

## Μακεδονικά

Τόμ. 30, Αρ. 1 (1996)



Η "εμπράγματη ασφάλεια" σε ολυνθιακές επιγραφές του 4ου π.Χ. αιώνα

Μαρία Σ. Γιούνη

doi: [10.12681/makedonika.240](https://doi.org/10.12681/makedonika.240)

Copyright © 2014, Μαρία Σ. Γιούνη



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

### Βιβλιογραφική αναφορά:

Γιούνη Μ. Σ. (1996). Η "εμπράγματη ασφάλεια" σε ολυνθιακές επιγραφές του 4ου π.Χ. αιώνα. *Μακεδονικά*, 30(1), 67-80. <https://doi.org/10.12681/makedonika.240>

Η «ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΑΣΦΑΛΕΙΑ»  
ΣΕ ΟΛΥΝΘΙΑΚΕΣ ΕΠΙΓΡΑΦΕΣ ΤΟΥ 4ου π.Χ. ΑΙΩΝΑ

Ανάμεσα στις ολυνθιακές επιγραφές που έφερε στο φως η σκαπάνη του D. M. Robinson, αρχής γενομένης από τη δεκαετία του 1920, στις οποίες καταγράφονται αγοραπωλησίες ακινήτων, ξεχωρίζουν τρεις επιγραφές με διαφορετικό αντικείμενο: στις δύο από αυτές η χρησιμοποιούμενη ορολογία υποδηλώνει πως πρόκειται για καταχωρήσεις δανείου με παραχώρηση εμπράγματος ασφάλειας επί ακινήτου, ενώ στην τρίτη είναι διερευνητέο το είδος της δικαιοπραξίας, που καταγράφεται με έναν προβληματικό όρο. Η παρούσα εργασία έχει σκοπό την εξέταση αυτών των επιγραφών σε συνάρτηση με άλλες επιγραφικές μαρτυρίες από τη Μακεδονία και τη Χαλκιδική του 4ου και 3ου αι. π.Χ., οι οποίες αφορούν στην παροχή εμπράγματος ασφάλειας, προκειμένου να δοθεί μία ολοκληρωμένη εικόνα του θεσμού και να επιχειρηθεί η συγκριτική θεώρηση με τα ισχύοντα σε άλλες περιοχές της Ελλάδας<sup>1</sup>, πράγμα που εξ όσον γνωρίζω δεν έχει γίνει στη μέχρι τούδε έρευνα της ιστορίας του δικαίου.

Οι τρεις ολυνθιακές επιγραφές, για τις οποίες γίνεται λόγος εδώ, χρονολογούνται στα μέσα του 4ου π.Χ. αι.: ειδικότερα η πρώτη χρονολογείται στο έτος 352/1 π.Χ. και έχει ως εξής<sup>2</sup>:

*Θεός. Τύχη ἀγ[αθή.] / Ἐρμαγόρας [...]*NI*[...] Διο/πειθει Ἀντιπάτρον ἐδάνεισε[ν] / τετρακίς χιλίας [πεν]τακ[ο]σίας ἐπ[ί] / τῆι οἰκίει δλει τρι[α] ἔτα. Ἱερ[εὺς] / Ἀριστόβουλος Καλλικράτεος. Μ[ε] / ἰς Παιθεῶν. Τὰ π[ά]ντ[α] οὗτ[ο]ι ἔχο[υ]σι Πολύξενος Τη[λ]άγρου, Ἀριστο/τέλης Κτησί[ο]υ [...] ΕΟΣ / [Θε]αγένου.*

1. Για μια νομική πραγμάτευση των δημοσιευμένων επιγραφών του βορειοελλαδικού χώρου που αφορούν σε αγοραπωλησίες ακινήτων βλ. Μ. Γιούνη, «Ωνάϊ Μακεδονίας I. Αγοραπωλησίες ακινήτων σε μακεδονικές επιγραφές του 4ου και 3ου π.Χ. αιώνα», *Αρμενόπουλος, Επιστημονική Επετηρίδα Δικηγορικού Συλλόγου Θεσσαλονίκης* 12 (1991) 25-50, και την εκεί βιβλιογραφία.

2. Η επιγραφή αυτή, που βρίσκεται στο Μουσείο Θεσσαλονίκης, πρωτοδημοσιεύτηκε από τον D. M. Robinson, *Excavations at Olynthus II*, 1930, σ. 110. Εδώ ακολουθείται η πρόσφατη έκδοση με εκτενή σχολιασμό του Μ. Β. Χατζόπουλου, *Actes de vente de la Chalcidique centrale*, Αθήνα 1988 (Μελετήματα 6), σσ. 58-9, που είναι ουσιαστικά και η πρώτη της επιγραφής, καθώς η αρχική δημοσίευση διέκρινε μόνο μερικές λέξεις. Η χρονολόγηση που ακολουθείται είναι του Χατζόπουλου: αναλυτικά για τα επιχειρήματα στα οποία θεμελιώνεται βλ. *ό.π.*, σσ. 72-77 και 80.

Σύμφωνα με τη σύμβαση, ο Ερμαγόρας δάνεισε στον Διοπίεθ 4.500 δραχμές και ο Διοπίεθς παραχώρησε εμπράγματη ασφάλεια για την επιστροφή του δανείου επί της οικίας του, ή κατά μια άποψη, σε ολόκληρη την περιουσία του<sup>3</sup>. Η προθεσμία για την εξόφληση του δανείου συμφωνείται στα τρία χρόνια, ενώ δεν γίνεται μνεία του καταβλητέου τόκου που συμφώνησαν τα δύο μέρη. Η εισαγωγική φόρμουλα, με την αναφορά στο θεό και την τύχη, τη χρονολόγηση με βάση τον ιερέα και το μήνα, απαντά, ως γνωστόν, σε ποικίλες επιγραφές του ελλαδικού χώρου. Το είδος της δικαιοπραξίας δηλώνεται με το ρήμα «ἐδάνεισεν» και, εκτός από το όνομα του δανειστή των χρημάτων στην ονομαστική και το όνομα του οφειλέτη στη δοτική, αναγράφεται το χρηματικό ποσόν του δανείου, το πράγμα επί του οποίου παραχωρήθηκε η εμπράγματη ασφάλεια και η προθεσμία για την εξόφληση του δανείου· τέλος, αναφέρονται τα ονόματα των τριών προσώπων, στα οποία κατατέθηκε το ποσόν του δανείου, ώστε να υπάρχει δημοσιότητα, με τη φράση «τά πάντα οὔτοι ἔχουσι». Η χρησιμοποιούμενη ορολογία για τη σύναψη του δανείου είναι κοινή σε όλο τον ελλαδικό χώρο: ευρύτατα μαρτυρείται η χρήση του ρήματος «δανείζειν»<sup>4</sup> και ειδικότερα «δανείζειν» με την πρόθεση «ἐπί» και το πράγμα που παραχωρείται ως ασφάλεια στη δοτική<sup>5</sup>.

