

ΓΙΩΡΓΟΣ Ε. ΡΟΔΟΛΑΚΗΣ

**"Νέον όσπίτιον έκ θεμελίων ..."**  
**Συμβάσεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών**  
**στην Ύδρα (1802-1833)\***

**I**

Η αλματώδης ανάπτυξη της ναυτιλίας της Ύδρας, ιδιαίτερα κατά τους ναπολεόντειους πολέμους, είναι γνωστή. Αυτή η ανάπτυξη είχε ως αποτέλεσμα το νησί να καταστεί ένα μεγάλο ναυτιλιακό κέντρο. Η κοινότητα αναπτύσσεται, αποχτά μάλιστα ένα είδος αυτοδιοίκησης με το διορισμό "διοικητή" από τον Τούρκο αρχιναύαρχο και θωρακίζεται με πλήθος θεσπίσμάτων και ιδιαίτερα με τους νόμους του 1804 και του 1818!

Οι στεγαστικές ανάγκες της πολιτείας, που έχει ήδη καταστεί πολυάνθρωπη - ο συνολικός πληθυσμός της κατά τις παραμονές της επανάστασης του 1821 μπορεί να υπολογιστεί σε 15-20.000 άτομα<sup>2</sup> - οδήγησαν παράλληλα σε οικοδομικό οργα-

\* Ανακοίνωση, σε πρώτη μορφή, στην Γ' Συνάντηση Ιστορίας του Δικαίου, Κομοτηνή 2-3 Νοεμβρίου 1999 (Δημοκρίτειο Πανεπιστήμιο Θράκης -Τμήμα Νομικής, Τομέας Ιδιωτικού Δικαίου).

1. Πρώτος Διοικητής διορίστηκε ο Γεώργιος Βούλγαρης (1802-1812)· μετά το θάνατό του και μέχρι την έναρξη της επανάστασης του 1821 στην Ύδρα ο Νικόλαος Κοκοβίλας (1812-1821). Για τους νόμους και τα θεσπίσματα της Ύδρας βλ. Α. Λιγνός, Ιστορία της Νήσου Ύδρας, 1, Αθήνα 1946 (στη συνέχεια: Λιγνός, Ιστορία), 67, 72, 247-281.

2. Σύμφωνα με τον Γ. Δ. Κριεζή, Ιστορία της νήσου Ύδρας προ της (ελληνικής) επαναστάσεως του 1821, Πάτρα 1860, 17, κατά το 1794 ο πληθυσμός της Ύδρας ήταν 11.000, ενώ το 1821 οι αυτόχθονες είχαν φτάσει στις 16.460 και οι πάροιχοι αριθμούσαν 11.730. Ο Αντ. Α. Μιαούλης, Ιστορία της νήσου Ύδρας, 21936, 93, επαναλαμβάνει τους αριθμούς του Κριεζή και προσθέτει ότι το 1813 ο πληθυσμός ανερχόταν σε 22.000. Ο A. de J a s s a u d, Mémoire sur l' état physique des isles d' Hydra, Spétsie, Poro et Ipséra en l' année 1808, Αθήνα 1978, 33, υπολογίζει τον πληθυσμό κατά το 1808 σε 22.000. Ο F.-C.-H.-L. P o u - q u e v i l l e, Voyage de la Grèce, Παρίσι, 21827, 6, 305, αναφέρει επίσης ότι ο πληθυσμός το 1813 υπολογιζόταν σε 22.000 άτομα. Στο "Αρχείο της Κοινότητας Ύδρας, δημοσιευόμενον υπό Α. Λιγνού, Πειραιάς 1921-1932, 1-16" (στη συνέχεια: Α.Κ.Υ.), 14, 121. δη-





σμό<sup>3</sup>. Ποιός δεν έχει θαυμάσει την Ύδρα! Αυτήν τη θαλασσινή πολιτεία, με τα σπίτια της ν' απλώνονται γύρω, σκαρφαλώνοντας στις πλαγιές, σ' ένα τεράστιο κοίλο θεάτρου και το λιμάνι, λες, η ορχήστρα. Τα σπίτια θεατές στα δρώμενα και τα καράβια ο χορός σε μέγα έργο. Το έργο παίχτηκε πριν δύο αιώνες, τα καράβια σαπίσανε και χάθηκαν, οι άνθρωποι "οστά γεγυμνωμένα", μα τα σπίτια παρέμειναν να μαρτυρούν τα τότε μεγαλεία.... Μαζί τους, ευτυχώς, σωθήκανε και πλήθος γραφτά: κατάστιχα, τετράδια, κώδικες, αποφάσεις, συμφωνητικά και άλλα· ανάμεσά τους συναντάμε πολλά εργολαβικά, που αφορούν κυρίως το χτίσιμο των υδραϊκών σπιτιών που σήμερα θαυμάζουμε.

Τα συμφωνητικά που σώζονται - όλα των αρχών του 19ου αιώνα, τα περισσότερα των ετών 1817-1821 - παρέχουν ένα δείγμα της οικοδομικής δραστηριότητας και πάντως, επειδή είναι αδύνατο να διαπιστωθεί το πραγματικό μέγεθος της, το δείγμα αυτό μας επιτρέπει να σχηματίσουμε μία σαφή εικόνα της. Επιπλέον, τα συμφωνητικά αυτά αποτελούν πολύτιμη πηγή, επειδή εκτός των άλλων παρουσιάζουν ένα σύνολο με αξιοσημείωτο αριθμητικά μέγεθος, που αφορά δραστηριότητες περιορισμένες στα στενά τοπικά και χρονικά όρια μιας πόλης. Είναι επίσης αξιοσημείωτο το ότι η περίοδος που έχουν συναφθεί τα συμφωνητικά θεωρείται, όσον αφορά τον ελλαδικό χώρο, ως εποχή οικονομικής ύφεσης. Πράγματι η ναυτιλία της Ύδρας γνωρίζει κάμψη αφού, λόγω της ηρείας που επικράτησε στην Ευρώπη μετά την πτώση του Ναπολέοντα, έχει εκλείψει πια η αφορμή για να πραγματοποιηθούν τα υπέρογκα κέρδη των προηγούμενων χρόνων. Παρόλα αυτά η οικοδομική δραστηριότητα προϋποθέτει μία εύρωστη οικονομία.

Γενικά, ελάχιστα παρόμοια συμφωνητικά και για αυτή την εποχή από όλο τον ελλαδικό χώρο είναι γνωστά και έχουν δημοσιευθεί. Και η βιβλιογραφία επίσης είναι φτωχή. Περιορίζεται κυρίως σε αρχιτεκτονικά μελετήματα. Έτσι η Ύδρα, κατέ-

---

μοσιεύεται απογραφή της 20-6-1828, σύμφωνα με την οποία ο πληθυσμός ανερχόταν σε 15.516 άτομα (Υδραίοι 12.615 και ξένοι 2901). Ο R. A n d e r s o n, Observations upon the Peloponnesus and Greek Islands, made in 1829, Βοστώνη-Νέα Υόρκη 1830, 143, αναφέρει τους ίδιους περίπου αριθμούς με την απογραφή του 1828. Αν λάβουμε υπόψη τις απώλειες λόγω της επανάστασης και τους αριθμούς (ακόμα και αν είναι υπερβολικοί), που αναφέρουν οι παραπάνω περιηγητές και οι ιστορικοί, ο συνολικός αριθμός που υποθέτουμε των 15-20 χιλιάδων κατοίκων κατά το 1821 δεν πρέπει να απέχει πολύ από την πραγματικότητα.

3. Ο Γ. Δ. Κ ρ ι ε ζ ή ς, ό. π., 17, υπολογίζει τον αριθμό των σπιτιών της Ύδρας κατά το 1794 σε 2.235. Ο R. A n d e r s o n, ό. π., 143, αναφέρει ότι κατά το 1829 τα κατοικημένα σπίτια της Ύδρας ήταν 2.602, τα μαγαζιά 504 και οι εκκλησίες 55. Με βάση τους παραπάνω αριθμούς και αν λάβουμε υπόψη μας ότι κατά το διάστημα της επανάστασης η οικοδομική δραστηριότητα θα είχε περιοριστεί στο ελάχιστο, μπορούμε να δεχθούμε ότι ένα σύνολο οικοδομών που ανέρχεται σε 3.000 σπίτια και μαγαζιά είναι πολύ πιθανό.





χει το προνόμιο και προσφέρει πάρα πολλά για το συγκεκριμένο θέμα, όχι μόνο στην ιστορία του Δικαίου αλλά σε άλλους επιστημονικούς κλάδους όπως στη ιστορία της λαϊκής Αρχιτεκτονικής και στη γενικότερη Ιστορία<sup>4</sup>.

## II

### Η ΣΥΜΒΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΩΝ ΕΡΓΑΣΙΩΝ

#### A. Γενικά

Η σύμβαση για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών είναι μία από τις πιο γνωστές περιπτώσεις εργολαβίας<sup>5</sup>.

Οι πηγές, όσον αφορά το θετό γραπτό δίκαιο της Ύδρας, δεν αναφέρουν τίποτε σχετικά με την εργολαβία<sup>6</sup>. Ο μελετητής του αστικού δικαίου της Ύδρας Ι. Κίσσηρας επίσης δεν αναφέρει τίποτε.<sup>7</sup> Συνεπώς, οι μόνες πληροφορίες παρέχονται από τα συμφωνητικά που δημοσιεύονται.

Η εργολαβία ορίζεται ως η αμφοτεροβαρής σύμβαση κατά την οποία ο εργολάβος αναλαμβάνει την υποχρέωση να εκτελέσει το συμφωνημένο έργο και ο εργοδότης να καταβάλει τη συμφωνημένη αμοιβή. Το αντίθετο συνεπώς της σύμβασης είναι το αποτέλεσμα που παράγεται από την εργασία, όπως πολύ ορθά συνοψίζεται στον κανόνα των Βασιλικών "έν τῇ τῶν ἔργων μίσθωσι τοῦ ἀποτελέσματος θεωρεῖται"<sup>8</sup>.

4. Η σχετική βιβλιογραφία συνοψίζεται στα: Χ. Κ. Αρναούτογλου, ΥΔΡΑ, Αθήνα 1985, στη σειρά "Ελληνική παραδοσιακή αρχιτεκτονική" των εκδόσεων Μέλισσα, της ίδιας, Με αφορμή ένα μύλο στην Ύδρα, *Κατοικία*, Αθήνα 1985, τεύχ. 20, 45-48, Κ. Μιχαηλίδης, Παρατηρήσεις πάνω σε τρεις πόλεις νησιών του Αιγαίου, *Αρχιτεκτονικά Θέματα*, 8 (1974), 136-138, Χ. Γ. Κωνσταντινόπουλος, Οι παραδοσιακοί χτίστες της Πελοποννήσου, Αθήνα 1983, Ν. Χαλιόρης, Υδρέϊκα λαογραφικά, Πειραιάς 1931, του ίδιου, Το Υδρέϊκο σπίτι, *Το Μέλλον της Ύδρας*, 12 (1952), 7 επ.

