶ τὰ γενόμενα δὲ ὧν εἴρηται τρόπον κελεύομεν ἀφεστάναι τοῦ ἐδάφους εἰς ὕψος ποδῶν δεκαπέντε διάστημα καὶ μηδαμῶς κατὰ κάθετον αὐτῶν κίονας λιθίνους ἢ ξυλίνους ἐπὶ τῷ ἐδάφει ἵστασθαι ἢ τοίχους κατασκευάζεσθαι, ὥστε μήτε τὸν ἀέρα τὸν ἀπὸ τοῖς ἐν τῷ ὕψει γινομένοις ὡς εἴρηται σωλαρίοις ἀποφράττεσθαι, μήτε ἐντεῦθεν στενότερον γίνεσθαι τὸν στενωπὸν καὶ τὴν δημόσιαν πάροδον. Κωλύομεν δὲ καὶ κλίμακας ἀπὸ τοῦ ἐδάφους ἀρχομένας, ἀναγούσας ἐπὶ τὰ σωλάρια, ὥστε ἔκ τε τῆς ἀσφαλεστέρας κατασκευῆς καὶ τοῦ μὴ σφόδρα πλησιάζειν ἀλλήλοις τὰ σωλάρια κουφοτέρους καὶ σπανιωτέρους συμβαίνειν (ὃ μὴ συμβαίη ποτέ) καὶ εὐκολώτερον παύεσθαι τοὺς ἐκ τοῦ πυρὸς κινδύνους τῇ πόλει καὶ τοῖς ἐχούσι τὰς οἰκίας»= Krueger, *Codex*, ὅ.π. (ὑποσημ. 12), 336. Γιά τήν κατασκευή τῶν «σωλαρίων», ὅπως ἐμφανίζεται στή διάταξη τοῦ Ζήνωνα, βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 181-182.

[32] Βλ. σχετικό ἀπόσπασμα τῆς Νεαρᾶς παρακάτω (στό κείμενο).

[33] Νεαρά Λέοντος 113, στίχος 35-41: «Ἑτέρου δέ τινος εἰς βοήθειαν ἀνακύπτοντος τρόπου, λέγω δὴ χρόνου μακροτέρου παραδρομῆς ὑπερβαινούσης τὴν νομικὴν περὶ χρόνων διάταξιν ἀφ' οὗ τὸ ἔργον τὴν ὕπαρξιν ἔλαβεν, ἢ ἐὰν φιλικῇ τινι συμφωνίᾳ δωρησαμένη τὴν ἄδειαν ὁ ταύτην λαβὼν εἰς τὸ ἐργάζεσθαι προελήλυθε κελεύομεν ἐπὶ τοῦ οἰκείου σχήματος τὸ ἔργον μένειν, τῆς τῶν δέκα ποδῶν μὴ παραιτουμένης ἀποστάσεως»= Τρωιάνος, *Οἱ Νεαρές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 25). Γιά τή μακροῦ καί μακροτάτου χρόνου παραγραφή, βλ. πρόχειρα Γ. Πετρόπουλος, *Ἱστορία καὶ Εἰσηγήσεις τοῦ Ρωμαϊκοῦ Δικαίου*, 2, Ἀθήνα 1963, 693-697.

[34] Νεαρά Λέοντος 113, στίχος 32-35: «Ὁμοίως δὲ καὶ εἴ τις ὀροφὴν τῆς οἰκίας ἀμεῖψαι βουλόμενος μαρμάρων πλάκας περιθείη, καὶ οὗτος μὴ πρὶν τοῦτο πράττοι πρὶν τὸ εἰρημένον διάστημα τῶν δέκα ποδῶν ἀπομακρύνων τοῦ γείτονος ᾖ»= Τρωιάνος, *Οἱ Νεαρές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 25).

[35] Νεαρά Λέοντος 113, στίχος 6-10: «Ἃ μὲν περὶ οἰκοδομίας οἷον οἰκημάτων καὶ τειχίων ἄλλως τοῖς παλαιοῖς ἐπεσκέφθη, καλῶς ἡ ἐπίσκεψις ἔχει καὶ καλῶς ἐπ' αὐτῶν ἡ διάστασις τοῖς γειτονεύουσι διατέτακται μέρεσιν, ἐν ὅλοις ποσὶ δέκα λαχοῦσι τὴν διαμέτρησιν»= Τρωιάνος, *Οἱ Νεαρές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 25).

[36] Βλ. Fögen, «Legislation», ὅ.π. (ὑποσημ. 26), 28 καί σημ. 13, καί Τρωιάνος, *Οἱ Νεαρές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 25), 315.

[37] Βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 182-184.

σμάτων[38], ἐνῶ ἡ διάταξη τοῦ Ζήνωνα καί ἡ μεταγενέστερη παράδοσή της ἀκόμη καί στά ἴδια τά Βασιλικά εἰσάγει ἀπόσταση 12 ποδών καί διατηρεῖ, χαριστικῶς, τά 10 πόδια μόνον γιά τίς παλαιές οἰκοδομές[39]; 2. Πῶς εἶναι δυνατόν ὁ αὐτοκράτορας νά ἀναφέρεται σέ ἔλλειψη ρύθμισης γιά τήν ἀπόσταση μεταξύ τῶν ἐξωστῶν, ἐνῶ αὐτή προβλέπεται ρητῶς ὄχι μόνο στόν νόμο τοῦ Ζήνωνα ἀλλά καί σέ προγενέστερές του διατάξεις[40]; Στή λύση τοῦ προβλήματος μπορεῖ ὅμως, κατά τή γνώμη μου τουλάχιστον, νά βοηθήσει τό ἴδιο τό διατακτικό τῆς Νεαρᾶς:

Ὁρίζομεν οὖν καὶ ἐπὶ τούτων τῶν κατασκευασμάτων, τουτέστι τῶν ἡλιακῶν, ἐκεῖνο τὸ μέτρον σῴζειν τὸ μεταξὺ διάστημα τῶν ἐχόντων τὴν γειτονίαν προσώπων, ὃ καὶ ἐπὶ τῶν οἰκοδομημάτων ἀπονενέμηται. Καὶ γὰρ ὥσπερ ἐπ᾽ ἐκείνων ἡ τῆς κατοπτεύσεως αἰτία τῶν δέκα ποδῶν ὥριζε τὸ διάστημα, οὕτω κἀνταῦθα διὰ τὴν αὐτὴν αἰτίαν τὸ ἴσον εὐλόγως διορισθήσεται μέτρον, καίτοιγε ἡ αἰτία τῆς κατοπτεύσεως πλείονα ἀπαιτεῖν δοκεῖ τὴν ἀπόστασιν. Εἰ γὰρ διὰ τὸ μὴ κατοπτεύειν ἀλλήλους τὰ γειτονεύοντα μέρη τὴν τῶν δέκα ποδῶν ποιεῖται ἀπόκλισιν, ἐνταῦθα τοσοῦτον ὀφείλει μᾶλλον ἀφίστασθαι ὅσῳ καὶ μᾶλλον ἐπιτηδείως ἔχουσιν αἱ τοιαῦται κατασκευαὶ πρὸς κατόπτευσιν. Δῆλον γὰρ ὡς ἐν οἰκίᾳ τις καθεζόμενος ἤ τι πράττων οὐ ἂν οὕτω κατοπτευθῇ πολλῶν ὑπαρχόντων ἀντιφραγμάτων· ἐν δὲ τοῖς περὶ ὧν ὁ λόγος προσκηνίοις ἔργοις ἢ ὡς ἂν οἱ πολλοὶ φαῖεν ἐξωσταρίοις οὐδὲν εἰς περιοπὴν ἕστηκε ἀντιφράττον. Διὰ τοῦτο θεσπίζομεν μὴ ἑτέρως ἐξεῖναί τινι τοιοῦτον κατασκεύασμα τεκταίνειν τὴν ἐκ τοῦ γείτονος μέρους ἀποχώρησιν διαμετρήσουσιν[41].

Τό παραπάνω ἀπόσπασμα ἀναφέρεται σέ πολεοδομικές ρυθμίσεις πού προβλέπουν γιά τίς οἰκοδομές γενική ἀπόσταση 10 ποδῶν, συνδέουν τήν ἀπόσταση αὐτή μέ τό ἐνδεχόμενο «κατοπτεύσεως» καί δέν προβλέπουν κάποια εἰδική ρύθμιση γιά τήν παρεμπόδισή της ἀπό τούς ἐξῶστες. Ὅσον ἀφορᾶ στό πρῶτο ζήτημα, διάταξη τοῦ 423 περιέχει, καταρχήν καί τουλάχιστον γιά τίς ἐπαρχίες, σχετική πρόβλεψη[42]. Ὁ νόμος ὅμως αὐτός, ἀκόμη καί ἄν δέν θεωρηθεῖ καταργημένος[43], ἔχει ὡς κύριο ἀντικείμενο τούς ἐξῶστες, ἄρα δέν συμβιβάζεται μέ τήν παρατήρηση τοῦ Λέοντα, ὅτι, δηλαδή, αὐτοί δέν ἀποτέλεσαν ἀντικείμενο ἰδιαίτερης ρύθμισης. Δέν μπορεῖ, βέβαια, νά ἀποκλεισθεῖ καί τό νά ἐπικράτησε στήν πράξη ὡς γενικός οἰκοδομικός κανόνας ἡ ἐξαιρετική ρύθμιση τῆς διάταξης τοῦ Ζήνωνα γιά τή μεταβολή τοῦ σχήματος καί τό ἄνοιγμα νέων παραθύρων στίς παλαιές οἰκοδομές, πού θεωροῦσε τά 10 πόδια ἀρκετό διάστημα. Ὅσον ἀφορᾶ δέ στούς ἐξῶστες, θά μποροῦσε νά πεῖ κανείς, χωρίς ὑπερβολικό κίνδυνο αὐθαιρεσίας, ὅτι ἡ διάταξη τοῦ Ζήνωνα ἀναφέρεται μόνο σέ αὐτούς πού βρίσκονται πάνω ἀπό δρόμους καί ὄχι γενικότερα στούς ἀντικριστούς ἐξῶστες σπιτιῶν, τά ὁποῖα δέν χωρίζονταν ἀπό δρόμο.

Ὁ ἱστορικός τοῦ δικαίου ὅμως, πού, ἀνεξάρτητα ἀπό τήν ἰδιαίτερη ἐπιστημονική του διαμόρφωση, εἶναι πρωτίστως νομικός, δέν μπορεῖ –καί δέν πρέπει– νά παραγνωρίσει τό γεγονός ὅτι ἡ *ratio legis* –δηλαδή, μέ ἁπλά λόγια, ὁ σκοπός θέσπισης τοῦ νόμου– εἶναι στήν περίπτωση τῆς Νεαρᾶς 113 ἡ προστασία τοῦ ἰδιωτικοῦ βίου ἀπό τήν «κατόπτευση» καί τό στοιχεῖο αὐτό λείπει ἀπό τίς διατάξεις πού σχολιάσθηκαν παραπάνω. Σχετική πρόβλεψη ὑπάρχει μόνο στή συλλογή τοῦ Ἰουλιανοῦ τοῦ Ἀσκαλωνίτη[44], στήν ὁποία, μάλιστα, ὡς βασική ἀπόσταση μεταξύ τῶν οἰκοδομῶν προβλέπονται τά 10 πόδια[45]. Σέ ἀντίθεση ὅμως πρός τή Νεαρά

[38] Βλ. τό σχετικό ἀπόσπασμα παραπάνω, στήν ὑποσημ. 35.

