

ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟ ΔΙΚΑΙΟ

Ελευθερία Παπαγιάννη

A. Τα πράγματα

Με εξαίρεση τη θεμελιώδη για το ρωμαϊκό *ius civile* διάκριση των πραγμάτων σε *res mancipi* και *res nec mancipi*¹, που είχε χάσει κάθε πρακτική σημασία και καταργήθηκε το 531 από τον Ιουστινιανό (βλ. C. 7.31.1.5), όλες οι άλλες διακρίσεις των πραγμάτων (π.χ. κινητά και ακίνητα, διαιρετά και αδιαίρετα κλπ.) εξακολούθησαν να ισχύουν και κατά τη βυζαντινή περίοδο. Ιδιαίτερη μνεία πρέπει πάντως να γίνει για τις διατάξεις που αφορούσαν τα εκτός συναλλαγής ιερά πράγματα (*res sacrae*), οι οποίες και προσαρμόστηκαν στις ανάγκες της νέας θρησκείας.

B. Η νομή και τα εμπράγματα δικαιώματα

α) Η Νομή. Το ιουστινιανέιο δίκαιο επέφερε ουσιαστική διαφοροποίηση στην έννοια και τη λειτουργία της νομής, έτσι ώστε η «νομική νομή» —που αποτελούσε προϋπόθεση για την κτήση κυριότητας με χρησικτησία— να αναγνωρίζεται από τον 6^ο αιώνα και μετά μόνον για τον κύριο και τον καλόπιστο νομέα. Στις άλλες περιπτώσεις —δηλαδή στην απλή κατοχή και την κακόπιστη νομή— η νομή θεωρείτο «φυσική». Ίσχυε πάντως η «μακροτάτου χρόνου παραγραφή» της διεκδικητικής αγωγής ύστερα από σαράντα χρόνια, η οποία είχε εισαχθεί από τον Μέγα Κωνσταντίνο και που μειώθηκε από τον Ιουστινιανό στα τριάντα, με εξαίρεση τα ακίνητα της Εκκλησίας για τα οποία ίσχυαν πάντοτε τα σαράντα. Όσο αφορά την προστασία της νομής, οι κανόνες της αρχίζουν να απλοποιούνται επί Ιουστινιανού και η απλοποίηση αυτή διευρύνεται στους επόμενους χρόνους.

β) Τα εμπράγματα δικαιώματα. Όσο αφορά τα εμπράγματα δικαιώματα το βυζαντινό δίκαιο κινείται στο πλαίσιο του ρωμαϊκού με κάποιες όμως καινοτομίες. Έτσι η επικαρπία, που θεωρείτο μέχρι την εποχή του Ιουστινιανού ιδιαίτερο εμπράγματο δικαίωμα εντάσσεται πλέον στις προσωπικές δουλείες. Σχετικά με την εμπράγματη ασφάλεια παρόλο που είναι γνωστή η

¹ Στην πρώτη κατηγορία ανήκαν, περιοριστικά, πράγματα που συνδέονταν με την αρχέγονη αγροτική οικονομία της Ρώμης, δηλαδή τα ιταλικά ακίνητα αστικά και αγροτικά, οι αγροτικές δουλείες που τα βάρυναν, οι δούλοι και τέσσερα είδη μεγάλων ζώων: τα βόδια, τα άλογα, τα γαϊδούρια και τα μουλάρια. Όλα τα υπόλοιπα πράγματα ανήκαν στη δεύτερη κατηγορία.