5. Ο όρος "εργολαβία" είναι περισσότερο ορθός από αυτόν του Ρωμαϊκού Δικαίου "μίσθωση έργου" (locatio operis faciendi). Ο Αστικός Κώδικας, είχε ακολουθήσει την ίδια ορολογία (Κεφάλαιον δέκατον ένατον. Μίσθωσις έργου. Άρθρα 681-702). Στο νέο κείμενό του, το μεταγλωττισμένο στη δημοτική γλώσσα, ο όρος μίσθωσις έργου έχει μεταφερθεί ως "σύμβαση έργου". Περισσότερα για τη μίσθωση έργου στο ρωμαϊκό, βυζαντινό, μεταβυζαντινό και στο δίκαιο που ίσχυσε πριν από την εισαγωγή του Α.Κ στην Ελλάδα, βλ. Γ. Α. Πετρόπουλος, Ιστορία και Εισηγήσεις του Ρωμαϊκού δικαίου, Αθήνα 21963, 978-982.

6. Οι Νόμοι και Θεσπίσματα της Ύδρας που δημοσιεύονται στο σύνολό τους (όσοι βέβαια είναι γνωστοί) από το Λιγνό, δεν παρέχουν καμία ένδειξη. Βλ. Λιγνός, Ιστορία, 247-281.

7. Ι. Π. Κίσσηρας, Το αστικόν δίκαιον της Ύδρας, Αθήνα 1961,

8. Β.2.2.5 §1. Ο κανόνας αυτός προέρχεται από χωρίο του Παύλου στον Πανδέκτη (I. 50.16. 5§1.). Η έκφραση του Παύλου "quod Graeci ἀποτέλεσμα vocant non ἔργον" είναι σα-



Μολονότι η διατύπωση αυτή είναι σαφής, στην ιστορική εξέλιξη του θεσμού παρατηρούμε δύο προβλήματα που δυσχεραίνουν την κατανόηση των μηχανισμών της εργολαβίας. Το πρώτο είναι η αντεστραμμένη ορολογία της ως προς τους συμβαλλόμενους, σε σχέση πάντοτε με τη μίσθωση πράγματος και τη μίσθωση εργασίας, πράγμα το οποίο δημιουργεί προβλήματα και σύγχυση όχι μόνο στους συμβαλλόμενους αλλά ακόμα και στους νομικούς<sup>9</sup>. Το πρόβλημα υπάρχει από παλαιά, εφόσον στην Εξάβιβλο του Αρμενόπουλου παρατηρείται μία προσπάθεια η σύγχυση αυτή να επεξηγηθεί και πάντως επισημαίνεται<sup>10</sup>. Το δεύτερο πρόβλημα συνίσταται στη διαμάχη των Ρωμαίων νομικών ως προς τη φύση της σύμβασης, άν πρόκειται δηλαδή για πώληση ή μίσθωση έργου, όταν τα υλικά τα παρέχει εν μέρει μόνο ο εργολάβος<sup>11</sup>. Στο χτίσιμο όμως σπιτιού που το οικόπεδο ανήκει στον εργοδότη, ακόμα και άν τα

φέστατη και αποδεικνύει την ορθότερη νομικά σύλληψη της έννοιας της εργολαβίας από το ελληνικό δίκαιο. Όπου στη συνέχεια αναφέρονται τα Βασιλικά (B.), η παραπομπή γίνεται στην έκδοση των: H. J. Scheltema – N. van der Wal – D. Holwerda, *Basilicorum Libri LX, Series A. (Volumen I-VIII), Textus librorum I-LX*, Groningen, 1955-1988, και όπου ο Πανδέκτης (I.), η παραπομπή γίνεται στη έκδοση Th. Mommsen – P. Krüger, *Digesta Iustiniani Augusti, editio altera lucis ore expressa*, επανέκδοση Βερολίνου 1963.

9. Συγκεκριμένα, η αντεστραμμένη ορολογία του ρωμαϊκού δικαίου ως προς τους συμβαλλόμενους, έχει ως εξής: *Εκμισθωτής* (locator), στην εργολαβία είναι ο εργοδότης, δηλαδή αυτός που παραγγέλλει την εκτέλεση του έργου και δίνει το μισθό, ενώ στην μίσθωση εργασίας είναι ο εργαζόμενος (εργάτης) και στη μίσθωση πράγματος είναι ο αυτός που παραχωρεί τη χρήση του πράγματος· *μισθωτής* (conductor) είναι ο εργολάβος, αυτός δηλαδή που αναλαμβάνει την εκτέλεση του έργου και παίρνει το μισθό, ενώ στη μίσθωση εργασίας είναι ο εργοδότης, δηλαδή αυτός στον οποίο παρέχεται η εργασία και καταβάλλει το μισθό και στη μίσθωση πράγματος είναι αυτός που παίρνει τη χρήση του πράγματος και πληρώνει το μίσθωμα.

10. Βλ. Κ. Πιτσάκης, Κωνσταντίνου Αρμενόπουλου, *Πρόχειρον Νόμων ή Εξάβιβλος* (στη συνέχεια: *Εξάβιβλος*), 3.8 "*περί μισθώσεως, εν ᾧ και περί εργολάβων*", άρθρο 3, και σημ. 1 (σελ. 205), όπου παρατηρείται ότι στο άρθρο αυτό γίνεται προσπάθεια να επισημανθεί η σύγχυση που οφείλεται σε μεγάλο μέρος στην αντινομία που παρατηρείται στη μίσθωση έργου. Η διάταξη προέρχεται από τη Μικρή Σύνοψη, στοιχείο Μ, θ'. Βλ. Ι. και Π. Ζέπου, *Νόμιμον κατά Στοιχείον ή Μικρά Σύνοψις*, IGR, 6, 319-547. Η φράση "*παρά τῷ νόμῳ τὸ εἰπεῖν ... παρά δὲ τοῖς ἄλλοις ...*" δηλώνει, κατά τη γνώμη μου, μαζί με όλα τα παραπάνω και τη σύγχυση που προέρχεται από την έκφραση του νόμου, από την αντίθεση δηλαδή που υπάρχει ανάμεσα στην επίσημη νομική γλώσσα και ορολογία και τη λαϊκή, *των άλλων*, έκφραση.

11. Το πρόβλημα εμφανίζεται τελικά στον Πανδέκτη, ότι έχει λυθεί. Βλ. Γ. Α. Πετρόπουλος, ό. π., 978, σημ. 78, ο οποίος υποστηρίζει ότι πρόκειται αναμφίβολα για μίσθωση έργου από την κατηγορηματική διατύπωση των σχετικών χωρίων του Πανδέκτη (D. 18.1.20=B.20.1.20, και 18.1.65 =B.19.1.65).





υλικά προέρχονται από τον εργολάβο, κανείς δεν αμφιβάλλει ότι πρόκειται για μίσθωση έργου-εργολαβία<sup>12</sup>.

### **B. Ο Εργολάβος**

Ο συμβαλλόμενος εργολάβος αναλαμβάνει την υποχρέωση να εκτελέσει το έργο. Στα συμφωνητικά της Ύδρας ως εργολάβοι συμβάλλονται τις περισσότερες φορές ένας ή δύο μάστορες και σπάνια περισσότεροι (τρεις ως επτά). Σε μία περίπτωση ο μάστορας εκπροσωπείται από τον αντιπρόσωπό του<sup>13</sup>. Η περίπτωση υπεργολαβίας δεν αποκλείεται, υπάρχει μάλιστα συμφωνητικό στο οποίο ο εργολάβος που έχει αναλάβει το χτίσιμο σπιτιού, συμφωνεί με άλλον να αναλάβει τη μπήλιαση αυτού του σπιτιού<sup>14</sup>. Συχνά όμως το όνομα του εργολάβου-μάστορα ή μαστόρων συνοδεύεται από την έκφραση "και οι (επί)λοιποι συντρόφοι"<sup>15</sup> ή από παραπλήσιες εκφράσεις, όπως "με την συντροφία του"<sup>16</sup>, "με το μπουλούκι του"<sup>17</sup>. Από τις εκφράσεις που αναφέρθηκαν προκύπτει ότι μπορεί να ενεργεί είτε ως εκπρόσωπος μίας ομάδας μαστόρων είτε ως "πρωτομάστορας" ενός μπουλουκιού, με τη συναίνεση ρητή ή σιωπηρή των μελών του<sup>18</sup>. Η επαγγελματική οργάνωση των χτιστών σε μπουλούκι πολλές φορές είναι αυτονομητή και συχνά αναγράφεται η σύνθεσή του ότι δηλαδή αποτελείται από συγκεκριμένο αριθμό "σφυριά", δηλαδή μάστορες, συνήθως πέντε, ή και περισσότερους<sup>19</sup>. Είναι πιθανόν επίσης ο συμβαλλόμενος (ή οι συμβαλλόμενοι) εργολάβος θοισμένες φορές να ενεργεί έξω από την οργάνωση σε μπουλούκι, όχι ως πρωτομάστορας, αλλά ως εργολάβος με περισσότερο εξελιγμένη και σύγχρονη σ' εμάς έννοια.

Η καταγωγή των εργολάβων-οικοδόμων δεν μπορεί να εξακριβωθεί με βεβαιότητα, αλλά πολλοί από αυτούς δεν είναι Υδραίοι, τουλάχιστον κατά την εποχή που ερευνάμε. Στα κατάστιχα του τύπου "Δοσίματα ξένων ἐγκατοίκων ἐπάνω εις τὴν

12. D. 19.2.22 =B.20.1.22.

13. Π. χ. συμφωνητικό αριθ. 55.

14. Βλ. συμφωνητικό αριθ. 36. Η μπήλιαση, είναι το στρώσιμο της σκεπής με χώμα και διάφορα άλλα υλικά ώστε να στεγανοποιηθεί.

15. Π.χ. συμφωνητικά αριθ. 13, 20, 23, 70.

16. Π.χ. συμφωνητικά αριθ. 31, 60.

17. Π.χ. συμφωνητικά αριθ. 6, 31, 93.

18. Βλ. Χ. Γ. Κωνσταντινόπουλος, ό.π., 49.

19. Βλ. συμφωνητικά αριθ. 13, 23, όπου οι μάστορες είναι πέντε. Στις επομενες περιπτώσεις ο αριθμός τους κυμαίνεται, όπως π. χ. "τζούσηδες 7, σφυριά 6" (συμφ. αριθ. 96), "και ἡ συντροφία του, μαστόρους ἑπτὰ, ἤτοι σφυριά ἑπτὰ" (συμφ. αριθ. 101), "σφυριά ἔχουν νὰ δουλεύσουν ἑννέα" (συμφ. αριθ. 22), "μέ τοὺς ἐπιλοίπους συνδρόφους, ὄλοι τοὺς ἑννέα σφυριά" (συμφ. αριθ. 20), "μέ τὸ μπουλούκι τοὺς, ἄνθρωποι δώδεκα" (συμφ. αριθ. 93).