[39] Βλ. τά ἀποσπάσματα παραπάνω. ὑποσημ. 13, 15, 16 καί Β. 58.11.11.2-3: «Πᾶς δὲ ὁ κτίζων ιβ΄ πόδας ἀπεχέτω καὶ ὅσον βούλεται κτιζέτω καὶ θυρίδας ποείτω, μὴ μὴν ἄποψιν θαλάσσης ἀφαιρείσθω ἐξ ὀρθοῦ ἢ ἐκ πλαγίου ἀβιάστως τυγχάνουσαν· [...] εἰ δὲ ἧττον εἴη τῶν ιβ΄ ποδῶν, κατὰ τὸ παλαιὸν σχῆμα κτιζέτω μὴ ὑψῶν ἢ θυρίδας ποιῶν παρακυπτικάς, εἰ μὴ πρότερον εἶχεν αὐτὰς· φωταγωγοὺς δὲ ἐξέστω ποιεῖν. Εἰ δὲ δέκα πόδες εἶεν ἐν μέσῳ, καὶ τότε ἀπὸ ἓξ ποδῶν τοῦ πάτου, ὥστε μὴ ψευδοπάτιον γίνεσθαι»= Scheltema – Van der Wal, *Basilicorum Libri*, ὅ.π. (ὑποσημ. 24), 2667.

[40] Βλ. τό ἀπόσπασμα παραπάνω στήν ὑποσημ. 31 καί παρακάτω ὑποσημ. 42.

[41] Νεαρά Λέοντος 113, στίχος 16-32= Τρωιάνος, *Οἱ Νεαρές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 25).

[42] C. 8.10.11: «Meaniana, quae Graece ἐξώστας appellant, sive olim constructa sive in posterum in provinciis construenda, nisi spatium inter se per decem pedes liberi aeris habuerint, modis omnibus detruncentur [...]»= Krueger, *Codex*, ὅ.π. (ὑποσημ. 12), 334, πρβλ. Β. 58.11.10= Scheltema – Van der Wal, *Basilicorum Libri*, ὅ.π. (ὑποσημ. 24), 2666. Βλ. καί Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 180-181.

[43] Ἡ βυζαντινή ἀντίληψη γιά τήν κατάργηση ἑνός νόμου ἦταν πολύ ἐλαστικότερη ἀπό τή σημερινή, βλ. Τρωιάνος, *Πηγές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 136-137.

[44] Βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 194-195. Πιτσάκης, «Πόλεις», ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 136-137.

[45] Ἀσκαλωνίτης, § 16: «Τοὺς κατασκευάζοντας καὶ οἰκοδομοῦντας ἐκ νέου οἴκους ἐν μὲν ἐπιπέδοις ἐν ταῖς πόλεσι χρὴ ἀφίστασθαι

πού περιγράφει τήν παρακολούθηση ἀπό τούς γείτονες ὡς ὑπέρμετρη ἐνόχληση, οἱ διατάξεις τοῦ Ἰουλιανοῦ μᾶλλον τήν ὑποτιμοῦν καί, ἐμμέσως, ἐμφανίζονται νά θεωροῦν τή νόμιμη ἀπόσταση τῶν 10 ποδῶν ἐπαρκῆ γιά τήν προστασία τοῦ ἰδιωτικοῦ βίου, κρίνοντας πώς ὅποιος εἶχε ἀνάγκη ἀπό μεγαλύτερη προστασία ἔπρεπε νά τήν ἐπιδιώξει μέ δικά του μέσα[46]. Τέλος, ὁ Ἰουλιανός ἐλάχιστα ἀσχολεῖται μέ τούς ἐξῶστες. Συγκεκριμένα, λόγος γι' αὐτούς γίνεται μόνο σέ μία, κατά τήν εἰδική ἔρευνα[47], μᾶλλον ἀσαφῆ διάταξη, πού ἀναφέρεται στή δυνατότητα τοῦ κυρίου κτίσματος μέ νόμιμα παράθυρα πρός τήν πλευρά τοῦ ἐξώστη τοῦ γείτονα νά κτίσει καί ἐκεῖνος ἐξώστη, τηρώντας βεβαίως τή νόμιμη ἀπόσταση τῶν 10 ποδῶν[48]. Καί ἐδῶ γίνεται πάντως λόγος κυρίως γιά ἐξῶστες «πρὸς ἀγορᾶς πλατεῖαν»[49], ἄρα μπορεῖ κανείς νά διατυπώσει καί πάλι τή σκέψη ὅτι μέ τή Νεαρά 113 ὁ Λέων ΣΤ΄στόχευε σέ μιά γενική ρύθμιση γιά τήν κατά τό δυνατόν ἀποφυγή «κατόπτευσης» ἀπό κάθε γειτονικό ἐξώστη.

Μετά ἀπό τά παραπάνω, νομίζω ὅτι βάσιμα μπορεῖ κάποιος νά διατυπώσει τήν ὑπόθεση πώς οἱ πολεοδομικές διατάξεις, τίς ὁποῖες ὑπαινίσσεται ὁ Λέων ΣΤ΄, συμπίπτουν σέ μεγάλο βαθμό μέ αὐτές τοῦ Ἰουλιανοῦ. Ἄλλωστε, καί οἱ ρυθμίσεις τοῦ Ἰουλιανοῦ μποροῦσαν νά χαρακτηρισθοῦν ἀπό τόν Λέοντα ὡς «παλαιοί [νόμοι;]», δεδομένου, μάλιστα, ὅτι στό Βυζάντιο κανονιστικῆς φύσεως ρυθμίσεις μέ ἰδιωτική προέλευση χρησιμοποιοῦνταν χωρίς ἐνδοιασμούς, καί παράλληλα μέ τό «ἐπίσημο» δίκαιο, ἀκόμη καί ἀπό δικαστήρια[50]. Ὅπως, ἄλλωστε, σημείωσα στήν ἀρχή τῆς μελέτης, τό πόνημα τοῦ Ἰουλιανοῦ ἀποτελεῖ μέν ἰδιωτική συλλογή τοῦ 6ου αἰώνα, προερχόμενη ἀπό τήν Παλαιστίνη, ἀλλά ἡ σύνδεσή του μέ τή χειρόγραφη παράδοση τοῦ τελευταίου νομοθετήματος τοῦ Λέοντα τοῦ Σοφοῦ, δηλαδή τοῦ Ἐπαρχικοῦ Βιβλίου, παραπέμπει σέ χρήση του καί στήν Κωνσταντινούπολη κατά τή μέση βυζαντινή περίοδο[51]. Ἄν ἡ ἄποψή μου γίνει δεκτή, ἡ Νεαρά 113 δέν εἶχε μέν ἄμεσα πολεοδομικό σκοπό, εἶναι ὅμως πολύ σημαντική γιά τή μελέτη τοῦ δικαίου πού διεῖπε τή βυζαντινή οἰκοδομική δραστηριότητα, γιατί ἐμφανίζει τόν αὐτοκράτορα, ὁ ὁποῖος ὑπῆρξε ὁ δραστηριότερος νομοθέτης μετά τόν Ἰουστινιανό καί πού ἐπί τῶν ἡμερῶν του ἀνακωδικοποιήθηκε τό ἰουστινιάνειο δίκαιο, νά ἐπικαλεῖται δια τάξεις ἀνεπίσημης προέλευσης, οἱ ὁποῖες ὅμως ἐνδεχομένως καί νά εἶχαν, τουλάχιστον ἐν μέρει, ἤδη ἐκτοπίσει τό ἐπίσημης προέλευσης δίκαιο.

Οἱ παρατηρήσεις πού προηγήθηκαν, μποροῦν νά τύχουν ἐφαρμογῆς καί σχετικά μέ τό τελευταῖο χρονολογικά νομοθέτημα τοῦ Λέοντα ΣΤ΄, δηλαδή τό

τοῦ γείτονος ἢ τῶν γειτόνων πόδας δέκα καὶ ποιεῖν θυρίδας ὡς ἂν βουληθῶσιν ἐν αὐταῖς»= Saliou, *Traité*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 45. Γιά τίς ἀποστάσεις μεταξύ τῶν οἰκοδομῶν στό ἔργο τοῦ Ἀσκαλωνίτη, βλ. Πιτσάκης, «Πόλεις», ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 114-117. Γιά τήν ἀντιστοιχία τοῦ «πόδα» πού ἐμφανίζεται στόν Ἀσκαλωνίτη μέ τόν βυζαντινό, βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 188.

[46] Ἀσκαλωνίτης, § 55: «Τινὲς τῶν νῦν φιλοπραγμόνων καὶ φθονερῶν κωλύειν ἐπιχειροῦσι τοὺς οἴκους κατασκευάζοντας καὶ μέλλοντας κατοπτείαν ἀπὸ τούτου ποιεῖσθαι τοῖς γείτοσιν· οὔτε δὲ τοῖς νόμοις εἴρηται, οὔτε μὴν ἀπὸ τῶν παλαιῶν οἰκημάτων ὁρῶμεν, ὡς οἱ παλαιοὶ ταύτην ἀδικίαν ἐλογίζοντο· βλέπομεν γὰρ πᾶσας σχεδὸν εἰπεῖν τὰς οἰκίας ἀλλήλας κατοπτευούσας, καὶ οὐδὲ εἷς φθόνος τοὺς παλαιοὺς κατεῖχεν· ὅθεν καὶ ἡμεῖς τὴν τῆς κατοπτείας οὐ λογιζόμεθα βλάβην. Ἕκαστος οὖν τῶν νομιζόντων ταύτην βλάβην εἶναι συγχωρείτω μὲν τῷ κτίζοντι, αὐτὸς δὲ τὰ ἑαυτοῦ ἀσφαλιζέτω οἰκήματα, καὶ ἀθεώρητα φυλαττέτω, εἴτε διὰ τῶν ἀνοικτῶν καλουμένων καγκέλων, εἴτε διὰ τῶν συρτῶν, ἢ ὡς ἂν αὐτὸς βουληθείη· οὐ γὰρ δίκαιον δι' ἑτέρου βλάβην τὰ ἑαυτοῦ τινα ἀσφαλίζεσθαι»= Saliou, *Traité*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 75.

[47] Βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 184-185, ἡ ὁποία προβαίνει σέ μᾶλλον περίπλοκη ἑρμηνεία τοῦ χωρίου.

[48] Ἀσκαλωνίτης, § 25: «Εἰ δὲ ἐν πόλει ἔχει τις ἐκ παλαιῶν χρόνων πρὸς ἀγορᾶς πλατεῖαν ἢ ἀγορὰς ἐκτὸς ἐκπεπετασμένον ἐξώστην, βουληθῇ δὲ καὶ ὁ γείτων ἐξώστην νέον ἐκπετᾶσαι, εἴ γε θυρίδας ἐκεῖνος ἔχει πρὸς τῷ γενομένῳ ἐξώστῃ προκυπτικάς, τηνικαῦτα ἐξεῖναι αὐτῷ τὸν ἐξώστην ποιεῖν, ἀφισταμένου τοῦ ἑτέρου τοῦ δεκαπόδου τὸ μέτρον»= Saliou, *Traité*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 51.

