

Η «ΕΜΠΙΡΑΓΜΑΤΗ 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 Ελλάδας¹, πράγμα που εξ όσων 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 εξής²:

Θεός. Τύχη ἀγ[αθή.] / Ἐρμαγόρας [...]*NI*[...] Διο/πείθει Ἄντιπάτρου
ἐδάνεισε[ν] / τετράκις χιλίας [πεν]τακ[ο]σίας ἐπ[ί] / τῆι οἰκίει ὄλει
τρί[α] ἔτα. Ἰερ[εύς] / Ἄριστόβουλος Καλλικράτεος. Μ[ε]ῖς Πασιθεών.
Τὰ π[ά]ντ[α οὐ]τ[ο]ι ἔχο[υ]σι Πολύξενος Τη[λ]άγρου, Ἄριστο/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, «Ωναί 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 Διοπέιθη 4.500 δραχμές και ο Διοπέιθης παραχώρησε εμπράγματη ασφάλεια για την επιστροφή του δανείου επί της οικίας του, ή κατά μια άποψη, σε ολόκληρη την περιουσία του³. 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 ποσό 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 ποσό του δανείου, ώστε να υπάρχει δημοσιότητα, με τη φράση «τὰ 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»⁴ και ειδικότερα «δανείζειν» με την πρόθεση «ἐπί» και το πράγμα που παραχωρείται ως ασφάλεια στη δοτική⁵.

Φαίνεται ότι ο δανειζόμενος εκείνη τη χρονιά είχε οικονομική δυσπραγία, αφού μερικούς μήνες αργότερα πώλησε στον συμπολίτη του Ζώιλο μια οικία αντὶ 1.200 δραχμών⁶. Αν γίνει δεκτή η άποψη ότι η υποθήκευση αφορά ολόκληρη την περιουσία του Διοπέιθη και όχι μόνο την οικία, τότε και αυτή η άλλη οικία που πωλεί ο Διοπέιθης μερικούς μήνες αργότερα θα είναι βεβαρυμένη 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 Διοπέιθης είχε μια μοναδική οικία, την οποία υποθηκεύει εδώ και μερικούς μήνες αργότερα πωλεί. Στη συνέχεια αυτής της εργασίας θα εξεταστεί κατά πόσον ήταν δυνατή η πώληση υποθηκευμένου ακινήτου.

Πανομοίωτο περιεχόμενο έχει και η δεύτερη επιγραφή⁷, τουλάχιστον το

3. Έτσι ερμηνεύει τη φράση «ἐπὶ τῇ οἰκίῃ ὄλει» 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, αρ. 3: [Θεός. οὐνῆ εὐθε]ῖα· ἐπὶ / [Ἀριστοβούλου] Καλλικράτους [ιερέως]· μεις / Ταργηλιών. Ζώιλος / Φιλοκράτους παρὰ / Διοπέιθους τοῦ Ἄντιπάρου τὴν [οἰκίαν] / τὴν ἐχομένην τῆς / Διοκλέους τοῦ [Χάρων]ος οἰκίης καὶ τῆς / τῶν Ἀπολοδώρου / παίδων Ψ88· βεβαιω/τῆς Πολεμάρχης Στράτωνος· μάρτυ/ρες Διοκλῆς Χάρωνος, Εὐξίθεος Ξανθίππου, Φίλων Θεο/δότου.

7. Μετά την αρχική δημοσίευση από τον Robinson, *TAPA* 65 (1934) 130-1 αρ. 6, η επιγραφή αποκαταστάθηκε αριστερά 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 Ἡγίαι, Ἄν/θει τοῖς Ἡγεστράτου / [ἐπὶ] τῆι οἰκίῃ πλὴν τοῦ / [Ἐ]πτακλίνου καὶ τοῦ / [.]ΩΝΟΣ 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*⁸. 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 αδιαιρέτου της αναφερόμενης οικίας, που αναμφίβολα κληρονόμησαν από τον πατέρα τους⁹. Καθώς η σύναψη του δανείου και η παραχώρηση της υποθήκης γίνονται και από τους δύο από κοινού, θα μπορούσαμε βάσιμα 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 εμπράγματη ασφάλεια επί ενός μέρους της οικίας.