νήσον μας", διαφόρων ετών από το 1782 μέχρι το 1820<sup>20</sup>, στα οποία αναφέρονται κατά επαγγέλματα οι ξένοι, συναντάμε τα ονόματα αρκετών ανάμεσα στους χτίστες και στους ξυλουργούς<sup>21</sup>. Η καταγωγή των μή Υδραίων είναι συνήθως η ορεινή Αρκαδία, Λακωνία και Αχαΐα, και ειδικότερα τα Λαγκαδία (κατά το μεγαλύτερο ποσοστό) και ακολουθούν η Αγία Βαρβάρα, το Αγρίδι, ο Άγιος Πέτρος κ.ά<sup>22</sup>. Τα επίθετα άλλωστε Λαγκαδιανός και Βαρβαρίτης π.χ., που φέρουν αρκετοί, αποδεικνύουν εκτός από την καταγωγή και την ύπαρξη οικογενειών με το ίδιο επάγγελμα.

Αν οι οικοδόμοι ήταν οργανωμένοι σε συντεχνίες (σινάφια), δεν έχουμε ή δεν έχουν σωθεί στοιχεία, ενώ υπάρχουν θεσπίσματα που αφορούν άλλα σινάφια της Ύδρας<sup>23</sup>. Σε αυτά τα θεσπίσματα, ειδικά από τον τον πρόλόγό τους, σχεδόν ομοιόμορφο σε όλα, μας επιτρέπεται να υποθέσουμε ότι μπορεί να υπήρξε ρύθμιση και για τους οικοδόμους<sup>24</sup>. Τον Μάιο του 1819 όμως, δεν φαίνεται να υπήρχε οργανωμένο σινάφι, αφού οι σύντυχοι καλούν ορισμένους οικοδόμους και όχι την ηγεσία

20. Βλ. Γ. Ε. Ροδολάκης, Ιστορικό Αρχείο Ύδρας, Απογραφικό διάγραμμα (στη συνέχεια: Απογρ. Διάγρ.), *Τετράδια Εργασίας* του Κ.Ν.Ε./ Ε.Ι.Ε., 11 (1987), 157 επ., αα 1 (1782), 61 (1800), 69 (1802), 145 (1814), 151 (1815), 157 (1816), 166 (1819-20), 181 (1820) κ.ά.

21. Βλ. E. C a s c a d i g i, *Étrangers et institutions communales. Le cas de l'île d'Hydra. Fin du XVIIIème-début du XIXème siècle*, Mémoire de D.E.A. (Université de Paris 1, Formation de D.E.A. d'Histoire du monde byzantin et post-byzantin), Παρίσι 1989, όπου αναλύεται λεπτομερέστατα η περίπτωση των "ξένων εγκατοίκων" της Ύδρας, ερευνάται η προέλευσή τους, τα επαγγέλματα που ασκούσαν και πλήθος άλλα σχετικά ζητήματα. Παρατηρούμε ότι σε πίνακα (πίνακας αρ. 7, σελ. 69), όπου παρουσιάζεται η συχνότητα των επαγγελμάτων που ασκούνται από Έλληνες κατοίκους, όχι Υδραίους, οι χτίστες ανέρχονται το 1814 σε 28, το 1815 σε 61, το 1818 σε 48 και το 1819 σε 175 (!), και οι μαραγκοί το 1800 σε 25, το 1815 σε 5 και το 1819 σε 85.

22. Βλ. E. C a s c a d i g i, ό. π., 40 επ., 69 (σημ. 1).

23. Βλ. Α. Ν. Μανικης, Τα σινάφια της προεπαναστατικής Ύδρας, *Το Μέλλον της Ύδρας*, 5 (1937), 189-193, όπου αναφέρει ότι διάφοροι επαγγελματίες ήταν οργανωμένοι σε σινάφια, όπως οι ταβερνιάρηδες, οι χρυσοχόοι, οι ραφτάδες, οι παπουτσήδες και κουντουράδες, οι καλαφάτηδες. Βλ. επίσης Α. Λιγνός, *Ιστορία*, 1, 247 επ., όπου δημοσιεύονται θεσπίσματα σχετικά με τα εν λόγω σινάφια, χρονολογημένα από τα τέλη Αυγούστου μέχρι τα τέλη Δεκεμβρίου του 1819.

24. Το θέσπισμα π. χ. που αφορά την οργάνωση της συντεχνίας των καλαφάτηδων έχει τον εξής πρόλογο: "ή πολιτική διοίκησις έπαγρυπνουσα πάντοτε διά την ευνομίαν, την εϋταξίαν και την προστασίαν πάντων τών κατοίκων τής νήσου ταύτης, σκέψιν ακριβή ποιήσασα διά τās εργασίας πάντων τών σιναφίων, κατ' έξοχήν δε του ίδικου σας, γνωστοποιεί υμίν την βουλήν και απόφασίν της ..." (βλ. Λιγνός, *Ιστορία*, 278-279). Η αναφορά ότι η διοίκηση φροντίζει για τις εργασίες όλων των σιναφίων δεν αποκλείει τους οικοδόμους.



ενός σιναφιού, όπως θα ήταν λογικό, για να διαβεβαιώσουν εγγράφως πώς μετριώνται οι τοίχοι των οικοδομημάτων<sup>25</sup>.

### Γ. Στοιχεία της σύμβασης εργολαβίας

Η ανάλυση της έννοιας της εργολαβίας περιλαμβάνει τρία ουσιώση στοιχεία: Τη συμφωνία, την παροχή του έργου και την αμοιβή.

#### 1. Η συμφωνία:

Το πρώτο στοιχείο της εργολαβίας, είναι η συμφωνία για το έργο και την αμοιβή, η οποία δεν υπόκειται σε κάποιο συγκεκριμένο τύπο, όπως άλλωστε ορίζεται και στο Βυζαντινό δίκαιο<sup>26</sup>.

Τα έγγραφα ιδιωτικά συμφωνητικά "αντιγράφονται" σε κοινοτικούς κώδικες. Αυτό προκύπτει από τον τίτλο του κώδικα αριθ. Ν. 1 "*Κόπι(ες) διαφόρων πωλητηρίων γραμμάτων και έτέρων*"<sup>27</sup> και από την ύπαρξη πρόχειρων σχεδιασμάτων των συμφωνητικών για τα οποία γίνεται εκτενέστερα λόγος παρακατω<sup>28</sup>. Μπορούμε λοιπόν να συμπεράνουμε ότι από κάποια χρονική στιγμή, τουλάχιστον από το 1817 (οπότε αρχίζει ο κώδικας Ν. 1) οι συμβαλλόμενοι δεν εμφανίζουν μόνο τα συμφωνητικά στην Κοινή Καγκελαρία αλλά και τα συμφωνητικά αυτά εγγράφονται σε σχετικό κοινοτικό κώδικα *εις ένδειξιν και ασφάλειαν*<sup>29</sup>. Επειδή όλες μας οι αποδείξεις προκύπτουν από τα έγγραφα που υπάρχουν, τίποτε δεν αποκλείει την προγενέστερη εγγραφή των συμφωνητικών σε κοινοτικούς κώδικες, που όμως δεν έχουν σωθεί. Η εμφάνιση των συμβαλλόμενων στην Καγκελαρία, η σύνταξή των συμφωνητικών και η υπογραφή τους από τους ίδιους, τους σύντυχους ως μάρτυρες και από τον γραμματέα της κοινότητας αποδεικνύεται από το αρχαιότερο συμφωνητικό, της 25-6-1802<sup>30</sup>. Αν ήταν δυνητική ή υποχρεωτική η εμφάνιση και εγγραφή, δεν υπάρχει ένδειξη· η ύπαρξη όμως συμφωνητικών που δεν έχουν "περαστεί" στους κοινοτικούς κώδικες, κατά την χρονική περίοδο που καλύπτεται από αυτούς, συνηγορεί υπέρ του ότι δεν ήταν υποχρεωτική.

#### 2. Η παροχή- κατασκευή του έργου:

Ο εργολάβος αναλαμβάνει την υποχρέωση να κατασκευάσει το έργο. Από τα

25. Βλ. παρακάτω, το σχετικό έγγραφο που δημοσιεύεται στην υποσημ. 47.

26. "*Η μίσθωσις και άγράφως δύναται γενέσθαι*" (B.20.1.86).

27. Βλ. παρακάτω σ. 30 (III. Α. Τα συμφωνητικά, α).

28. Βλ. παρακάτω σ. 31 (III. Α. Τα συμφωνητικά, ε).

29. Π. χ. συμφωνητικά αριθ. 10, 16, 18, 21, 22, 59 κ. ά.

30. Βλ. συμφωνητικό αριθ. 84, που τελειώνει ως εξής: "*και εις ένδειξιν και ασφάλειαν τών άνωθεν έγινε τό παρόν βεβαιωμένον και μαρτυρημένον εις την Καντζελλαρίαν μας ίνα έχη τό κῦρος και την ίσχύν έν παντί καιρω και κριτηίω.*"



συμφωνητικά προκύπτει ότι καλύπτονται όλες οι πιθανές οικοδομικές εργασίες, που είναι οι ακόλουθες:

α) Το χτίσιμο σπιτιού. Τα μισά περίπου συμφωνητικά αφορούν το χτίσιμο εξ ολοκλήρου σπιτιών. Η έκφραση *νά οικόδομηση νέον όσπίτιον εκ θεμελίων* είναι χαρακτηριστική.

Όταν πρόκειται να χτιστεί ένα σπίτι, η επιλογή του αρχιτεκτονικού τύπου και το είδος της τοιχοδομής γίνεται από τον εργοδότη. Συχνά συμφωνείται να μοιάζει με το σπίτι του τάδε: "... *νά οικόδομηση νέον όσπίτιον εκ θεμελίων, (τό τεῖχος νά γίνη) ώσάν τουῦ όσπιτίου ...*"<sup>31</sup>. Συμφωνείται ακόμα "*τό τεῖχος νά γίνη κατά τήν νέαν μόδαν*" ή "*οί πέτρες άράδα κατά τό νέον*"<sup>32</sup>, αλλά και αντίθετα "*τά τεῖχη σκέτα και ὄχι άράδα κατά τό νέον, αλλά κατά τό παλαιόν*"<sup>33</sup>. Οι εκφράσεις αυτές αποδεικνύουν, κατά τη γνώμη μου, την "εισαγωγή" στην Ύδρα της τοιχοδομής που βλέπουμε και θαυμάζουμε, με τις γυμνές, λαξευμένες και ορθογωνισμένες πέτρες -της ισόδομης λιθοδομής- και τα παράθυρα *νά γυρίζουν θόλο*. Παρόμοια σπίτια συναντάμε επίσης στην ορεινή Αρκαδία για παράδειγμα, στη Δημητσάνα, στα Λαγκάδια και αλλού.

