

# ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗ

ΜΗΝΙΑΙΟ  
ΝΟΜΙΚΟ  
ΠΕΡΙΟΔΙΚΟ

ΤΟΜΟΣ 30<sup>ΟΣ</sup> 1989



ΕΚΔΟΣΗ:  
ΕΝΩΣΗΣ ΔΙΚΑΣΤΩΝ ΚΑΙ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΩΝ

ΜΕ ΤΗ ΣΥΝΕΡΓΑΣΙΑ:  
ΕΤΑΙΡΙΑΣ ΕΝΩΣΗΣ  
ΔΙΚΑΣΤΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΚ. ΛΕΙΤΟΥΡΓΩΝ  
ΜΕΛΕΤΩΝ ΣΥΜΒ. ΕΠΙΚΡΑΤΕΙΑΣ



ΕΚΔΟΤΙΚΟΣ ΟΙΚΟΣ  
ΑΝΤ. Ν. ΣΑΚΚΟΥΛΑ

ΣΟΛΩΝΟΣ 69  
106 79 ΑΘΗΝΑ

## Δικαιικοί «μεταβολισμοί» της ιδιοκτησίας στις Νέες Χώρες μετά την ένταξή τους στην ελληνική επικράτεια\*

Γεωργίου Π. Νάκου  
Αναπληρωτή Καθηγητή Τμήματος Νομικής  
Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης, Δικηγόρου

1. Η σταδιακή αναδημιουργία του ελληνικού κράτους είχε ως επακόλουθη νομική επίπτωση την «επιβίωση» δικαιικών θεσμών συνδεόμενων άμεσα με το καθεστώς της ιδιοκτησίας, η οποία υπέστη κατά τη διάρκεια των διάφορων χρονικών περιόδων, κάτω από την επήρεια του Δικαίου του ίδιου ή του διαφορετικού κάθε φορά κατακτητή, βαθιές μεταβολές, που εξικνούσαν μέχρι τη διαφοροποίησή της, σε τέτοιο βαθμό, ώστε να παρατηρούνται αλλοιώσεις, τόσο στην αρχική μορφή της όσο και στο μεταγενέστερο περιεχόμενό της<sup>1</sup>.

Στη χρονική διάρκεια της αναδημιουργίας αυτής, ιδιαίτερα από το 1821 μέχρι και σήμερα, συντελέστηκαν οι διάφορες μορφοποιήσεις των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί ακινήτων, με συνέπεια να εμφανίζεται άλλοτε απώλεια των δικαιωμάτων αυτών, άλλοτε μείωση ή ελαχιστοποίηση, και, άλλοτε διεύρυνση του περιεχομένου τους<sup>2</sup>.

Η κύρια αιτία των καταστάσεων αυτών ήταν οι σχετικές διεθνείς Πράξεις που υπογράφηκαν, με τις οποίες «παραχωρήθηκαν» στη χώρα μας, ιδιαίτερα από την οθωμανική αυτοκρατορία, με «οικεία» βούλησή της ή εξαιτίας πολέμου, οι περισσότερες των σημερινών ελληνικών περιοχών, οι οποίες στην ουσία «κληρονόμη-

σαν» όλες αυτές τις «δημιουργημένες» νομικές σχέσεις<sup>3</sup>.

Οι νομικές αυτές σχέσεις συντέλεσαν κυρίως στην αναγνώριση των αναφερόμενων σ' αυτές δικαιωμάτων, τελική ρυθμιστική απόληξη των οποίων υπήρξε η οριοθέτηση μιας μορφής «πλασματικής» ιδιοκτησίας, η οποία οδήγησε στον ουσιαστικό νομικό «μεταβολισμό» της στη μορφή της πλήρους ιδιοκτησίας με την έννοια της κυριότητας<sup>4</sup>.

Το ζητούμενο βέβαια στην ανάπτυξη αυτή δεν εξειδικεύεται μόνο στην απαραίτητη νομική προστασία που έπρεπε να θεσπιστεί για τα κεκτημένα αυτά «ιδιοκτησιακά» δικαιώματα, τα οποία, μολονότι η κτήση τους είχε συντελεστεί υπό το προηγούμενο οθωμανικό νομικό καθεστώς, θα υπάγονταν πλέον, μετά την ένταξη των γεωγραφικών αυτών διαμερισμάτων στην ελληνική επικράτεια, φυσικά κάτω από τις ρυθμίσεις του διάδοχου ελληνικού νομικού συστήματος<sup>5</sup>: αναφέρεται όμως ιδιαίτερα — και εμφαντικά σημειώνεται — ότι, εξαιτίας του υπερτονισμού των δικαιωμάτων αυτών, ο οποίος οδήγησε σε διεύρυνση της νομικής τους ερμηνείας από τη νέα διάδοχη ελληνική κυριαρχία, η κατάληξη ήταν να δοθούν «λύσεις» που μόνο σαν προνομιακές θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν, όπως στη συνέχεια αναπτύσσεται<sup>6</sup>.

\*Εισήγηση στο Συμπόσιο «Η Συνθήκη του Βουκουρεστίου και η Ελλάδα», του Ιδρύματος Μελετών Χερσονήσου του Αίμου, Θεσσαλονίκη 16-18 Νοεμβρίου 1988.

1. Κι αυτό γιατί η άρση της ελληνικής πολιτικής κυριαρχίας από το 146 π. Χρ., που οριοθετεί την έναρξη της περιόδου της Ρωμαιοκρατίας ή του Δικαίου του ρωμαιοκρατούμενου Ελληνισμού, βλ. *Γ.Π. Νάκου*, *Ιστορία Ελληνικού Δικαίου*, τχ. α', *Μορφές αρχαίων ελληνικών νομοθεσιών* [Γενικά εισαγωγικά στην *Ιστορία του Ελληνικού Δικαίου*], Θεσσαλονίκη 1986, σ. 8, 15-16 κε., 32, 39, επηρέασε αποφασιστικά την περαιτέρω εξέλιξη του Ελληνικού Δικαίου, το οποίο έπρεπε να επιβιώσει, θετικά ή αρνητικά, μέσα στο σύνολο των διαφορετικών «ξενοκρατούμενων» Δικαίων, που ίσχυαν, λειτούργησαν ή εφαρμόστηκαν μέσα στα γεωγραφικά όρια του ευρύτερου ελληνικού χώρου, ως θετικά για την εποχή της θεσπίσεως ή εφαρμογής τους Δικαία.

2. Ιδιαίτερα βλ. *Γ.Π. Νάκου*, *Το νομικό καθεστώς των τένες δημόσιων οθωμανικών γαιών, 1821-1912*, Θεσσαλονίκη 1984, σ. 19 κε., 26 κε.

3. Ό.π., σ. 20 κε., 22 κε., 32 κε.

4. Ό.π., σ. 26 κε., 239-304 κε.

5. Το οποίο διαμόρφωσε το όλο ρυθμιστικό των δικαιωμάτων αυτών καθεστώς, που βασιζόταν όμως κύρια στις σχετικές διεθνείς Πράξεις που είχαν συνυμολογηθεί, ό.π., σ. 34, 180 κε., 184 κε.

6. Με χαρακτηριστικό παράδειγμα την Ελληνο-Τουρκική Σύμβαση προσαρτήσεως στην Ελλάδα της Θεσσαλίας και Άρτας του 1881, άρθρ. 4, η οποία αξιολογείται ό.π., σ. 217 κε. Βλ. επίσης ουσιαστική ιστορική ανάλυση και αξιολόγηση του γαιοκτητικού προβλήματος του νεοελληνικού κράτους, στο χρονικό πλαίσιο των ετών 1800-1881, στου *W.W. McGrew*, *Land and Revolution in Modern Greece, 1800-1881. The Transition in the Tenure and Exploitation of Land from Ottoman Rule to Independence*, The Kent State University Press 1985· κριτική παρουσίαση του έργου αυτού στου *Γ.Π. Νάκου*, *Ελληνικά*, τ. 37/1986, σ. 389 κε. Για την ίδια αυτή ιστορική περίοδο βλ. στις *Αγγ. Σφήκα - Θεοδοσίου*, *Η προσαρτήση της Θεσσαλίας. Η πρώτη φάση*

Έτσι, στις βάσεις του νομικού «μεταβολισμού»<sup>7</sup> των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων που είχαν κτηθεί υπό το προηγούμενο οθωμανικό νομικό καθεστώς, οι οποίες, πρωτοτέθηκαν στη Σύμβαση προσαρτήσεως της Θεσσαλίας και Άρτας του 1881, στηρίχτηκε η μετέπειτα διαμόρφωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των τέως δημόσιων οθωμανικών γαιών στις Νέες Χώρες, μετά το 1912-1913, όπου, με βάση το ρυθμιστικό πλαίσιο των διεθνών Συνθηκών και τη ρητή αναγνώριση του καθεστώτος αυτού από την ελληνική νομοθεσία, τα δικαιώματα αυτά απέκτησαν ουσιαστικό νομικό περιεχόμενο<sup>8</sup>.