διάκριση μεταξύ υποθήκης —κατά τη σύσταση της οποίας το ενυπόθηκο παρέμενε στη νομή του οφειλέτη— και ενεχύρου —που παραδιδόταν στον δανειστή— συνεχίζεται η χρήση του όρου «ενέχυρο» και για τις δύο μορφές εμπράγματης ασφάλειας, με την επισήμανση ότι παρατηρείται συχνά και η παράδοση ακινήτων ως ενεχύρων. Ακόμη, στο αρχαϊκό ρωμαϊκό δίκαιο ίσχυε αρχικά η ρήτρα «καταπιστευτέου όρου» (*lex commissoria*), σύμφωνα με την οποία σε περίπτωση μη εξόφλησης του χρέους η κυριότητα του ενεχύρου περιερχόταν αυτομάτως στο δανειστή. Κατά τη διάρκεια της προκλασικής και κλασικής περιόδου έγινε προσπάθεια να περιορισθεί η πρακτική αυτή, ενώ το 326 μ.Χ. απαγορεύθηκε με, κωδικοποιημένη από τον Ιουστινιανό (βλ. C. 8.34.3), διάταξη του Μεγάλου Κωνσταντίνου και η απαίτηση του δανειστή έπρεπε πλέον να ικανοποιηθεί από το τίμημα της διάθεσης του πράγματος. Παρόλα αυτά στη μεταϊουστινιάνεια νομική πρακτική ο «καταπιστευτέος όρος», παρά την επανάληψη των απαγορεύσεων, εξακολούθησε να βρίσκει εφαρμογή. Τέλος ο Ιουστινιανός έδωσε οριστική μορφή στο θεσμό της νόμιμης υποθήκης, που αποτελούσε εκ του νόμου σιωπηρή και προτιμώμενη εξασφάλιση απαιτήσεων από περιουσία τρίτου. Οι σημαντικότερες νόμιμες υποθήκες, που αναγνωρίζονταν μάλιστα ως γενικές —δηλαδή βάρυναν ολόκληρη την περιουσία του υποχρέου— ήταν της συζύγου στην περιουσία του συζύγου για εξασφάλιση της προίκας της και των ανηλίκων στην περιουσία του επιτρόπου τους.

Πέρα από αυτές τις μεταβολές, το βυζαντινό δίκαιο αναγνώρισε τον χαρακτήρα εμπραγμάτου δικαιώματος σε δύο σχέσεις με μέχρι τότε αμφισβητούμενο χαρακτήρα όπως ήταν η «επιφάνεια» και η «εμφύτευση». Η σχέση της επιφάνειας —που αναγνωρίστηκε ως αυτοτελές εμπράγματο δικαίωμα επί Ιουστινιανού— επειδή σχετίζεται με την υποχώρηση της αρχής *superficies solo cedit*— θα παρουσιαστεί αναλυτικά στη συνέχεια (βλ. στο Γ). Το δικαίωμα εμφύτευσης —που αναγνωρίστηκε για πρώτη φορά ως εμπράγματο τον 5^ο αιώνα με διάταξη του Ζήνωνα (βλ. C. 4.66.1)— αποτελούσε το ευρύτερο δικαίωμα μετά την κυριότητα. Ο εμφυτευτής είχε τη χρήση και εκμετάλλευση ξένου ακινήτου, με την υποχρέωση να καταβάλλει στον ιδιοκτήτη ετήσιο τέλος και να διατηρεί το πράγμα σε καλή κατάσταση. Το δικαίωμα ήταν μεταβιβάστο και κληρονομητό, ενώ η εμφύτευση ίσχυε καταρχήν «εις το διηνεκές». Για τα εκκλησιαστικά όμως ακίνητα προβλέπονταν χρονικοί περιορισμοί, συνήθως ο χρόνος ζωής του πρώτου εμφυτευτή και δύο διαδόχων του. Η καθυστέρηση καταβολής του τέλους επί τριετία επέφερε και τη λύση της εμφυτευτικής σχέσης. Σύμφωνα πάντως με το ιουστινιάνειο δίκαιο, για τα εκκλησιαστικά ακίνητα ίσχυε σχετικά η διετία. Τέλος η Εκλογή προέβλεπε ως λόγο λύσης της εμφύτευσης και τη χειροτέρευση του πράγματος.

Γ. Ιδιαίτερες μορφές κυριότητας-Οριζόντια ιδιοκτησία

Η αρχή του ρωμαϊκού δικαίου «Τὰ ἐπικείμενα εἶκει τοῖς ὑποκειμένοις» (*superficies solo cedit*) δεν είχε υιοθετηθεί από τη βυζαντινή νομική πρακτική. Έτσι μαρτυρείται ο θεσμός της «επιφάνειας», η δυνατότητα δηλαδή να οικοδομούνται και να διατηρούνται επ' αόριστον κτίσματα επί ξένου εδάφους με μόνη υποχρέωση την καταβολή ετήσιου τέλους στον κύριο της γης. Τα οικοδομήματα μεταβιβάζονταν ελεύθερα με την προϋπόθεση της συνέχισης καταβολής του τέλους. Όπως ήδη σημειώθηκε, η «επιφάνεια» αναγνωρίστηκε ως εμπράγματο δικαίωμα από τον Ιουστινιανό. Το γεγονός ότι επρόκειτο ουσιαστικά για ένα είδος εκμετάλλευσης ξένου ακινήτου, οδήγησε μάλιστα στη διαμόρφωση ορολογίας που, καταχρηστικά, παρέπεμπε στο θεσμό της εμφύτευσης. Συγκεκριμένα χρησιμοποιείται ο όρος «ἐμφυτευματικά ὀσπήτια» για να δηλωθούν ακίνητα κτισμένα επί εδάφους που ανήκε σε άλλον κύριο. Θεσμό συγγενή προς την επιφάνεια συνιστούσε η «δενδροκτησία», το χωριστό δηλαδή δικαίωμα κυριότητας μεταξύ εδάφους και των δένδρων ή γενικότερα των φυτών που υπήρχαν σε αυτό.