Ειδικοί όροι συμφωνούνται συχνά και ανάλογα με την περίπτωση ενώ η ποικιλία τους είναι μεγάλη. Οι περισσότεροι βέβαια από αυτούς αφορούν λεπτομέρειες της κατασκευής, όπως ο αριθμός των παραθύρων, το είδος της σκεπής, ακόμα και το είδος και η προέλευση της ξυλείας.

β) Το φτιάξιμο στέρνας. Είναι η δεύτερη μεγάλη ομάδα συμφωνητικών που ξεπερνάει αριθμητικά το 1/4 του συνόλου.

Όταν πρόκειται για στέρνα συμφωνείται και καθορίζονται πάντοτε:

αα) Το συγκεκριμένο μέρος πού θα φτιαχτεί. Συνήθως η στέρνα κατασκευάζεται στο υπόγειο του σπιτιού, αλλά και στην αυλή, ή σε ακάλυπτους χώρους του οικόπεδου<sup>34</sup>.

ββ) Οι διαστάσεις της επακριβώς. Επειδή όμως οι ακριβείς διαστάσεις μιάς

31. Π. χ. συμφωνητικά αριθ. 37, 46, 47, 54, 55. Σε ένα ειδικά συμφωνητικό (αριθ. 45) περιλαμβάνεται η φράση "*ώσάν της εκκλησίας Ταλαιπώρου*". Πιθανόν πρόκειται για το ναό των 40 Μαρτύρων στη θέση Βίγλια, χτισμένο ή ανακαινισμένο το 1820. Βλ. Δ. Γ. Χελιώτης, Η Χριστιανική Ύδρα, Ύδρα 1938, 18 (αα. 130).

32. Π. χ. συμφωνητικά αριθ. 48, 10, 59. Σε μία άλλη περίπτωση (συμφ. αριθ. 13) συμφωνείται "*όσα κουφώματα γίνουν ... νά γυρίσουν θόλον κατά τήν νέαν έφεύρεσιν...*".

33. Συμφωνητικό αριθ. 33.

34. Π. χ., "*μέσα εις τό όσπίτιον*" (συμφ. αριθ. 3, 21, 52, 94), "*μέσα εις τό κατώγαιον τουῦ όσπιτίου*" (συμφ. αριθ. 16, 19, 72), "*εις τήν αυλήν τουῦ όσπιτίου*" (συμφ. αριθ. 25, 32, 63, 71, 100, 102), "*εις τήν μάντραν έμπροσθεν τουῦ όσπιτίου*" (συμφ. αριθ. 91), "*όσον βαστά ή γούβα, τήν όποίαν έχει έτοιμη εις τό όσπίτιόν του*" (συμφ. αριθ. 5).





στέρνας εξαρτώνται από το χώρο που θα γίνει, από υπάρχοντα θεμέλια, και από τυχόν άλλους παράγοντες, πάντοτε στα συμφωνητικά τίθεται όρος ότι η αμοιβή αυξομοιώνεται ανάλογα<sup>35</sup>. Μονάδα μετρήσεως για τις στέρνες είναι τα αχνάρια της κάννας.

Ειδικοί όροι, όπως τονίστηκε παραπάνω στα σχετικά με το χτίσιμο σπιτιού, συμφωνούνται κατά περίπτωση και η περιπτωσιολογία τους είναι πλουσιότατη.

γ) Διάφορα άλλα οικοδομήματα παραπλήσια με τα σπίτια συγκροτούν μία τρίτη ομάδα, όπως εκκλησία<sup>36</sup>, νέα οικοδομή στα οσπιτάλια, οσπιτάκιον με λάσπη, μαγαζιά, ακόμα και ανεμόμυλοι.

Για όλες αυτές τις εργασίες, αλλά και για τις επόμενες, ακολουθείται η ίδια πρακτική όπως και στο χτίσιμο ενός σπιτιού και στην ουσία ισχύουν και εφαρμόζονται τα ίδια με το χτίσιμο των σπιτιών και από άποψη του δικαίου και από την άποψη των οικοδομικών κανόνων.

δ) Το χτίσιμο μάντρας, είτε πρόκειται για αυτήν του σπιτιού, είτε περικλείει χωράφια, είτε είναι πέτρινη, είτε ξερολιθιά, είναι αρκετά συνηθισμένη εργασία<sup>37</sup>.

ε) Οι διάφορες εργασίες και επισκευές καλύπτουν ικανοποιητικό μέρος, όπως: η ανακαίνιση σπιτιού (που φτάνει μέχρι γυροίσιμα και ξαναχτίσιμο τοίχων)<sup>38</sup>, οι επισκευές (στέρνας, φούρνου, οντά σπιτιού)<sup>39</sup>, η κατασκευή (κουζίνας, σκάλας, λουκιών σπιτιού)<sup>40</sup>, οι εργασίες στη στέγη (επισκευή και αντικατάσταση κεραμιδιών, στεγανοποίηση)<sup>41</sup>, η στεγανοποίηση αυλής, λιακίου και μετατροπή τους σε τσιράτσα<sup>42</sup>.

στ) Οι εργασίες για ένα πηγάδι, είτε πρόκειται για πηγάδι κάποιου ιδιώτη, είτε για πηγάδι της Κοινότητας, δεν ήταν δυνατό να λείψουν<sup>43</sup>.

ζ) Εργασίες επίσης για λογαριασμό της Κοινότητας, εκτός από τις παραπάνω, που αφορούν τη διευθέτηση κοινοτικού χώρου στην περιοχή του πηγαδιού στο Καμίни, δηλαδή να χτιστούν πεζούλια, παραπέτι, καλντερίμια<sup>44</sup>.

### 3. Η (συμφωνημένη) αμοιβή:

Ουσιώδες στοιχείο της εργολαβίας είναι η αμοιβή που έχει συμφωνηθεί.

35. Π. χ. συμφωνητικά αριθ. 15, 25, 26, 32, 79, 81, 95.

36. Συμφωνητικά αριθ. 10, 89, 20, 4 και 94, 6 και 68, αντίστοιχα.

37. Συμφωνητικά αριθ. 28, 28α, 38, 41, 42, 59, 77.

38. Συμφωνητικά αριθ. 1, 12.

39. Συμφωνητικά αριθ. 51-51α, 27 και 51-51α, 43, αντίστοιχα.

40. Συμφωνητικά αριθ. 38 και 59, 38 και 50-50α, 27, αντίστοιχα.

41. Συμφωνητικά αριθ. 27, 36.

42. Συμφωνητικά αριθ. 27, 29.

43. Συμφωνητικά αριθ. 7 και 90 αντίστοιχα.

44. Συμφωνητικό αριθ. 91.





Συνίσταται σε χρήμα, αλλά μπορεί να συνοδεύεται και από άλλες παροχές, όπως το μπαξίσι (δηλαδή φιλοδώρημα), το γεμεκλίκι (δηλαδή η ημερήσια τροφή των εργαζόμενων μαζί με το κρασί τους), κρασί<sup>45</sup>.

Το ποσό της αμοιβής συμφωνείται κατ' αποκοπή ή με καταμέτρηση. Και οι δύο αυτοί τρόποι είναι γνωστοί στο βυζαντινό δίκαιο, που γνωρίζει επίσης τρόπο καταβολής της αμοιβής κατά μονάδα-τιμήμα που παραδίνεται<sup>46</sup>.

Η καταμέτρηση συνηθίζεται εξίσου με την αποκοπή, προκειμένου για τα σπίτια, για τις μάντρες και για συναφείς εργασίες σ' αυτά και έχει ως εξής: Αφού τελειώσει το κτίσμα μετριώνται το ύψος του και το συνολικό μήκος όλων των τοίχων του (συμπεριλαμβάνονται και οι μεσότοιχοι) με την πήχη. Το γινόμενο πολλαπλασιάζεται με την τιμή της πήχης που έχει συμφωνηθεί. Οι τοίχοι πάντοτε έχουν πάχος τουλάχιστον μια πήχη. Αν έχουν πάχος περισσότερο, η διαφορά υπολογίζεται και πληρώνεται επίσης με την ίδια τιμή. Οι μεσότοιχοι, αν έχουν πάχος λιγότερο από πήχη, θεωρούνται ως μιάς πήχης και έτσι υπολογίζονται. Ο τρόπος αυτός με όλες του τις λεπτομέρειες εκτίθεται σε έγγραφη διαβεβαίωση από 20 Μαΐου 1819, την οποία υπογράφουν μερικοί από τους περισσότερο τίμιους, ευυπόληπτους και γνωστούς οικοδόμους-εργολάβους, οι σύντυχοι και ο γραμματέας της κοινότητας και συντάχτηκε, επειδή πιθανόν να υπήρξαν προβλήματα και αμφισβητήσεις<sup>47</sup>.

45. Π. χ. "νά τους δώση και γεμεκλίκι 3 μπότζες κρασί" (συμφ. αριθ. 101), "του κάθε ανθρώπου ώ οκά κρασι την κάθε ημέρα δουλευτιάρικη" (συμφ. αριθ. 39, 40, 47, 70), "νά δώση γρόσια 935 και 5 οκάδες μπαρούτη και 20 μπότζες κρασί" (συμφ. αριθ. 62), "και διά μπακίσι" (συμφ. αριθ. 65), "του κάθε μαστοράου όπου κτίζει την κάθε ημέραν δουλευτιάρικη γεμεκλίκι παράδες 20 και όχι άλλον" (συμφ. αριθ. 59). Η ποσότητα μπαρούτη που συμφωνείται να δοθεί από τον εργοδότη, για να χρησιμοποιηθεί στα νταμάρια ως εκρηκτική ύλη (συμφ. αριθ. 62, αλλά και 1, 2, 10, 13, 16, κ. ά.) δεν περιλαμβάνεται στην έννοια της αμοιβής.

46. Βλ. "Εάν υπό μέτρησιν έργον μισθωθῆ ... Εἰ δὲ ὑφ' ὀμάδα μισθωθῆ ... " (B.20.1.35), "Ἄμα γὰρ ὀρισθῆ ... ἐπὶ δὲ τῆς μισθώσεως ὁ μισθός ... " (B.20.1.2), "... καὶ τὸ ἔργον ἐπὶ δήλω ποσῶ ἐμισθωσά σοι ... " (B.20.1.60 §4), "Ἐὰν μισθώσω σοι ποιῆσαι ἔργον ἐφ' ᾧ καθ' ἡμέραν σε λαβεῖν τὸν μισθόν, ... " (B.20.1.50 §1).