Ενώ οι δύο παραπάνω συμβάσεις εκφέρονται με ταυτόσημους όρους, η τρίτη επιγραφή με ορολογία διάφορη από αυτήν της αγοραπωλησίας, παρά την ομοιότητα στη μορφή, παρουσιάζει την προβληματική διατύπωση *καθίεται*, που είναι μοναδική μεταξύ των γνωστών συμβολαίων όχι μόνο της Ολύνθου αλλά και ολόκληρου του ελλαδικού χώρου¹⁰:

Θεός. Τύχη ἀγ[αθῆ.] / Ἰερεὺς Λῦσις Σι[...] / Μεῖς Ἰπιπῶ[ν.] / Βάκχων Πολ[...] / καθίεται παρ[ὰ] / Ζωπύρο τὸ Ἰπάρχο / τὴν οἰκίην ἣ ἔχεται / τῆς Εὐβουλίδεος τὸ / Ἀπολλοδώρο καὶ [τῆς] / Ζωπύρο τὸ Ἰπάρχο / ἑνακοσίων ἐς ἔτεα / πέντε καὶ μῆνας τέσ[σε]ρας. Βεβαιωτῆς / [Εὐ]πατριδῆς Κλε/οβουλίδ[ε]ος. Μάρτυρες / [..Εὐ]πατριδῆς Δ[...]/... Πε[ρι]κλῆς / [... Εὐ]βουλίδῆς 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 εδώ είχε ξεχωριστή είσοδο. Ειδικότερα για τα εν λόγω μέρη της οικίας βλ. Hennig, *ό.π.*, σ. 146, σημ. 8 και την εκεί παρατιθέμενη βιβλιογραφία.

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

10. Robinson, *TAPA* 69 (1938) 51-2, αρ. 5. Χατζόπουλος, *ό.π.*, σσ. 61-2. Hennig, *ό.π.*, σσ. 146-7. Η χρονολόγηση στηρίζεται στον Χατζόπουλο, ενώ ο Robinson θεωρεί την επιγραφή αχαιότερη (τέλος του 5ου ή αρχές 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 Ζώπυρο 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 γραμματεία¹¹. 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 δικαιοπραξίας¹². Από τους νεότερους μελετητές ο Hennig¹³ αναγνωρίζει ότι πρόκειται για κάποια μορφή παραχώρησης της οικίας, της οποίας όμως η φύση παραμένει σκοτεινή, ενώ ο Χατζόπουλος¹⁴ 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 «πρᾶσιν ἐπὶ λύσει» από την ίδια περιοχή, σύμβαση με την οποία ο

11. Το ρήμα στην παθητική φωνή αναφέρεται με την έννοια του πέμπω εμαυτόν, σπεύδω, ορμώ, και μεταφορικά επιδιώκω, επιθυμώ, προθυμούμαι να πράξω (Liddell - Scott). Βλ. Πλάτωνα, *Κριτίας* 118α: *ὄρεσιν μέχρι πρὸς τὴν θάλασσαν καθεμίνοις*. Ηρόδοτο 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 τόκο προς 8% για 5 1/3 χρόνια επί μιας υποθετικής τιμής πωλήσεως 2100 δρχ.: 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 («ἐνιαυτὸν ἐπὶ ἀπόλυσιν»)¹⁵.

Κατά 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 εμπράγματης ασφάλειας. Από τον βορειοελλαδικό χώρο οι μαρτυρίες αυτές, εξ όσων γνωρίζω, δεν υπερβαίνουν τις έξι: πρόκειται για τις τέσσερις ολυνθιακές επιγραφές που προαναφέρθηκαν, από τις οποίες οι δύο περιγράφουν τη σύμβαση με το ρήμα «δανείζειν», η τρίτη χρησιμοποιεί το ρήμα «καθίεται», και η τέταρτη αναφέρεται σε μια αγοραπωλησία οικίας που έγινε με τον όρο «ἐνιαυτὸν 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.¹⁶, ο Τίμων αγοράζει (ἐπρίατο) από τον Εξήκεστο «τὸν ἀγρὸν τῷ Ἀπολλωνίῳ καὶ τὸν πιθῶνα» αντί 5.000 δραχμών και δίνει το δικαίωμα στον Απολλώνιο να εξαγοράσει οποτεδήποτε θελήσει τα ακίνητα με το ίδιο αντίτιμο (λύσασθαι ὅταν βούληται τοῦ ἴσου), δηλαδή ο ἐπὶ λύσει αγοραστής μεταβιβάζει τα ακίνητα σε τρίτο, με τους ίδιους ὅρους που τα απέκτησε, διατηρώντας το δικαίωμα του αρχικού κυρίου για εξαγορά. Στο συμβόλαιο των Βραστών¹⁷ η αγορά ομάδας ακινήτων που είχαν υποθηκευθεῖ στο παρελθόν διενεργείται από τον ἀδελφὸ του ἐνυπόθηκου οφειλέτη: ο Νίκων Κτήσωνος αγοράζει από τον Δίν-