Εκδήλωση του παραμερισμού της αρχής *superficies solo cedit* αποτελούσε και η δυνατότητα σύστασης ιδιοκτησίας κατ' ορόφους και, μάλιστα, συνηθιζόταν η κατασκευή οικοδομών με δύο ή περισσότερους ορόφους. Τέτοιου είδους, αλλά βεβαίως και ισόγειες, οικοδομές συνιστούσαν τις λεγόμενες «αυλές», που ήταν οικιστικά συγκροτήματα αποτελούμενα από οικοδομήματα κτισμένα είτε κάθετα επί κοινού εδάφους, είτε γύρω από κοινόχρηστο ακάλυπτο χώρο, τον οποίο συχνά και οριοθετούσαν. Τα κτίσματα ήταν δυνατό να ανήκουν σε έναν κύριο, οπότε η αυλή χαρακτηριζόταν «μονομερής» ή σε περισσότερους κυρίους, οπότε χαρακτηριζόταν ως «ανακεκοινωμένη» (για τον όρο πρβλ. και παρακάτω στο Δ/β). Στη δεύτερη περίπτωση υπήρχε χωριστή κυριότητα στα οικοδομήματα και στους ορόφους, σε περίπτωση ύπαρξης οριζόντιας ιδιοκτησίας, και συγκυριότητα κατά ιδανικά μερίδια στο έδαφος και στους κοινόχρηστους χώρους, όπως το πηγάδι, η είσοδος της αυλής κ.ά. Οι αλλεπάλληλες μεταβιβάσεις ακινήτων, οι προσθήκες ορόφων και κτισμάτων, οι διαιρέσεις των αυλών και γενικά κάθε είδους σχετικές επεμβάσεις επηρέαζαν βέβαια τις έννομες σχέσεις των συγκυρίων και είχαν ως αποτέλεσμα, η μελέτη της «αυλής» και των σχέσεων που υπέκρυπτε, να παρέχει ιδιαίτερα ενδιαφέρουσες πληροφορίες για την εφαρμογή των κανόνων του εμπραγμάτου δικαίου κατά τη βυζαντινή περίοδο. Η ιδιοκτησία κατ' ορόφους παρατηρείται και κατά τη μεταβυζαντινή περίοδο, κυρίως στις Κυκλάδες.