[49] Σύμφωνα μέ τή Saliou, *Traité*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 50, 116, ὁ ὅρος δηλώνει μᾶλλον τόν (μεγάλο) δρόμο (δηλαδή λεωφόρο), ὅπου λειτουργοῦσε ἀγορά.

[50] Βλ. γιά τό θέμα, E. Papagianni, «Gesetzgebung und Rechtspraxis», (4.3.A), F. Daim (ἐπιμ.), *Byzanz. Historisch-kulturwissenschaftliches Handbuch* (Der Neue Pauly, Supplemente 11), Στουτγάρδη 2016, 433-434. Ἐπισημαίνω ἀκόμη ὅτι στήν ἐπιγραφή τῆς συλλογῆς τοῦ Ἀσκαλωνίτη σημειώνεται «[...] ἐκ τῶν νόμων ἤτοι ἐθῶν τῶν ἐν τῇ Παλαιστίνῃ»= Saliou, *Traité*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 33.

[51] Στη βιβλιογραφία ἐκφράζεται ἡ ἄποψη, βλ. Πιτσάκης, «Πόλεις», ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 73-74, ὅτι ἡ συλλογή τοῦ Ἀσκαλωνίτη ἐντάχθηκε στή χειρόγραφη παράδοση τοῦ Ἐπαρχικοῦ Βιβλίου μᾶλλον τόν 11ο αἰώνα. Τό γεγονός αὐτό δέν ἀποκλείει νά χρησιμοποιεῖτο ἤδη πρό πολλοῦ στήν πράξη, ἀντιθέτως, μάλιστα, κατά τή γνώμη μου τουλάχιστον, καθιστᾶ τή χρησιμοποίηση αὐτή ἰδιαιτέρως πιθανή.

δημοσιευμένο τό 912 Ἐπαρχικό Βιβλίο[52]. Αὐτό ἀναφέρεται στήν ἀπόσταση πού ἔπρεπε νά ὑπάρχει μεταξύ «ἐργαστηρίων», στά ὁποῖα γινόταν χρήση εὔφλεκτων ὑλικῶν, ὅπως τά σαπωνοποιεῖα καί τά κηροπλαστεῖα[53]. Στή βιβλιογραφία ἔχει γίνει προσπάθεια νά συγκριθοῦν οἱ προβλέψεις αὐτές μέ τή διάταξη τοῦ Ζήνωνα, μέ ἀφετηρία τή σκέψη, πώς στόχος τοῦ νόμου αὐτοῦ ὑπῆρξε ἡ προστασία τῆς Κωνσταντινούπολης ἀπό πυρκαϊές[54]. Ὅπως εἶναι ὅμως γνωστό, ἡ διάταξη τοῦ Ζήνωνα ἐκδόθηκε πράγματι μετά ἀπό μιά τέτοια καταστροφή καί ἀφοροῦσε σέ μεγάλο βαθμό στήν ἀνοικοδόμηση τῶν κατεστραμένων οἰκιῶν, ἐνῶ ὁ κύριος σκοπός της δέν ἦταν ἡ ἀποφυγή μιᾶς πυρκαϊᾶς ἀλλά ἡ –μέ τήν εὐκαιρία– ἐπιβολή πολεοδομικῆς εὐταξίας[55]. Ὅσο δέ ἀφορᾶ εἰδικά στά «ἐργαστήρια», μεριμνᾶ μόνο γι' αὐτά τῶν κεντρικῶν περιοχῶν –πού δέν ἔπρεπε μέ τή θέση καί τήν κατάστασή τους νά προσβάλλουν τήν ἀναγκαία καλαισθησία–, ἐνῶ γιά ἐκεῖνα πού βρίσκονταν στίς συνοικίες, ἄφησε τήν πρωτοβουλία στόν Ἔπαρχο τῆς Πόλεως, μέ μόνη ὑπόδειξη νά μήν προβαίνει σέ μεροληπτικές πράξεις καί ἀδικίες[56]. Ἄρα ἡ *ratio* τῆς διάταξης τοῦ Ζήνωνα καί αὐτή τῶν προβλέψεων τοῦ Ἐπαρχικοῦ Βιβλίου δέν ταυτίζονται καί, κατά τή γνώμη μου, ὁ συσχετισμός τῆς διάταξης τοῦ 5ου αἰώνα μέ τό νομοθέτημα τοῦ 912 δέν εἶναι ἀπολύτως ἐπιτυχής[57].

Ὁ τίτλος πάντως τοῦ Ἐπαρχικοῦ Βιβλίου, πού ναί μέν δέν ἔχει πολεοδομικό χαρακτήρα, ἀλλά προσφέρει ἰδιαίτερα ἐνδιαφέρουσες πληροφορίες, ὡς πρός τήν οἰκοδομική δραστηριότητα στό Βυζάντιο, τόσο ἀπό πλευρᾶς τεχνικῆς ὅσο καί ὡς πρός ἀρκετές παραμέτρους τοῦ δικαίου πού τή διεῖπε, εἶναι ὁ 22ος σχετικά μέ τούς «ἐργολάβους». Οἱ ρυθμίσεις αὐτές ἀξίζουν, κατά τή γνώμη μου, ἐκτενέστερη ἀνάλυση ἀπ' ὅ,τι ἔχει γίνει μέχρι σήμερα ἀπό τήν ἔρευνα[58], ἐπειδή μεταφέρουν μιά ζωντανή εἰκόνα γιά τή βυζαντινή οἰκοδομή, τήν κατασκευή καί τή λειτουργία της. Τή σημασία τους εἶχε, ἄλλωστε, ἐπισημάνει καί ὁ ἴδιος ὁ Χαράλαμπος Μπούρας καί τούς ἀφιέρωσε καί σύντομο σχολιασμό[59]. Τό Ἐπαρχικό Βιβλίο ὅμως –πέρα ἀπό τήν ὁποιαδήποτε χρησιμότητά του γιά τή μελέτη τοῦ βυζαντινοῦ κόσμου, στόν ὁποῖο περιλαμβάνεται καί ἡ οἰκοδομική δραστηριότητα ἀπό πλευρᾶς Ἀρχαιολογίας– εἶναι κείμενο πρωτίστως νομικό καί ἡ ἀνάλυσή του δέν μπορεῖ νά εἶναι πλήρης, παρά μόνο ἄν γίνει

[52] Γιά τό Επαρχικό Βιβλίο, βλ. J. Koder, *Das Eparchenbuch Leons des Weisen. Einführung, Edition, Übersetzung und Indices* (Corpus Fontium Historiae Byzantinae-Series Vindobonensis, XIII), Βιέννη 1991, 20-64. Τ. Κόλιας – Μ. Χρόνη, *Τό Ἐπαρχικὸν Βιβλίον Λέοντος Στ΄ τοῦ Σοφοῦ. Εἰσαγωγή, Ἀπόδοση κειμένου στή νέα ἑλληνική, Σχολιασμός*, Ἀθήνα 2010, 7-40. Τρωιάνος, *Πηγές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 301-305.

[53] EB 11.1: «[...] ἔστωσαν δὲ τὰ ἐργαστήρια ἀπὸ διαστήματος τριάκοντα ὀργυιῶν ἀπ' ἀλλήλων πλὴν τῶν ἐν τῇ Ἁγίᾳ Σοφίᾳ [...]» (περὶ τῶν κηρουλαρίων) καί 12.3 «Ὁ καινὸν ἀνοῖξαι ἐργαστήριον μέλλων ἐκφευγέτω ἀπὸ τοῦ παλαιὸν χρηματίζοντος ἐργαστήριον πήχεις ἑπτὰ καὶ πόδας δώδεκα [...]» (περὶ σαπωνοπρατῶν)= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 182, 192.

[54] Βλ. Ἀ. Χριστοφιλόπουλος, *Τὸ Ἐπαρχικὸν Βιβλίον Λέοντος τοῦ Σοφοῦ καὶ αἱ συντεχνίαι ἐν Βυζαντίῳ*, Ἀθήνα 1935 (ἀνατ. Θεσσαλονίκη 2000), 72-73 καί σημ. 1.

[55] Ἡ διάταξη τοῦ Ζήνωνα ἀναφέρεται στήν πρόληψη καί ἀντιμετώπιση τῶν πυρκαϊῶν μόνο σέ σχέση μέ τήν κατασκευή ἐξωστῶν, πού δέν ἔπρεπε νά στενεύουν ὑπερβολικά τούς δρόμους, βλ. τό ἀπόσπασμα παραπάνω, ὑποσημ. 31.

[56] C. 8.10.12.6: «Πρὸς τούτοις παρακελευόμεθα μηδενὶ ἐξεῖναι πολλοὺς ἐφεξῆς κίονας ἐν ταῖς δημοσίαις στοαῖς ἀπὸ τοῦ καλουμένου Μιλίου ἄχρι τοῦ Καπετωλίου ἀποφράττειν οἰκήμασιν ἐκ σανίδων μόνων ἢ καὶ ἄλλως ἐν μέσῳ τῶν κιόνων κατασκευαζομένοις. Ἀλλὰ μὴν τὰ τοιαῦτα οἰκήματα μὴ ὑπερβαίνειν πλάτους μὲν ποδῶν ἓξ σὺν τοῖς τοίχοις ἐπὶ τὴν πλατείαν, ὕψους δὲ ποδῶν ἑπτὰ, ἐκ παντὸς δὲ τρόπου διὰ τεσσάρων κιόνων τὰς παρόδους ἐλευθέρας καταλιμπάνεσθαι τὰς ἀπὸ τῶν στοῶν ἐπὶ τὰς πλατείας. Καλλωπίζεσθαι δὲ τὰ τοιαῦτα οἰκήματα ἤτοι ἐργαστήρια μαρμάροις ἔξωθεν, ὥστε κάλλος μὲν διδόναι τῇ πόλει, ψυχαγωγὴν δὲ τοῖς βαδίζουσι. Τὰ δὲ ἐν τοῖς ἄλλοις μέρεσι τῆς πόλεως ἐν τοῖς μέσοις τῶν κιόνων τόποις κατασκευαζόμενα ἐργαστήρια, καθάπερ ἂν δοκιμάσειε τῇ πόλει συμφέρειν ἡ σὴ μεγαλοπρέπεια καὶ τοῦ μέτρου ἕνεκα καὶ τοῦ τρόπου, κατασκευάζεσθαι θεσπίζομεν· τῆς ἰσότητος δηλαδὴ πᾶσι φυλαττομένης, ὥστε μὴ ἐπί τινων γειτόνων ἐπιτραπὲν ἐφ' ἑτέρων κωλύεσθαι»= Krueger, *Codex*, ὅ.π. (ὑποσημ. 12), 336-337.

[57] Ἀκόμη οἱ προβλεπόμενες ἀποστάσεις μεταξύ τῶν ἐργαστηρίων δέν ταυτίζονται, ἐφόσον τά κηροπλαστεῖα ἔπρεπε νά ἀπέχουν μεταξύ τους 6,60 μ., ἐνῶ τά σαπωνοποιεῖα 3,50 μ., βλ. Χριστοφιλόπουλος, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 54), 73 σημ. 1. Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 188, 197.