47. Το σχετικό κείμενο (έχει δημοσιευτεί στο Α.Κ.Υ, 6, 178-179) περιέχεται σε κοινοτικό κώδικα, στον οποίο αντιγράφονται κείμενα ποικίλου περιεχομένου, συμφωνητικά, πωλητήρια, κοινοτικές αποφάσεις κλπ. Στο πρωτότυπο πρέπει να υπήρχαν οι αυτόγραφες υπογραφές των οικοδόμων, των σύντυχων και του γραμματέα της κοινότητας και να είχε τεθεί η σφραγίδα (η μικρή) της κοινότητας. Για την ενότητα της παρουσίασης των κειμένων που αφορούν τη σύμβαση εργολαβίας και το ενδιαφέρον που παρουσιάζει το εν λόγω κείμενο εκδίδεται στη συνέχεια από το πρωτότυπο, το κοινοτικό κώδικα Ν. 2, σελ. 7-8, βλ. Γ. Ε. Ροδολάκης, Απογορ. Διάγορ. α/α 332:

" Προσκαλέσαμε τοὺς κάτωθεν ὑπογεγραμμένους, οἱ ὁποῖοι καὶ ἐ /2 ρωτηθέντες περὶ τῶν τειχῶν τῶν οἰκοδομημάτων πῶς μετροῖ /3 ὄνται, ἀπεκρίθησαν ὅτι ἡ συνήθεια τῆς ἐνταῦθα πολιτείας εἶναι /4 ὅτι, ὅταν μιᾶς οἰκοδομῆς τὰ τεῖχη εἶναι τὸ χόνδρος μία πήχη /5 μαστορικῆ



Όταν πρόκειται για στέρνες, η αμοιβή σχεδόν πάντοτε συμφωνείται κατ' αποκοπή. Αν όμως κατά την παράδοση, που γίνεται και η καταμέτρηση, βγεί περισσότερο ή λιγότερο απ' όσο συμφωνήθηκε, η αμοιβή αυξομοιώνεται ανάλογα<sup>48</sup>.

Πιο συγκεκριμένα, η πληρωμή της αμοιβής γίνεται ως εξής:

α) Με την υπογραφή της συμφωνίας συχνά δίνεται προκαταβολή (καπάρο), που συνυπολογίζεται στην αμοιβή. Αν η προκαταβολή αυτή δίνεται και ως αρραβώνας είναι αμφίβολο. Σε μία μόνο περίπτωση συμφωνείται ότι θα επιστραφεί διπλό το ποσό της, αλλά από τα συμφραζόμενα "και ἄλλα τόσα διά πισμανλίκι" είναι εμφανής η συνομολόγηση ποινικής ρήτρας<sup>49</sup>.

β) Η πληρωμή μπορεί να συμφωνηθεί σε δόσεις (ράτες), που κυμαίνονται από τρεις ως ἑξή. Ενώ στην αμοιβή κατ' αποκοπή οι δόσεις είναι συνηθισμένη πρακτική, στην αμοιβή με την πήχη (προκειμένου για τις οικοδομές οι δόσεις δεν συνηθίζονται<sup>50</sup>. Ο χρόνος καταβολής των δόσεων, άλλοτε δεν ορίζεται επακριβώς (αφήνεται πιθανόν σε συναλλακτική συνήθεια) και άλλοτε καθορίζεται ανάλογα με την πρόοδο της οικοδομής<sup>51</sup>. Όταν πρόκειται για στέρνα οι δόσεις είναι συνήθως τρεις και κα-

ὑψος καὶ μάκρος ἀριθμῶντας τοῦ ἐνὸς μετὰ τοῦ ἑτέρου καὶ ὅσες πῆχες συναριθμοῦνται, πληρώνει ὁ οἰκοκύριος τὴν τιμὴν τῆς πῆχης κατὰ τὴν συμφωνίαν ὅπου ἔχει μὲ τοὺς μαστόρους. /8 Καὶ τὰ τῶν μεσοχωρίων τείχη, ἀνεχῶσι ὀλιγότερον χόνδρος ἢ /9 πὸ τὴν πῆχην, πληρῶνεται ἢ ἰδίᾳ τιμῇ ὡσανεὶ εἶναι χόνδρος /10 μίαν πῆχην. Ὅταν δὲ τὰ τείχη ἔχωσι χόνδρος περισσότερον ἢ /11 πὸ τὴν πῆχην, ὅσες πῆχες ἐβγαίνωσι τὸ περισσεύμα, πληρῶνεται εἰς τὴν τιμὴν ὅπου εἶναι ἡ πῆχη συμφωνία, δηλαδὴ τὸ τεῖχος // σ. 8 //13 μίαν πῆχην χόνδρος. Καὶ διὰ τὰ εἶναι ἢ ἐνταῦθα συνήθεια καὶ πληρῶνε /14 τὰ ὅταν εἶναι περισσότερον χόνδρος ἀπὸ μίαν πῆχην τὸ τεῖχος. Καὶ οἱ /15 ἐρωτηθέντες εἶσιν ἀπὸ τοὺς μαστόρους ὅπου καθημερινῶς οἰκοδομοῦν /16 οἰκοδομὰς καὶ εἶναι τίμοι καὶ υπολήψεως εἰς αὐτὴν τὴν πολιτείαν. Ἐγὼ /17 νετο τὸ παρὸν ἐκ τῆς Κοινῆς Καντζελλαρίας, ἵνα ἔχη τὸ κῦρος ὅπου /18 ἀνήκει. < > 20 Μαΐου. /19 μαστρο-Γιάννης Ράλλης

/20 Ἀντώνης Δημήτρη Λαγκαδιανός / ο Δημήτρη Πλατανίτης

/21 Ντέντες Γιάννη Κρανιδιώτη, (ντ)ουλκέρης / ο Γιάννης Χατζημαστρογιάννης

/22 ἡ μικρὴ

Ἰωάννης Κουτουλουμᾶς, σύντυχος

/23

Ντέντες Κυριάκου Ρήγα, σύντυχος

/24

Νικόλαος Τζέπτης ὁ γραμμ(ατεύς). "

48. Π.χ. συμφωνητικά αριθ. 25, 26, 32, 95.

49. Βλ. συμφωνητικό αριθ. 30.

50. Μόνο σε μία περίπτωση (συμφ. αριθ. 2) έχουμε καθορισμό δόσεων και μάλιστα χωρὶς να ορίζεται ο αριθμὸς τους.

51. Π.χ. "... εἰς τέσσαρες ράτες: Τώρα γρόσια 100. Ὑστερον ἀπὸ 4 ἡμέρας, θεμελιώνοντας, γρόσια 100. Καὶ τελειώνοντας τὰ τείχη ἀπὸ τὸ κτίσιμον γρόσια 200. Καὶ τελειώνοντας τὴν σκεπὴν γρόσια 260." (συμφ. αριθ. 34), "... τὰ ὅποια γρόσια ἔχουν νὰ μετρηθῶσι μὲ ράτες, τὰ μὲν γρόσια 300 εἰς τὰς 22 παρόντος, τὰ δὲ 350 ρίχνοντας τὲς τράβες τοῦ πατώματος καὶ τὰ πρέκια τῶν παραθυρίων, καὶ τὰ γρόσια 210, ὅταν τελειώσῃ αὐτὸ τὸ ὄσπίτιον ἀπὸ τὴν σκεπὴν." (συμφ. αριθ. 56). Αξίζει να σημειώσουμε ὅτι παρόμοιος τρόπος καταβολῆς του τιμήματος



ταβάλλονται ως εξής: η πρώτη προκαταβάλλεται, ως καπάρο, η δεύτερη κατά την θεμελίωση και η τρίτη κλειδώνοντας ο θόλος ή όταν τελειώσει<sup>52</sup>. Η καταβολή της αμοιβής σε δόσεις πρέπει να αποτελεί, κατά τη γνώμη μου, εξέλιξη του βυζαντινού τρόπου καταβολής της κατά μονάδα-τμήμα που παραδίνεται.

γ) Συχνά ορίζεται επιβλέπων, *επιστάτης*, που είναι και αυτός οικοδόμος, ο οποίος κατά την παράδοση εγκρίνει την κατασκευή<sup>53</sup>. Απόλυτα όμοια διάταξη συναντάται και στα Βασιλικά και στον Πρόχειρο Νόμο και στην Εισαγωγή (Επαναγωγή)<sup>54</sup>. Όταν η κατασκευή, το κτίσμα, οι τοίχοι δεν αρέσουν στον επιβλέποντα ή στον εργοδότη (όταν δεν έχει οριστεί επιβλέπων) τότε υποχρεώνεται ο εργολάβος-οικοδόμος να το γκρεμίσει και να το ξαναφτιάξει με δικά του έξοδα<sup>55</sup>.

#### Δ. Οι υποχρεώσεις του εργολάβου

Ο εργολάβος αναλαμβάνει τις εξής υποχρεώσεις:

α) Να εκτελέσει το έργο έγκαιρα. Σε συμφωνητικά τίθεται μάλιστα και προθεσμία πότε να αρχίσει το έργο αλλά και προθεσμία πότε ακριβώς να το τελειώσει<sup>56</sup>. Σε περίπτωση που δεν τελειώσει το έργο μέσα στην προθεσμία που συμφωνήθηκε, υποχρεώνεται να δώσει αποζημίωση<sup>57</sup>. Στο βυζαντινό δίκαιο η υποχρέωση αυτή του εργολάβου για έγκαιρη εκτέλεση του έργου και για αποζημίωση προκύπτει σαφώς<sup>58</sup>.

ΑΚΑΔΗΜΙΑ

ΑΘΗΝΩΝ

εφαρμόζεται μέχρι σήμερα στις πωλήσεις διαιμερισμάτων πολυκατοικίας υπό κατασκευήν !

52. Π.χ. συμφωνητικά αριθ. 44, 49, 93.

53. Επιστάτης ρητώς συμφωνείται στα συμφ. αριθ. 10, 59, 68. Είναι αξιοσημείωτο ότι διορισμό επιβλέποντα, στα συμφωνητικά μας πάντοτε, συναντάμε μόνο στην αμοιβή με την πήχη και προκειμένου για τις οικοδομές.

54. " *Ἐὰν συνεφωνήθη κυρωθῆναι τὸ ἔργον δοκιμασία τοῦ δεσπότη, ἀνδρὸς ἀγαθοῦ δοκιμασίαν ἐπιζητοῦμεν. Τὸ αὐτὸ κὰν εἰς τὴν δοκιμασίαν ἑτέρου τὸ ἔργον ἀναγάγωμεν ...* " (B. 20.1.24). Βλ. επίσης I. και Π. Ζέπου, Ο Πρόχειρος Νόμος (στη συνέχεια: Πρόχειρος Νόμος), Iϋϋ, 2, 181 (17.18), τ ω ν ἰ δ ι ω ν, Επαναγωγή του Νόμου, Iϋϋ, 2, 313 (24.18). Η ονομασία Επαναγωγή, μετά από νεότερες έρευνες, αντικαταστάθηκε από την ορθότερη Εισαγωγή. Βλ. A. S c h m i n c k, Studien zu mittelbyzantinischen Rechtsbüchern, Frankfurt a.M., 1986.