Κατά συνέπεια, το πρόβλημα που επιζητείται η ειδικότερη αξιολόγησή του δεν αφορά μόνο στα κεκτημένα ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί της τέως οθωμανικής γαιοκτησίας, τα οποία ρητά διασφαλιζόνταν από τις σχετικές διεθνείς Πράξεις, αλλά αφορά ιδιαίτερα στην τεκμηρίωση του τρόπου με τον οποίο η «πλασματική» ιδιοκτησία που αναγνωρίστηκε επί της τέως οθωμανικής αυτής γαιοκτησίας δε «μεταβολίστηκε» μόνο ερμηνευτικά σε ιδιοκτησία με τη μορφή της κυριότητας του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου και του ΑΚ<sup>9</sup>, αλλά αναγνωρίστηκε και νομοθετικά, συνταυτιζόμενη με την πλήρη ιδιοκτησία με την έννοια της κυριότητας<sup>10</sup>. Στην πε-

ρίπτωση αυτή θα πρέπει να σημειωθεί μια απαραίτητη διαστολή που πρέπει να γίνεται στις μορφές «αναγνώρισεως» του ιδιοκτησιακού αυτού καθεστώτος επί της τέως οθωμανικής γαιοκτησίας, στις οποίες περιλαμβάνονται η έννοια του νομικού (συμβατικού) «μεταβολισμού» της ιδιοκτησίας, όπως ακριβώς διαμορφώθηκε ο «μεταβολισμός» αυτός από το ρυθμιστικό περιεχόμενο της Συμβάσεως προσαρτήσεως της Θεσσαλίας και Άρτας του 1881<sup>11</sup>, αντιδιαστελλόμενη από την αυτοδίκαιη «μετατροπή» της ιδιοκτησιακής βάσεως της τέως οθωμανικής γαιοκτησίας σε πλήρη κυριότητα, όπως επιτεύχθηκε από τη ρητή ελληνική ρυθμιστική νομοθεσία των ετών 1914-1917<sup>12</sup>.

Η βάση της συλλογιστικής της αναπτύξεως αυτής είναι ότι κάθε δικαίωμα έχει μια δεδομένη νομική κοσμοθεωρία και αποβλέπει στην εξυπηρέτηση ή θεραπεία μιας κοινωνικής ανάγκης, η οποία θα ήταν «δεδομένη», για χάρη της οποίας δημιουργήθηκε, θεσπίστηκε ή λειτουργεί. Με τον τρόπο αυτό προσεγγίζοντας το όλο πρόβλημα πιστεύεται ότι με την παραπάνω βάση θα οριοθετούνταν η ειδικότερη αντιμετώπιση των σχετικών μουσουλμανικών - οθωμανικών γαιοκτησιακών θεσμών, αποβλέποντας στην ορθή ερμηνεία τους, έτσι ώστε να αποφεύγονταν δυσάρεστες καταστάσεις, που στην ουσία παρέβλαψαν και παραποίησαν αυτό τούτο το νόημα της δικαιοσύνης. Πιο ειδικά, «δίκαιο» ήταν να μην «αποκλείονταν» από την προστασία του ελληνικού Δικαίου τα «κεκτημένα» ιδιωτικά δικαιώματα που ανάγονταν στο προηγούμενο οθωμανικό νομικό καθεστώς, «άδικο» όμως ήταν να καρπωθούν οι δικαιούχοι των επικαλούμενων υπ' αυτών ως κεκτημένων δικαιωμάτων, περιουσιακά οφέλη περισσότερα των όσων δικαιούνταν<sup>13</sup>.

στην ενσωμάτωση μιας ελληνικής επαρχίας στο ελληνικό κράτος (1881-1885), Θεσσαλονίκη 1987 [διδακτορικό Τμήματος Ιστορίας Φιλοσοφικής Σχολής, δακτυλογρ. αντίτυπο]. Κατά συνέπεια δεν αποδίδει τουλάχιστον τη βιβλιογραφική πραγματικότητα η διαπίστωση του Κ.Ι. Αλιανού, Η Αυστρο-Ουγγαρία και η προσαρτήση της Θεσσαλίας και [τμήματος] της Ηπείρου (1878-1881), Θεσσαλονίκη [ΙΜΧΑ, 218] 1988 [διδακτορικό Νομικής Σχολής Πανεπιστημίου Αθηνών, 1985], σ. 16, ότι η περίοδος μετά το Συνέδριο του Βερολίνου και ιδιαιτέρως η σχετιζόμενη με την εφαρμογή των ορισμών του Συνεδρίου για τη διαρρύθμιση των συνόρων στη Θεσσαλία και την Ήπειρο «δεν έχει τύχει της αναγκαίας μελέτης».

7. Με την έννοια της (εκούσιας ή ακούσιας, νόμιμης ή μη) μετατροπής της φύσεως ή αλλαγής της βάσεως και της δομής γενικότερα ενός ιδιωτικού δικαιώματος, που αποτελεί ταυτόχρονα και το ουσιαστικό αποτέλεσμα της διαφοροποιήσεως που υφίστανται οι διάφορες νομικές καταστάσεις στην ιστορική τους εξελικτική πορεία· πρβλ. σχετικά Γ.Π. Νάκου, Το νομικό καθεστώς, ό.π., σ. 25 κ., 60 κ.

8. Ό.π., σ. 21 κ., 27 κ.

9. Όπως στην περίπτωση της Ελληνο-Τουρκικής Συμβάσεως του 1881, όπου η τέως δημόσια οθωμανική «ιδιοκτησία» μεταλλάχτηκε (με την έννοια της εξαλλαγής, δηλαδή της πλήρους αλλαγής μιας νομικής καταστάσεως) σε ουσιαστική «κυριότητα», με συνέπεια το κεκτημένο επί των τέως δημόσιων οθωμανικών γαιών, περιορισμένης μορφής ιδιωτικό δικαίωμα του tasarruf (= «εξουσιάζσεως») να «μεταβολιστεί» σε δικαίωμα πλήρους ιδιοκτησίας (κυριότητας) του ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) Δικαίου· επήλθε έτσι, με βάση τη ρυθμιστική διάταξη του άρθρ. 4 της Συμβάσεως: «Η Ελληνική Κυβέρνηση θέλει αναγνωρίσει... το της ιδιοκτησίας δικαίωμα...», η παράλληλη αναγνώριση προϋπάρχουσας μιας «πλασματικής» ιδιοκτησίας, την οποία, σύμφωνα με τις προϋποθέσεις του άρθρου αυτού, το ελληνικό κράτος θα αναγνώριζε ως «το της ιδιοκτησίας δικαίωμα» με την έννοια της κυριότητας· πρβλ. ό.π., σ. 25, 27, 43 κ., 60-61 κ., 303-304 κ.

10. Αρχικά με το Νόμο 147/1914 «περί της νομοθεσίας που θα

εφαρμοζόταν στις προσαρτημένες χώρες και της δικαστικής τους οργανώσεως» (ΕτΚ, φ. 25/1.2.1914, σ. 95 κ.), όπου στο άρθρο 2 § 3 οριζόταν ότι: «στις χώρες που διατελούσαν τέως υπό την άμεση κυριαρχία του οθωμανικού κράτους εισάγεται ενγένει η ελληνική αστική νομοθεσία. Διατηρούνται όμως σε ισχύ οι περί γαιών [οθωμανικές] διατάξεις, που ρύθμιζαν τα επ' αυτών ιδιωτικής φύσεως δικαιώματα...», που σήμαινε ότι διατηρούνταν σε πλήρη ουσιαστική ισχύ ο οθωμανικός Νόμος περί Γαιών (περαιτέρω: οθΝπΓαιών), της 7ης Ramazan 1274/1858· και στη συνέχεια με το Νόμο 1072/1917 (που διευρύνει τα τοπικά όρια εφαρμογής του υπ' αριθ. 2468/1917 Διατάγματος της Προσωρινής Κυβερνήσεως Θεσσαλονίκης), ο οποίος αποτέλεσε το βασικότερο νομοθέτημα επί του οποίου στηρίχτηκε η νομική «μετατροπή» του δικαιώματος του tasarruf (= «εξουσιάζσεως») σε κυριότητα· πρβλ. ό.π., σ. 32 κ., 43 κ., 61, 454 κ.