15. Robinson, *TAPA* 62 (1931) 42-3 αρ. 2, στ. 3-9: Ἀρχίδαμος Μηρίχο παρὰ Σώσωνος τοῦ Θεοδώρου τὴν οἰκίην τὴν ἔχομένην τῆς Πολυξένο τοῦ Τηλάγρο καὶ τῆς Πυθίωνος τοῦ Διοδώρου: ΨΨ. Βεβαιωταὶ Ἀντίδοτος Θεοδώρου, Νίκων Ἡδωνέος. Ἐνιαυτὸν ἐπὶ ἀπόλυσιν. Ο Robinson απορρίπτει την άποψη ότι η φράση «ἐνιαυτὸν ἐπὶ ἀπόλυσιν» δηλώνει πρᾶσιν ἐπὶ λύσει και παραλληλιζοντάς την με τη φράση «καθίεται ἐς ἔτεα πέντε καὶ μῆνας τέσσαρας» της προηγούμενης επιγραφῆς υποθέτει ότι πρόκειται για παραχώρηση εκ μέρους του αγοραστή μιας χαριστικής περιόδου που αφορά στην εξόφληση. 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: [Ἐπ]ί ἐπιστάτου / [Κα]λλίπου· ἐπρία[το] / Τίμων παρ' Ἐξη[κ]έστο τὸν ἀγρὸν τὸν / [ν] Ἀπολλωνίῳ καὶ / [τ]ὸν πιθῶνα δραχμῶν πεντάκις χιλίων· δίδωσι δὲ Τίμων Ἀπολλωνίῳ / λύσασθαι ὅταν βούληται τοῦ ἴσου. / Μάρτυρες Λέων, / Τιμωνίδης, Σώστρατος, Αἰσχύλος. Ο Hennig, ὁ.π., σ. 163, την χρονολογεί στον 3ο αι. π.Χ.

17. Χατζόπουλος, *Actes de vente de la Chalcidique centrale*, σσ. 27-31, αρ. 3: Θεός. Τύχη. / Οὐνή εὐθεῖα. Ἱερεὺς Καλλιπιδῆς Μενεκλέος. Μειζ Ἰπλιών. Νίκων Κτήσωνος παρὰ Δίννου τοῦ Ποττεος τὰς οἰκίας ἐμπόλει ἐξέης τῶν Ζωίλου παίδων καὶ τὰς ἐξέης Ζωίλου τοῦ Κράσεος καὶ τὰς ἐξέης Νίκωνος τοῦ Κτήσωνος [---] καὶ τὰς ἐξέης Ἐρμῶνος τοῦ / Διονυσίου [---] ἂ ὑπέθετο Διονύσιος ὁ Κτήσωνος Διννυδὶ Ποττεος ἐπὶ Νίκωνος τοῦ Ὀπώριος ἐπιστάτεος / ωΨ:. Ακολουθεῖ στην επιγραφή η μνεία των τριῶν βεβαιωτῶν και τριῶν μαρτύρων.