55. Π.χ. συμφωνητικά αριθ. 13, 23 70,

56. Π.χ. " *Τὸ ὅποιο σπῖτι ἔχω νὰν τὸ ἀρχινήσω εἰς διορία Αὐγούστου 15*" (συμφ. αριθ. 55α), " *Τὴν ἐρχομένην Δευτέραν, εἰς τὰς 16 παρόντος, ἔχουν νὰ ὑπάγουν νὰ πιάσουν δουλειά*" (συμφ. αριθ. 92), " *... καὶ νὰ τελειώση αὐτὴ ἢ οἰκοδομὴ ἕως τοῦ Ἁγίου Δημητρίου*" (συμφ. αριθ. 31)

57. Βλ. συμφωνητικό αριθ. 51. Ο χαρακτηρισμός όμως " *διὰ πισμανλίκι*" οδηγεί στη συνομολόγηση πιθανόν ποινικής ρήτηρας.

58. " *Ἐὰν ἐπερωτήσω τὸ διαφέρον, εἰ μὴ γένηται τὸ ἔργον, ὅπερ ἐμίσθωσα, καὶ μὴ ὀρισθῆ καιρὸς τῇ συμπληρώσει, ἀνδρὸς ἀγαθοῦ δοκιμασία ὀρίζεται ...* " (B.20.1.58 §1)





β ) Να εκτελέσει το έργο όπως πρέπει. Όταν η κατασκευή, το κτίσμα, οι τοίχοι δεν αρέσουν στον επιβλέποντα ή στον εργοδότη (όταν δεν έχει οριστεί επιβλέπων), τότε υποχρεώνεται ο εργολάβος-οικοδόμος να το γκρεμίσει και να το ξαναφτιάξει με δικά του έξοδα<sup>59</sup>.

γ ) Να εκτελέσει το έργο (έγκαιρα και όπως πρέπει), ευθυνόμενος όμως για τα ελαττώματά του. Η ευθύνη αυτή συγκεκριμενοποιείται στη συμφωνία, στην οποία υπόσχεται ο τοίχος να είναι "καλός, εὔμορφος και σάϊκος", το κτίσιμο να είναι "καλό, σάϊκο", "ἢ δουλειά παστρική". Στα Βασιλικά μας εκπλήσσει η απόλυτα αντίστοιχη έκφραση "τὴν καλλονὴν"<sup>60</sup>. Στις στέρες υπόσχεται "νά βαστᾶ τὸ νερό".

δ ) Ο εργολάβος επίσης συχνότατα υπόσχεται-εγγυάται ότι για ένα χρονικό διάστημα το σπίτι (οι τοίχοι της οικοδομής) δεν θα πάθουν κανένα "σακάτεμα". Η εγγύηση δίνεται για χρονικό διάστημα που κυμαίνεται από 3 μέχρι 10 χρόνια. Όταν κατασκευάζεται στέρα, πάντοτε δίνεται εγγύηση. Παρόμοιες ρυθμίσεις συναντάμε στην Εξάβιβλο του Αρμενόπουλου<sup>61</sup>.

ε) Ο εργολάβος ευθύνεται μετά την παράδοση του έργου και κατά το χρονικό διάστημα που καλύπτει με την εγγύησή του εκτός από τις περιπτώσεις ανώτερης βίας και ειδικότερα εκτός από τις ζημιές που προκλήθηκαν από σεισμό<sup>62</sup>. Απόλυτα σύμφωνη με τα παραπάνω συναντάμε διατάξη όχι μόνο στα Βασιλικά, αλλά και στον Πρόχειρο Νόμο και στην Εισαγωγή (Ελενηγωγή)<sup>63</sup>.

στ) Αν η προκαταβολή που έχει λάβει ο εργολάβος, έχει την έννοια ασφαλούς, είναι πολύ αμφίβολο και ούτε προκύπτει από τα έγγραφα<sup>64</sup>.

ζτ) Ποινική ρήτρα. Η σύναψη ποινικής ρήτρας που να εξασφαλίζει τα δικαιώματα του εργοδότη από παραβιάσεις του εργολάβου (και αντίστροφα) είναι επίσης γνωστή<sup>65</sup>.

59. Π. χ. συμφωνητικά αριθ. 13, 23 70.

60. "Εἰ μὲν συνέδοξε τὴν καλλονὴν σε παρασχεῖν" (B.20.1.50).

61. "... εἰ γὰρ ἔνδοθεν τοῦ δεκάτου ἑνιαυτοῦ γένηται πτώσις ἄνευ θεομηνίας, ὑποκείσθω ὁ κτίζων ταῦτα ἐξ ἰδίων ἀναλωμάτων ποιεῖν" (Εξάβιβλος 3.8.43). Ο Αρμενόπουλος έχει λάβει τις σχετικές διατάξεις από το Επαρχικό Βιβλίο· βλ. και Ι. και Π. Ζέπου, Λέοντος του Σοφού, Το Επαρχικόν Βιβλίον (στη συνέχεια: Επαρχικό Βιβλίο), ὠνῦ, 2, 392 (XXII. §4)· η επικεφαλίδα του τίτλου 22 έχει ως εξής: "Περὶ πάντων τῶν ἐργολάβων ἤτοι λεπτουργῶν, γυροπλαστῶν, μαρμαρίων, ἀσκοθυραρίων, ζωγράφων καὶ λοιπῶν".

62. Συμφωνητικό αριθ. 10.

63. "Ἐὰν τὸ γινόμενον ἔργον ἀπὸ σειμοῦ παρασαλευθῆ, τοῦ μισθώσαντός ἐστὶν ὁ κίνδυνος." (B.20.1.59). Βλ. επίσης Πρόχειρος Νόμος 18.27, Εισαγωγή 24.27.

64. Στο συμφωνητικό αριθ. 30 ο διπλασιασμός, όπως αναπτύχθηκε παραπάνω, έχει την έννοια πιθανότερα ποινικής ρήτρας.

65. Βλ. συμφωνητικό αριθ. 59. Βλ. επίσης συμφ. αριθ. 51 και 30. Πρβλ.. Μ. Α. Τοῦ ρ - τ ὀ γ λ ο υ, Η εξασφάλιση των δικαιωμάτων στα μεταβυζαντινά δικαιοπρακτικά έγγραφα.



**Ε. Οι υποχρεώσεις του εργοδότη**

Ο εργοδότης αναλαμβάνει τις εξής υποχρεώσεις:

α) Να χορηγήσει την ύλη. Εξυπακούεται ότι το οικοπέδο για το σπίτι, ο χώρος για τη στέρνα ή ο λάκκος της τίθεται στη διάθεση του εργολάβου.

β) Αναλαμβάνει ακόμα ο εργοδότης ειδικές υποχρεώσεις. Οι πιο συνηθισμένες είναι: αα) να χορηγήσει το μπαρούτι (ορισμένη ποσότητα), ββ) να θέσει στη διάθεση του εργολάβου έναν εργάτη που θα φτιάχνει τη λάσπη (υπουργό) και γγ) να θέσει στη διάθεση του εργολάβου και να του δώσει ορισμένα υλικά.

Η διαμάχη ως προς τη φύση της σύμβασης, όταν τα υλικά τα παρέχει εν μέρει μόνο ο εργολάβος, είναι γνωστή από το ρωμαϊκό δίκαιο και επισημάνθηκε παραπάνω ως ένα από τα προβλήματα της εργολαβίας. Στα συμφωνητικά που ερευνώνται αναφέρεται με ακρίβεια ποιά υλικά παρέχει ο εργολάβος και ποιά ο εργοδότης, ακόμα και ποιές ειδικά εργασίες είναι υποχρεωμένος να εκτελέσει και να πληρώσει ιδιαίτερα ο εργοδότης. Με την απαρίθμηση αυτή το όλο πρόβλημα παύει να υφίσταται, εφόσον δεν αμφισβητείται ο χαρακτηρισμός της σύμβασης, αλλά τα πάντα ανάγονται στους ειδικούς όρους που συμφωνούνται και γίνονται αποδεκτοί.

δ) Υποχρέωση του εργοδότη είναι επίσης να εγκρίνει και να παραλάβει το έργο. Εκτός από την έγκριση από αυτόν τον ίδιο, συνήθως, ορίζεται επιβλέπων, που είναι και αυτός οικοδόμος, ο οποίος κατά την παράδοση εγκρίνει την κατασκευή<sup>66</sup>.

ε) Να καταβάλει τη συμφωνημένη αμοιβή, που συχνά συμφωνείται να καταβληθεί σε δόσεις.

στ) Ποινική ρήτρα. Τα ίδια ακριβώς που αναπτύχθηκαν παραπάνω για την σύναψη ποινικής ρήτρας προς εξασφάλιση των δικαιωμάτων του εργοδότη ισχύουν και αντίστροφα για την εξασφάλιση των δικαιωμάτων του εργολάβου.

**ΣΤ. Η λήξη της εργολαβίας**

Η εργολαβία λήγει όπως είναι φυσικό με την αποπεράτωση του έργου, την έγκρισή του και την εξόφληση του εργολάβου.

Σε πολλά συμφωνητικά έχει σημειωθεί στο τέλος τους η πράξη εξοφλήσεως<sup>67</sup>.

Επιβιώσεις αρχαίων ελληνικών δικαίων, *Πρακτικά της Ακαδημίας Αθηνών*, 71 (1996), 115 επ.

66. Επιβλέπων, "επιστάτης" σύμφωνα με την ορολογία των εγγράφων, ρητώς συμφωνείται στα συμφ. αριθ. 10, 59, 68. Βλ. π. χ. συμφ. αριθ 23: "και όταν δέν άρέση [ο τοίχος] του δουλκέρη, όπου παραστέκεται επάνω εις αυτήν την οικοδομην να τον κρεμίσουν και να τον ξαναφτιάσουν, όλα τα έξοδα αυτών".

67. Π. χ. συμφωνητικό αριθ. 23: "Την άνωθεν οικοδομην την έτελείωσαν και έλαβον οι



Συναντάμε όμως και πράξεις εξοφλήσεως που έχουν συνταχθεί ξεχωριστά και ανεξάρτητα από το τυχόν συμφωνητικό<sup>68</sup>. Οι αυτοτελείς αυτές πράξεις συνδυάζονται αρκετές φορές με εγγύηση<sup>69</sup>

Σε μία περίπτωση η σύμβαση λήγει με υπαναχώρηση<sup>70</sup>. Δεν διευκρινίζεται αν υπαναχώρησε ο εργολάβος ή ο εργοδότης, πάντως οι μαστορες (που συνεβλήθησαν) επέστρεψαν το ποσό που είχαν λάβει ως καπάρο και ακυρώνουν τη συμφωνία.