11. Βλ. πιο πάνω σημ. 9.

12. βλ. πιο πάνω σημ. 10.

13. Όπως συνέβη στην Ελληνο-Τουρκική Σύμβαση του 1881, ο στόχος της οποίας απέβλεπε όχι απλώς στη «διασφάλιση» των κεκτημένων ιδιωτικών δικαιωμάτων των Οθωμανών αλλά στην «εξασφάλιση» των δικαιωμάτων αυτών, κατά τέτοιο νομικό τρόπο που να περιορίζεται ή να μηδενίζεται η δυνατότητα οποιασδήποτε νομικής αλλαγής στη φύση του δικαιώματος· κι αυτό γιατί αν δεν υπήρχε η γενική νομική τους «οριοθέτηση» (με την έννοια της «εντάξεως») στο εννοιολογικό περιεχόμενο του άρ-

Το αποτέλεσμα ήταν να διατυπώνεται στις διεθνείς Πράξεις η ρυθμιστική πρόβλεψη για την αναγνώριση των κεκτημένων νόμιμα «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων — πάντοτε βέβαια μέσα στο προηγούμενο νομικό καθεστώς της προηγούμενης οθωμανικής κυριαρχίας, κάτω από το οποίο θεωρούνταν ότι «κτήθηκαν» —, τα οποία έπρεπε να προστατευτούν περαιτέρω από τη διάδοχη ελληνική κυριαρχία, η οποία, κάθε φορά, μετά από κάθε νέα «ένταξη» γεωγραφικών τμημάτων στην ελληνική επικράτεια, εκούσια ή «εξαναγκασμένη», συνομολογούσε «ιδιοκτησιακές» ρυθμίσεις, οι οποίες

θρ. 4 της Συμβάσεως: «Η Ελληνική Κυβέρνηση θέλει αναγνωρίσει στις χώρες [επαρχίες] που παραχωρούνται [στην Ελλάδα] το της ιδιοκτησίας δικαίωμα [le droit de propriété] επί των αγροκτημάτων, βοσκών, λειμώνων, νομών (γραιοδοτόπων - keshlak), δασών και κάθε είδους γαιών ή ακινήτων, που κατέχονται από ιδιώτες ή κοινότητες, δυνάμει φερμονίων, χατζετιών, ταπίων και άλλων τίτλων, ή δυνάμει των οθωμανικών νόμων», βλ. [ελληνικού] Υπουργείου επί των Εξωτερικών, Συλλογή των μεταξύ Ελλάδος και ξένων κρατών Συνθηκών, Συμβάσεων και Συμφωνιών, (Αθήναι) 1912, ήταν νομικά ενδεχόμενο να προέκυπταν δυσμενείς «εξισωτικές» δικαιοκτικές ρυθμίσεις που θα προέρχονταν από τη νομοθεσία του ελληνικού κράτους, το οποίο διαδεχόταν στην κυριαρχία την οθωμανική αυτοκρατορία. Πλήρες αποδεικτικό στοιχείο του σκοπούμενου αποτελέσματος της ηθελιμένης παραλείψεως της κατηγορίας των οθωμανικών γαιών, που ενδεικτικά απαριθμούνταν στο άρθρ. 4 — οι οποίες τη χρονική περίοδο συνομολογήσεως της Συμβάσεως [1881] ήταν νομοθετικά προσδιορισμένες, κατά κατηγορίες, κύρια στον οθωμανισμό του 1858 —, αποτελεί η συναγόμενη διαπίστωση, που προκύπτει από την εννοιολογική συγκριτική αντιπαράθεση του άρθρ. 4 της Συμβάσεως με το άρθρ. 3 του οθωμανισμού, ότι οι γαίες του άρθρ. 4 αποτελούσαν εξειδικευμένα τις δημόσιες οθωμανικές γαίες (arazi-i emiriye), με τη στενή του όρου έννοια, επί των οποίων μπορούσε να κτηθεί το λεγόμενο δικαίωμα «εξουσιάζσεως» (tasarruf), δηλαδή «εμπράγματο» δικαίωμα και όχι δικαίωμα τέλει ή πλήρους ιδιοκτησίας (κυριότητας) επί των οθωμανικών αυτών γαιών: άρθρ. 3, οθωμανισμού: «Δημόσιες γαίες είναι οι αγροί, οι λειμώνες, οι χειμερινές και θερινές βοσκές, τα δάση και οι παρόμοιοι προς αυτούς τόποι, των οποίων η κυριότητα ανήκει στο Δημόσιο [κράτος] και παραχωρείται [σε ιδιώτες] η «εξουσίαση» [tasarruf] αυτών ... αφού εφοδιάζονταν οι δικαιούχοι ... με ταπί [tapu] που έφερε το [τη] Σουλτανικό Τουγρά [tuğra]. Ταπί λεγόταν το έναντι του δικαιώματος εξουσιάζσεως [hakk-i tasarruf] ποσό χρημάτων που δινόταν και εισπράττονταν από το Δημόσιο», βλ. [ελληνικού] Υπουργείου Δικαιοσύνης, Οθωμανικοί δικαστικοί νόμοι, τχ. Β', οθωμανισμού, εν Αθήναις 1915, η θεωρούμενη ως πρώτη «επίσημη» μετάφραση των οθωμανικών γαιοκτητικών νόμων: πρβλ. Γ.Π. Νάκου, Το νομικό καθεστώς, ό.π., σ. 59 κε., 227 κε., 233-234 κε., 243 κε., 257 κε. Το αποτέλεσμα πάντως της ρυθμιστικής επιταγής του άρθρ. 4 της Συμβάσεως ήταν θετικό για τους δικαιούχους ή τους φερόμενους ως δικαιούχους δικαιωμάτων «εξουσιάζσεως» επί των τείως αυτών δημόσιων οθωμανικών γαιών, με συνέπεια την πλήρη (συμβατική) νομική «αφομοίωση» των κεκτημένων αυτών δικαιωμάτων με τα δικαιώματα πλήρους ιδιοκτησίας του ελληνικού (Βυζαντινορωμαϊκού) Δικαίου, ό.π., σ. 304 κε., «αφομοίωση» η οποία είχε ως κατάληξη τις αθρόες «μεταβιβάσεις» των δικαιωμάτων αυτών με συμβολαιογραφικές πράξεις «αμφίβολης» εγκυρότητας, εξαιτίας της ελλείψεως των βασικών των «μεταβιβαζόμενων» δικαιωμάτων στοιχείων, ό.π., σ. 367 κε.

όμως απείχαν από οποιαδήποτε συγκριτική αναλογική συσχέτιση με τους θεσμούς του ισχύοντος (στις δεδομένες περιπτώσεις) ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) Δικαίου.