[58] Βλ. π.χ. Χριστοφιλόπουλος, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 54), 91-95 (κυρίως ἀπό πλευρᾶς ἐνοχικοῦ δικαίου ὡς πρός τή σύμβαση ἔργου). Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 113-115 (περιορίζεται κυρίως στή μετάφραση τοῦ κειμένου). G. Dagron, «Ἡ ἀστική οἰκονομία ἀπό τον 7ο ἕως τόν 12ο αἰώνα», *Οἰκονομική Ἱστορία Β΄*, ὅ.π. (ὑποσημ. 7), 69, πού χαρακτηρίζει τον 22ο τίτλο ὡς «ὕστατο κεφάλαιο μέ πολύ μικρή συνοχή».

[59] Χ. Μπούρας, «Ἀρχιμάστορες, τεχνίτες καί οἰκοδομικές δραστηριότητες», *Οἰκονομική Ἱστορία Β΄*, ὅ.π. (ὑποσημ. 7), 246.

καί μέ τό ἐξειδικευμένο, ἔστω καί κατά πολλούς διεστραμμένο, βλέμμα τοῦ νομικοῦ.

Ἡ ἐπιγραφή τοῦ τίτλου, *Περὶ πάντων τῶν ἐργολάβων ἤτοι λεπτουργῶν, γυψοπλαστῶν, μαρμαραρίων, ἀσκοθυραρίων, ζωγράφων, καὶ λοιπῶν*[60], δείχνει πώς οἱ ξυλογλύπτες, γυψοπλάστες, μαρμαράδες, «ἀσκοθυράριοι» καί ζωγράφοι δέν ἦταν οἱ μόνοι τεχνίτες, στούς ὁποίους ἀφοροῦσαν οἱ προβλέψεις τοῦ τίτλου, ἀλλά αὐτές ἐπεκτείνονταν σέ ὅλους ὅσοι ἀναλάμβαναν ἐκτέλεση οἰκοδομικῶν ἐργασιῶν, μέ τή σχέση τήν ὁποία στό ἀστικό δίκαιο ἀποκαλοῦμε σύμβαση ἔργου, καί συνάπτεται μεταξύ ἑνός «ἐργοδότη» –πού δίνει τήν ἐντολή γιά τήν ἐκτέλεσή του– καί ἑνός «ἐργολάβου» πού τήν ἀναλαμβάνει[61]. Σέ κάθε περίπτωση, ἀπό τήν ἔστω καί ἐνδεικτική ἀπαρίθμηση τῶν εἰδικοτήτων, τόσο στήν ἐπικεφαλίδα ὅσο καί στό πρῶτο κεφάλαιο τοῦ τίτλου, προκύπτει σαφῶς ὅτι στή βυζαντινή οἰκοδομή, ἐκτός ἀπό τούς τεχνίτες μέ βασικές εἰδικότητες, ἀπασχολοῦνταν καί κάποιοι πού ὁ ρόλος τους ἦταν συνδεδεμένος μέ τήν εἰσαγωγή στοιχείων μᾶλλον καλλωπιστικῶν, ὅπως τά ξυλόγλυπτα, οἱ γύψινες διακοσμήσεις, οἱ μαρμάρινες ἐπιφάνειες καί οἱ ζωγραφικές παραστάσεις.

Στήν παραπάνω κατηγορία μποροῦν νά ἐνταχθοῦν καί οἱ «ἀσκοθυράριοι», ἄν δεχθοῦμε τήν παλαιότερα κρατοῦσα ἄποψη ὅτι μέ τό ὄνομα αὐτό χαρακτηρίζονται ὅσοι ἐπέστρωναν πόρτες μέ δέρμα[62]. Ἀπό τήν ἑρμηνεία αὐτή θεωρῶ πειστικότερη τή νεώτερη τῆς Χαρίκλειας Διαμαντῆ, ὅτι δηλαδή πρέπει νά ἐπρόκειτο γιά εἰδικευμένους ξυλουργούς πού λείαιναν ἤ ἔξαιαν θύρες μέ ἕνα μικρό σκέπαρνο, τήν *ascia*[63]. Στήν ἀποδοχή τῆς τελευταίας αὐτῆς ἄποψης μέ ὁδηγεῖ καί τό γεγονός ὅτι οἱ ὑπηρεσίες τῶν «ἀσκοθυραρίων» ἀναφέρονται σέ πτωχοπροδρομικό ποίημα πού διεκτραγωδεῖ τήν πενία τοῦ συντάκτη του[64]. Νομίζω, λοιπόν, ὅτι πόρτες ἐπενδυμένες μέ δέρμα δέν θά πρέπει νά ἀποτελοῦσαν συνήθη στοιχεῖα στά πτωχικά σπίτια. Στό σημεῖο αὐτό δέν μπορῶ πάντως καί νά μήν παρατηρήσω ὅτι διακοσμητικοῦ τύπου παρεμβάσεις –ὅπως αὐτές πού σημείωσα– δέν ἦταν ἴσως ἀπαραίτητο νά συνδέονται μέ πλοῦτο καί πολυτέλεια, ἐπειδή ἡ ἀναφορά τεχνιτῶν μέ τίς σχετικές εἰδικότητες ὡς παραδειγμάτων δείχνει τή συχνή παρουσία τους στίς οἰκοδομές.

Πληροφορίες γιά τίς κατασκευές δίνει ἀκόμη καί τό 4ο κεφάλαιο τοῦ τίτλου:

Οἱ τοίχους ἐργαζόμενοι καὶ θόλους ἐγχορήγους ἢ καμάρας ἐχέτωσαν πᾶσαν ἀσφάλειαν καὶ ἐμπειρίαν, ἢ μὴ ὁ θεμέλιος σαθρὸς γένηται ἢ καὶ τὸ κτιζόμενον λοξὸν καὶ ἄνισον. Εἰ γὰρ ἔνδοθεν τοῦ ἐνιαυτοῦ γένηται πτῶσις ἄνευ θεομηνίας, ὑποκείσθω ὁ κτίζων ταῦτα ἐξ ἰδίων ἀναλωμάτων. καὶ εἰ μὲν μέγα ἦν τὸ ἔργον, ὑπερβαῖνον τὴν τοῦ χρυσίου λίτραν, ὁ μὲν ἐργολάβος ὁ κτίσας τοῦτο ἀμισθὶ κτιζέτω μετὰ καὶ τῶν συγκτισάντων αὐτό, ὁ δὲ ἐργοδότης παραχέτω τὰς ὕλας. Τὰ δὲ ἔμπηλα φυλαττέσθωσαν χρόνους ἓξ καί, εἰ ἐντὸς τῶν ἓξ χρόνων συμπτωθῇ τὸ ἔργον ἐξ ἀπειρίας τοῦ τεχνίτου, ἀμισθὶ αὖθις ὁ κτίσας ἀνανεούτω τοῦτο [...][65].

Ἐδῶ ἀναφέρονται στοιχεῖα ὅπως οἱ τοῖχοι, οἱ θόλοι καί οἱ καμάρες, μέ ἰδιαίτερη μνεία στήν ἀνάγκη νά κτίζονται ἀπό ἔμπειρους τεχνίτες, ὥστε τά θεμέλιά τους νά μήν εἶναι σαθρά ἤ τά κτήρια νά προκύπτουν λοξά ἤ ἄνισα. Ἡ ποιότητα τοῦ ὑλικοῦ –τό κατά πόσον δηλαδή τά κτήρια ἦταν «ἐγχόρηγα» [66] ἤ «ἔμπηλα»[67]– ἔπαιζε ρόλο καί γιά τή διάρκεια τῆς εὐθύνης τοῦ ἐργολάβου σέ περίπτωση πτώσης τοῦ ἀκινήτου, ἡ ὁποία γιά τά πρῶτα ἔφθανε τά 10 χρόνια, ἐνῶ γιά τά δεύτερα τά ἕξι. Ἐνδιαφέρον παρουσιάζει ἡ μνεία τῆς πηγῆς μας, γιά τό ὅτι σέ περίπτωση κατάρρευσης πέτρινου κτηρίου μέσα στήν παραπάνω προθεσμία –ἐκτός ἄν αὐτή εἶχε προκύψει λόγω θεομηνίας– ἐκεῖνος πού τό εἶχε κτίσει ὄφειλε νά τό ἀποκαταστήσει μέ δικά του

[60] Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ.52), 280 καί 287 σημ. 2.

[61] Βλ. πρόχειρα γιά διατάξεις τῆς νομοθεσίας τῶν Μακεδόνων αὐτοκρατόρων σχετικές μέ τούς ἐργολάβους, Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 115-117. Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 286 σημ. 1.

[62] Βλ. γιά τή σχετική βιβλιογραφία, Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 287 σημ. 2.

[63] Βλ. Χ. Διαμαντῆ, «Ὁ Ἀσκοθυράριος», *Σύμμεικτα* 12 (1998), 57-62.

[64] Βλ. H. Eideneier, *Prochoprodromos* (Neograeca Medii Aevi 5), Κολωνία 1991, ἀρ. II, 112 στίχ. 57: «ἐπαρεκλάσθη ἡ θύρα μας, ἂς ἔλθη ὁ ἀσκοθυριάρης».

[65] ΕΒ 22.4= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 284.

[66] Δηλαδή κτισμένα ἀπό πέτρες καί ἀσβεστοκονίαμα, βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 115, 139-140.

[67] Ὁ ὅρος ἑρμηνεύεται ὡς «λιθοπηλόκτιστα», βλ. Τσουρπτσόγλου-Στεφανίδου, *Περίγραμμα*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 115. Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 285, 288 σημ. 2.

ἔξοδα. Ἂν ὅμως ἐπρόκειτο γιά πολυτελή κατασκευή, ἀξίας πάνω ἀπό μία λίτρα χρυσοῦ[68], τότε ὁ ἐργολάβος καί τό συνεργεῖο του ἔπρεπε νά ἐργασθοῦν δωρεάν, ἀλλά τά ὑλικά νά τά παράσχει ὁ ἐργοδότης. Ὡς πρός τά «ἔμπηλα» κτήρια, τό νομοθέτημα εἶναι ἐπιεικέστερο, γιατί, πέρα ἀπό τή συντόμευση τοῦ χρόνου διάρκειας τῆς εὐθύνης, ἔπρεπε νά ἀποδειχθεῖ ὅτι ἡ πτώση ἦταν ἀποτέλεσμα ἀπειρίας τοῦ τεχνίτη καί τότε αὐτός ὑποχρεωνόταν νά ἀποκαταστήσει δωρεάν τό κτήριο.