Φαίνεται ότι ο δανειζόμενος εκείνη τη χρονιά είχε οικονομική δυσπραγία, αφού μερικούς μήνες αργότερα πώλησε στον συμπολίτη του Ζώιλο μια οικία αντί 1.200 δραχμών<sup>6</sup>. Αν γίνει δεκτή η άποψη ότι η υποθήκευση αφορά ολόκληρη την περιουσία του Διοπίεθ και όχι μόνο την οικία, τότε και αυτή η άλλη οικία που πωλεί ο Διοπίεθς μερικούς μήνες αργότερα θα είναι βεβαρμένη από υποθήκη· δεν είναι πάντως απίθανο να πρόκειται και στις δύο συμβάσεις για το ίδιο ακίνητο, αφού το γεγονός ότι στη σύμβαση του δανείου δεν διευκρινίζεται για ποια οικία πρόκειται με βάση τους γείτονες, όπως συνηθίζεται, υποδεικνύει ότι πιθανώς ο Διοπίεθς είχε μια μοναδική οικία, την οποία υποθήκευσε εδώ και μερικούς μήνες αργότερα πωλεί. Στη συνέχεια αυτής της εργασίας θα εξεταστεί κατά πόσον ήταν δυνατή η πώληση υποθηκευμένου ακινήτου.

Πανομοιότυπο περιεχόμενο έχει και η δεύτερη επιγραφή<sup>7</sup>, τουλάχιστον το

3. Έτσι ερμηνεύει τη φράση «ἐπί τεῖ οἰκίᾳ ὀλει» ο Χατζόπουλος, *ό.π.*, σ. 59.

4. *Λ.χ.* Δημοσθ. 32 Ζηνόθ 12· 37 Πανταίν. 4· 56 Διονυσόδ. 3 κλπ.

5. *Λ.χ.* Δημ. 32 Ζηνόθ. 14· 36 Φορμίων. 6 και 18· 37 Πανταίν. 50· 49 Τιμόθ. 53 κλπ.

6. Robinson, *TAPA* 69 (1938) 47-50, αφ. 3: [Θεός. οἰνή εὐθε]ᾶ ἐπί / [Ἀριστοβοῦλου] Καλλικράτους [ιερέως]· μείς / Ταρηνίων. Ζώιλος / Φιλοκράτους παρὰ / Διοπίεθς τοῦ Ἄντιπάτρου τὴν [οἰκίαν] / τὴν ἐχομένην τῆς / Διοκλέος τοῦ [Χάρω]νος οἰκίης καὶ τῆς / τῶν Ἀπολοδόρου / παίδων Ψ88· βεβαιω/τῆς Πολεμάρχης Σ/τράτωνος· μάρτυρες Διοκλῆς Χάρω/νος, Εὐξίθεος Ξαν/θίππου, Φίλων Θεοδότου.

7. Μετά την αρχική δημοσίευση από τον Robinson, *TAPA* 65 (1934) 130-1 αφ. 6, η επιγραφή αποκαταστάθηκε αργότερα από τον Χατζόπουλο, *ό.π.*, σ. 60· πρβλ. D. Hennig, «Kaufverträge

σωζόμενο μέρος της, χρονολογούμενη στο 350/49, στην οποία χρησιμοποιείται το ρήμα «δανείζω» στον ενεστώτα:

*Θεός. Τύχη ἀγαθῆ[ι]. / Δανείζει Λυκόφρων / Θεοδώρου Ἰγίαι, ἼΑν/θει τοῖς Ἥγεστράτου / [ἐπὶ] τῆι οἰκίῃ πλὴν τοῦ / [ἐ]πτακλίνου καὶ τοῦ / [.]ΝΩΝΟΣ καὶ τοῦ κτήματος / τοῦ ἐπὶ τὴν κώμην ΕΣΣΤ/ [...] καὶ τοῦ πιθε/[ῶνο]ς δι[ι]σχιλίας πεντή/[κ]οντα [----].*

Εδώ ο Λυκόφρων δανείζει 2.050 δραχμές σε δύο αδελφούς, οι οποίοι παρέχουν ως εγγύηση το σπίτι τους εκτός από ορισμένους χώρους που αναφέρονται ρητά: τον *ἐπτάκλινον*, το *κτῆμα τὸ ἐπὶ τὴν κώμην* και τον *πιθεῶνα*<sup>8</sup>. Δυστυχώς το υπόλοιπο μέρος της επιγραφής είναι κατεστραμμένο και δεν έχουμε πληροφορίες ούτε για την προθεσμία εξόφλησης του δανείου ούτε για τα άτομα στα οποία κατατέθηκε το ποσόν. Προφανώς οι δύο αδελφοί είναι συγκύριοι ἐξ αδιαρέτου της αναφερόμενης οικίας, που αναμφίβολα κληρονόμησαν από τον πατέρα τους<sup>9</sup>. Καθώς η σύναψη του δανείου και η παραχώρηση της υποθήκης γίνονται και από τους δύο από κοινού, θα μπορούσαμε βέβαια να υποθέσουμε ότι την ευθύνη για την επιστροφή του ποσού του δανείου έχει ο κάθε ένας από τους δύο αδελφούς στο ολόκληρο της αξίας του ποσού. Ένα άλλο ενδιαφέρον χαρακτηριστικό αυτής της επιγραφής είναι η μαρτυρία ότι ήταν δυνατό να συσταθεί εμπράγματος ασφάλεια ἐπὶ ενός μέρους της οικίας.

Ενώ οι δύο παραπάνω συμβάσεις εκφέρονται με ταυτσημους ὁρους, η τρίτη επιγραφή με ορολογία διάφορη ἀπὸ αυτήν της αγοραπωλησίας, παρά την ομοιότητα στη μορφή, παρουσιάζει την προβληματική διατύπωση *καθίεται*, που είναι μοναδική μεταξύ των γνωστών συμβολαίων ὄχι μόνο της Ολύνθου ἀλλὰ και ολόκληρου του ελλαδικού χώρου<sup>10</sup>:

*Θεός. Τύχη ἀγ[αθῆ.] / Ἰερεὺς Λῦσις Σι[...] / Μείς Ἰπιω[ν.] / Βάγκων Πολ[...]/ καθίεται παρ[ά] / Ζωπύρο τῷ Ἰπλάρχο / τὴν οἰκίην ἠ ἔχεται / τῆς Εὐβουλίδους τῷ / Ἀπολλοδώρο καὶ [τῆς] / Ζωπύρο τῷ Ἰπλάρχο / ἔνακοσίων ἐς ἔτα / πέντε καὶ μῆνας τέσ[σε]ρας. Βεβαιωτῆς / [Εὐ]πλα- τριδῆς Κλε/οβουλιδ[ε]ος. Μάρτυρε[ς] / [..Εὐ]πα[τριδῆς Δ[...]/... Πε]ρι- κλῆς / [... Εὐ]βου[λίδης Ἀπολλοδώρο].*

über Häuser und Ländereien aus der Chalkidike und Amphipolis», *Chiron* 17 (1987) 145-6.

8. Πιθεῶν είναι η αποθήκη και ἐπτάκλινος (οἶκος) είναι η τραπεζαρία, που προφανώς ἐδὼ είχε ξεχωριστή είσοδο. Ειδικότερα για τα εν λόγω μέρη της οικίας βλ. Hennig, *ὀ.π.*, σ. 146, σημ. 8 και την ἐκεῖ παρατιθέμενη βιβλιογραφία.

9. Πρβλ. Μ. Α. Μπαμπάκου, *Πράξεις κοινῆς διαθέσεως και ἄλλα συγγενῆ φαινόμενα κατὰ το δίκαιον της αρχαίας Θεσσαλίας*, Αθήνα 1961, σσ. 37-41.