Η λεκτική εξομοίωση των «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων του προηγούμενου οθωμανικού γαιοκτητικού καθεστώτος στην ουσία δε σχετιζόταν με την επιβαλλόμενη ουσιαστική εννοιολογική ταύτιση με αντίστοιχους θεσμούς του ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) Δικαίου, όπως αυτό λειτουργούσε την εποχή εκείνη, άσχετα αν η ταύτιση αυτή δεν ήταν πάντοτε νομοτεχνικά επιτυχής ή εφικτή στην υλοποίησή της, εξαιτίας εγγενών διαφορών που υπήρχαν στη μορφή και στη φύση των δικαιοκτικών θεσμών του ιεροκρατικού μουσουλμανικού και του ιεροκρατούμενου πολιτικού οθωμανικού Δικαίου από τους θεωρούμενους σαν αντίστοιχους θεσμούς του ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) Δικαίου<sup>14</sup>, στη διαπί-

14. Οι οποίοι, κι όταν υπήρχαν, εξωτερικά, ορισμένα συσχετιστικά στοιχεία, ήταν αδύνατο να οδηγήσουν σε μια ενδεχόμενη ουσιαστική «συνταύτιση» των θεσμών αυτών, μολονότι στην προκείμενη αξιολόγηση η προβληματική εξειδικεύεται στην εννοιολογική διερεύνηση του δικαιώματος «εξουσιάζσεως» (tasarruf) επί των τείως δημόσιων οθωμανικών γαιών, το οποίο, με βάση τις ρυθμίσεις των διατάξεων του οθωμανισμού, είχε μια ιδιαίτερη ευρύτητα στο περιεχόμενό του, εμπράγματης μορφής, που θεμελιωνόταν στις τρεις από τις κυριότερες εκφάνσεις της «εξουσιάζσεως» αυτής, οι οποίες αφορούσαν: α) στην απρόσκοπτη «χρήση» των δημόσιων οθωμανικών γαιών, β) στη νόμιμη «μεταβίβασή» τους, και γ) στην καθιέρωση του «κληρονομητού» των δημόσιων γαιών, με τη θέσπιση της ειδικής κληρονομικής διαδοχής των «εξουσιάζσων» των γαιών αυτών, με τη μορφή της κληρονομικής «μεταβιβάσεως» (iptikak) των δικαιωμάτων «εξουσιάζσεως». Μια χαρακτηριστική θεωρητική απόδοση της φύσεως των δικαιωμάτων «εξουσιάζσεως», σύμφωνα με τις διατάξεις του οθωμανισμού, θα μπορούσε να συσχετιστεί με μια «νόμιμη, διαρκή, μεταβιβάσιμη και κληρονομητή χρήση και κάλυψη», που προσδιόριζε στον εννοιολογικό χώρο της βυζαντινορωμαϊκής νομής και μάλιστα της οιοιού νομής ή νομής του δικαιώματος (της) «εξουσιάζσεως», εξαιτίας της «ενασκήσεως» επί των δημόσιων οθωμανικών γαιών όλων των παραπάνω δικαιωμάτων, που αποτελούσαν το ειδικότερο «περιεχόμενο» της «εξουσιάζσεως» — χρήσεως, καρπώσεως, «μεταβιβάσεως» και κληρονομικής διαδοχής —, έχοντας έτσι ο δικαιούχος της «εξουσιάζσεως» τη λεγόμενη «ψυχή δικαιούχου», που αναφερόταν στη «θέληση» να κατέχει κάποιος τις γαίες όπως «προσέχει» [αρμόζει] όχι σε κύριο («δεσπότη» που είχε την «ψυχή δεσπότης», αποκαλούμενη και animus rem sibi habendi) αλλά σε «εξουσιάζση», στην ιδιότητα δηλαδή του «εξουσιάζστη» πρβλ. αναλυτικότερα ό.π., σ. 265-269 κε., 272-273 κε., 276 κε., όπου και άλλες παραλλαγές συσχετίσεων της «εξουσιάζσεως» με «προσομοιάζοντες» βυζαντινορωμαϊκούς θεσμούς: νομής (ό.π., σ. 276), οριζόντιας «ιδιοκτησίας» (276 κε.), με το ρωμαϊκό κανόνα superficies solo cedit (277 κε.), με μια γενικότερη μορφή «κυριότητας» (ωφέλιμης, domaine utile, 282 κε.), επικαρπίας (285 κε.), εμφυτεύσεως και επιφάνειας (286 κε.), μισθώσεως (288 κε.), κ.ά. (293 κε.), χωρίς όμως δυνατότητα επιτεύξεως ασφαλοσύς συσχετίσεως της «εξουσιάζσεως» με τις έννοιες και τους θεσμούς αυτούς του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου, ό.π., σ. 296 κε., εξαιτίας των θεμελιωδών διαφορών των δυο δικαίων που σχετιζόνταν με το όλο ιδιοκτησιακό καθεστώς.

σωση αυτή θα μπορούσε να προστεθεί και μια επιπλέον γενικότερη αδυναμία ουσιαστικής ερμηνευτικής αντιμετώπισης των γαιοκτητικών οθωμανικών θεσμών, που απέδιδαν στην πρακτική τους λειτουργία τα μερικότερα ιδιωτικά δικαιώματα, κεκτημένα επί της τέως οθωμανικής γαιοκτησίας, αδυναμία αναφερόμενη στην έλλειψη *βασικής γνώσεως* της ιδιόμορφης νομικής φύσεως των μουσουλμανικών - οθωμανικών ιδιοκτησιακών θεσμών, σε σχέση με τη βυζαντινορωμαϊκή γαιοκτητική νομοθεσία που ίσχυε και λειτουργούσε τότε στην Ελλάδα (και ιδιαίτερα μέχρι το 1946)<sup>15</sup>.

Η έννοια της κυριότητας στο κλασικό μουσουλμανικό Δίκαιο δεν ταυτιζόταν με την αντίστοιχη έννοια του ρωμαϊκού Δικαίου, ενώ ορθότερα προσιδίαζε στην προκείμενη συσχέτιση η χρησιμοποίηση του όρου ιδιοκτησία (*mülk*), εξαιτίας και της αρχής της βασιζόμενης στην ιερή Βίβλο των μουσουλμάνων το Κοράνιο, σύμφωνα με την οποία η γη ανήκε στο Θεό και στον αντιπρόσωπό του τον Καλίφη - Σουλτάνο<sup>16</sup>.

Μετά τις κωδικοποιήσεις του πολιτικού οθωμανικού Δικαίου από τους διάφορους σουλτάνους, που βασιζόνταν στους γενικούς *Kanunname* του σουλτάνου Mehmed II (1451-1481), άρχισε πλέον η διαμόρφωση της έννοιας της «δημόσιας ιδιοκτησίας» (*arazi-i emiriye*), η οποία αποτέλεσε το αναγκαίο στοιχείο με το οποίο επιτεύχθηκε η επιβαλλόμενη αναπροσαρμογή του μουσουλμανικού Δικαίου με τα νεότερα κοινωνικά δεδομένα του οθωμανικού πολιτικού Δικαίου, τα οποία η οθωμανική διοίκηση αναγκαστικά τα λάβαινε υπόψη της από λόγους κρατικού συμφέροντος και λοιπών πολιτικών αναγκών, ώστε να μπορεί να χαρακτηριστεί η «δημόσια» αυτή «ιδιοκτησία» σαν μια από τις μορφές της κοινωνικοποιημένης κρατικής ιδιοκτησίας, παρόλο που δεν έφερε τις αντιστοιχίες της ουσιαστικής «κρατικής ιδιοκτησίας», με τη σύγχρονη έννοια της *domaine privé de l'État*<sup>17</sup>.

Η φύση της «δημόσιας» αυτής «ιδιοκτησίας» του οθωμανικού Δικαίου διαμόρφωσε και το περιεχόμενο των κεκτημένων επ' αυτής ιδιωτικών δικαιωμάτων, και ιδιαίτερα η μορφή με την οποία παραχωρούνταν για χρήση και κάρπωση σε ιδιώτες (με την έννοια του παραχωρούμενου δικαιώματος του *tasarruf*, που αποδιδόταν ως «εξουσίαση») εξελίχθηκε σε ουσιαστικό εμπράγματο δικαίωμα με σχεδόν «πλήρη» δικαιοπρακτικά δικαιώματα<sup>18</sup>, ενώ παράλληλα παρακρατούνταν η χαρα-

κτηριζόμενη σαν «φιλή κυριότητα» της ιδιοκτησίας αυτής (η λεγόμενη *hakabe*)<sup>19</sup> υπό της οθωμανικής πολιτικής εξουσίας, για να διαπιστωθεί τελικά ότι το ειδικότερο αυτό μορφολογικό της περιεχόμενο είχε μια νομική ιδιορρυθμία στην ειδικότερη λειτουργία της: η ιδιορρυθμία αυτή, ως αποτέλεσμα της διφυούς φύσεως της και του διηνεκούς χωρισμού της «φιλής κυριότητας» της Πύλης και της επικαρπίας του δικαιούχου της χρήσεώς της, αναφερόταν ιδιαίτερα στην ερμηνευτική αναγωγική λειτουργία της *παραχωρήσεως* της «δημόσιας» αυτής «ιδιοκτησίας», η οποία, ως μορφή της *domaine de l'État* (με τη γενικότερή της έννοια), μετείχε της *domaine privé*, η οποία, όμως, παραχωρούνταν, συμπλεκόμενη περαιτέρω και με την *domaine public de l'État*, εξαιτίας της παρακρατήσεως της «φιλής κυριότητας».