### **Z. Συμπεράσματα. Δίκαιο που εφαρμόζεται στην πράξη**

Τα συμφωνητικά όπως διαπιστώνουμε καλύπτουν το χρονικό διάστημα από το 1802 μέχρι το 1833 και όλα, εκτός από δύο, έχουν συνταχθεί πριν από την επανάσταση του 1821. Τα δύο τελευταία και μεταεπαναστατικά συμφωνητικά αφορούν το ένα (αριθ. 94) το χτίσιμο μαγαζιού κατά το 1829, και το άλλο (αριθ. 95) την κατασκευή στέρνας κατά το 1833· περιέχουν συνεπώς τις δύο βασικές ομάδες οικοδομικών εργασιών. Όλα όμως τα συμφωνητικά μεταξύ τους, χωρίς εξαίρεση, δεν εμφανίζουν καμμία απολύτως διαφορά από την άποψη του δικαίου που εφαρμόζουν. Κατά συνέπεια, μία σημαντική διαπίστωση είναι ότι το δίκαιο που διέπει τη σύμβαση εργολαβίας παραμένει το ίδιο και μετά την απελευθέρωση, χωρίς να εμφανίζεται ουδεμία τροποποίηση.

Συνοψίζοντας τέλος, τα όσα εξετάθηκαν παραπάνω, διαπιστώνουμε ότι η σύμβαση εργολαβίας στην Ύδρα κατά την περίοδο που ερευνάται, στο πλαίσιο μίας κοινωνίας εύρωστης και αναπτυγμένης οικονομικά έχει λάβει μία πλήρως εξελιγμένη μορφή, που σε πολλά σημεία πλησιάζει τα όσα ισχύουν σήμερα. Επιπλέον, οι ομοιότητές της με τις ρυθμίσεις που προβλέπουν οι διατάξεις του βυζαντινού δικαίου, όπως αυτές διαπιστώθηκαν κατά τη διερεύνηση των συμφωνητικών, αποδεικνύουν ότι οι κανόνες που τη ρυθμίζουν δεν είναι γέννημα των χρόνων της δουλείας· αντίθετα, αποπνέουν σαφέστατα το δίκαιο των βυζαντινών, που ζώντας στη συλλογική μνήμη των υπόδουλων δεν έπαψε να υπάρχει, να εξελίσσεται και να συνεχίζει την πορεία του.

*μαστόροι αυτό όπου τούς άκαρτερουῖσε καὶ μένουν τὰ δύο μέρη ἐξωφλησμένα καὶ ἀκαταζήτητα."*

68. Π.χ. συμφωνητικά αριθ. 7, 15, 24.

69. Π.χ. συμφωνητικά αριθ. 9, 29, 50, 50α, 59.

70. Συμφωνητικό αριθ. 86.



## III

## ΣΥΜΦΩΝΗΤΙΚΑ ΟΙΚΟΔΟΜΗΜΑΤΩΝ ΞΗΡΑΣ

## Α. Τα συμφωνητικά

Τα συμφωνητικά που μελετώνται και εκδίδονται στο παράρτημα, παραμένουν ανέκδοτα στο σύνολό τους σχεδόν<sup>71</sup>. Τα περισσότερα είναι γραμμένα σε τρεις κοινοτικούς κώδικες· τα υπόλοιπα σώζονται σε λυτά έγγραφα. Ειδικότερα:

α) *Κώδικας Ν.Γ<sup>2</sup>*: Στο εξώφυλλό του έχει τον τίτλο: "Από την αην Μαΐου 1817 Κόπι(ες) διαφόρων πωλητηρίων [γραμ] μάτων και έτέρων". Άλλος τίτλος υπάρχει και στο φ. 1α': "1817 Μαΐου α'. Κόπιες διαφόρων γραμμάτων του κοινοῦ". Ο κώδικας αυτός περιέχει πολλά συμφωνητικά, γραμμένα περιληπτικά κατά κάποιο τρόπο, και ανάμεσά τους ξεχωρίζουμε εννέα (συμφ. αριθ. 1-9) που έχουν σχέση με το θέμα μας, χρονολογημένα από 7-5-1817 μέχρι 26-6-1818.

β) *Κώδικας Ν.8<sup>3</sup>*: Στο εξώφυλλό του έχει τον τίτλο (με νεότερο χέρι): "Βιβλίον Συμφωνητικῶν οίκοδομῶν 819- 1820". Ο κώδικας αυτός περιέχει τριάντα εννέα συμφωνητικά (συμφ. αριθ. 10-48), από 24-6-1819 μέχρι 2-3-1820 και είναι αφιερωμένος εξ ολοκλήρου στο θέμα μας, πράγμα το οποίο προκύπτει άλλωστε από τον τίτλο του.

γ) *Κώδικας Ν.9<sup>4</sup>*: Στο εξώφυλλό του έχει τον τίτλο: "1820 Μαΐου Συμφωνητικῶν οίκοδομημάτων Ξηρᾶς δηλαδή θαλασσίων, στεφάνων και έτέρων." Ο κώδικας περιέχει είκοσι οχτώ συμφωνητικά (συμφ. αριθ. 49-76), από 1-7-1820 μέχρι 26-2-1821 και είναι επίσης αφιερωμένος στο θέμα μας.

δ) *Λυτά δικαιοπρακτικά έγγραφα<sup>5</sup>*: Ανάμεσα στις εκατοντάδες έγγραφα, ξεχωρίσαμε 12 συμφωνητικά σχετικά με το θέμα μας (συμφ. αριθ. 84-95), διαφόρων ετών (1802, 1813, 1816, 1817, 1818, 1819, 1829, 1833).

71. Μόνο το συμφωνητικό αριθ. 89 έχει δημοσιευθεί, στο ΑΚΥ, 6, 570. Έχουν δημοσιευθεί ακόμα τα αριθ. 90 και 91 στο περιοδικό *Το μέλλον της Ύδρας*, 7 (1939), 265. Το αριθ. 91 δημοσιεύθηκε πάλι στο περιοδικό *Το μέλλον της Ύδρας*, 9 (1959), 10. Η ημερομηνία του συμφωνητικού αυτού δεν διαβάζεται καθαρά επειδή έχει διορθωθεί. Προκρίθηκε στην παρούσα έκδοση η 10 Απριλίου, αντί για τη 16 που έχει στις παραπάνω δημοσιεύσεις.

72. Βλ. Γ. Ε. Ροδολάκης, *Απογρ. Διάγρ.*, 192 (α/α 331), Βλ. επίσης, Κ. Αδαμοπούλου – Παύλου, *Ιστορικό Αρχείο- Μουσείο Ύδρας* (στη συνέχεια: Ι.Α-Μ.Υ), Ύδρα 1997, 56 (Αρχειοθήκη 4: Κώδικες-Κατάστιχα, Ν. 1).

73. Γ. Ε. Ροδολάκης, *Απογρ. Διάγρ.*, 193 (α/α 338), Κ. Αδαμοπούλου – Παύλου, Ι.Α-Μ.Υ, 56 (Αρχειοθήκη 4: Κώδικες-Κατάστιχα, Ν. 8).

74. Γ. Ε. Ροδολάκης, *Απογρ. Διάγρ.*, 192 (α/α 339), Κ. Αδαμοπούλου – Παύλου, Ι.Α-Μ.Υ, 56 (Αρχειοθήκη 4: Κώδικες-Κατάστιχα, Ν. 9).

75. Γ. Ε. Ροδολάκης, *Απογρ. Διάγρ.*, 195 (α/α 359), Κ. Αδαμοπούλου – Παύλου, Ι.Α-Μ.Υ, 56 (Αρχειοθήκη 1: Λυτά έγγραφα και Κατάστιχα, κιβώτια 47-50).



ε) *Πρόχειρα σχεδιάσματα.*

Ένα αξιοσημείωτο εύρημα είναι το εξής: Μέσα στους κώδικες Ν. 8 και Ν. 9 βρέθηκαν δεκατέσσερα λυτά έγγραφα, ένα στον πρώτο (ανάμεσα στα φ. 2 και 3) και δεκατρία στον δεύτερο (ανάμεσα στα φ. 9 και 10), που περιέχουν τα πρόχειρα σχεδιάσματα συμφωνητικών. Τα μισά από τα συμφωνητικά αυτά έχουν "καθαρογραφτεί" επίσης στον αντίστοιχο κώδικα για τούτο έλαβαν τους ίδιους αριθμούς, που ακολουθούνται από το διακριτικό "α" (δηλαδή 28α, 49α, 50α, 51α, 52α, 55α και 67α), ενώ τα άλλα που δεν ταυτίζονται έλαβαν τους αριθμούς 77-83. Είναι εξαιρετικά ενδιαφέρον που σώζεται το πρωτότυπο συμφωνητικό, γραμμένο από τους ίδιους τους συμβαλλόμενους. Είναι προφανής η πολλαπλή αξία αυτών των πρόχειρων σχεδιασμάτων, που διασώζουν επακριβώς τη λαϊκή έκφραση, χαμένη οριστικά από την παρέμβαση των "ελληνικών" του κοινού καγκελλάριου της νήσου και πόλεως Ύδρας.

Η κατά χρονολογική σειρά κατανομή των συμφωνητικών, που από το 1802 φτάνουν μέχρι το 1833, εμφανίζεται ως εξής: Από ένα τα έτη 1802, 1813 και 1816, εννέα το 1817, τρία το 1818, τριάντα τέσσερα το 1819, τριάντα έξι το 1820, έξι το 1821, ένα το 1829 και ένα το 1833.

Η ύπαρξη χρονικών κενών στους τρεις κοινοτικούς κώδικες και συγκεκριμένα ανάμεσα στο Ν1 και Ν8 κενού ενός έτους, ανάμεσα στο Ν.8 και Ν.9 τεσσάρων μηνών και επιπλέον η αντιπροσώπευση του έτους 1818 μόνο με ένα συμφωνητικό στο Ν.1 και με δύο σε λυτά έγγραφα, οδηγεί στην υπόθεση ότι πρέπει να υπήρχαν και άλλοι κώδικες που δεν διασώθηκαν.

**Β. Τα περιεχόμενα**

Τα συμφωνητικά περιέχονται, όπως αναπτύχθηκε, στους τρεις κοινοτικούς κώδικες και ακόμα συναντώνται ως λυτά έγγραφα.

Τα περιεχόμενά τους αναφέρονται σε πλήθος οικοδομικές εργασίες, που περιγράφονται παραπάνω κατά την ανάλυση της έννοιας της εργολαβίας (η συμφωνία). Ορισμένα συμφωνητικά, μολονότι δεν είναι συμβάσεις εργολαβίας, και δεδομένου του ότι είναι ελάχιστα, κρίθηκε ότι καλό θα ήταν να μην εξαιρεθούν από την έκδοση. Αυτά είναι τα ακόλουθα: α) Τα συμφωνητικά με αριθμό 8 και 88, που αφορούν την πώληση ασβέστη, αφού πρόκειται για βασικό οικοδομικό υλικό και β) το συμφωνητικό με αριθμό 78, που περιέχει λογαριασμό πιθανόν για επισκευή ή χτίσιμο σπιτιού και πώλησή του.