10. Robinson, *TAPA* 69 (1938) 51-2, αφ. 5. Χατζόπουλος, *ὀ.π.*, σσ. 61-2. Hennig, *ὀ.π.*, σσ. 146-7. Η χρονολόγηση στηρίζεται στον Χατζόπουλο, ενώ ο Robinson θεωρεῖ την επιγραφή ἀρ- χαιότερη (τέλος του 5ου ἢ ἀρχές του 4ου αι. π.Χ.).

Με τη σύμβαση αυτή, κατά λίγα χρόνια προγενέστερη από τις άλλες δύο, καθώς χρονολογείται στο έτος 355/4, ο Βάκχων *καθίεται* από τον Ζωπύρου την οικία που βρίσκεται ανάμεσα σ' αυτές του ίδιου του Ζωπύρου και του Ευβουλίδη αντί 900 δραχμών για ένα χρονικό διάστημα πέντε χρόνων και τεσσάρων μηνών. Η χρήση του ρήματος *καθίεται* δεν έχει αντίστοιχο προηγούμενο και η ερμηνεία είναι δυσχερής, καθώς το παράδειγμά μας δεν μπορεί να παραλληλιστεί με αυτά —ενάριθμα εξάλλου— που παραδίδει η αρχαιοελληνική γραμματεία<sup>11</sup>. Ο πρώτος εκδότης θεωρεί το διάστημα των πέντε χρόνων και τεσσάρων μηνών ως περίοδο χάριτος που παραχωρείται για την εξόφληση του τιμήματος, δίχως να διευκρινίζει το είδος της δικαιοπραξίας<sup>12</sup>. Από τους νεότερους μελετητές ο Hennig<sup>13</sup> αναγνωρίζει ότι πρόκειται για κάποια μορφή παραχώρησης της οικίας, της οποίας όμως η φύση παραμένει σκοτεινή, ενώ ο Χατζόπουλος<sup>14</sup> θεωρεί ότι πρόκειται για παραχώρηση εμπράγματης ασφάλειας με τη σύναψη δανείου ύψους 900 δραχμών και προθεσμία εξόφλησης πέντε ετών και τεσσάρων μηνών. Η άποψη αυτή εξομοιώνει το είδος της δικαιοπραξίας με τα προηγούμενα παραδείγματα, όπου η σύναψη του δανείου και η παραχώρηση της υποθήκης πραγματοποιούνται με την ίδια πράξη. Καθώς όμως και οι τρεις επιγραφές, που είναι σύγχρονες, προέρχονται από την ίδια περιοχή, εύλογα διερωτάται κανείς πού οφείλεται η διαφορετική διατύπωση, που δίνει έμφαση όχι στη σύναψη του δανείου με τη χρήση του ρήματος *δανείζειν*, αλλά στην παραχώρηση υποθήκης και μάλιστα με τη χρήση του ρήματος *καθίεται* στη θέση του συνηθέστερου *υποτίθεται*. Πάντως η απορία αυτή δεν είναι αρκετή για να αποδυναμώσει την αρχική υπόθεση, καθώς τα παραδείγματα χαλαρότητας στην επιλογή της νομικής ορολογίας είναι τόσο συχνά στο αρχαιοελληνικό δίκαιο, ώστε να αποτελούν τον κανόνα: ως προχειρότερο παράδειγμα θα μπορούσε να αναφερθεί αυτό των «κανονικών» αγοραπωλησιών ακινήτων. Όσον αφορά στη συγκεκριμένη επιγραφή, νομίζω ότι μπορεί να παραλληλιστεί με μια σύγχρονη της «πρᾶϊν ἐπὶ λύσει» από την ίδια περιοχή, σύμβαση με την οποία ο

11. Το ρήμα στην παθητική φωνή αναφέρεται με την έννοια του πέμνω εμαυτόν, σπεύδω, ορμώ, και μεταφορικά επιδιώκω, επιθυμώ, προθυμότητα να πράξω (Liddell - Scott). Βλ. Πλάτων, *Κριτίας* 118α: *ὄρεσαν μέχρι πρὸς τὴν θάλασσαν καθεμένους*. Ηρόδοτος 7, 138: *ἡ δὲ στρατηλασίη κατίετο ἐς πᾶσαν τὴν Ἑλλάδα*. Πάντως η χρήση του μέσου ρήματος σε θέση ενεργητικού, στη σύνταξη «ο Α καθίεται παρά του Β την οικίαν» δεν έχει παράλληλο στις πηγές. Εξαιτίας της έλλειψης παράλληλων μαρτυριών, οι ερευνητές δεν μπόρεσαν να δώσουν ικανοποιητική λύση στο πρόβλημα.

12. Ο Robinson, *ό.π.*, σσ. 51-52, αμφιταλαντεύεται ανάμεσα στη μίσθωση και την αγοραπωλησία, κυρίως ενόψει του χαμηλού ποσού των 900 δραχμών, που τείνει να το εκλάβει ως τόσο προς 8% για 5 1/3 χρόνια επί μιας υποθετικής τιμής πώλησως 2100 δραχμ.: αυτή η τόσο περίπλοκη ερμηνεία δεν θεμελιώνεται επαρκώς.

13. *Ο.π.*, σσ. 146-7.

14. *Ο.π.*, σσ. 61-2.

Αρχίδαμος αγοράζει την οικία του Σώσωνος αντί 2.000 δραχμών, παραχωρώντας στον πωλητή το δικαίωμα να εξαγοράσει την οικία μέσα σε προθεσμία ενός έτους («ένιαυτὸν ἐπὶ ἀπόλυσιν»)<sup>15</sup>.

Κατὰ συνέπεια το ρήμα «καθίεται» υποδηλώνει πρᾶσιν ἐπὶ λύσει ἢ υποθήκη; Η μοναδικότητα του ρήματος «καθίεται» δυσχεραίνει την κατάταξη του είδους της δικαιοπραξίας με μόνο στήριγμα την ορολογία. Χρήσιμη θα ήταν επομένως μια συνολική θεώρηση των σχετικών επιγραφών που αναφέρονται σε οποιοδήποτε είδος εμπράγματος ασφάλειας. Από τον βορειοελλαδικό χώρο οι μαρτυρίες αυτές, ἐξ ὧσων γνωρίζω, δεν υπερβαίνουν τις ἑξί: πρόκειται για τις τέσσερις ολυνθιακές επιγραφές που προαναφέρθηκαν, από τις οποίες οι δύο περιγράφουν τη σύμβαση με το ρήμα «δανείζουν», η τρίτη χρησιμοποιεί το ρήμα «καθίεται», και η τέταρτη αναφέρεται σε μια αγοραπωλησία οικίας που έγινε με τον ὄρο «ένιαυτὸν ἐπὶ ἀπόλυσιν», για μια πώληση ακινήτων που είχαν αγοραστεί «ἐπὶ λύσει» από την Αμφίπολη και τέλος για μία εξαγορά υποθηκευθέντων ακινήτων από τα Βραστά Χαλκιδικής.