Ἐκτός ἀπό τό τέταρτο, πληροφορίες γιά τήν εὐθύνη τῶν ἐργολάβων καί τῶν ἐντολέων τους ἐργοδοτῶν περιέχουν καί τά ὑπόλοιπα τρία κεφάλαια τοῦ 22ου τίτλου. Σύμφωνα μέ τήν πηγή μας, ὁ ἐργοδότης παρεῖχε στούς τεχνίτες τά ἀναγκαῖα γιά τήν ἐκτέλεση τοῦ ἔργου[69]. Σέ περίπτωση κατά τήν ὁποία δέν εἶχε αὐτή τή δυνατότητα, ἔπρεπε νά τούς ἀποδεσμεύσει καί μάλιστα νά τούς προτρέψει νά ἀναλάβουν ἄλλο ἔργο, ὥστε νά καλύψουν τίς βιωτικές τους ἀνάγκες[70]. Ἂν ὅμως ὁ ἐργοδότης δέν φρόντιζε ὁ ἴδιος νά ἀπαλλάξει τό συνεργεῖο καί προκαλοῦσε ἀναβολές λόγω μή παροχῆς ὑλικῶν ἤ γενικότερα λόγω δυστροπίας, ὁ τεχνίτης ἔπρεπε νά τοῦ ἀπευθύνει πρόσκληση, εἴτε ἁπλή εἴτε ἐνώπιον μαρτύρων, καί νά τοῦ ἐπισημάνει τήν ἀνάγκη συνέχισης τοῦ ἔργου. Ἐφόσον δέ αὐτός καί πάλι δέν ἀντιδροῦσε, τότε ὁ ἐργολάβος μποροῦσε νά στραφεῖ στόν Ἔπαρχο τῆς Πόλεως καί μέ ἀπόφασή του νά ἀποδεσμευθεῖ καί νά ἀναλάβει ἄλλο ἔργο[71]. Μέ βάση τίς ρυθμίσεις, λοιπόν, αὐτές, ὁ Χαράλαμπος Μπούρας διατύπωσε τήν ἑξῆς ἄποψη: «Μέ τά σημερινά κριτήρια ἡ θέση τῶν μαστόρων ἦταν ὁπωσδήποτε δυσμενής: Ὅσο ἐκτελοῦσαν ἕνα ἔργο δέν μποροῦσαν νά συμφωνήσουν ἕνα ἄλλο· μόνον ὡς ἄνεργοι ἀναλάμβαναν νέα οἰκοδομή»[72]. Καί ἀκριβῶς ἐδῶ βρίσκεται τό σημεῖο, στό ὁποῖο ἡ νομική προσέγγιση μπορεῖ νά δώσει μιά ἄλλη εἰκόνα.

Ἤδη τό πρῶτο κεφάλαιο ἀναφέρει τίς προϋποθέσεις γιά νά θεωρηθοῦν οἱ τεχνίτες δεσμευμένοι γιά τήν παραμονή σέ ἕνα ἔργο μέχρι τήν ὁλοκλήρωσή του καί οἱ ὁποῖες ἦταν νά καταρτίσουν σύμβαση καί νά εἰσπράξουν προκαταβολή[73]. Ἐπίσης, τό δεύτερο κεφάλαιο ἀναφέρεται ρητά στούς ἐργολάβους, πού ἐγκαταλείπουν τό ἔργο «ἀπληστίᾳ» ἤ «κακουργίᾳ» καί προβλέπει συγκεκριμένη διαδικασία γιά νά ἀπομακρυνθοῦν ἀπό αὐτό, ὅπως νά τούς ὑπενθυμίσει ὁ ἐργοδότης, ἐνώπιον δικαστῶν, τή γραπτή ἤ καί προφορική συμφωνία τους καί, ἄν καί τότε ἐξακολουθοῦσαν νά ἀδιαφοροῦν, νά ζητήσει τή συνδρομή τοῦ Ἐπάρχου, ὥστε νά τοῦ ἐπιτραπεῖ ἡ ἀνάθεση τοῦ ἔργου σέ ἄλλον[74]. Πιό λεπτομερῶς παρουσιάζει τίς περιπλοκές πού ἦταν δυνατόν νά προκύψουν σέ μιά σύμβαση ἔργου, τό τρίτο κεφάλαιο. Ἐκεῖ γίνεται λόγος γιά τεχνίτες, οἱ ὁποῖοι ἀναλάμβαναν πολλά ἔργα συγχρόνως, καί –χωρίς πάντως νά χαρακτηρίζεται ἡ συγκεκριμένη τακτική ὡς καθεαυτήν ἀπαγορευμένη– ἐπισημαίνονται οἱ περίπου ἀναπόφευκτες συνέπειές της, ὅπως ἡ πίεση ἀπό τούς διάφορους ἐργοδότες, τούς ὁποίους κατέληγαν τελικά νά ἐξαπατοῦν. Ἐμμέσως, λοιπόν, συνάγεται ὅτι, ἄν κάποιος ἐργολάβος μποροῦσε νά εἶναι συνεπής στίς ὑποχρεώσεις του ἀπέναντι σέ περισσότερους ἐργοδότες, οὐδείς τόν ἐμπόδιζε νά καταρτίζει περισσότερες συμβάσεις[75]. Πέρα ἀπό αὐτό, περιγράφεται

[68] Ἡ λίτρα χρυσοῦ ἰσοῦται μέ 72 χρυσά νομίσματα, βλ. Schilbach, *Metrologie*, ὅ.π. (ὑποσημ. 13), 280 (Εὑρετήριο).

[69] ΕΒ 22.1: «[...] μὴ χορηγουμένων τῶν ἁρμοζόντων τῷ τεχνίτῃ πρὸς τὴν τοῦ ἔργου περαίωσιν [...]»= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 280.

[70] ΕΒ 22.2: «[...] Εἰ δὲ ἐνδεὴς ὕλης ὁ ἐργοδότης τυγχάνει, μετὰ προτροπῆς αὐτοῦ ἑτέρων ἐφαψάσθωσαν ἔργων, ὡς μὴ ἀργοὶ ὄντες οἱ τεχνίται ἐν ἀπορίᾳ τροφῆς γένωνται»= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 282.

[71] ΕΒ 22.1: «[...] Ἐὰν δὲ ἀπορίᾳ ὕλης ἢ κακίᾳ τοῦ ἐργοδοτήσαντος ὑπέρθεσις γένηται, μὴ χορηγουμένων τῶν ἁρμοζόντων τῷ τεχνίτῃ πρὸς τὴν τοῦ ἔργου περαίωσιν, τότε ὁ τεχνίτης, ὁποίας ἂν εἴη τέχνης, μετὰ προφωνήσεως εἴτε διαμαρτυρίας διασημαινέτω τῷ ἐργοδότῃ· τούτου δὲ ὑπερτιθεμένου ἐγκαλεῖσθαι δεῖ τῷ ἐπάρχῳ καὶ τότε μετὰ διαγνώσεως ἀπτέσθω ἑτέρου ἔργου»= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 280.

[72] Μπούρας, «Ἀρχιμάστορες», ὅ.π. (ὑποσημ. 59), 246.

[73] ΕΒ 22.1: «Οἱ χειροτέχναι, οἵ τε λεπτουργοὶ καὶ μαρμαράριοι γυψοπλάσται καὶ οἱ λοιποί, ἐν ᾧ δ' ἂν ἔργῳ στοίχημα ποιήσωσι καὶ ἀραβῶνας λάβωσι, μὴ καταλιμπανέτωσαν τοῦτο καὶ εἰς ἕτερον ἐπεμβαινέτωσαν, εἰ μὴ τελείως τοῦτο ἐργάσαντο»= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 280.

[74] ΕΒ 22.2: «Ὅταν ἀπληστίᾳ ἢ κακουργίᾳ οἱ εἰρημένοι ἐργολάβοι τὸ ἔργον καταλιπόντες, ὃ ἐξελάβοντο, ἑτέρου ἔργου ἐφάψωνται, ἐξέστω τῷ ἐργοδοτήσαντι προμαρτυρήσασθαι τούτους ἐνώπιον ἀκροατῶν, ὑπομιμνήσκοντι καὶ τὴν ἐκτεθεῖσαν ἔγγραφον συμφωνίαν ἢ διὰ λόγου προβᾶσαν, καὶ εἰ ἀμελήσειαν τοῦ πληρῶσαι τὴν τοιαύτην μίσθωσιν, ἐγκαλείσθω τῷ ἐπάρχῳ καὶ τότε ἕτερον προσλάβοιτο»= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 280-282. Οἱ δικαστές δηλώνονται μέ τον ὅρο «ἀκροαταί» σέ ἀρκετά νομοθετήματα τῆς μέσης περιόδου, βλ. Χριστοφιλόπουλος, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 54), 92 σημ. 4.

[75] Βλ. καί Χριστοφιλόπουλος, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 54), 95 καί σημ. 2.

καί μιά ἄλλη κακή πρακτική τῶν ἐργολάβων, τό νά προσπαθοῦν, δηλαδή, μέ ἀτελεύτητες φλυαρίες ἀλλά καί προπέτεια νά ἐπιτύχουν καλύτερη ἀμοιβή, προβάλλοντας ὡς ἐπιχείρημα ὅτι δῆθεν ἡ συμφωνία ἔπασχε[76].

Γιά τό τελευταῖο αὐτό ἐνδεχόμενο τό Ἐπαρχικό Βιβλίο προασπίζει, πάντως, ἀνεπιφύλακτα τά συμφέροντα τῶν τεχνιτῶν, χωρίς νά ἀδιαφορεῖ καί γι' αὐτά τῶν ἐργοδοτῶν, καί ἡ μέριμνα αὐτή προκύπτει ἀπό τίς παρακάτω ρυθμίσεις:

[...] *εἰ μὲν τῇ ἀληθείᾳ ὁρισμῷ τοῦ ἐπάρχου εὑρεθείη τὸ ἔργον πλέον ἀνοῖξαν καὶ εἰς ζημίαν τῷ τεχνίτῃ γινόμενον εἴτε καὶ ἄλλως στοιχηθὲν καὶ πάλιν ἑτέρως δόξαν τῷ μισθωσαμένῳ γίνεσθαι τοῦτο, εἴτε βέλτιον εἴτε ἔλαττον, εἴτε ἐν ἀδήλῳ ἡ ἐμφάνεια τοῦ ἔργου τυγχάνει, τὸ τοιοῦτον ἔργον ἀποτιμάσθω μετὰ διαγνώσεως τοῦ ἐπάρχου παρ' ἐμπείρων τεχνιτῶν, εἴτε τὸ ἀμειφθὲν εἴτε τὸ ἐξ ἀφανοῦς γεγονός, καὶ οἷον ἐπὶ ταῖς πράσεσι καὶ ἀγορασίαις ἐστὶ τῷ νόμῳ, τοῦτο καὶ ἐν τοῖς στοιχήμασι, καὶ εἰ μὲν εὑρεθῇ αὐτὸ τὸ στοιχηθὲν ὡς ἐστοίχηται γενόμενον, εἰ μὲν ἐλάττων τοῦ ἡμίσεος ὁ μισθὸς ὑπάρχει, ἀναλύεσθαι τὸ σύμφωνον καὶ ἀποτιμᾶσθαι τὸ ἔργον, εἰ δὲ πλείων τοῦ ἡμίσεος, διδόσθωσαν οἱ μισθοὶ ὡς ἐστοίχηνται. εἰ δὲ προσθήκη γέγονεν ἢ ἀμοιβὴ τοῦ ἔργου, ἡ προσθήκη ἀποτιμάσθω ἢ ἡ ἄμειψις*[77].