Στις δυο αυτές «φύσεις», με την έννοια της εξειδικευμένης δικαιοκτικής αξιολογήσεως του ακριβούς περιεχομένου της «δημόσιας οθωμανικής ιδιοκτησίας», επικεντρώνεται η προβληματική μας, για να τονιστεί αφενός η ουσιαστική διαφοροποίηση που υπήρχε μεταξύ των δυο χαρακτηριστικών νομικών όρων *hakabe* και *tasarruf*, που εξέφραζαν ορολογικά τις «φύσεις» αυτές της «δημόσιας οθωμανικής ιδιοκτησίας», και αφετέρου η υφιστάμενη ουσιαστική αδυναμία επιτεύξεως ασφαλών συσχετίσεων με έννοιες και θεσμούς του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου που ενδεχομένως παρείχαν μια διαφανόμενη εξωτερική εννοιολογική ταυτότητα στην αδυναμία αυτή συντελούσε ο ιδιόμορφος χαρακτήρας των οθωμανικών γαιοκτητικών θεσμών, με αποτέλεσμα εκ των συσχετίσεων αυτών να μην καθίσταται δυνατό να διαμορφωθούν κριτήρια *αναλογικότητας*, με βάση τα οποία θα εντάσσονταν τα κεκτημένα αυτά ιδιοκτησιακά δικαιώματα του οθωμανικού Δικαίου στις ρυθμίσεις των αντίστοιχων ή θεωρούμενων σαν αντίστοιχων θεσμών του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου. Αλλιώς, η επακόλουθη συνέπεια δεν ήταν άλλη από την *παρερμηνεία* με ατυχή νομικά επακόλουθα, τα οποία οδηγούν και έχουν ήδη οδηγήσει σε απαράδεκτες διασταλτικές ερμηνείες, αυθαίρετες ή σε αυθαίρετη βάση κινούμενες, σε «τεχνικές» διευρύνσεις των αντίστοιχων δικαιωμάτων, που είχαν θεωρηθεί μεταγενέστερα ως «κεκτημένα» δικαιώματα και κατά συνέπεια δεκτικά νομικής προστασίας, καθώς και σε αστήρικτες «πλασματικές» αντιστοιχίες των δικαιωμάτων αυτών.

Η αντίθεση των σχετικών με τη γενικότερη έννοια της «ιδιοκτησίας» κοσμοθεωριών της οθωμανικής και της βυζαντινορωμαϊκής δικαιοκτικής τάξεως ήταν εγγενής, εξού και η επιβαλλόμενη άρση της ήταν αναγκαία, όχι μόνο από λόγους ουσιαστικής αναγνωρίσεως των κεκτημένων υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαιοκτικό καθεστώς ιδιωτικών δικαιωμάτων (στο μέτρο όμως της

15. Είτε αμέσως, διαμέσου της Εξαβίβλου του Κων. Αρμενόπουλου, είτε εμμέσως, διαμέσου της ελληνικής νομοθεσίας, που απέδιδε όμως βυζαντινορωμαϊκή δομή στις σχετικές έννοιες και θεσμούς: ειδικότερα βλ. ό.π., σ. 126-148 κ., 167 κ., 177 κ., 183-187 κ.

16. Για την ιεροκρατική αυτή φύση της οθωμανικής γαιοκτησίας βλ. ό.π., σ. 54 κ.

17. Ο.π., σ. 57 κ.

18. Έτσι ώστε να «προσεγγίζουν» τα δικαιώματα αυτά τις εξουσίες της τέλει κυριότητας, όπως «μεταβιβάσεως», υποθηκεύσεως, κληρονομικής διαδοχής, κ.ά., για την ενάσκηση των οποίων θα συνέπραττε και η οθωμανική αρχή, βλ. άρθρ. 36 κ.,

54 κ., 116 κ. του οθωμανικού - πρβλ. *Γ.Π. Νάκου*, Το νομικό καθεστώς, ό.π., σ. 58-60 κ., 68 κ. βλ. επίσης σχετικά πιο πάνω σμ. 14.

19. Για την έννοια της οποίας βλ. *Γ.Π. Νάκου*, ό.π., σ. 57, 72 κ., 74, όπου και η σχετική βιβλιογραφική τεκμηρίωση.

ακριβούς εκτάσεως της ισχύος των κεκτημένων δικαιωμάτων), αλλά βασικά από λόγους εκπληρώσεως διεθνών συμβατικών υποχρεώσεων του ελληνικού κράτους, που απέρρεαν από συνομολογημένες διεθνείς Πράξεις, με βάση τις οποίες προστατεύονταν ρητά, με την έννοια της «αναγνωρίσεως» τους, το «δικαίωμα της ιδιοκτησίας» (όπως στη Σύμβαση προσαρτήσεως της Θεσσαλίας του 1881, άρθρ. 4)<sup>20</sup> ή τα «δικαιώματα ιδιοκτησίας» (όπως στη Σύμβαση περί ειρήνης μεταξύ Ελλάδας - Τουρκίας [ακόμη τότε οθωμανικής αυτοκρατορίας] των Αθηνών του 1913, άρθρ. 5, 6 § 2)<sup>21</sup>.

III. Ο όρος όμως «ιδιοκτησία» στη γενικότερη ιστορική του πορεία εμφανίστηκε με διαφοροποιημένες «μορφές», οι οποίες συνάμα τόνιζαν την ευρύτητα του περιεχομένου του, με συνέπεια ο όρος αυτός να παραλλάζει δικαιικά κατά νομοθεσία, στο πλαίσιο των οποίων οριοθετούνταν τα ειδικότερα χαρακτηριστικά της φύσεως και της δομής της έννοιας αυτού.

Στην (ελληνική) νομοθεσία του νεοελληνικού κράτους, μετά το 1830, γινόταν αρχικά χρήση και των δυο θεωρούμενων ως συνώνυμων όρων «ιδιοκτησία» (όπως στο Νόμο «περί διακρίσεως κτημάτων» του 1837<sup>22</sup>) και «κυριότητα» (όπως στους Νόμους «περί μεταγραφής της κυριότητας των ακινήτων»<sup>23</sup> και περί του «Αστικού Ελληνικού Νόμου» του 1856<sup>24</sup>), ενώ μεταγενέστερα επικράτησε στο νεότερο ελληνικό Δίκαιο η χρήση του όρου «κυριότητα».

Στο αρχαιότερο ρωμαϊκό Δίκαιο χρησιμοποιούνταν οι τεχνικοί όροι «dominium» και «proprietas», αν και ο τεχνικός όρος του *ius civile* για την υποδήλωση της έννοιας της πλήρους κυριότητας καλούνταν «dominium ex iure Quiritium», ενώ παράλληλα χρησιμοποιούνταν και ο θεωρητικά ταυτόσημος όρος «proprietas» ειδικά για τις παραχωρήσεις των επαρχιακών ακινήτων της ρωμαϊκής πολιτείας, η οποία ασκούσε επ' αυτών *dominium* και εκχωρούσε τη νομή και την κάρπωσή τους

(*proprietas*): η ύπαρξη της παραπάνω ιδιοκτησίας με την έννοια της *dominium ex iure Quiritium* (την οποία ο Βασ. Οικονομίδης αποκαλούσε «έννομο δεσποτεία»<sup>24α</sup>) δεν εμπόδιζε την εμφάνιση της ιδιοκτησίας «*in bonis*», δηλαδή της «φυσικής» ή της λεγόμενης κατά το Θεόφιλο (στα Ινστιτούτα του) «βονιτάριας δεσποτείας», που δημιουργήθηκε με τη συμβολή του πραιτορικού Δικαίου (*ius praetorium*), με αποτέλεσμα τη «διχοτομία» της ρωμαϊκής ιδιοκτησίας<sup>25</sup> στην παράλληλη λειτουργία δυο μορφών ιδιοκτησίας για το ίδιο πράγμα: του αρχικού κυρίου και ιδιοκτήτη *ex iure Quiritium* (ο οποίος ενώ είχε μεταβιβάσει το πράγμα διατηρούσε ένα είδος «ψιλής εκ του *ius civile* ιδιοκτησίας», *nudum dominium* ή *nudum ius Quiritium*, μόνο όμως για το χρονικό διάστημα μέχρι συμπλήρωσεως της χρησικτησίας), και του εκ μεταβιβάσεως κυρίου και ιδιοκτήτη *in bonis*, σύμφωνα με το *ius praetorium* (ο οποίος μετά τη συμπλήρωση του χρόνου της χρησικτησίας αποκτούσε και *dominium ex iure Quiritium*): το «δυϊσμό» αυτό στην ιδιοκτησία ο Γάιος απέδιδε ορολογικά ως «*duplex dominium*»<sup>26</sup>, δηλαδή ιδιοκτησία «διτή» (ή διπλή), εξαιτίας της παράλληλης υπάρξεως για ορισμένο χρονικό διάστημα και για το ίδιο πράγμα δυο κυρίων, διάκριση όμως η οποία στη συνέχεια καταργήθηκε επί Ιουστινιανού (C. 7. 25, 1, έτους 531 μ.Χ.<sup>27</sup>), με συνέπεια η ιδιοκτησία πλέον ως νομικός όρος να εμφανίζεται σε ενιαία μορφή<sup>28</sup>.