Με το συμβόλαιο της Αμφίπολης, που χρονολογείται στον 4ο αι. π.Χ.<sup>16</sup>, ο Τίμων αγοράζει (ἐπρίατο) από τον Εξήκεστο «τὸν ἄγρον τὸ Ἄπολλωνίο και τὸν πιθῶνα» ἀντί 5.000 δραχμών και δίνει το δικαίωμα στον Απολλώνιο να εξαγοράσει οποτεδήποτε θελήσει τα ακίνητα με το ίδιο ἀντίτιμο (λύσασθαι ὅταν βούληται τοῦ ἴσου), δηλαδή ο ἐπὶ λύσει αγοραστής μεταβιβάζει τα ακίνητα σε τρίτο, με τους ἴδιους ὄρους που τα απέκτησε, διατηρώντας το δικαίωμα του αρχικού κυρίου για εξαγορά. Στο συμβόλαιο των Βραστών<sup>17</sup> η αγορά ομάδας ακινήτων που είχαν υποθηκευθεῖ στο παρελθόν διενεργείται ἀπὸ τον ἀδελφὸ του ἐνυπόθηκου οφειλέτη: ο Νίκων Κτήσωνος αγοράζει ἀπὸ τον Δίν-

15. Robinson, *TAPA* 62 (1931) 42-3 ἀρ. 2, στ. 3-9: Ἀρχίδαμος Μητρόχο παρὰ Σώσωνος τοῦ Θεοδώρου τὴν οἰκίην τὴν ἔχομένην τῆς Πολυξένο τοῦ Τηλάγχο και τῆς Πυθῶνος τοῦ Διοδώρου: ΨΨ. Βεβαιωται Ἀντίδοτος Θεοδώρου, Νίκων Ἡδωνός. Ἐνιαυτὸν ἐπὶ ἀπόλυσιν. Ο Robinson ἀπορρίπτει τὴν ἀποψη ὅτι η φράση «ένιαυτὸν ἐπὶ ἀπόλυσιν» δηλώνει πρᾶσιν ἐπὶ λύσει και παραλληλίζοντάς τὴν με τὴ φράση «καθίεται ἐς ἔτα πέντε και μῆνας τέσσαρας» τῆς προηγούμενης επιγραφῆς υποθέτει ὅτι πρόκειται για παραχώρηση εκ μέρους του αγοραστή μιας χαριστικής περιόδου που ἀφορᾶ στην ἐξόφληση. Βλ. *TAPA* 65, 52 και *Excavations at Olynthus* 8, 1938, σ. 83.

16. Δ. Λαζαρίδης, *BCH* 85 (1961) 426-9· Μ. Β. Χατζόπουλος, *Actes de vente d'Amphipolis*, Αθήνα 1991, σσ. 14-8: Γ[Ε]π[ι] ἐπιστάτου / [Κα]λλίου· ἐπρίατο / Τίμων παρ'· Ἐξήκεστο τὸν ἄγρον τὸ/τῶν Ἄπολλωνίο και / τῶν πιθῶνα δραχμῶν πεντάκις χιλίων· δίδωσι δὲ Τίμων Ἄπολλωνίῳ / λύσασθαι ὅταν βούληται τοῦ ἴσου. / Μάρτυρες Λέων, / Τιμωνίδης, Σώστρατος, Αἰαχύλος. Ο Hennig, ὁ.π., σ. 163, τὴν χρονολογεῖ στον 3ο αι. π.Χ.

17. Χατζόπουλος, *Actes de vente de la Chalcidique centrale*, σσ. 27-31, ἀρ. 3: Θεός. Τύχη. / Οὐνὴ εὐθετα. Τερεῖς Καλλιπιδῆς Μενεκλέος. Μείζ· Ἰπλιών. Νίκων Κτήσωνος παρὰ Δίνωνος τοῦ Ποττεος τὰς οἰκίας ἐμπόλει ἐξέης τὸν Ζοῖλου παῖδ/ων και τὰς ἐξέης Ζοῖλου τοῦ Κράσος και τὰς ἐξέης Νίκωνος τοῦ Κτήσωνος [---/---] και τὰς ἐξέης Ἐρμῶνος τοῦ / Διονυσίου [---/---] ἃ ὑπέθετο Διονύσιος ὁ Κτήσωνος Διννυδι Ποττεος ἐπὶ Νίκωνος τοῦ Ὀπαρίου ἐπιστάτους / ωΨ·. Ἀκολουθεῖ στην επιγραφή ἡ μνεία των τριῶν βεβαιωτῶν και τριῶν μαρτύρων.

νυ τις οικίες που είχε υποθηκεύσει (ὕπεθετο) παλαιότερα ο Διονύσιος Κτήσω-νος, αδελφός του, όπως συνάγεται από το κοινό πατρώνυμο.

Το ρήμα «ὑποτιθέναι» είναι ο συνηθισμένος τρόπος για τον προσδιορισμό της υποθήκευσης τόσο στην Αθήνα, όσο και σε άλλα μέρη της Ελλάδας. Το ρήμα χρησιμοποιείται στην ενεργητική φωνή για τον οφειλέτη<sup>18</sup> και στη μέση για τον δανειστή<sup>19</sup>, ενώ για το ακινήτο επί του οποίου παραχωρείται η εμπράγματη ασφάλεια χρησιμοποιείται επίσης το ρήμα «ὑποτιθεσθαι» ή το «ὑποκείσθαι» ακολουθούμενο από το όνομα του δανειστή στη δοτική και το ποσόν του δανείου στη γενική<sup>20</sup>. Η χρήση ταυτόσημης ορολογίας σε επιγραφές του 4ου και 3ου αι. από άλλες περιοχές του ελλαδικού χώρου δικαιολογεί, ή καλύτερα επιβάλλει, τη συγκριτική διερεύνηση του θεσμού της εμπράγματης ασφάλειας.

Στην αρχαία Ελλάδα των κλασικών χρόνων διακρίνονται συνήθως τρία είδη εμπράγματης ασφάλειας, που θεωρητικά έχουν τα εξής χαρακτηριστικά<sup>21</sup>: α) Ο αρχαιότερος θεσμός της *πράσεως ἐπὶ λύσει*, κατά την οποία μεταβιβάζεται η κυριότητα του ακινήτου στον αγοραστή-πιστωτή, ο οποίος έχει τη διακριτική ευχέρεια να παραχωρήσει στον οφειλέτη τη χρήση του ακινήτου έως τη λήξη της συμβάσεως. β) Το *ἐνεχύρον*, κατά το οποίο παραδίδεται η νομή του ακινήτου στον πιστωτή. γ) Η θεωρούμενη ως νεότερη μορφή εμπράγματης ασφάλειας, εξέλιξη του ενεχύρου, δηλαδή η *ὑποθήκη*, κατά την οποία οι συμβαλλόμενοι προκαθορίζαν τα περιουσιακά στοιχεία που θα περιεχόνταν στην κυριότητα του δανειστή σε περίπτωση μη ικανοποίησής του, ενώ ο οφειλέτης διατηρούσε και τη νομή του ακινήτου μέχρι τη λήξη της σύμβασης. Εκτός από τα παραπάνω βασικά σημεία, στα οποία υπάρχει μια σχετική ομοφωνία στη βιβλιογραφία, η ακριβής φύση της πράσεως ἐπὶ λύσει και τα στοιχεία που τη διαφοροποιούν από την υποθήκη αποτέλεσαν αντικείμενο συζητήσεων ήδη από τα τέλη του περασμένου αιώνα<sup>22</sup>.

18. Λ.χ. Δημοσθ. 28 Αφρόβ. β' 17-8· 49 Τιμόθ. 52. Ισοκρ. 21 Γ. Λυσία 19, Αριστοφ. χρομ. 25.