Τό νομοθέτημα προβλέπει, λοιπόν, ἔλεγχο ἀπό τόν Ἔπαρχο στίς ἑξῆς περιπτώσεις: α) ἄν τό ἔργο εἶχε ἐξελιχθεῖ σέ κλίμακα μεγαλύτερη ἀπό ἐκείνη πού εἶχε ἀρχικά προβλεφθεῖ, ἔτσι ὥστε ἡ κατασκευή του νά συνεπάγεται ζημία τοῦ ἐργολάβου· β) ἄν ὁ ἐργοδότης εἶχε ἀποστεῖ ἀπό τήν ἀρχική συμφωνία ζητώντας νά ἐκτελεσθεῖ τό ἔργο μέ διαφορετικό τρόπο, ἀκόμη καί ὅταν αὐτός συνεπαγόταν εὐτελέστερη κατασκευή· καί γ) ἄν ἡ μορφή του δέν προέκυπτε μέ σαφήνεια ἀπό τή σύμβαση. Τότε, λοιπόν, μέ εὐθύνη τοῦ Ἐπάρχου γινόταν ἐκτίμηση ἀπό εἰδικούς, πού ἀφοροῦσε τόσο στό ἔργο τό ὁποῖο εἶχε προκύψει ἀπό σαφῆ παραβίαση τῆς συμφωνίας, ὅσο καί σε αὐτό πού εἶχε δημιουρηθεῖ σέ ἐκτέλεση ἀφανοῦς συμφωνίας. Γιά τήν προσαρμογή τῶν ἀμοιβῶν στή νέα κατάσταση ἐφαρμόζονταν ἀναλογικά οἱ διατάξεις πού ἴσχυαν στήν πώληση, καί συγκεκριμένα αὐτές γιά τήν «ὑπέρογκη βλάβη» (*laesio enormis*), ἡ ὁποία συνίστατο σέ δυνατότητα διάρρηξης τῆς σύμβασης, ἄν ἡ ἀξία τοῦ ἔργου ἀντιστοιχοῦσε σέ διπλάσιο ποσό ἀμοιβῆς[78]. Στήν περίπτωση πού ἡ διαφορά δέν ἦταν τόσο μεγάλη, ἔπρεπε νά τηρηθεῖ ἡ συμφωνία, ἐνῶ, ἄν ὑπῆρχε διακριτή προσθήκη ἤ μεταβολή τοῦ ἔργου, ἔπρεπε νά προσαρμοσθεῖ ἡ ἀμοιβή στή νέα κατάσταση. Γιά τήν περίπτωση ἀσαφοῦς συμφωνίας δέν γίνεται ἰδιαίτερη μνεία, θεωρῶ ὅμως ὅτι ἡ σχέση ἀμοιβῆς καί ἀξίας τοῦ ἔργου θα ἐπαναπροσδιοριζόταν μέ βάση τίς παραπάνω ἀρχές. Ἰδιαίτερο ἐνδιαφέρον παρουσιάζει, πάντως, κατά τή γνώμη μου, τό γεγονός ὅτι τό Ἐπαρχικό Βιβλίο δέν ἀναφέρεται σέ δυνατότητα γιά μείωση τῆς συμφωνημένης ἀμοιβῆς πρός τόν ἐργολάβο, ἄν ἀπό πρωτοβουλία τοῦ ἐργοδότη εἶχε προκύψει εὐτελέστερη κατασκευή. Ἔτσι, δέν μποροῦμε νά μιλήσουμε γιά δυσμενῆ θέση τῶν ἐργολάβων ἔναντι τῶν ἐργοδοτῶν.

Ἕνα σημεῖο πού μπορεῖ ὅμως νά προκαλέσει σχετικές ὑπόνοιες, εἶναι τό ὅτι ὁ 22ος τίτλος προβλέπει δύο φορές ποινική κύρωση κατά τῶν ἐργολάβων, ἐνῶ δέν ὑπάρχει καμία σχετική πρόβλεψη γιά τούς ἐργοδότες. Συγκεκριμένα, τό δεύτερο κεφάλαιο ἐπιβάλλει σωρευτικά γιά τούς τεχνίτες πού ἐγκατέλειπαν τό ἔργο «ἀπληστίᾳ» ἤ «κακουργίᾳ», ποινή δαρμοῦ, κουρᾶς καί ἐξορίας καθώς καί ἐπιστροφή ὅσων τυχόν μισθῶν εἶχαν εἰσπράξει[79], ἐνῶ ὁ τίτλος κλείνει μέ τήν ἑξῆς γενική ρύθμιση:

[76] ΕΒ 22.3: «Οἷος δ' ἂν τεχνίτης πολλῶν ἔργων ἐφιέμενος, ὡς ἂν παρὰ πάντων κατασύρηται, ποτὲ μὲν τοῦτον δελεάζει, ποτὲ δὲ ἕτερον παρακρούεται, ἔστι δὲ ὅτε καὶ παραπείθων τῇ στωμυλίᾳ καὶ σκαιότητι τῶν λόγων αὔξει τοὺς μισθοὺς ὡσανεὶ ἐπὶ κακῷ στοιχήματι γενομένους [...]»= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 282. Ἀναφορά σέ ὑπερβολικές οἰκονομικές ἀπαιτήσεις τεχνιτῶν καί ἐργατῶν «[...] παρὰ τὴν ἀρχαίαν συνήθειαν [...]» γίνεται καί στή N. 122= Schoell – Kroll, *Novellae*, ὅ.π. (ὑποσημ. 20), 592-593 (ἔτ. 544).

[77] ΕΒ 22.3= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 282-284. Ὁ Χριστοφιλόπουλος, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 54), 94 σημ. 1, προτείνει ἡ μετοχή «μισθωσαμένῳ» νά διορθωθεῖ σέ «μισθώσαντι», γιατί ἀναφέρεται σαφῶς στόν ἐργοδότη, ὁ ὁποῖος ἦταν ὁ ἐκμισθωτής τοῦ ἔργου. Ἡ διόρθωση αὐτή δέν υἱοθετήθηκε ἀπό τούς μεταγενέστερους ἐκδότες τοῦ ἔργου [βλ. Koder, *Eparchenbuch*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 140. Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 282] καί ἡ ἐπιλογή τους ὑπῆρξε, κατά τή γνώμη μου ὀρθή, ἐπειδή καί ὁ ἐργοδότης μπορεῖ νά χαρακτηριθεῖ «μισθωσάμενος», ἐφόσον εἶναι μέν ὁ ἐκμισθωτής τοῦ ἔργου, ἀλλά μπορεῖ νά θεωρηθεῖ καί ὡς ὁ «μισθωτής» τῆς παρεχόμενης ἐργασίας· εἶναι, ἄλλωστε, γνωστό ὅτι τό Ἐπαρχικό Βιβλίο δέν ἀποτελεῖ ὑπόδειγμα νομοτεχνικῆς ἀρτιότητας.

[78] Βλ. καί Χριστοφιλόπουλος, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 54), 93. Γιά τή *laesio enormis*, βλ. A. J. B. Sirks, «La laesio enormis en droit romain et byzantin», *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis* 53 (1985), 291-307.

[79] ΕΒ 22.2: «[...] Οἱ δὲ ἀθετήσαντες ἐργολάβοι διὰ δαρμοῦ καὶ

«[...] Ὁμοίως δὲ καὶ ἐν πᾶσι τοῖς ἐργολάβοις ἔστω οὕτως. Εἰ δέ τινες εὑρεθῶσι παρὰ τὰ διατεταγμένα διαπραττόμενοι, τυπτόμενοι καί κουρευόμενοι εἰσκομιζέσθωσαν»[80], δηλαδή ἐπιβάλλει γιά κάθε περαιτέρω παράβαση τῶν προβλέψεών του σωματικές ποινές συνδυασμένες μέ δήμευση[81]. Παρά ταῦτα, νομίζω ὅτι ἡ μή ἀναφορά σέ ποινικό κολασμό τῶν ἐργοδοτῶν δέν πρέπει νά θεωρηθεῖ εὐμενής ἀλλά ἁπλῶς μή ἐφαρμόσιμη γι' αὐτούς, ἐφόσον τό Ἐπαρχικό Βιβλίο δέν ἀποτελεῖ νομοθέτημα μέ γενικό χαρακτήρα, ἀλλά προοριζόταν γιά ἐφαρμογή ἐπί συγκεκριμένων προσώπων καί καταστάσεων, δηλαδή γιά τούς ἐπαγγελματίες τῆς πρωτεύουσας κατά τήν ἐνάσκηση τῶν ἔργων τους, γιά τούς ὁποίους ποινικοποιεῖ κάποτε καί συμπεριφορές πού γενικά δέν ἦταν κολάσιμες. Οἱ ἐργοδότες δέν ἦταν ὅμως ἐπαγγελματίες ὑπαγόμενοι στήν ἐποπτική καί κολαστική ἁρμοδιότητα τοῦ Ἐπάρχου καί ἡ τυχόν ἀντισυμβατική τους συμπεριφορά δέν ἀποτελοῦσε, καταρχήν τουλάχιστον, ποινικό ἀδίκημα· ἡ ἀντιμετώπισή της ἐνέπιπτε στούς κανόνες τοῦ ἀστικοῦ δικαίου.

Εἰδικά σχετικά μέ τήν ἐπιβολή σωματικών ποινῶν στούς ἐργολάβους, ὁ Χαράλαμπος Μπούρας ἐξέφρασε τήν, κατά βάση ὀρθή, ἄποψη πώς ἡ πληροφορία αὐτή ἐπιβεβαιώνει τήν κατάταξή τους στίς κατώτερες κοινωνικές τάξεις τοῦ Βυζαντίου, τήν ὁποία εἶχε διαμορφώσει καί μέ βάση ἄλλες πηγές[82]. Πράγματι, ὁ σωματικός κολασμός εὕρισκε ἐφαρμογή μόνον σέ *εὐτελεῖς* καί ὄχι σέ *ἐντίμους*[83]. Στό Ἐπαρχικό Βιβλίο ὅμως ἀποτελεῖ μιά ἐξαιρετικά διαδεδομένη ποινή, ἡ ὁποία, μάλιστα, ἐπιβάλλεται καί στά μέλη τῆς συντεχνίας τῶν ταβουλλαρίων, δηλαδή τῶν συμβολαιογράφων, πού εἶχαν ἰδιαίτερη κοινωνική αἴγλη[84]. Οἱ προβλέψεις αὐτές προκαλοῦν ὁπωσδήποτε ἀπορία καί σίγουρα δέν πρέπει νά θεωρηθοῦν δεῖγμα γιά ὑποχώρηση τῆς «ταξικῆς» ἀντιμετώπισης τοῦ ἐγκλήματος, γιατί τέτοια τάση δέν μαρτυρεῖται στούς χρόνους τῆς Μακεδονικῆς δυναστείας[85]. Ἡ μόνη σκέψη πού μπορῶ, πάντως, νά διατυπώσω στό σημεῖο αὐτό, συνδέεται καί πάλι μέ τή φύση τοῦ Ἐπαρχικοῦ Βιβλίου, ἀφενός μέν ὡς νομοθετήματος μέ εἰδικό χαρακτήρα, ἀφετέρου δέ ὡς συρραφῆς κειμένων, πού ἔγινε μέ βιασύνη καί χωρίς συστηματική ἐπεξεργασία, λόγω τῆς σπουδῆς νά δημοσιευθεῖ ὡς νόμος πρίν ἀπό τόν ἐπικείμενο θάνατο τοῦ Λέοντος ΣΤ΄.