Δ. Περιορισμοί της κυριότητας

α) Πολεοδομικές διατάξεις-Γειτονικό δίκαιο. Στον ιουστινιάνειο κώδικα σώζονται διατάξεις του 3^{ου} και 4^{ου} αιώνα που απαγορεύουν να γίνονται εξωτερικές επεμβάσεις στις οικοδομές, ώστε να μη βλάπτεται η αισθητική πλευρά των πόλεων. Ακόμη, ο Πανδέκτης περιλαμβάνει χωρία σχετικά με το «γειτονικό δίκαιο» —δηλαδή τους κανόνες με τους οποίους ρυθμίζονται οι σχέσεις ανάμεσα σε ακίνητα που συνορεύουν— με ιδιαίτερες αναφορές στον περιορισμό του ύψους των οικοδομών, ο οποίος όμως συνδέεται με τη σύσταση δουλείας μη παρεμπόδισης του φωτός και της θέας. Ενώ όμως οι διατάξεις αυτές άφηναν τη ρύθμιση των παραπάνω θεμάτων στην ιδιωτική πρωτοβουλία, μετά τα μέσα του 5^{ου} αιώνα εκδόθηκε από τον αυτοκράτορα Ζήνωνα —ειδικά για την Κωνσταντινούπολη, που είχε πληγεί κατά τα έτη 465 και 469 από μεγάλες πυρκαγιές— διάταξη που αντέστρεφε τα πράγματα. Ενώ δηλαδή, κατά το σύστημα του Πανδέκτη, η εξασφάλιση του φωτός και της θέας δεν θεωρείτο δεδομένη, ο νόμος του Ζήνωνα, προβλέποντας καταρχήν απόσταση μεταξύ τουλάχιστον 12 πόδια, στόχευε ακριβώς στον ακώλυτο φωτισμό και στη θέα ειδικά της θάλασσας. Παρά τον αναγκαστικό χαρακτήρα της, η διάταξη άφηνε το πάντως το περιθώριο για σύσταση δουλείας, που θα περιόριζε τα παραπάνω οφέλη του ακινήτου. Το έτος 531 ο Ιουστινιανός επέκτεινε την ισχύ του νόμου του Ζήνωνα και στις επαρχίες. Η εμμονή στις προβλέψεις της διάταξης δεν σήμαινε πάντως την απουσία παραβιάσεων, ειδικά ως προς την προστασία της θέας στη θάλασσα, που ίσως οι πολίτες έκριναν υπερβολική. Παρόλα αυτά οι διατάξεις επαναλήφθηκαν σε μεταγενέστερα νομοθετήματα και νομικές συλλογές και τελικά κωδικοποιήθηκαν και στα Βασιλικά.

Διατάξεις σχετικές με την οικοδομική δραστηριότητα εξέδωσε και ο Λέων ΣΤ΄ ο Σοφός, ο στόχος τους όμως ήταν λιγότερο η εύρυθμη λειτουργία των πόλεων και πολύ περισσότερο η προστασία του ιδιωτικού συμφέροντος. Έτσι στόχο της Νεαράς 71, για την τήρηση απόστασης τουλάχιστον «βολής τόξου» μεταξύ των οικοδομών αποτελούσε η προστασία των καρπών του γειτονικού ακινήτου από ενδεχόμενες βλάβες που θα προκαλούσε η άμεση γειτνίαση με οικοδομή. Περισσότερο ενδιαφέρουσα είναι η Νεαρά 113, η οποία προβλέπει τήρηση απόστασης 10 ποδών ανάμεσα στους εξώστες γειτονικών ακινήτων, για να αποφεύγεται η «κατόπτρευση» από οικία σε οικία, δηλαδή η παρακολούθηση από τους γείτονες. Κατά τη γνώμη μου, ο Λέων αναπαράγει στο σημείο αυτό την ιδιωτικής προέλευσης συλλογή πολεοδομικών διατάξεων από την Παλαιστίνη, που κατάρτισε τον 6^ο αιώνα (521-533) ο αρχιτέκτονας Ιουλιανός Ασκαλωνίτης και η οποία, παρά τον ιδιωτικό της χαρακτήρα, χρησιμοποιείτο από κρατικές υπηρεσίες κατά τη μέση βυζαντινή περίοδο, ενώ συνδέεται και

με τη χειρόγραφη παράδοση του τελευταίου νομοθετήματος του Λέοντα ΣΤ', δηλαδή το Επαρχικό Βιβλίο.

Η βασική απόσταση των 10 ποδών που προβλέπει η συλλογή του Ασκαλωνίτη, δεν σχετίζεται μόνον με την προστασία από την κατόπτευση, αλλά και με την εξασφάλιση αερισμού και θέας στις οικοδομές. Τον ίδιο στόχο υπηρετούν τα χωρία σχετικά με την προσθήκη ορόφων, τα παράθυρα και τα δώματα. Πέρα από αυτό η συλλογή περιέχει διατάξεις για την προστασία από οχλήσεις που μπορούσαν να προκληθούν στους γείτονες από εγκαταστάσεις όπως υπόνομοι, νεροχύτες, αποχωρητήρια κ.ά. Αναφορά γίνεται ακόμη και σε κινδύνους και οχλήσεις από επαγγελματικές δραστηριότητες, όπως αυτές των αρτοποιών και τυροκόμων.