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

Το ρήμα «υποτιθέναι» είναι ο συνηθισμένος τρόπος για τον προσδιορι-σμό της υποθήκευσης τόσο στην Αθήνα, όσο και σε άλλα μέρη της Ελλάδας. Το ρήμα χρησιμοποιείται στην ενεργητική φωνή για τον οφειλέτη¹⁸ και στη μέση για τον δανειστή¹⁹, ενώ για το ακίνητο επί του οποίου παραχωρείται η εμπράγματη ασφάλεια χρησιμοποιείται επίσης το ρήμα «υποτιθέσθαι» ή το «υποκεισθαι» ακολουθούμενο από το όνομα του δανειστή στη δοτική και το ποσόν του δανείου στη γενική²⁰. Η χρήση ταυτόσημης ορολογίας σε επιγρα-φές του 4ου και 3ου αι. από άλλες περιοχές του ελλαδικού χώρου δικαιολο-γεί, ή καλύτερα επιβάλλει, τη συγκριτική διερεύνηση του θεσμού της εμπράγ-ματης ασφάλειας.

Στην αρχαία Ελλάδα των κλασικών χρόνων διακρίνονται συνήθως τρία είδη εμπράγματης ασφάλειας, που θεωρητικά έχουν τα εξής χαρακτηριστι-κά²¹: α) Ο αρχαιότερος θεσμός της *πράσεως επί λύσει*, κατά την οποία μετα-βιβάζεται 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 *ένεχυρον*, κατά το οποίο παραδίδεται η νομή του ακινήτου στον πιστωτή. γ) Η θεωρούμενη ως νεότερη μορφή εμπ-πράγματης ασφάλειας, εξέλιξη του ενεχύρου, δηλαδή η *υποθήκη*, κατά την οποία οι συμβαλλόμενοι προκαθορίζαν τα περιουσιακά στοιχεία που θα πε-ριέρονταν στην κυριότητα του δανειστή σε περίπτωση μη ικανοποίησής του, ενώ ο οφειλέτης διατηρούσε και τη νομή του ακινήτου μέχρι τη λήξη της σύμ-βασης. Εκτός από τα παραπάνω βασικά σημεία, στα οποία υπάρχει μια σχε-τική ομοφωνία στη βιβλιογραφία, η ακριβής φύση της πράσεως επί λύσει και τα στοιχεία που τη διαφοροποιούν από την υποθήκη αποτέλεσαν αντικείμενο συζητήσεων ήδη από τα τέλη του περασμένου αιώνα²².

18. Α.χ. Δημοσθ. 28 Αφώβ. β' 17-8· 49 Τιμόθ. 52. Ισοκρ. 21 2. Λυσία 19, Αριστοφ. χρημ. 25.

19. Α.χ. Δημοσθ. 28 Αφώβ. β' 18· 49 Τιμόθ. 51· 50 Πολυκλ. 55· IG II 2 43, στ. 40. Συχνά χρη-σιμοποιείται απλώς το τίθεσθαι: Δημοσθ. 53 Νικόστρ. 10-13. Ισαίον 5 Δικαιογέν. κλήρ. 21. IG II 2 43, στ. 40-42. Όρος αφ. 102, στ. 12 (Finley). IG XII 7, 55, στ. 11-12 (Αμοργός).

20. Α.χ. όροι αφ. 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 απο-κλειστικά για τα ναυτικά δάνεια, καθώς και το *αποτίμημα*, ο ειδικός τύπος υποθήκης που χρη-σιμοποιείται 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 Verfügungsbe-schränkungen des Verpfänders*, Leipzig 1909. Δ. Π. Παππούλιας, *Η εμπράγματος ασφάλεια κατά το ελληνικόν και το ρωμαϊκόν δίκαιον*, Λευκία 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 —σύγχρονή της— εργασία του Fine²³. 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 «δσω 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 Harris²⁴ σε πρόσφατο άρθρο του προτείνει τη συνολική επανεξέταση του θέματος απορρίπτοντας τη διαδεδομένη άποψη ότι η πράσις 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 του²⁵. 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. *katenechyrasia* στη *Realencyclopädie* (1919), στ. 1732. L. Raape, *Der Verfall des griechischen Pfandes*, Halle 1912. E. Gunter, *Die Sicherungsübereignung im griechischen Recht*, Königsberg 1914. A. Manigk, *Hyperocha* στην *RE* (1914), στ. 1218. I. A. Μελετόπουλος, «Πράσις 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, «Horoi: 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., αφ. 1. Στ. 15-6: ὄσωι πλείονος ἄξια ἢ ὑπόκειται Σμίκυθῶι Τειθρασίῳ 150 δραχμῶν. Στ. 16-25: Κιχωνίδης Διογείτωνος Γαργήτιος καὶ κοινόν φρατέρων Μεδοντιδῶν ἐνεπησκήψατο ἔνοφείλεσθαι ἑαυτῶι καὶ τοῖς φράτερον ἐν τῇ οἰκίᾳ τῆι Ἀλωπεκῆσι 100 δραχμᾶς... ἀποδομένο ἔμοι καὶ τοῖς φράτερον τὴν οἰκίαν ταύτην Θεοφίλου Συπταϊάνος τῷ πατρὸς τοῦ Θεοσέβος. Ἔδοξεν ἔνοφείλεσθαι. Στ. 30-4: Αἰσχίνης Μελιτεὺς καὶ κοινόν ὀργεώνων ἐνεπησκήψατο ἐν τῇ οἰκίᾳ ... ἔνοφείλεσθαι ἑαυτοῖς 24 δραχμᾶς, πριαμένον ἡμῶν τὴν οἰκίαν ταύτην παρὰ Θεοφίλου τοῦτο τοῦ ἀργυρίου ἐπὶ λύσει. Ἔδοξεν ἔνοφείλεσθαι.