Ἕνα ἀκόμη ἐρώτημα πού προκαλεῖ ὁ 22ος τίτλος εἶναι τό κατά πόσον οἱ ἐργολάβοι ἦταν ὀργανωμένοι σέ συντεχνίες. Ὁ Χριστοφιλόπουλος θεώρησε ἀδύνατη τή σχετική ἀπάντηση λόγω ἐλλείψεως στοιχείων[86], ἐνῶ ὁ Μπούρας –βασισμένος κυρίως σέ πληροφορίες γιά τήν κινητικότητα τῶν τεχνιτῶν μέσα στήν αὐτοκρατορία– διατύπωσε τήν ἄποψη ὅτι, τουλάχιστον στίς ἐπαρχίες, οἱ τυχόν ἑνώσεις τους πρέπει νά ἦταν μᾶλλον εὐκαιριακές καί ἐλεύθερες, ἴσως μέ τή μορφή τῆς «συντροφίας» καί ὄχι συντεχνίες ἐλεγχόμενες ἀπό τό κράτος[87].

Στό σημεῖο αὐτό δύσκολα θά μπορέσω νά ἐκφέρω γνώμη. Ἡ ρητή διατύπωση τοῦ Ἐπαρχικοῦ Βιβλίου «[...] ὁ μὲν ἐργολάβος ὁ κτίσας τοῦτο [...] μετὰ καὶ τῶν συγκτισάντων αὐτό [...]»[88], παραπέμπει σίγουρα στό αὐτονόητο, δηλαδή σέ συνεργεῖα, χωρίς ὅμως νά ἐπιτρέπει ἀκριβῆ διάγνωση γιά τή σχέση μεταξύ τῶν μελῶν τους.

κουρᾶς καὶ ἐξορίας σωφρονιζέσθωσαν, ἀπαιτούμενοι καὶ τὸν μισθόν, ὅσον ἔλαβον, παρεχόμενον τῷ ἐργοδοτήσαντι, ἀμισθὶ δηλονότι τούτων τοῦ ἔργου ἀπωθουμένων [...]»= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 282. Γιά τίς ἀναφερόμενες ποινές, βλ. Τρωιάνος, *Εἰσηγήσεις*, ὅ.π. (ὑποσημ. 2), 170-173.

[80] ΕΒ 22.4= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 284.

[81] Ἡ ποινή τῆς δήμευσης δηλώνεται μέ τό ρήμα «εἰσκομίζεσθαι», βλ. Σπ. Τρωιάνος, «Οἱ ποινές στό βυζαντινό δίκαιο», Σπ. Τρωιάνος (ἐπιμ.), *Ἔγκλημα καί τιμωρία στό Βυζάντιο*, Ἀθήνα 1997, 45-46. Τρωιάνος, *Εἰσηγήσεις*, ὅ.π. (ὑποσημ. 2), 175-177 (γενικότερα γιά τίς χρηματικές ποινές) .

[82] Βλ. Μπούρας, «Ἀρχιμάστορες», ὅ.π. (ὑποσημ. 59), 253.

[83] Χαρακτηριστικό εἶναι τό ὅτι καί ἡ διάταξη τοῦ Ζήνωνα γιά τούς μέν εὐκατάστατους ἐργολάβους πού ἄφηναν τό ἔργο ἡμιτελές, προέβλεπε ἀποζημίωση τοῦ ἐργοδότη, ἐνῶ γιά τούς «πένητες» σωματικό κολασμό καί ἐξορία, C. 8.10.12.9: «Προνοείτω ἡ σὴ μεγαλοπρέπεια τοῦ μή τινας τῶν ἐργολάβων ἢ τεχνιτῶν ἀρξαμένους ἔργου τοῦτο καταλιμπάνειν ἀτελές, ἀλλὰ αὐτὸν μὲν τὸν ἀρξάμενον λαμβάνοντα τὸν μισθὸν ἀναγκαζέτω πληροῦν τὸ ἔργον ἢ διδόναι τὴν ἐντεῦθεν συμβαίνουσαν ζημίαν τῷ οἰκοδομοῦντι καὶ πᾶσαν τὴν ἐκ τοῦ μὴ [τελεσθῆναι] τὸ ἔργον γενομένην βλάβην, εἰ δὲ πένης τε εἴη τυχὸν ὁ τοῦτο ἁμαρτών, πληγάς τε λαμβανέτω καὶ ἐκβαλλέσθω τῆς πόλεως»= Krueger, *Codex*, ὅ.π. (ὑποσημ. 12) 337.

[84] Βλ. J. Koder, «Delikt und Strafe im Eparchenbuch. Aspekte des mittelalterlichen Korporationswesens in Konstantinopel», *JÖB* 41 (1991), 126.

[85] Βλ. Τρωιάνος, «Οἱ ποινές», ὅ.π. (ὑποσημ. 81), 37-38.

[86] Βλ. Χριστοφιλόπουλος, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 54), 92.

[87] Βλ. Μπούρας, «Ἀρχιμάστορες», ὅ.π. (ὑποσημ. 59), 247, 262.

[88] ΕΒ 22.4= Κόλιας – Χρόνη, *Ἐπαρχικὸν Βιβλίον*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 284.

Στοιχεῖα πάντως γιά συντεχνιακή ὀργάνωση διάφορων τεχνιτῶν (ὅπως ἀρχιτέκτονες, ζωγράφοι, μαραμαράριοι, λιθοξόοι, οἰκοδόμοι κ.ἄ.) προκύπτουν ἀπό διατάξεις τοῦ 4ου αἰώνα, πού μέσω τοῦ Ἰουστινιάνειου Κώδικα καταχωρίσθηκαν στά Βασιλικά[89], ἐνῶ σέ διάταξή τους προερχόμενη ἀπό τόν Πανδέκτη ἀναφέρεται ὅτι «Τὰ θεμιτὰ συστήματα, ἅτινα ἐξ ἀρχῆς ἐπενοήθη διὰ τὸ διδόναι τὴν οἰκείαν χρησιμότητα τῷ δημοσίῳ, ἔχουσιν ἀτέλειαν· οὐ πάντες δὲ οἱ ἐν αὐτοῖς, ἀλλὰ μόνοι οἱ τεχνίται ἔχουσιν τὴν ἀτέλειαν»[90], δίνοντας τήν ἐντύπωση, πώς –τουλάχιστον κατά τήν πρώιμη περίοδο– κάποιες ἑνώσεις τεχνιτῶν λειτουργοῦσαν ὑπό κρατική ἐποπτεία, προσέφεραν δέ ὑπηρεσίες στό δημόσιο[91], χωρίς δυστυχῶς νά μπορεῖ νά διαγνωσθεῖ ἄν συγχρόνως μποροῦσαν νά συνεργάζονται καί μέ ἰδιῶτες. Ὅπως καί νά εἶχαν πάντως τά πράγματα, δέν εἶναι δυνατόν νά κάνουμε λόγο γιά μιά ἑνιαία συντεχνία τῶν «ἐργολάβων», ἀλλά κάθε μία εἰδικότητα πρέπει νά συγκροτοῦσε, ἐνδεχομένως καί στήν Κωνσταντινούπολη τοῦ 10ου αἰώνα, διαφορετικό «σύστημα», ὑπαγόμενο σέ κανόνες, οἱ ὁποῖοι εἶναι πολύ πιθανό μέ τήν πάροδο τῶν ἐτῶν νά γνώρισαν ἀλλαγές.

Τό τελευταῖο ζήτημα πού θά θίξω, εἶναι ἡ πρακτική ἐφαρμογή τῶν ἐπιμέρους νομοθετικῶν ρυθμίσεων, στίς ὁποῖες ἀναφέρθηκα. Σχετικά μέ τόν 22ο τίτλο τοῦ Ἐπαρχικοῦ Βιβλίου ἐπισημαίνω μέν τήν ἐπανάληψη τῶν προβλέψεών του ἀπό τήν Ἑξάβιβλο τοῦ Ἀρμενοπούλου[92], δέν μπορῶ ὅμως καί νά μήν τονίσω ὅτι ἡ παρουσία παλαιότερων διατάξεων στή συλλογή αὐτή τοῦ 1345 δέν ἀποδεικνύει τήν ἐπιβίωση τῆς ὅποιας ἰσχύος τους[93]. Ὅσο ἀφορᾶ στήν πλήρη ἐφαρμογή τῶν πολεοδομικῆς φύσης νομοθετικῶν διατάξεων, οἱ ἱστορικοί τοῦ δικαίου εἶναι μᾶλλον διστακτικοί ὡς πρός τό νά ἐκφράσουν μέ βεβαιότητα καταφατική ἄποψη[94]. Ἀνάλογες ἐπιφυλάξεις –σέ ἀντίθεση μέ ἄλλους ἐκπροσώπους τοῦ κλάδου του, πού σαφῶς ἀποδέχονται τήν ἐφαρμογή [95]– ἔχει διατυπώσει, μέ βάση τά ἀρχαιολογικά εὑρήματα, καί ὁ Χαράλαμπος Μπούρας[96].

Ἡ δική μου ἀπάντηση ὡς πρός τό ζήτημα θά δοθεῖ πάντως λιγότερο μέ τό βλέμμα τοῦ νομικοῦ καί πολύ περισσότερο μέ αὐτό τοῦ μετόχου τῆς ἑλληνικῆς πραγματικότητας καί τοῦ περιπατητῆ τῶν σύγχρονων ἑλληνικῶν πόλεων. Μελετώντας, λοιπόν, τή βυζαντινή πολεοδομική νομοθεσία, δέν μπόρεσα νά μή σκεφθῶ πώς οἱ αὐστηρότατες προβλέψεις τῆς ἀντίστοιχης σημερινῆς ἑλληνικῆς –πού ἀπαιτοῦν ἄδεια ἀπό τήν Πολεοδομία ἀκόμη καί γιά τήν ἐγκατάσταση κλιματιστικοῦ μηχανήματος– ἴσως δημιουργήσουν, κατά τό ἀπώτερο μέλλον, σέ κάποιον μελετητή τήν ἐντύπωση ἄρτιων ἀστικῶν ἱστῶν καί συμμετρικά ἄψογων οἰκοδομημάτων, πού ὅλοι γνωρίζουμε ὅτι δέν ὑπάρχουν. Μιά ἀνάλογη κατάσταση θεωρῶ πιθανή καί γιά τό Βυζάντιο, μέ βάση τό γεγονός ὅτι βυζαντινές διατάξεις πού θέτουν τούς κανόνες πολεοδομικῆς εὐταξίας, ἀναφέρουν καί τίς παραβιάσεις της. Ἔτσι, ἡ διάταξη τοῦ Ζήνωνα μνημονεύει τήν παράνομη μετατροπή φωταγωγῶν σέ παράθυρα[97], ἐνῶ ὁ Ἰουστινιανός –πού τό 531 ἐπέκτεινε τήν ἰσχύ τοῦ νόμου τοῦ Ζήνωνα καί στίς ἐπαρχίες[98]– ἀναφέρεται, μέ τή Νεαρά 63, τό ἔτος 538, σέ πρακτικές γιά παραβίαση τῆς προστασίας γιά τή θέα στή θάλασσα[99], λίγο δέ ἀργότερα ἐπισημαίνει πώς ἡ προστασία αὐτή δέν ἀφοροῦσε μόνον στίς προσόψεις ἀλλά καί στά

[89] Βλ. 54.6.8, 9, B.54.16.16= Scheltema – Van der Wal, *Basilicorum Libri*, ὅ.π. (ὑποσημ. 24), 2493, 2508-2509. Γιά τή συντεχνιακή αὐτή ὀργάνωση, πρβλ. καί Ἐ. Παπαγιάννη, «Βυζαντινή νομοθεσία καί οἰκονομική δραστηριότητα κατά κοινωνικές τάξεις», *Οἰκονομική Ἱστορία Γ΄*, ὅ.π. (ὑποσημ. 7), 285.