19. Λ.χ. Δημοσθ. 28 Αφρόβ. β' 18· 49 Τιμόθ. 51· 50 Πολυκλ. 55· IG II 2 43, στ. 40. Συχνά χρησιμοποιείται απλώς το τίθεσθαι: Δημοσθ. 53 Νικόστρ. 10-13. Ισαίος 5 Δικαιογόν. κλήρ. 21. IG II 2 43, στ. 40-42. Όρος αρ. 102, στ. 12 (Finley). IG XII 7, 55, στ. 11-12 (Αμοργός).

20. Λ.χ. όροι αρ. 1, 2, 4, 5, 6, 7 (Finley). Δημοσθ. 49 Τιμόθ. 11.

21. A. Biscardi, *Αρχαίο Ελληνικό Δίκαιο*, μτφρ. Π. Δημάκη, Αθήνα 1991, σσ. 254 επ., 353 επ. A. R. W. Harrison, *The Law of Athens. I, The Family and Property*, Oxford 1968, σσ. 253-304, 316-7. Στα είδη αυτά της εμπράγματης ασφάλειας πρέπει να προστεθεί η υποθήκη που ισχύει αποκλειστικά για τα ναυτικά δάνεια, καθώς και το *ἀποτίμημα*, ο ειδικός τύπος υποθήκης που χρησιμοποιείται στην εκμίσθωση της περιουσίας ορφανών και στη σύσταση προίκας.

22. Βλ. κυρίως H. F. Hitzig, *Das griechische Pfandrecht*, München 1895. L. Beauchet, *L'histoire du droit privé de la république athénienne*, Paris 1897, III, σσ. 176-317. J. H. Lipsius, *Das attische Recht und Rechtsverfahren*, Leipzig 1905-1915, σσ. 690-705. E. Rabel, *Die Verfügungsbeschränkungen des Verpfänders*, Leipzig 1909. Δ. Π. Παππούλιας, *Η εμπράγματος ασφάλεια κατά το ελληνικόν και το ρωμαϊκόν δίκαιον*, Λευσία 1909. E. Weiss, *Pfandrechtliche Untersuchungen*,

Θεμελιώδης από άποψη συστηματοποίησης και σχολιασμού στάθηκε η μελέτη του Finley, ο οποίος δημοσίευσε όλες τις μέχρι το 1951 γνωστές επιγραφές όρων, ενώ εξίσου σημαντικά συνεισέφερε στη μελέτη της εμπράγματος ασφάλειας η —σύγχρονη της— εργασία του Fine<sup>23</sup>. Όμως οι παλαιότερες υποθέσεις ότι στην υποθήκη ο οφειλέτης διατηρούσε τη νομή και την κυριότητα του ακινήτου, και κατά συνέπεια ότι μπορούσε να συνάψει περαιτέρω δάνεια στο «ὄσω πλείονος ἄξιον», ενώ στην πράσιν επί λύσει ο αγοραστής αποκτούσε την κυριότητα του ακινήτου, αντικρούονται από πολλές μαρτυρίες των πηγών. Με αφετηρία τη διαπίστωση αυτή, ο Harris<sup>24</sup> σε πρόσφατο άρθρο του προτείνει τη συνολική επανεξέταση του θέματος απορρίπτοντας τη διαδομένη άποψη ότι η πράσιν επί λύσει και η υποθήκη είναι δύο διαφορετικές μορφές εμπράγματος ασφάλειας και διερευνώντας την πιθανότητα να πρόκειται για μια ενιαία μορφή η οποία προσδιορίζεται με διαφορετικές εκφράσεις.

Είναι αρκετές οι μαρτυρίες που στηρίζουν μια τέτοια προσέγγιση. Μια αθηναϊκή επιγραφή του 367/6 π.Χ. αναφέρεται στον πλειστηριασμό της οικίας του Θεοσέβη, ενός πολίτη που αντίθετα με ό,τι δηλώνει το όνομά του καταδικάστηκε για ασέβεια σε δήμευση της περιουσίας του<sup>25</sup>. Κατά την πώληση του ακινήτου με πλειστηριασμό εμφανίζονται τρεις δανειστές που απαιτούν την ικανοποίησή τους: ο Σμίκυθος, στον οποίο η οικία «ὑπόκειται» έναντι δανείου 150 δραχμών, ο Κιχωνίδης μαζί με το κοινόν των Μεδοντιδών φρατέρων, στους οποίους το ακίνητο είχε πωληθεί επί λύσει («ἀπέδοτο») από τον πατέρα του Θεοσέβη έναντι 100 δραχμών και ο Αισχίνης μαζί με το κοινόν των οργεώνων, στους οποίους επίσης είχε πωληθεί επί λύσει από τον πατέρα του Θεοσέβη αντί 24 δραχμών. Και οι τρεις απαιτήσεις αναγνωρίζονται από

I, Weimar 1909, και του ίδιου λ. *katenechryasia* στη *Realencyclopädie* (1919), στ. 1732. L. Raape, *Der Verfall des griechischen Pfandes*, Halle 1912. E. Gunter, *Die Sicherungsbereignung im griechischen Recht*, Königsberg 1914. A. Manigk, *Hyperocha* στην *RE* (1914), στ. 1218. I. A. Μελετόπουλος, «Πράσιν επί λύσει», *Πολέμων* 4 (1949) 36-57. U. E. Paoli, *Altri studi di diritto greco e romano*, Milano 1976, σσ. 393-408.

23. M. I. Finley, *Studies in Land and Credit in Ancient Athens 500-200 B.C. The Horos Inscriptions*, New Brunswick 1951. J. V. A. Fine, «Horo: Studies in Mortgage, Real Security and Land Tenure in Ancient Athens», *Hesperia Suppl.* 9 (1951).

24. E. M. Harris, «When is a Sale not a Sale? The Riddle of Athenian Terminology for Real Security Revisited», *Classical Quarterly* 38 (1988) 351-81.

25. Η επιγραφή δημοσιεύτηκε από την M. Crosby *Hesperia* 10 (1941) 14 επ., αρ. 1. Στ. 15-6: ὄσω πλείονος ἄξια ἢ ὑπόκειται Σμίκυθου Τειθρασίω 150 δραχμών. Στ. 16-25: Κιχωνίδης Διογειτόνος Γαργήτιος καὶ κοινόν φρατέρων Μεδοντιδῶν ἐνεπησκήσαντο ἐνοφείλεσθαι ἑαυτῶν καὶ τοῖς φράτερον ἐν τῇ οἰκίᾳ τῆ Ἄλωπεκῆσι 100 δραχμάς... ἀποδομένω ἐμοὶ καὶ τοῖς φράτερον τὴν οἰκίαν ταύτην Θεοφίλου Συπταίου τῷ πατρὸς τοῦ Θεοσέβου. Ἐδοξεν ἐνοφείλεσθαι. Στ. 30-4: Αἰσχίνης Μελιτεὺς καὶ κοινόν ὄργεωνῶν ἐνεπεσκήσαντο ἐν τῇ οἰκίᾳ ... ἐνοφείλεσθαι ἑαυτοῖς 24 δραχμάς, πριαμένον ἡμῶν τὴν οἰκίαν ταύτην παρὰ Θεοφίλου τοῦτο τοῦ ἀργυρίου ἐπὶ λύσει. Ἐδοξεν ἐνοφείλεσθαι.