β) Το δίκαιο της προτίμησης. Με τον όρο «προτίμηση» δηλώνεται στο βυζαντινό δίκαιο το δικαίωμα προσώπων που ανήκαν σε ορισμένες κατηγορίες να έχουν προβάδισμα σε περίπτωση εκποίησης ακινήτου. Ο θεσμός είχε, κατά πάσα πιθανότητα, ρίζες στο ελληνιστικό δίκαιο, ενώ σ' αυτόν αναφέρονται και νόμοι της πρώιμης βυζαντινής περιόδου. Δεν αποκλείεται λοιπόν η προτίμηση να επηρέαζε πάντα, ατύπως, τις συναλλαγές και απλώς να απέκτησε νέα σημασία και επικαιρότητα από τον 10^ο αιώνα και μετά, επανεισαγόμενη κατά κάποιον τρόπο στο τότε ισχύον δίκαιο. Για τον λόγο της επικαιροποίησης αυτής μια πιθανή εξήγηση βρίσκεται στην προσπάθεια των αυτοκρατόρων της Μακεδονικής δυναστείας για προστασία της μικρής αγροτικής ιδιοκτησίας από τις επεκτατικές τάσεις των «δυνατών». Ο νόμος άλλωστε με τον οποίο η προτίμηση «επανεισάγεται» στο βυζαντινό δίκαιο είναι μία Νεαρά του αυτοκράτορα Ρωμανού Α' του Λακαπηνού, η οποία εκδόθηκε το έτος 922 ή το 928, για να αντιμετωπίσει τις συνέπειες που είχε προκαλέσει στην ύπαιθρο ένας ολέθριος λιμός. Ανεξάρτητα όμως από τη σημασία της για την οικονομική ιστορία του Βυζαντίου, η προτίμηση είναι οπωσδήποτε θεσμός του εμπραγμάτου δικαίου, για τον οποίο έχει εκφραστεί η άποψη ότι αποτελούσε ιδιαίτερο εμπράγματο δικαίωμα, αν και μάλλον ορθότερη είναι εκείνη που τον θεωρεί περιορισμό της κυριότητας, προφανώς ως προς την εξουσία διάθεσης του δικαιώματος.

Σύμφωνα με τη Νεαρά του Λακαπηνού, σε περίπτωση πώλησης ή άλλου είδους παραχώρησης ακινήτου με αντάλλαγμα έπρεπε να «προτιμηθούν» κατά σειρά τα παρακάτω πρόσωπα. Πρώτον οι συγκύριοι ακόμη και μετά τη διανομή του επίκαινου ακινήτου και μάλιστα (πάλι κατά σειρά) ως εξής: α) οι συγκύριοι που ήταν συγχρόνως και συγγενείς, β) οι συγκύριοι από προϋπάρχουσα σχέση κοινωνίας (π.χ. αγοράς από κοινού), γ) οι κοινοί

συγκύριοι (π.χ. λόγω αυτοτελούς αγοράς ιδανικών μεριδίων ενός ακινήτου). Δεύτερον, όσοι είχαν ακίνητα με ενιαία δημοσιονομική υποχρέωση ή κατέβαλλαν τέλη στον ίδιο χωροδεσπότη (ομοτελείς). Τρίτον, οι όμοροι γείτονες.

Όσο αφορά πάντως την πρώτη κατηγορία, δηλαδή τους συγγενείς/συγκυρίους, φαίνεται, ότι δεν ήταν καθόλου σαφές στους Βυζαντινούς, πως για να στοιχειοθετηθεί προτίμηση δεν αρκούσε ο συγγενικός δεσμός μεταξύ των προσώπων, αλλά ήταν επιπλέον απαραίτητη και σχέση προς το ακίνητο. Όπως προκύπτει άλλωστε από πηγές της πρακτικής, μεταγενέστερες της Νεαράς, η συγγένεια ήταν παράγοντας που, κατά την εφαρμογή των κανόνων του δικαίου της προτίμησης, λαμβανόταν υπόψη πολύ ευρύτερα από, ό,τι το κείμενό της επιτρέπει να υποθέσουμε. Δεν αποκλείεται μάλιστα, οι εφαρμοστές του δικαίου, ακολουθώντας ίσως τις λαϊκές αντιλήψεις, να αναγνώριζαν μερικές φορές δικαίωμα προτίμησης σε περισσότερες από τις παραπάνω κατηγορίες προσώπων, όπως, για παράδειγμα, στους κατόχους των ακινήτων, χωρίς κάτι τέτοιο να προκύπτει ούτε καν έμμεσα από το κείμενο της Νεαράς.