Οι διαφοροποιημένες αυτές «μορφές» του όρου «ιδιοκτησία» στις διάφορες ιστορικές του Δικαίου περιόδους συνέτειναν στη θεώρησή του ως «οιονεί» αμφιλεγόμενου όρου, όχι μόνο στο ρωμαϊκό και το λεγόμενο βυζαντινορωμαϊκό Δίκαιο αλλά και στο μουσουλμανικό - οθωμανικό Δίκαιο<sup>29</sup>.

Η τελευταία αυτή διαπίστωση ήταν αποτέλεσμα του όλου εννοιολογικού περιεχομένου του όρου «ιδιοκτησία», ο οποίος υπό στενή έποψη απέδιδε περιεχόμενο ταυτιζόμενο με το γνωστό δικαίωμα της κυριότητας, ενώ υπό ευρεία είναι δυνατό να περιλαμβάνει και τα διαμορφωμένα εμπράγματα δικαιώματα επάνω σε αλλότριες γαίες (ή ακίνητα), σαν κατηγορία «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων, έστω και σε περιορισμένη έκταση.

20. Βλ. πιο πάνω σημ. 13.

21. ΕτΚ, φ. 229/14.11.1913, σ. 809 κε. Βλ. σχετικά Σ. Αντωνόπουλου, Αι συνθήκαι Λανδίνου, Βουκουρεστίου και Αθηνών, εν Αθήναις 1917· πρβλ. Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 21, 453 κε.

22. Της 21.6/3.7.1837, ΕτΚ, φ. 25/10.7.1837, άρθρ. 22, στο οποίο προσδιορίζονταν ονομαστικά τα επί των κτημάτων δικαιώματα: «δικαία [: δικαιώματα] εγκείμενα εις το κτήμα [δηλαδή εμπράγματα] είναι τα της διακατοχής [: θεωρούμενης ερμηνευτικά ως νομής], της ιδιοκτησίας, της κληρονομίας, των δουλειών, της υποθήκης και του ενεχύρου»: ο Νόμος καταργήθηκε από 23.2.1946 με το άρθρ. 49 ΕισΝΑΚ· σχετικά βλ. αντί άλλων Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 148-149 κε., 155 κε., 166, 240 κε., 245 κε.

23. Της 29.10.1856, ΕτΚ, φ. 70/6.11.1856, άρθρ. 1, στο οποίο ορίζονταν οι πράξεις που θα μεταγράφονταν: οι μεταβιβαστικές κυριότητας επί ακινήτων, εμφυτεύσεως ή επιφάνειας, οι συστατικές δουλειών, οι παραιτήσεις από τα δικαιώματα αυτά, κ.ά.· ό.π.

24. Της 29/30.10.1856, ΕτΚ, φ. 75/15.11.1856, άρθρ. 5 § 1, που θέσπιζε ότι: «η νομή, η κυριότητα και τα απ' αυτήν αποσπώμενα απόλυτα δικαιώματα επί των κινήτων και ακινήτων, που βρίσκονταν στην Ελλάδα, ρυθμίζονται από τους ελληνικούς νόμους»· ό.π., σ. 150 κε.

24α. Στοιχεία Αστικού Δικαίου, Βιβλίου Β', Εμπράγματα Δικαία<sup>2</sup>, εν Αθήναις 1912 (φωτοτ. ανατ. Αντ. Σάκκουλα, 1987), σ. 105 σημ. 22.

25. Β. Οικονομίδη, ό.π.: Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 240 κε.

26. *Gai I*, 54, στου Π.Κ. Βιζουκίδη (εκδ.), Γάϊου Εισηγήσεις, τ. Α', εν Θεσσαλονίκη 1937, σ. 70.

27. Β. Οικονομίδη, ό.π.

28. Γενικότερα βλ. Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 240 κε.

29. Ό.π.: συμπέρασμα στο οποίο, ειδικά για το μουσουλμανικό - οθωμανικό Δίκαιο, έχει ουσιαστικά καταλήξει η νεότερη επιστήμη από συνετάσεις του νεοελληνικού κράτους, η οποία, χωρίς καμιά νομοθετική αρωγή της ελληνικής πολιτείας, για την ερμηνευτική «κάλυψη» των απαραίτητων αναγωγικών συσχετισμών των θεσμών των δυο δικαίων — του μουσουλμανικού - οθωμανικού και του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου —, ό.π., σ. 266 κε., επιχειρούσε «ερμηνεία» οι οποίες δε θα μπορούσαν να θεωρηθούν νομικά ακριβολόγες, εξαιτίας της ελλείψεως υπάρξεως μεταξύ των θεσμών αυτών ουσιαστικών εννοιολογικών αντιστοιχιών, ό.π., σ. 267-290 κε., 296 κε.

Στο πλαίσιο αυτό ήταν διαμορφωμένη η έννοια της «ιδιοκτησίας» στο μεταγενέστερο ελληνικό Δίκαιο (μετά δηλαδή το 1830), που απηχούσε την κοσμοθεωρία του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου, η οποία ταυτιζόταν, κατά νομική κυριολεξία, με την απόλυτη «κυριότητα», θεωρούμενης ως πλήρους και τέλει «ιδιοκτησίας», ενώ τα εμπράγματα δικαιώματα που παράλληλα υπήρχαν, της εμφυτεύσεως, της επιφάνειας, της «νομής», των δουλειών, κ.ά., παρείχαν αποκλειστικά και μόνο δικαιώματα περιορισμένης «ιδιοκτησίας», χωρίς να μπορούν αυτά να ταυτιστούν προς τα δικαιώματα της «τέλειας» ιδιοκτησίας ή να δημιουργήσουν την «πεποίθηση» του «ιδιοκτήτη» στους δικαιούχους των δικαιωμάτων αυτών<sup>30</sup>.

IV. Αντίθετα, η «πεποίθηση» αυτή του «ιδιοκτήτη» είχε δημιουργηθεί στους δικαιούχους «εμπράγματος» ή εμπράγματος μορφής δικαιωμάτων που κτήθηκαν υπό το καθεστώς του οθωμανικού Δικαίου, οι διατάξεις του οποίου συντελούσαν στη δημιουργία της «πεποιθήσεως» αυτής, εξαιτίας της υπάρξεως δυνατότητας παροχής δικαιωμάτων χρήσεως και καρπώσεως σε διηνεκή ή ισόβια βάση, που μπορούσαν υπό προϋποθέσεις να ήταν μεταβιβάσιμα και κληρονομητά, οπότε ελάχιστα διέφεραν από τα δικαιώματα της «τέλειας» ή απόλυτης «ιδιοκτησίας». Χαρακτηριστική περίπτωση κεκτημένου ιδιωτικής φύσεως δικαιώματος επί των τώως οθωμανικών γαιών ήταν το δικαίωμα του *tasarruf*, το οποίο στην όλη του ιστορική πορεία διευρύνθηκε τόσο στο περιεχόμενο όσο και στην όλη εννοιολογική του σύσταση, ώστε να «αναγνωριστεί» ως ουσιαστικό εμπράγματο δικαίωμα, που θεωρήθηκε ερμηνευτικά ότι «προσέγγιζε» την κυριότητα<sup>31</sup>.