την πολιτεία και καταβάλλονται τα αντίστοιχα ποσά στους δανειστές. Με την περιγραφή αυτή μπορούν να αμφισβητηθούν τα όσα γίνονται δεκτά σχετικά με τη διάκριση υποθήκης και πράσεως επί λύσει στο θέμα της κυριότητας, ότι δηλαδή στην πρώτη την κυριότητα διατηρεί ο οφειλέτης, ενώ στη δεύτερη την αποκτά ο πιστωτής-αγοραστής, όχι μόνον επειδή το ακίνητο έχει πωληθεί επί λύσει δύο φορές, αλλά και διότι οι «πωλήσεις» αυτές είναι προγενέστερες της υποθήκευσης. Παρά τις δύο πράξεις επί λύσει, το ακίνητο εξακολουθεί να ανήκει στην κυριότητα του Θεοσέβη, όπως γίνεται δεκτό τόσο από την πόλιν, όσο και από τους δανειστές. Αλλά και πολλοί όροι από την αθηναϊκή αγορά που χρησιμοποιούν ορολογία «πράσεως επί λύσει» δείχνουν ακίνητα πολλαπλά βεβαρμένα<sup>26</sup>.

Όχι μόνον οι δύο μορφές εμπράγματης ασφάλειας δεν φαίνεται να διακρίνονται ως προς το αποτέλεσμα που επιφέρουν, αλλά συγχέονται στις πηγές ακόμη περισσότερο. Κάνοντας λόγο ο Ισαίος για την εξαγορά εκ μέρους του αρχικού κυρίου μιας οικίας, που είχε παραχωρηθεί ως εμπράγματη ασφάλεια, χρησιμοποιεί στην ίδια φράση τους όρους «υποκειμένη» και «ἀπέλυσε»<sup>27</sup>, καθιστώντας αδύνατο το χαρακτηρισμό του είδους της εμπράγματης ασφάλειας, αφού ο πρώτος όρος υποδηλώνει υποθήκη, ενώ ο δεύτερος πράσιν επί λύσει. Παρόμοια διατύπωση περιέχουν δύο όροι από την αθηναϊκή αγορά, όπου η βεβαρυσμένη οικία καταγράφεται ως «υποκειμένη επί λύσει»<sup>28</sup>. Το συμπέρασμα που επιτρέπουν αυτές οι μαρτυρίες είναι ότι οι όροι «λύσει» και «ἀπέλυσε» χρησιμοποιούνται προκειμένου να δηλωθεί η εξαγορά του ακινήτου που παρασχέθηκε ως ασφάλεια, έχουν δηλαδή την έννοια της λύσης, της ακύρωσης ή κατάργησης του δικαιώματος του ενυπόθηκου δανειστή, ενώ το «υποκειμένη» και το ισοδυναμικό του «υποτιθέμενη» υποδηλώνει διακριτως το βεβαρυσμένο ακίνητο.

Ένα τρίτο σημείο στο οποίο πρέπει να σταθούμε είναι η ταύτιση, στις πηγές, των αγοραστών με τους ενυπόθηκους δανειστές. Σε μια περιγραφή του 4ου αι. π.Χ. καταγράφεται ο νόμος που απαγόρευε στους Αθηναίους να αποκτούν ακίνητα στις συμμαχικές χώρες, ούτε με αγορά («πριαμένω») ούτε με υποθήκη («υποθεμένω») <sup>29</sup>:

26. Όροι αρ. 11, 13, 19, 22, 32, 35, 41, 46, 97, 72Α, 73Α, 95Α (Fine). Ορθά, κατά τη γνώμη μας, αντικρούει ο Harris, *ό.π.*, σ. 354, την υπόθεση ότι κάθε φορά πρόκειται για ένα δάνειο από πολλούς δανειστές.

27. Ισαίου 6 Φιλοκτήμ. κλήρ. 33: *οικίαν δὲ ἐν ἄσσει τεσσάρων καὶ τεσσαράκοντα μόνῃ υποκειμένην ἀπέλυσε τῷ ἱεροφάντῃ*. Η δημογορία χρονολογείται το 364 π.Χ.: βλ. Μ. Γ. Μιχαηλίδη-Νουάρο, *Ισαίος. Λόγοι*, τόμ. Β', Αθήνα χ.χ., σ. 199.

28. Πρόκειται για τις επιγραφές αρ. 80Α και 81Α με ταυτόσημο κείμενο.  
29. *IG II 2 43*.

*Ἐκ τῆς Νανουίνου ἀρχοντος μὴ ἐξεῖναι μῆτε ἰδίαι μῆτε δημοσίαι Ἀθηναίων μηθεὶ ἐγκτήσασθαι ἐν ταῖς τῶν συμμάχων χώραις μῆτε οἰκίαν μῆτε χωρίον μῆτε πριαμένωι μῆτε ὑποθεμένωι μῆτε ἄλλω τρόπῳ μηθεὶ. Ἐάν δέ τις ὠνήται ἢ / κτάται ἢ τιθῆται τρόπῳ ὀτιῶν, ἐξεῖναι τῷ βολομένωι τῶν / συμμάχων φῆναι πρὸς τὸς συνέδρους τῶν συμμάχων.*

Σε ένα λόγο του Ισαίου αναφέρεται ότι ο «ἔχων» κάποιος ακίνητο, του οποίου αμφισβητείται η κυριότητα, είναι υποχρεωμένος από το νόμο να εμφανίσει ως μάρτυρα υπέρ αυτού εκείνον που του μεταβίβασε τον τίτλο κυριότητας, είτε ως ενυπόθηκος δανειστής (θέτης), είτε ως πωλητής (πρατήρ)<sup>30</sup>. Οι σχετικές μαρτυρίες δεν περιορίζονται στην Αττική, όπως καταδεικνύει μια επιγραφή της Αμοργού που χρονολογείται περί το 300 π.Χ.<sup>31</sup>, στην οποία καταγράφεται η πράσις επί λύσει από το Νικῆρατο στον Κτησιφώντα, έναντι δανείου 5.000 δραχμών, μιας ομάδας ακινήτων, των οποίων διευκρινίζεται η προέλευση: α) κληρονομικών (ἃ ἔχει διελόμενος Νικῆρατος πρὸς τὸν ἀδελφὸν Ἄνθινον), β) κτηθέντων ἀπὸ αγοραπωλησίας (ἃ ἐπρίατο Νικῆρατος παρὰ Ἰσχυρίωνος) και γ) ἀποκτηθέντων ἀπὸ χορήγηση ἐνυπόθηκου δανείου (ἃ ἔχει θέμενος Νικῆρατος παρὰ Ἐξακέστου). Οι τρεις τρόποι κτήσης εξομοιώνονται πλήρως, και τα ακίνητα, ἐπὶ τῶν ὁποίων παραχώρησε ο οφειλέτης Ἐξακέστος υποθήκη, μεταβιβάζονται ὡς τα ἄλλα, ἐπὶ τῶν ὁποίων ο Νικῆρατος ἔχει τὴν κυριότητα. Η διατύπωση «ἃ ἔχει θέμενος» δεν επιτρέπει να υποθέσουμε ὅτι ἐκτὸς ἀπὸ τὴν χορήγηση τῆς υποθήκης σημαίνει ἐπίσης και τὴν υπερμερία του οφειλέτη.