Περαιτέρω η Νεαρά έθετε το πλαίσιο που έπρεπε να διέπει το δίκαιο της προτίμησης ως προς το είδος των καταρτιζόμενων συμβάσεων, για τις οποίες ήταν δυνατό να ασκηθεί και για τη διαδικασία που έπρεπε να τηρηθεί κατά την εκδήλωση ενδιαφέροντος από τα προτιμώμενα πρόσωπα. Δικαίωμα προτίμησης μπορούσε να προβληθεί μόνο σε περίπτωση πώλησης εμφύτευσης ή εκμίσθωσης ακινήτου, ενώ αποκλείεται ρητά κατά την κατάρτιση δωρεάς, ανταλλαγής, συμβιβασμού, κατά τη σύσταση προίκας ή σχετικά με το περιεχόμενο διαθήκης. Την υποχρέωση πρόσκλησης είχε ο κύριος του ακινήτου. Τα προτιμώμενα πρόσωπα καλούνταν όλα και έπρεπε μέσα σε προθεσμία τριάντα ημερών (ή σε ειδικές περιπτώσεις) τεσσάρων μηνών να εκδηλώσουν το ενδιαφέρον τους. Σε περίπτωση περισσότερων προτιμώμενων προσώπων η ικανοποίηση γινόταν ανάλογα με την ισχύ του δικαιώματος των τυχόν ενδιαφερομένων: δηλαδή οι ισχυρότεροι δικαιούχοι απέκλειαν εκείνους που είχαν ασθενέστερο δικαίωμα. Το τίμημα έπρεπε να αντιστοιχεί στην αξία του ακινήτου ή σε αυτό που προσέφερε ο τυχόν εξωτερικός ενδιαφερόμενος, εφόσον βέβαια δεν ενεργούσε με δόλο. Η εμπρόθεσμη άσκηση του δικαιώματος προτίμησης είχε ως συνέπεια τη διάρρηξη της προηγούμενης μεταβίβασης. Το προτιμώμενο πρόσωπο θα έπρεπε πάντως να καταβάλει στον καλόπιστο αγοραστή το τίμημα, προσαυξημένο με τον νόμιμο τόκο και το ποσό των δαπανών στις οποίες είχε ενδεχομένως προβεί για το ακίνητο. Σε περίπτωση όμως συμπαιγνίας του πωλητή και του πρώτου αγοραστή, το τίμημα κατασχόταν από το δημόσιο, που έπρεπε να προβεί στη μεταβίβαση του ακινήτου σύμφωνα με τους κανόνες της προτίμησης.

Οι κανόνες της Νεαράς δεν τηρήθηκαν απαρέγκλιτα και η εφαρμογή του νόμου έγινε με αρκετές διαφοροποιήσεις στα διαδικαστικά θέματα, όπως η προθεσμία για την άσκηση του δικαιώματος. Από την άλλη μεριά οι πωλητές ανέπτυσαν διάφορες πρακτικές, ώστε να εξασφαλίζουν την απρόσκοπτη διάθεση των ακινήτων τους. Έτσι, τουλάχιστον κατά τον 13^ο-14^ο αιώνα, εμφανίζονται συμβάσεις πώλησης αναμειγμένης με δωρεά, που κατά πάσα πιθανότητα είχαν ως στόχο την καταστρατήγηση των κανόνων της προτίμησης. Μία μάλιστα Νεαρά του Μανουήλ Κομνηνού (έτ. 1166) μνημονεύει άλλες δύο μεθόδους για την επίτευξη του παραπάνω αποτελέσματος.