την πολιτεία και καταβάλλονται τα αντίστοιχα ποσά στους δανειστές. Με την επιγραφή 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 πράσεις 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 βεβαρμένα²⁶.

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 «ύποκειμένη» και «ἀπέλυσε»²⁷, 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 βεβαρμένη οικία καταγράφεται ως «ύποκειμένη επί λύσει»²⁸. Το συμπέρασμα που επιτρέπουν αυτές οι μαρτυρίες είναι ότι οι όροι «λύσις» 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 «ύποκειμένη» και το ισοδύναμό του «υποτιθεμένη» υποδηλώνει αδιακρίτως το βεβαρμένο ακίνητο.

Ένα τρίτο σημείο στο οποίο πρέπει να σταθούμε είναι η ταύτιση, στις πηγές, των αγοραστών με τους ενυπόθηκους δανειστές. Σε μια επιγραφή 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») ²⁹:

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

27. Ισαίος 6 Φιλοκτίμη. κλήρ. 33: *οικίαν δὲ ἐν ἄσπει τεσσάρων καὶ τεσσαράκοντα μινῶν ὑποκειμένην ἀπέλυσε τῷ ἱεροφάντῃ*. Η δημογορία χρονολογείται το 364 π.Χ.: βλ. Μ. Γ. Μυχαηλίδη-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*.

*Ἄπο δὲ Ναυσινίκο ἄρχοντος μὴ ἐξεῖναι μήτε ἰδία μήτε δη/μοσία Ἴ�θηναίων μηθεὶ ἐγκτήσασθαι ἐν ταῖς τῶν συμμά/χων χώραις μήτε οἰκίαν μήτε χωρίον μήτε πριαμένωι μήτε / ὑποθεμένωι μήτε ἄλλω τρό-
πωι μηθεὶ. Ἐὰν δὲ τις ὠνήται ἢ / κτᾶται ἢ τιθῆται τρόπωι ὀτιῶδν,
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)³⁰. Οι σχετικές μαρτυρίες δεν περιορίζονται στην Αττική, όπως καταδεικνύει μια επιγραφή της Αμοργού που χρονολογείται περί το 300 π.Χ.³¹, στην οποία καταγράφεται η πράσις επί λύσει από το Νικήρατο στον Κτησιφώντα, έναντι δανείου 5.000 δραχμών, μιας ομάδας ακινήτων, των οποίων διευκρινίζεται η προέλευση: α) κληρονομικών (ἃ ἔχει διελόμενος Νικήρατος πρὸς τὸν ἀδελφὸν Ἄνθινην), β) κτηθέντων από αγοραπωλησία (ἃ ἐπρίατο Νικήρατος παρὰ Ἰσχυρίωνος) και γ) αποκτηθέντων από χορήγηση ενυπόθηκου δανείου (ἃ ἔχει θέμενος Νικήρατος παρὰ Ἐξάκεστου). Οι τρεις τρόποι κτήσης εξομοιώνονται πλήρως, και τα ακίνητα, επί των οποίων παραχώρησε ο οφειλέτης Εξάκεστος υποθήκη, μεταβιβάζονται όπως τα άλλα, επί των οποίων ο Νικήρατος έχει την κυριότητα. Η διατύπωση «ἃ ἔχει θέμενος» δεν επιτρέπει να υποθέσουμε ότι εκτός από τη χορήγηση της υποθήκης σημαίνει επίσης και την υπερήμερία του οφειλέτη.