Η αναφορά του «θέτης» ως ἰσότημου του «πρατήρα» δεν μπορεί να σημαίνει παρὰ ὅτι και οἱ δύο ἔχχαν, και πάντως μεταβίβαζαν, ἰσοδύναμους τίτλους, εξομοιώνεται δηλαδή ἡ κτήση ἀπὸ αγοραπωλησία με τὴν κτήση ἀπὸ υποθήκευση. Στο σημεῖο αὐτὸ πρέπει να διερευνηθεῖ εἰάν στις παραπάνω μαρτυρίες γίνεται λόγος ὄχι απλῶς για τὴν υποθήκευση, ἀλλὰ και για τὴν πάροδο τῆς προθεσμίας που καθιστοῦσε τὸν οφειλέτη υπερήμερο<sup>32</sup>. Ὅμως σε καμία ἀπὸ τις πηγές δεν γίνεται νύξη ὅτι ἐπῆλθε υπερμερία του οφειλέτη: οἱ

30. Ισαίου 10 Αριστάρχ. κλήρ. 24: ὡςπερ τῶν ἀμφισβητησῶν χωρίων δεῖ τὸν ἔχοντα ἢ θέτην ἢ πρατήρα παρέχεσθαι ἢ καταδικασμένον φαίνεσθαι. Η ἐκφώνηση του λόγου χρονολογείται μεταξύ 378 και 371 π.Χ. ἀπὸ τὸν Μιχαηλίδη-Νουάρο, ὁ.π., σ. 337. Πρβλ. Ισαίου 5 Δικαιογέ. κλήρ. 21: οὐδὲ γὰρ πρὶν ἠτηθῆναι τὴν δίκην ἔχεν ὧν ἡμεῖς δικαζόμεθα, ἀλλὰ οἱ παρὰ τοῦτου πριάμενοι καὶ θέμενοι, οἷς ἔδει αὐτὸν ἀποδόντα τὴν τιμὴν ἡμῶν τὰ μέρη ἀποδοῦναι.

31. IG XII 7, 55. Για τὴν χρονολόγηση βλ. Michel, Recueil, 1385.

32. Η ἔννοια τῆς υπερμερίας ἀναφέρεται στις ἀρχαιοελληνικὲς πηγές: Δημοσθ. 21 Μειδ. 11· 33 Απατοῦ. 6· 45 Κ. Στεφάν. α' 70, καθὼς και οἱ συνέπειες που ἐπιφέρει, με τὴν κατάληψη τῆς νομῆς του πράγματος ἀπὸ τὸν δανειστή (ἐμβατεύειν ἢ λαμβάνεσθαι): Δημοσθ. 27 Αφρόβ. α' 26· 37 Πανταῖν. 7· 35 Λάκρι. 25 κλπ.

όροι «θέτης» και «υποθεμένοι», όπως και η διατύπωση «ἀ ὑπέθετο» της επιγραφής των Βραστών, με κανένα τρόπο δεν αφήνουν να εννοηθεί ότι επήλθε η πλήρωση κάποιου *terminus post quem* που να μετέβαλε τις συνθήκες και να επέδρασε επί της κυριότητας, επιτρέποντας τη διάθεση του πράγματος. Εφόσον η έννοια της υπερημερίας είναι γνωστή και διακρίνεται ο χρόνος σύστασης της εμπράγματης ασφάλειας από το χρόνο που ο οφειλέτης καθίσταται υπερέμμερος, ασφαλώς αυτό θα διευκρινιζόταν στα κείμενα και δεν θα χρησιμοποιούνταν η απλή ορολογία της υποθήκης με τρόπο που να καλύπτει ένα απαράδεκτα ευρύ πεδίο<sup>33</sup>. Επομένως ο ενυπόθηκος δανειστής έχει το δικαίωμα να διαθέσει το ακίνητο ενόσω εξακολουθεί να του οφείλεται το κεφάλαιο του δανείου, με ή χωρίς τους τόκους, όχι μόνο μετά τη λήξη της προθεσμίας εξόφλησης, αλλά και σε οποιαδήποτε στιγμή πριν από την υπερημερία του οφειλέτη, τότε όμως, με τη μεταβίβαση του ακινήτου σε τρίτο, ουσιαστικά μεταβιβάζεται και η απαίτηση για εξόφληση του ποσού του δανείου.

Από τις γραμματειακές και επιγραφικές μαρτυρίες που εξετάστηκαν μπορούν να διατυπωθούν τα εξής τρία συμπεράσματα: Πρώτον, ότι με την παρόντι επί λύσει την κυριότητα δεν αποκτά απαραίτητα ο αγοραστής, ζήτημα στο οποίο η κρατούσα άποψη εντόπιζε τη διαφορά με την υποθήκη, αλλά το ίδιο ακίνητο μπορεί να βαρυνθεί περισσότερες από μια φορές, είτε με πράξεις επί λύσει, είτε με υποθήκες. Δεύτερον, ότι η ορολογία που παραδοσιακά δηλώνει την πράσιν επί λύσει και αυτή που αναφέρεται στην υποθήκη δεν χρησιμοποιούνται στις πηγές με τρόπο που να προκύπτει ότι γινόταν διάκριση μεταξύ δύο διαφορετικών ειδών εμπράγματης ασφάλειας, αλλά αντίθετα οι όροι συγχέονται ή προσδιορίζουν από κοινού την ίδια πράξη. Τρίτον, ότι στις πηγές εξομοιώνεται ο τρόπος κτήσης από αγοραπωλησία (και οποιουδήποτε άλλος τρόπος «κτήσης κυριότητας») με την υποθήκευση. Τα συμπεράσματα αυτά μοιάζουν εκ πρώτης όψεως αντιφατικά, παρότι επιβεβαιώνουν την πρόταση ότι στην αρχαία Ελλάδα των κλασικών χρόνων αναγνωριζόταν ουσιαστικά μια ενιαία μορφή εμπράγματης ασφάλειας, διότι θέτουν το θέμα της κυριότητας των ακινήτων που βαρύνονται με εμπράγματη ασφάλεια, εφόσον, όπως επισημαίνει ο Harris<sup>34</sup>, τα ακίνητα εμφανίζονται σαν να ανήκουν άλλοτε στην κυριότητα του δανειστή και άλλοτε του οφειλέτη. Μια προσεκτικότερη ματιά στα κείμενα δείχνει ότι το ζήτημα δεν εντοπίζεται γενικά στην κυριότητα αλλά, πιο συγκεκριμένα, στη διάθεση των βεβαρυσμένων ακινήτων.

33. Δεν μπορεί, κατά τη γνώμη μας, να γίνει δεκτή η ερμηνεία του Finley, *ό.π.*, σ. 263, ότι στην επιγρ. IG II 2 43 η απαγόρευση του «υποτιθέναι» εξηγείται από τη δυνατότητα να επέλθει υπερημερία, οπότε θα δημιουργείτο η κτήση κυριότητας της γης. Βλ. και Harris, *ό.π.*, σ. 363.

34. *Ο.π.*, σσ. 362-7, ο οποίος αναφέρει παραδείγματα, στα οποία κύριος της ασφάλειας θεωρείται ο δανειστής, καθώς και άλλα, στα οποία κύριος της ασφάλειας θεωρείται ο οφειλέτης.