**Γ. Η Γλώσσα και η ορθογραφία των συμφωνητικών**

Η γλώσσα των συμφωνητικών, εκείνων που είναι γραμμένα στους κοινοτικούς



κώδικες (από τον καγκελλάριο), είναι περισσότερο η "λογία" της εποχής παρά η λαϊκή. Χρησιμοποιείται όμως η λαϊκή ορολογία των οικοδόμων, αλλά με συνειδητή προσπάθεια να "αποκαθαρθεί". Έτσι χρησιμοποιούνται συχνότατα λέξεις και καταλήξεις της λαϊκής και οι αντίστοιχες της "αρχαϊζουσας-καθαρεύουσας" χωρίς διάκριση<sup>76</sup>. Στην ίδια αιτία οφείλεται η σύγχυση στη χρήση ορισμένων λέξεων<sup>77</sup>. Τα συμφωνητικά που είναι γραμμένα από τους συμβαλλόμενους, ιδιαίτερα τα πρόχειρα σχεδιαγράμματα έχουν γραφτεί (ανορθόγραφα) στη λαϊκή γλώσσα.

Το κείμενο των συμφωνητικών, όσα είναι γραμμένα στους κοινοτικούς κώδικες είναι αρκετά ορθογραφημένο. Οι γραφείς γνωρίζουν ορθογραφία, αλλά τα ορθογραφικά λάθη είναι συχνά. Αντίθετα, το κείμενο των πρόχειρων σχεδιασμάτων είναι τελείως ανορθόγραφο.

#### Δ. Οι αρχές της έκδοσης

Τα συμφωνητικά εκδίδονται στο σύνολό τους για πρώτη φορά<sup>78</sup>.

Τα συμφωνητικά αριθμούνται με συνεχή αρίθμηση σύμφωνα με τη θέση α) τη θέση που έχουν στους κοινοτικούς κώδικες (ακολουθώντας την αρίθμηση των φύλλων τους) και β) τη σειρά που δόθηκε με πρώτο τον κώδικα Ν.1, δεύτερο το Ν.8, τρίτο το Ν.9, τέταρτο τα πρόχειρα σχεδιασμάτα και πέμπτο τα συμφωνητικά που βρίσκονται σε λυτά (δικαιοπρακτικά) έγγραφα.

Η παρούσα έκδοση δεν παρεκκλίνει από τις αρχές που ακολουθούνται στις προηγούμενες εκδόσεις νοταριακών κωδίκων του Κέντρου Έρευνας της Ιστορίας του Ελληνικού Δικαίου και εκτίθενται λεπτομερέστερα στην έκδοση του κατάστιχου του νοτάριου της Κέρκυρας Ιωάννου Χοντρομάτη<sup>79</sup>. Οι αρχές αυτές συνοψίζονται στα εξής: Διορθώνονται μόνο τα ορθογραφικά σφάλματα, διατηρείται όμως ανέπαφος ο γραμματικός και συνταχτικός τύπος του κειμένου. Οι ιδιωματικές λέξεις και τα δάνεια από την ιταλική και τούρκικη γλώσσα παραμένουν όπως εκφέρονται. Οι αυτόγραφες υπογραφές των συμβαλλόμενων, των γραφέων- αντιγραφέων, των μαρτύρων κ.λπ. δεν ορθογραφούνται, αλλά μεταγράφονται όπως έχουν. Προστίθενται

76. Π. χ. αλλού γράφεται να οικοδομήσει και αλλού να φτιάσει οσπίτιον. Χρησιμοποιείται επίσης το ουσιαστικό *ὁ μάστωρ*, *τοῦ μάστορος* αλλά και *τοῦ μαστόρου*, *τοῦ μάστωρ*, και ακόμα *τῶ μάστορι*, *οἱ μαστόροι*.

77. Π.χ. προκειμένου να δηλωθούν οι τοίχοι οικοδομημάτων ή ο τοίχος μάντρας, χρησιμοποιείται χωρίς διάκριση *ὁ τοῖχος*, *οἱ τοῖχοι* και *τό τεῖχος*, *τά τεῖχη*. Παρόμοια, χρησιμοποιείται η λέξη *ἡ καπάρα*, *τό κάπαρο*, *ἡ μπαρούτη*, *ἡ παρούτη*, *τό μπαρούτι*, *ὁ κιούσης*, *ὁ τζούσης*, *το ντουλάπι*, *το δουλάπι*, *ὁ οἰκοκύρης*, *ὁ νοικοκύρης* (σπανιότερα).

78. Τα δύο μόνο που έχουν εκδοθεί παλαιότερα επανεκδίδονται.

79. Πρβλ. Ι. Μ. Κ ο ν ι δ ά ρ η ς – Γ. Ε. Ρ ο δ ο λ ά κ η ς, Οι πράξεις του νοτάριου Κέρκυρας Ιωάννη Χοντρομάτη (1472-1473), *Επετηρίς Κ.Ε.Ι.Ε.Δ.*, 32 (1996), σ. 145-147.



σημεία στίξης με φειδώ και χρησιμοποιούνται όπου είναι απαραίτητο διαλυτικά και απόστροφος. Γίνεται χωρισμός λέξεων ενωμένων πέρα από κάθε κανόνα. Κεφαλαία τίθενται στην αρχή της φράσης, στα αρχικά των κύριων ονομάτων, των προσώπων και στα τοπωνύμια. Τέλος, το κριτικό σημείο που χρησιμοποιείται για την ανάλυση βραχυγραφίας, δεδομένου ότι οι βραχυγραφίες είναι σπάνιες ή χρησιμοποιούνται οι πολύ συνηθισμένες, τοποθετήθηκε μόνο όπου ήταν απόλυτα απαραίτητο, ενώ δεν σημειώθηκε στα ονόματα μηνών, στα μέτρα, σταθμά και νομίσματα, στις λέξεις "χατζης", "καπετάν" και άλλες παρόμοιες.

Δεν πρέπει να συγχέεται με το κριτικό σημείο (ανάλυση συντομογραφίας) το όμοιο σημείο ( ), που έχει τεθεί για να δηλώσει την χρήση των γραμμάτων "π" και "τ" με μία τελεία από πάνω, που χρησιμοποιούνται στα συμφωνητικά για να αποδώσουν τους φθόγγους "b" και "d", ενώ στην "έκδοση" που ακολουθεί αποδίδονται ως "(μπ)" και "(ντ)" αντίστοιχα<sup>80</sup>. ούτε βέβαια πρέπει να γίνεται σύγχυση με τις φράσεις σε παρένθεση, που συνηθίζονται στα συμφωνητικά, αλλά είναι ευδιάκριτες λόγω του μεγέθους τους.

### ***Ε. Τα ευρετήρια***

Την έκδοση των συμφωνητικών ακολουθούν τα εξής αλφαβητικά ευρετήρια:

α) *Ευρετήριο συμφωνητικών*. Ευρετηριάζονται τα συμφωνητικά όπως γαροκτιθίστηκαν από τον εκδότη. Η σκοπιμότητα και η χρησιμότητα τέτοιου είδους ευρετηρίου, που έχει καθιερωθεί πλέον στις εκδόσεις δικαιωπρακτικών εγγράφων του ΚΕΙΕΔ, έχει επανειλημμένα τονιστεί και δεν χρειάζεται να μακρυγορήσουμε. Στην παρούσα έκδοση εμφανίζεται η εξής ιδιοτυπία: Επειδή όλα σχεδόν τα συμφωνητικά (πλήν δύο που αφορούν την πώληση ασβέστη) είναι εργολαβικά, δηλαδή συμβάσεις για την εκτέλεση οικοδομικών εργασιών, το ευρετήριο αυτό αποβαίνει στη ουσία ευρετήριο των οικοδομικών εργασιών.

β) *Ευρετήριο όρων νομικών και οικοδομικών, λέξεων και πραγμάτων*. Δημιουργούνται χρήσιμοι νομικοί όροι και λέξεις, ενώ αποφεύγονται οι πολύ κοινοί. Κρίθηκε απαραίτητο, λόγω της ιδιομορφίας των συμφωνητικών να γίνη λεπτομερής ευρετηρίαση των όρων και λέξεων που έχουν σχέση με τις οικοδομικές εργασίες<sup>81</sup>. Με τη συντομογραφία "κ.ά." δηλώνεται ότι μία λέξη ή νομικός όρος συναντιέται

80. Οι λέξεις π. χ. πουλούκι, τουλκέρης, μεταγράφονται (μπ)ουλούκι, (ντ)ουλκέρης. Σχετικά βλ. Λ ί ν ο ς Π ο λ ί τ η ς, Οδηγός Καταλόγου χειρογράφων, Αθήνα 1961, 98.

81. Το λεξικό του Ζ. Τζάρτζανου, το οποίο δεν παύει να είναι πολύτιμο, περιλαμβάνει κυρίως τους σύγχρονους όρους και μάλιστα των αστικών κέντρων. Βλ. Ζ. Τ ζ ά ρ τ ζ α ν ο ς, Λεξικό των λαϊκών τεχνικών όρων της οικοδομικής (των μεγάλων αστικών κέντρων), Αθήνα 1981.



πολύ συχνά, οπότε δίνεται μόνο το πρώτο χωρίο που βρίσκεται.

γ) *Ευρετήριο ονομάτων*. Περιλαμβάνονται όλα τα οικογενειακά ονόματα, στα οποία εντάσσονται, αλφαβητικά, τα πρόσωπα. Τα προταχτικά "μαστρο", "καπετάν" και λοιπές ενδείξεις του επαγγέλματος κρίθηκε ότι δεν έπρεπε να παραλειφθούν. Επισημαίνεται η παντελής απουσία ονομάτων γυναικών που δικαιολογείται από τη φύση των συμφωνητικών.

δ) *Ευρετήριο τοπωνυμίων*. Λημματογραφούνται τα λιγοστά ονόματα τόπων, πόλεων, χωριών, νησιών κ.λπ.

## ΚΡΙΤΙΚΑ ΣΗΜΕΙΑ

Α	Κ	Λ	Δ	Η	Μ	ΙΑ	Α	Α	Θ	Η	Ν	Ω	Ν
[ ]	= ανάλογες συντομογραφιών												
[ ]	= γράμματα ή λέξεις που λείπουν από φθορά												
[αβγδ]	= γράμματα ή λέξεις που λείπουν από φθορά και συμπληρώνονται												
[.....]	= γράμματα ή λέξεις που λείπουν από φθορά και μπορούν να υπολογισθούν												
[ [ ] ]	= γράμματα ή λέξεις που διαγράφει ο γραφέας												
{ }	= γράμματα ή λέξεις που διαγράφει ο εκδότης												
<αβγδ>	= γράμματα ή λέξεις που παράλειψε ο γραφέας και προστίθενται												
< >	= χάσματα												
	= γράμματα ή λέξεις που προσθέτει ο γραφέας στο διάστιχο												
	= γράμματα ή λέξεις που προσθέτει ο γραφέας στο περιθώριο												