Η «αναγνώριση» αυτή, η οποία δεν αποτελούσε πλέον απλή «πεποίθηση», αλλά στηριζόταν σε ασφαλές νομοθετικό έρεισμα προερχόμενο εκ του οθωμανικού/1858<sup>32</sup>, ήταν αποτέλεσμα της εξελικτικής διαμορφώσεως της φύσεως του δικαιώματος *tasarruf*, το οποίο ενώ ξεκίνησε αρχικά σαν απλή μισθωτική σχέση «καρπώσεως» του καλλιεργούμενου κτήματος, μεταγενέστερα μορφοποιήθηκε σε «ίδιο» οιονεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ αλλότριου προσώπου με περιορισμένες «εξουσίες», για να εξελιχτεί τελικά σε πραγματική νόμιμη «εξουσίαση» επάνω στις δημόσιες και σε ορισμένες βακουφικές οθωμανικές γαίες, που παρείχε στον «εξουσιαστή» των γαιών αυτών σχεδόν «πλήρη» δικαιοπρακτικά δικαιώματα, έτσι ώστε να «προσεγγίζουν» τα δικαιώματα αυτά τις εξουσίες της πλήρους ιδιοκτησίας με την έννοια της τέλει κυριότητας, όπως μεταβιβάσεως, υποθηκεύσεως, κληρονομικής διαδοχής, κ.ά., για την ενάσκηση των οποίων όμως θα συνέπραττε και η οθωμανική αρχή<sup>33</sup>.

30. Ό.π., σ. 240-241 κε.· πρβλ. πιο κάτω ανάπτυξη για τη δημιουργία της «πεποιθήσεως» αυτής στο οθωμανικό Δίκαιο.

31. Ό.π., σ. 59-60 κε.· πρβλ. πιο πάνω σημ. 9, 14.

32. Kanunname-i arazi της 7ης Ramazan 1274/1858· ό.π., σ. 67-68 κε.

33. Πρβλ. πιο πάνω σημ. 18.

V. Παράλληλα, η «προσέγγιση» αυτή του δικαιώματος *tasarruf*, συσχετιζόμενου με ουσιαστική «ιδιοκτησιακή» σχέση<sup>34</sup>, συνέτεινε στην επίτευξη μιας «μεταλλαγής»<sup>35</sup>, με την έννοια της *διαφόροποιήσεως* (που μπορεί θεωρητικά αναφέρεται σε *ανάπλαση*, *βελτίωση* ή *παράλλαξη* μιας νομικής καταστάσεως) στην όλη διφυή φύση της «δημόσιας» οθωμανικής «ιδιοκτησίας», εξαιτίας της *νομικής διαφοροποιήσεως* της μιας εκ των δυο χαρακτηριστικών «φύσεων» που την απάρτιζαν, δηλαδή της «φύσεως» του *tasarruf*<sup>36</sup>, ενώ η ετέρα «φύση» της «δημόσιας» αυτής «ιδιοκτησίας», η αναφερόμενη στην παρακρατημένη «ψιλή» ιδιοκτησία (*rakabe*) του οθωμανικού δημοσίου, θεωρήθηκε, ως εκ της ειδικότερης λειτουργίας της, ότι αποτελούσε «τυπική» εκδήλωση της πολιτειακής εξουσίας που απέβλεπε σε σκοπούς καθαρά δημοσιονομικούς<sup>37</sup>.

Η «μεταλλαγή» όμως αυτή, που επιτεύχθηκε για το δικαίωμα *tasarruf* στα πλαίσια του οθωμανικού Δικαίου (οθΝΠΓαίων), ως της μιας «φύσεως» της «δημόσιας» οθωμανικής «ιδιοκτησίας», είχε περιορισμένη έκταση, αφού δεν είχε επεκταθεί μέχρι της ουσιαστικής «εξαλλαγής» του, που αναφερόταν στην περαιτέρω *πλήρη αλλαγή* της όλης φύσεως μιας νομικής καταστάσεως.

Η «εξαλλαγή» του δικαιώματος *tasarruf* και κατ' επέκταση της όλης «δημόσιας» οθωμανικής «ιδιοκτησίας» πραγματοποιήθηκε εξαιτίας της ρυθμιστικής επιταγής του άρθρ. 4 της Συμβάσεως προσαρτήσεως της Θεσσαλίας και Άρτας του 1881, σύμφωνα με την οποία η Ελληνική Κυβέρνηση ανελάμβανε την υποχρέωση «αναγνωρίσεως» του «δικαιώματος της ιδιοκτησίας» επί των αναφερόμενων στο άρθρο αυτό οθωμανικών γαιών<sup>38</sup>, η «δημόσια ιδιοκτησία» των οποίων *μεταλλάχθηκε* με την έννοια της ουσιαστικής «εξαλλαγής» σε ουσιαστική «κυριότητα», με την έννοια του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου που ίσχυε τότε<sup>39</sup>, με τη ρύθμιση αυτή επιτεύχθηκε στην ουσία νομική «αφομοίωση» των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί των τώως οθωμανικών γαιών, η οποία ως ουσιαστικό αποτέλεσμα είχε το νομικό «μεταβολισμό» της έννοιας της ιδιοκτησίας<sup>40</sup>, ο «μεταβολισμός» αυτός αν ήταν πραγματικά η επιτασόμενη ρύθμιση της Συμβάσεως του 1881 θα αποτελούσε αντικείμενο μόνον κριτικών παρατηρήσεων για την αποδοχή του· στην προκείμενη όμως περίπτωση του άρθρ. 4 της Συμβάσεως του 1881 η άρση της ιδιότητας των γαιών αυτών ως δημόσιων δεν ήταν απαραίτητη, γιατί τέτοια προϋπόθεση δεν είχε τεθεί· στο συμπέρασμα αυτό συ-

34. Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 59-60, 68 κε., 272-273 κε., 293 κε.

35. Πρβλ. σχετικά πιο πάνω σημ. 7, 9· ο χαρακτηριστικός αυτός όρος χρησιμοποιείται για να τονιστεί ιδιαίτερα ο χαρακτήρας του δικαιώματος *tasarruf*, που παρείχε στο δικαιούχο του σχεδόν «πλήρη» δικαιοπρακτικά δικαιώματα, ό.π., σ. 60.

36. Πρβλ. σχετικά πιο πάνω σημ. 18.

37. Βλ. σχετικά Α.Ζ. Καλλικλή, Το οθωμανικό δίκαιο εν Ελλάδι, Αθήναι 1931, σ. 40-42 κε., 68, 134· επίσης, πρβλ. Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 72 κε.

38. Το άρθρ. 4 της Συμβάσεως βλ. πιο πάνω σημ. 13.

39. Πρβλ. πιο πάνω σημ. 9-10.

40. Πρβλ. πιο πάνω σημ. 9, 13.

ντίνει η ίδια η διατύπωση του άρθ. 4: «Η Ελληνική Κυβέρνηση θέλει αναγνωρίσει... το της ιδιοκτησίας δικαίωμα...», από την οποία θα μπορούσε να συναχθεί ότι παράλληλα αναγνωριζόταν η *προϋπαρξη* μιας *πλασματικής ιδιοκτησίας*, η οποία, με τις προϋποθέσεις που έθετε η ρυθμιστική διάταξη του ίδιου άρθρου, θα αναγνωριζόταν από το ελληνικό κράτος ως «τα της ιδιοκτησίας δικαίωμα», με την έννοια της κυριότητας<sup>41</sup>.