Η πρώτη συνίστατο στην απόκτηση ακινήτου από μη προτιμώμενο πρόσωπο με εκμετάλλευση του θεσμού της αντίχρησης. Με τον όρο αυτό δηλώνεται η συμφωνία, ότι οι καρποί ενός ακινήτου, το οποίο ήταν επιβαρυνμένο με εμπράγματα ασφάλεια μπορούσαν να εισπράττονται από τον δανειστή για κάλυψη της απαίτησής του για τόκους (βλ. και παραπάνω Ενοχικό Δίκαιο στο Α). Από το κείμενο της Νεαράς προκύπτει, πως τέτοιου είδους συμφωνίες συνάπτονταν για εικονικά δάνεια, που υπέκρυπταν πώληση, και με τον τρόπο αυτό παρακάμπτονταν τα προτιμώμενα πρόσωπα, ενώ, υπό το πρόσχημα της εμπράγματης ασφάλειας και της αντίχρησης, ο αγοραστής νεμόταν το πράγμα και τους καρπούς του. Η δεύτερη μέθοδος που περιγράφει η Νεαρά, πρέπει να αφορούσε μάλλον μεγάλα ακίνητα. Φαίνεται λοιπόν ότι, όταν τα προτιμώμενα πρόσωπα (π.χ. οι γείτονες) αντλούσαν το δικαίωμά τους από τη σχέση προς ένα μόνον τμήμα του ακινήτου, οι ιδιοκτήτες συνήθιζαν να κρατούν το τμήμα αυτό και να μεταβιβάζουν ελεύθερα το υπόλοιπο. Ο αυτοκράτορας απαγορεύει την πρακτική αυτή, για την οποία παρατηρεί πως αποτελεί παραβίαση της Νεαράς «Περί προτιμήσεως», και δηλώνει ότι η προνομιακή σχέση του προτιμώμενου προσώπου αφορούσε ολόκληρη την έκτασή του και όχι μόνο το, τυχόν μικρό, τμήμα από το οποίο αντλούσε το δικαίωμά του.

Σε συνάρτηση με την προτίμηση οι βυζαντινές πηγές μνημονεύουν συχνά και τον όρο «ανακοίνωσις». Κάποτε μεν αναφέρονται σε «ανακοίνωση χωρίου», που φαίνεται πως δήλωνε τη θεώρηση μιας αγροτικής κοινότητας ως συνόλου από άποψη όχι μόνον γεωγραφική αλλά και δημοσιονομική, εντός της οποίας η άσκηση της προτίμησης περιόριζε τις επεμβάσεις των δυνατών. Άλλοτε όμως ως ανακοίνωση δηλωνόταν μια πραγματική κατάσταση σχέσης προσώπου προς ακίνητο, από την οποία ήταν δυνατό να προκύψει δικαίωμα προτίμησης. Ιδιαίτερο ενδιαφέρον αποκτά ο τρόπος χρήσης του όρου, όταν εμφανίζονταν περισσότεροι υποψήφιοι για την απόκτηση ακινήτου και ο καθένας από αυτούς στήριζε το δικαίωμά του για προτίμηση σε διαφορετικό γενεσιουργό λόγο. Σε τέτοιες λοιπόν περιπτώσεις, μόνον το

ισχυρότερο αίτιο δημιουργούσε κατά την τελική εκτίμηση σχέση προς το ακίνητο, που χαρακτηριζόταν ως ανακοίνωση και συνεπαγόταν δικαίωμα προτίμησης. Εκτός από τη σχέση προσώπων προς ακίνητα ο όρος μπορούσε να δηλώνει και σχέση μεταξύ ακινήτων που ξεπερνούσε την απλή γειτονία, όπως, για παράδειγμα, το να περικλείεται ένα κτήμα από άλλα ή το να βρίσκονται περισσότερα κτίσματα επί κοινού εδάφους. Η ανακοίνωση λοιπόν ούτε συγκεκριμένο δικαίωμα μπορεί να ταυτισθεί ούτε αντιστοιχεί σε μια και μόνη πραγματική κατάσταση, αλλά η ύπαρξή της σταθμίζεται κατά περίπτωση.

Το δίκαιο της προτίμησης εξακολουθεί να επηρεάζει τις συναλλαγές και μετά την Άλωση, ο θεσμός δε είναι ιδιαίτερα διαδεδομένος στις Κυκλάδες και εμφανίζεται στις συλλογές γραπτών εθίμων της Σύρου, Νάξου και Σαντορίνης. Όσο αφορά τις κατηγορίες των προτιμώμενων προσώπων, η κατάσταση εμφανίζεται εξαιρετικά απλοποιημένη σε σχέση με τα ισχύοντα στο Βυζάντιο. Έτσι δικαίωμα προτίμησης αναγνωρίζεται στους συγγενείς (χωρίς να απαιτείται εμπράγματη σχέση με το ακίνητο) και στους γείτονες, που συχνά χαρακτηρίζονται με τον όρο «κολιτερανοί». Η προτίμηση ίσχυσε και κατά τις πρώτες δεκαετίες του νέου ελληνικού κράτους. Καταργήθηκε το 1856 με τον νόμο «Περί μεταγραφής».