Η αναφορά του «θέτη» ως ισότιμου του «πρατήρα» δεν μπορεί να σημαίνει παρά ότι και οι δύο είχαν, και πάντως μεταβίβαζαν, ισοδύναμους τίτλους, εξομοιώνεται δηλαδή η κτήση από αγοραπωλησία με την κτήση από υποθήκευση. Στο σημείο αυτό πρέπει να διερευνηθεί εάν στις παραπάνω μαρτυρίες γίνεται λόγος όχι απλώς για την υποθήκευση, αλλά και για την πάροδο της προθεσμίας που καθιστούσε τον οφειλέτη υπερήμερο³². Όμως σε καμία από τις πηγές δεν γίνεται νύξη ότι επήλθε υπερήμερία του οφειλέτη: οι

30. Ισαίου 10 Αριστάρχ. κλήρ. 24: *ὡσπερ τῶν ἀμφισβητησίμων χωρίων δεῖ τὸν ἔχοντα ἢ θέτην ἢ πρατήρα παρέχεσθαι ἢ καταδεδικασμένον φαίνεσθαι*. Η εκφώνηση του λόγου χρονολογείται μεταξύ 378 και 371 π.Χ. από τον Μιχαηλίδη-Νουάρο, *ό.π.*, σ. 337. Πρβλ. Ισαίου 5 Δικαιογέν. κλήρ. 21: *οὐδὲ γὰρ πρὶν ἠτηθῆναι τὴν δίκην εἶχεν ὧν ἡμεῖς δικαζόμεθα, ἀλλὰ οἱ παρὰ τούτου πριάμενοι καὶ θέμενοι, οἷς ἔδει αὐτὸν ἀποδόντα τὴν τιμὴν ἡμῖν τὰ μέρη ἀποδοῦναι*.

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

32. Η έννοια της υπερήμερίας αναφέρεται στις αρχαιοελληνικές πηγές: Δημοσθ. 21 Μειδ. 11· 33 Αλατούρ. 6· 45 Κ. Στεφαν. α' 70, καθώς και οι συνέπειες που επιφέρει, με την κατάληψη της νομής του πργάματος από το δανειστή (ἐμβατεύειν ἢ λαμβάνεσθαι): Δημοσθ. 27 Αφύβ. α' 26· 37 Πανταίν. 7· 35 Λάκριτ. 25 κλπ.

όροι «θέτης» και «ύποθεμένοι», όπως και η διατύπωση «ἄ ύπέθετο» 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 υπερήμερος, ασφαλώς αυτό θα διευκρινιζόταν στα κείμενα και δεν θα χρησιμοποιούνταν η απλή ορολογία της υποθήκης με τρόπο που να καλύπτει ένα απαράδεκτα ευρύ πεδίο³³. 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 πράσιν 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 πράσεις 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 οποιοσδήποτε 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 εμπράγματα ασφάλεια, εφόσον, όπως επισημαίνει ο Harris³⁴, 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 βεβαρυνμένων 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 «ύποτιθέναι» 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 υπερήμερία του οφειλέτη, που επέρχεται με την πάροδο της προθεσμίας που αναφέρεται στη σύμβαση, ενώ, αν δεν έχει τεθεί συμβατική προθεσμία, η υπερήμερία 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 υπερήμερία, μαζί με το ακίνητο μεταβιβάζει και την απαίτησή του για εξόφληση του ποσού του δανείου με απόδοση του ακινήτου, ενώ την πλήρη κυριότητα του ακινήτου μεταβιβάζει, εφόσον επήλθε η υπερήμερία 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 υπερήμερίας 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 υπερήμερία 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 εμπράγματη 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 εμπράγματης 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.