Με δεδομένη την επικράτηση της αρχής της πωλήσεως τοις μετρητοίς στο αρχαιοελληνικό δίκαιο, μπορούμε να διατυπώσουμε την πρόταση ότι όποιος έχει καταβάλει χρήματα για ένα πράγμα έχει —ας παραμερίσουμε προς στιγμήν την κυριότητα— την εξουσία διάθεσης του πράγματος. Αυτή η εξουσία, όσον αφορά στον ενυπόθηκο δανειστή, δεν ταυτίζεται με την κυριότητα, διότι παρέχει μεν πλήρη εξουσία επί του πράγματος στρεφόμενη κατά παντός τρίτου, διατηρείται όμως η ενοχική αξίωση του οφειλέτη να του αποδοθεί το πράγμα, εφόσον καταβάλει το οφειλόμενο ποσόν μέχρι τη λήξη της προθεσμίας που τυχόν συμφωνήθηκε. Αντίθετα, για κυριότητα πρόκειται όταν δεν υπάρχει κανένας τρίτος που να έχει το δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου με την καταβολή του ποσού του δανείου —είτε η ορολογία παραπέμπει σε πράσιν επί λύσει, είτε σε υποθήκην— με άλλα λόγια, μετά την υπερημερία του οφειλέτη, που επέρχεται με την πάροδο της προθεσμίας που αναφέρεται στη σύμβαση, ενώ, αν δεν έχει τεθεί συμβατική προθεσμία, η υπερημερία δεν επέρχεται ποτέ και ο οφειλέτης διατηρεί εσαεί το δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου. Έτσι, ο δανειστής μπορεί ανά πάσα στιγμή να μεταβιβάσει το ακίνητο, με τη διαφορά ότι εάν μεν δεν έχει επέλθει υπερημερία, μαζί με το ακίνητο μεταβιβάζεται και την απαίτησή του για εξόφληση του ποσού του δανείου με απόδοση του ακινήτου, ενώ την πλήρη κυριότητα του ακινήτου μεταβιβάζει, εφόσον επήλθε η υπερημερία του οφειλέτη, οπότε και αποσβήνεται η ενοχική αξίωση του οφειλέτη-αρχικού κυρίου για επιστροφή του πράγματος και η απαίτηση του δανειστή για εξόφληση των χρημάτων. Στο προ της υπερημερίας διάστημα όσες μεταβιβάσεις του ακινήτου και αν γίνουν είναι έγκυρες, με την αίρεση που προαναφέραμε, εφόσον η κυριότητα του ακινήτου τελεί σε ένα καθεστώς «αναστολής». Έτσι εξηγείται και η σύγχυση που επισημαίνεται στις πηγές, όπου τόσο ο οφειλέτης, όσο και ο δανειστής, ή αυτός στον οποίο ο δανειστής διέθεσε το πράγμα, φαίνονται να διεκδικούν την κυριότητα. Η ενοχή αποσβήνεται και ο δανειστής αποκτά την πλήρη κυριότητα του ακινήτου μόνον όταν επέλθει η υπερημερία του οφειλέτη με τη λήξη της συμφωνηθείσας προθεσμίας.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, μια σχολαστική θεώρηση προσηλωμένη στο σύγχρονο ιδιωτικό δίκαιο θα πρότεινε ότι δεν είναι ακριβές να ομιλούμε για εμπράγματος ασφάλεια, εφόσον δεν πρόκειται για τη σύσταση παρεπόμενου δικαιώματος επί αλλότριου πράγματος, αλλά για σύσταση κύριου δικαιώματος επί «οιονεί ιδίου» πράγματος, εφόσον περιλαμβάνει την εξουσία διάθεσης του πράγματος. Φαίνεται λοιπόν ότι στην αρχαία Ελλάδα δεν υπάρχει διάκριση —για να χρησιμοποιήσουμε σύγχρονη ορολογία— μεταξύ κύριου και παρεπόμενου δικαιώματος, ούτε μεταξύ κυριότητας και εμπράγματος ασφάλειας, όπως λεπτομερώς διέκρινε το ρωμαϊκό δίκαιο. Οι αναφερόμενες από τους μελετητές διακρίσεις στηρίζονται στη ρωμαϊκή διάκριση μεταξύ

*fiducia cum creditore* και *pignus*, ωστόσο κάθε αναγωγή στο ρωμαϊκό δίκαιο, τόσο συνηθισμένη παλιότερα από τους ιστορικούς, δεν είναι αυταπόδεικτα ορθή. Ο παραλληλισμός των θεσμών της αρχαίας Ελλάδας με αυτούς του ρωμαϊκού δικαίου δεν παύει σε κάθε ευκαιρία να αποδεικνύεται παρακινδυνευμένος, ενόψει των τεράστιων διαφορών που παρουσιάζουν.

## SUMMARY

Maria S. Youni, *Real Surety in Macedonian Inscriptions of the Fourth Century B.C.*

Among the Olynthian inscriptions recording the sale and purchase of property, there are four, dating to the mid-fourth century BC, which are rather different in content. Two of the texts concern the contracting of a loan, with real estate mortgaged as surety: in the one case, in which the term of repayment is specified as three years, the mortgage comprises all the debtor's landed property; in the other, the mortgage consists in the real estate of both debtors (brothers), with the specific exception of certain properties and rooms in the home. The third inscription concerns a sale of property with right of repurchase (πράσις ἐπι λύσει), the contractual term of repayment/repurchase by the seller being set at one year. The fourth text is a legal transaction between two individuals concerning a property (οἰκία) for the sum of 900 drachmas, with the addition of a period of five years and four months, which may be a repayment term or a term of duration. The contract involves one certifier and three witnesses. The meaning of the verb καθίεται, which is used with reference to the legal transaction, is unclear, for it is not used in this way in any of the sources. It does not seem to be a passage of title, but the establishment of some other real right, either a principal right, such as usufruct or personal servitude, or an incidental right, such as a form of real surety.

An inscription of the same period from Amphipolis records a transfer of property (with the original right of repurchase) to a third party, under the same terms as the present seller had bought it; namely, the original owner retained the right to repurchase the property, with no limitation of time. Interestingly, the property is referred to as belonging to the original owner, even though it is the buyer who is making the sale. An inscription from Vrasta, Halkidiki, concerns the (re)purchase of property for which a mortgage had been given in the past by the brother of the person now making the repurchase.

The sale and purchase of landed property with real surety was also practised elsewhere in Greece, including Tenos, Athens, and Amorgos. The literary and epigraphical evidence does not accord with the classic theoretical

distinction between *πράσις ἐπὶ λύσει*, *ἐνέχυρον*, and *ὑποθήκη*, but rather strengthens E. M. Harris's hypothesis that variations in the terminology used do not denote different types of real surety. This is supported by: i) the fact that one piece of property carries mortgages and a repurchase agreement simultaneously, and so the question arises of who owns the property in question; ii) the confusion in the sources regarding the use of the terminology—the terms denoting *ὑποθήκη* and *πράσις ἐπὶ λύσει* are both used in one and the same legal transaction; iii) the identification in the sources of the buyer with the mortgage creditor, with regard to the manner of the property's acquisition.

These, at first sight conflicting, data suggest that the right in question is not full ownership, but only one aspect of ownership, namely the right to dispose of the mortgaged property. Thus, whoever pays money in principle acquires the right to dispose of the property; but this is identified with full ownership only if no-one retains the right to repurchase it after the term specified in the agreement. However, before the term has expired, as also in cases when no term is specified, the mortgage creditor has, and may pass on, the right to transfer the property, while the debtor retains the claim, proceeding from his contractual right, to regain ownership by paying the price.