[90] B. 54.6.6.12= Scheltema – Van der Wal, *Basilicorum Libri*, ὅ.π. (ὑποσημ. 24), 2492-2493.

[91] Πληροφορίες γιά «δημόσιους οἰκοδόμους» σέ ἐπιγραφές τοῦ 5ου αἰώνα παρέχει ἡ Κ. Μέντζου-Μεϊμάρη, *Συμβολαὶ εἰς τὴν μελέτην τοῦ οἰκονομικοῦ καὶ κοινωνικοῦ βίου τῆς πρωίμου βυζαντινῆς περιόδου. Ἡ προσφορὰ τῶν ἐκ Μικρᾶς Ἀσίας καὶ Συρίας ἐπιγραφῶν καὶ ἁγιολογικῶν κειμένων* (Βιβλιοθήκη Σοφίας Ν. Σαριπόλου, 31), Ἀθήνα 1975, 174-177.

[92] Ἑξάβιβλος 3.8.40-43= Κ. Πιτσάκης, *Πρόχειρον Νόμων ἢ Ἑξάβιβλος*, Ἀθήνα 1971, 210-211. Γιά τό Ἐπαρχικό Βιβλίο στήν Ἑξάβιβλο, βλ. καί Koder, *Eparchenbuch*, ὅ.π. (ὑποσημ. 52), 36, 56-57.

[93] Βλ. Τρωιάνος, *Πηγές*, ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 389.

[94] Βλ. Τρωιάνος, «Προστασία», ὅ.π. (ὑποσημ. 9), 61. Πιτσάκης, «Πόλεις», ὅ.π. (ὑποσημ. 4), 156-157.

[95] Βλ. π.χ. Γ. Λάββας, «Οἰκιστική καί πολεοδομία στήν περίοδο τῶν Παλαιολόγων», *Ἀριστοτέλειο Πανεπιστήμιο Θεσσαλονίκης. Διεθνή Συμπόσια γιά τή Μακεδονία. Β΄ Συμπόσιο: Ἡ Μακεδονία κατά τήν ἐποχή τῶν Παλαιολόγων (Θεσσαλονίκη 14-20 Δεκεμβρίου 1992)*, Θεσσαλονίκη 2002, 505-515.

[96] Βλ. Χ. Μπούρας, «Πολεοδομικά τῶν μεσοβυζαντινῶν καί ὑστεροβυζαντινῶν πόλεων», *ΔΧΑΕ* Κ΄ (1998), 94-97.

[97] Βλ. παραπάνω, ὑποσημ. 18 (τό ἀπόσπασμα στό κείμενο).

[98] Βλ. παραπάνω, ὑποσημ. 19.

[99] Βλ. παραπάνω, ὑποσημ. 20.

πλάγια τῶν οἰκοδομῶν[100]. Σέ διαμαρτυρίες καί παραβιάσεις παραπέμπει καί ἡ ἐπιεικής ἑρμηνευτική προσέγγιση πού ἐμφανίζεται στά Βασιλικά καί πάλι σχετικά μέ τή θέα στή θάλασσα[101]. Περαιτέρω –ἄν βεβαίως γίνει δεκτή ἡ ἄποψή μου ὡς πρός τίς ἀναφορές τῆς Νεαρᾶς 113 τοῦ Λέοντα ΣΤ΄– ἡ γενική ἀπόσταση τῶν 12 ποδῶν μεταξύ τῶν κτηρίων, πού προβλέπεται στή διάταξη τοῦ Ζήνωνα καί ἐπαναλαμβάνεται στά Βασιλικά[102], εἶχε ἐνδεχομένως ὑποκατασταθεῖ στην πράξη ἀπό τά 10 πόδια, κατά τό προαναφερθέν πρότυπο τῆς συλλογῆς τοῦ Ἀσκαλωνίτη.

Φαίνεται, λοιπόν, ὅτι στά χρόνια τῆς αὐτοκρατορίας ἡ ἀπόκλιση ἀπό τόν κανόνα ἀποτελοῦσε τελικά κανόνα! Κανόνα ἐπαναλαμβανόμενο μέσα στούς αἰῶνες συνιστοῦν –ὅπως δυστυχῶς γνωρίζει ὁ καθένας ἀπό ἐμᾶς– καί οἱ ἀντισυμβατικές συμπεριφορές τῶν «ἐργολάβων», πού τόσο γλαφυρά περιγράφονται στον 22ο τίτλο τοῦ Ἐπαρχικοῦ Βιβλίου καί τίς ὁποῖες δέν κατόρθωσε νά ἐξαλείψει ὁ σωματικός κολασμός, ἡ ἐξορία καί ἡ δήμευση, πού ἴσως πάμπολλες φορές νά εἶχε ἐπιβάλει ὁ Ἔπαρχος τῆς Πόλεως.

[100] Βλ. παραπάνω, ὑποσημ. 22 (τό ἀπόσπασμα τῆς Ν. 165 στό κείμενο).

[101] Βλ. παραπάνω, ὑποσημ. 24.

[102] Βλ. τό σχετικό ἀπόσπασμα παραπάνω, στήν ὑποσημ. 39.

Eleftheria Papagianni

CONSTRUCTION ACTIVITY IN BYZANTIUM, FROM THE PERSPECTIVE OF A JURIST

In memory of Charalampos Bouras

This paper was presented at the 37th Symposium of Byzantine and post-Byzantine Archaeology and Art, dedicated to the memory of Professor Charalampos Bouras. However, due to its prospective length, it was not given for publication in the relevant 39th Volume of the Deltion of the Christian Archaeological Society, which asked for studies of a smaller size.

I have also dealt in the past with construction activity in Byzantium, studying the forms of buildings and the underlying legal relations, based on the sources of legal praxis, that is, contracts and court rulings. In this paper I proceed with the analysis of fundamental legislative acts, in their original form, without investigating – at least not primarily– the manner in which the relevant provisions appear in later codifications and collections stemming from private initiative. Due to this delineation, and also because it has been extensively studied, the collection of construction and urban design regulations composed in the beginning of the 6th century AD by the architect Julian of Askalon, which, regardless of its influence on common practice, had never been ratified by law, has not been used in this paper primarily, but only incidentally.

The regulation of emperor Zenon, promulgated after the middle of the 5th century, aiming to impose a well-ordered urban design strategy during the reconstruction of Constantinople, after the extensive fires that the city suffered between the years 465 and 469, is presented to its full extent. A great part of this legislation deals with the distance between buildings, especially regarding the unobstructed view to the sea. In the year 531 Justinian extended the applications of this law also to the provinces, whereas with the issuance of Novels, he tried to restrain relevant violations, particularly regarding the matter of the view to the sea which was, indeed, protected to a rather exaggerated extent. The regulation of Zenon and the ratifying laws of Justinian constitute a grid of provisions with clearly urban planning purposes and a long tradition during the later years of the Empire. Nevertheless, two Novels of Leo VI, Novel 71 and Novel 113, serve different goals.

Novel 71 does not have -at least in my opinion- an urban design content, since its text shows that its aim was to protect the fruits produced within an immoveable property from potential damages that could be

incurred when in direct proximity to a building. As for Novel 113, which has been regarded as rather insignificant by relevant bibliography, an extensive analysis is hereby dedicated to it, distinguishing it from the regulations of Zenon's law. First, it is pointed out that, by demanding a minimum distance between neighboring balconies, the law aimed to protect private interests from the possibility of one being able to clearly and easily monitor neighboring houses and that, for the same reason, it recognized the possibility to transgress the legal distance between buildings, in case it was prescribed that the neighbor had the right to oppose such an act or by agreement of the interested parties. On the basis of the analysis of the ratio in this law, this paper – hopefully successfully – tries to solve the problem of the divergence between the Novel which imposes ten feet as a general legal distance between buildings and the regulation of Zenon that mentions twelve feet. The paper's suggestion is that Novel 113 had not taken into consideration the provision of Zenon, but the Collection of Julian of Askalon, which not only sets ten feet as the basic distance between buildings, but also is the only other normative text that addresses the matter of the protection of privacy from possible prying by neighbors. The private origins of this work are not cause for serious concern, since in Byzantine Law, provisions of private and official origin were applied by the courts almost without distinction. The work of Julian also appears to be linked to the manuscript tradition of the Book of the Eparch of Leo VI, a fact attesting to its usage in Constantinople in the middle period. What is more, the fact that an emperor such as Leo VI, who was the most active legislator after Justinian, refers to this collection, can lead to the thought that some of its provisions might already have replaced statutory law.

Subsequently, this paper addresses the relevant provisions of the Book of the Eparch. After rejecting the conjunction of some of its provisions that refer to the distance between buildings with the provision of Zenon, this paper focuses on the 22th title which bears the title "Regarding contractors" ("Peri ergolabon"), which has not been sufficiently studied so far. The information pertains to the quality of the buildings, the liability of workers, the breaches of contract obligations on their behalf and penal sanctions. Charalampos Bouras had also addressed those issues in the past and his views are examined from the legal historian's perspective. This section ends with some thoughts on whether the different categories of technicians were organized in guilds ("syntechneiai").

The paper concludes with some conjectures on whether the provisions of legislative texts regarding construction activity were actually applied in practice. In contrast to other researchers of this field, Charalampos Bouras was not convinced that this was the case. This paper is also inclined to adopt this opinion, primarily taking into consideration the current dissent between the most austere Greek Urban Design Laws on one hand and the reality dominating our cities on the other. After all, both the regulation of Zenon and the Novels of Justinian refer to – sometimes inventive – methods of circumventing the urban planning provisions, whereas in the Basilica one can see a more lenient adaptation of the legislation concerning the unobstructed view to the sea, which must have been, in my opinion, a result of protests and violations. My interpretative approach to Novella 113 of Leo can also lead to the view that the general distance of twelve feet between the buildings, described in the disposition of Zenon and repeated in the Basilica, had been replaced in practice, already by the end of the 9th century, by the basic distance prescribed in the collection of Julian of Askalon. As for the behavior of the technicians who breached their contracts, the practices described in the Book of the Eparch strongly remind us of some problems still frequently faced nowadays when we are in need of their services, a fact proving that the threat of penal punishment has not been successful in eradicating such behaviors over the course of the centuries.

Translated by Vasileios-Alexandros Kollias

Professor of History of Law
Law School. National and Kapodistrian
University of Athens
epapag@law.uoa.gr