VI. Ο νομικός αυτός «μεταβολισμός» της τέρως οθωμανικής «δημόσιας ιδιοκτησίας» στην πλήρη κυριότητα του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου, που στηρίχτηκε στο ερμηνευτικό πλαίσιο της ρυθμιστικής επιταγής της Συμβάσεως του 1881, δεν είχε τα ίδια μορφολογικά στοιχεία στις προσαρτήσεις των Νέων Χωρών του 1912-1913, όπου η «ιδιοκτησιακή» βάση των κεκτημένων ιδιωτικών δικαιωμάτων επί των τέρως οθωμανικών γαιών δε «μεταβολίστηκε» στηριγμένη απλώς στο ρυθμιστικό πλαίσιο μιας διεθνούς Πράξεως (*έμμεσος συμβατικός νομικός «μεταβολισμός»*), αλλά εμφανίστηκε διαφοροποιημένα ο «νομικός μεταβολισμός» της «ιδιοκτησίας» των τέρως οθωμανικών γαιών δε βασίστηκε μόνο στις επιτασσόμενες από τη σχετική διεθνή Πράξη (Σύμβαση «περί ειρήνης μεταξύ Ελλάδας - Τουρκίας» του 1913)<sup>42</sup> επιταγές, αλλά ουσιαστικά οριοθετήθηκε από τη ρυθμιστική της «ιδιοκτησίας» αυτής ελληνική νομοθεσία<sup>43</sup>, η οποία θέσπισε, με μια νέα ερμηνευτική του συγκρασιμού των νομικών «ιδιοκτησιακών» σχέσεων των δυο Δικαίων<sup>44</sup>, την αυτοδίκαιη «μετατροπή» της «ιδιοκτησιακής» βάσεως των οθωμανικών γαιών σε πλήρη κυριότητα<sup>45</sup>, παράλληλα, με την ίδια αυτή ρυθμιστική νομοθεσία, δε γινόταν *έμμεση αναφορά* στο εννοιολογικό περιεχόμενο των «ιδιοκτησιακών» αυτών δικαιωμάτων επί των τέρως οθωμανικών γαιών (όπως στη Σύμβασή του 1881), αλλά *εισαγόταν*, στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας<sup>46</sup>, ολόκληρο το προηγούμενο οθωμανικό γαιοκτητικό καθεστώς (αθΝπΓαιών), που αφορούσε όμως εξειδικευμένα: «τις περί γαιών [οθωμανικές] διατάξεις που ρύθμιζαν τα επί [των γαιών] αυτών ιδιωτικής φύσεως δικαιώματα»<sup>47</sup>.

Έτσι η «αναγνώριση» των κεκτημένων υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαιοκ καθεστώς «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων, μετά το 1912-1913, ήταν πιο ολοκληρωμένη, αφού οδηγούσε στη ρητή «ένταξη» των δικαιωμάτων αυτών μεταξύ των ουσιαστικών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, ενώ ο ύφιστάμενος «νομικός μεταβολισμός» τους ήταν *άμεσος* και *πλήρης*, εξαιτίας της άμεσης στηρίξεως της νομιμοποίησής τους όχι μόνο σε διατάξεις διεθνούς Πράξεως αλλά και σε ρητές ρυθμίσεις της ελληνικής νομοθεσίας.

VII. Η υλοποίηση του πιο πάνω «νομικού μεταβολισμού» βασίστηκε όπως προαναφέρθηκε σε συνομολογημένη διεθνή Πράξη, τη Σύμβαση [Συνθήκη] «περί ειρήνης μεταξύ Ελλάδας - Τουρκίας [οθωμανικής αυτοκρατορίας]» τη λεγόμενη των Αθηνών, της 1ης/14ης Νοεμβρίου 1913, που κυρώθηκε με το Νόμο ΔΣΠΓ' (4213, που έλαβε μεταγενέστερα τον αριθ. 79) της 14/14 Νοεμβρίου 1913<sup>48</sup>, οι διατάξεις της οποίας ρητά οδηγούσαν στη χρησιμοποιούμενη από τη Σύμβαση ορολογία της άμεσης «αναγνωρίσεως» των «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων, με την έννοια της νομικής κατοχυρώσεώς τους, για τη διασφάλιση των οποίων γινόταν χρήση του ευρύτερου έναντι άλλων όρου της «αναγνωρίσεως», μάλλον γιατί εμφανίζεται «ως» ευρύτερος σε περιεχόμενο και επειδή θεωρήθηκε ότι περιέχει την απαραίτητη νομική δέσμευση, η οποία οδηγεί στο αποτέλεσμα, που ήταν η «αναγνώριση» των υπό το οθωμανικό καθεστώς κεκτημένων «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων<sup>49</sup>.

Οι συνομολογημένες ρυθμίσεις της Συμβάσεως των Αθηνών του 1913 προέβλεπαν στο άρθρ. 5 ότι: «Τα μέχρι της καταλήψεως των εκχωρηθεισών χωρών κεκτημένα δικαιώματα, καθώς και οι δικαστικά πράξεις και οι επίσημοι τίτλοι οι εκδοθέντες παρά των αρμοδίων οθωμανικών αρχών, έσονται σεβαστά και απαραβίαστα μέχρις εννόμου περί του εναντίου αποδείξεως», ενώ στο άρθρ. 6 εδ. 2 ότι: «Τα εν ταις εκχωρουμέναις τη Ελλάδι χώραις δικαιώματα ιδιοκτησίας, επί αστικών και αγροτικών ακινήτων, κατεχομένων υπό ιδιωτών δύναμι τίτλων εκδοσμένων παρά του οθωμανικού κράτους ή συμφώνως προς τον Οθωμανικόν Νόμον και προγενεστέρων της καταλήψεως, θέλουσιν αναγνωρισθή υπό της Ελληνικής Κυβερνήσεως».

Ερμηνευτικό συμπέρασμα των ρυθμίσεων αυτών ήταν ότι έπρεπε να τύχουν ουσιαστικής προστασίας όλα τα υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαιοκ καθεστώς κεκτημένα ιδιωτικά (άλλως «ιδιοκτησιακά») δικαιώματα, οι δικαστικές αποφάσεις των οθωμανικών δικαστηρίων, καθώς και οι γαιοκτητικοί οθωμανικοί τίτλοι, οι οποίοι προσπόριζαν τα αντίστοιχα με τους τίτλους αυτούς γενικότερα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, αρκεί να είχαν εκδοθεί από την αρμόδια αρχή της οθωμανικής αυτοκρατορίας, επί του προκειμένου το *defterhane*, δηλαδή το οθωμανικό αυτοκρατορικό κτηματολόγιο, ή σύμφωνα με τον οθωμανικό Νόμο, που δεν ήταν άλλος από τον κωδικοποιημένο οθωμανικό Νόμο περί Γαιών της 7ης Ramazan 1274/1858<sup>50</sup>, σχετικά με τους αναγνωριζόμενους γαιοκτητικούς οθωμανικούς τίτλους θα πρέπει ιδιαίτερα να σημειωθεί ότι σύμφωνα με το άρθρ. 3 του αθΝπΓαιών οι «νόμιμοι» τίτλοι αναφέρονταν όχι μόνο στον καθιερούμενο γενικό «ιδιοκτησιακό» τίτλο των *tapu - senedi* που αφορούσαν τη νομιμοποίηση της κτήσεως βασικόν του δικαιώματος του *tasarruf*<sup>51</sup> επί των δημόσιων οθωμανικών γαιών, αλλά και στους

41. Πρβλ. πιο πάνω σημ. 9.

42. Πρβλ. πιο πάνω σημ. 21.

43. Πρβλ. πιο πάνω σημ. 10.

44. Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 43 κε.

45. Ό.π., σ. 61: πρβλ. πιο πάνω σημ. 9-10.

46. Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 187 κε., 251 κε., 298.

47. Άρθρ. 2 § 3 του Νόμου 147/1914, για τον οποίο βλ. πιο πάνω σημ. 10.

48. Πρβλ. πιο πάνω σημ. 21.

49. Βλ. σχετικά Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 238.

50. Πρβλ. πιο πάνω σημ. 32.

51. Βλ. σχετικά Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 336 κε.



παιλιότερους οθωμανικούς τίτλους που είχαν χορηγηθεί από τους διάφορους Οθωμανούς τιμαριούχους<sup>52</sup>, η χρήση των οποίων καταργήθηκε, εξαιτίας της επιτασσόμενης αντικαταστάσεώς τους από τους νέους τίτλους που θα ίσχυαν περαιτέρω, χωρίς όμως να απολέσουν την πλήρη αποδεικτική ισχύ της νόμιμης κτήσεως των αναφερόμενων σ' αυτούς ιδιωτικών δικαιωμάτων.

Η επιτασσόμενη αυτή ουσιαστική προστασία των κερτημένων ιδιωτικών δικαιωμάτων, δικαστικών πράξεων και τίτλων με τις ρυθμίσεις των πιο πάνω άρθρ. 5 και 6 της Συμβάσεως των Αθηνών ήταν απόλυτη, αφού ρητά συνομολογούνταν ότι «έσονται σεβαστά και απαραβίαστα», ενώ ως χρονικό σημείο ενεργητικής νομιμοποιήσεως της υπάρξεως, εκδόσεως ή κτήσεως αυτών θέτονταν το διάστημα «μέχρι της καταλήψεως των εκχωρηθεισών χωρών» (άρθρ. 5) ή να υπήρχαν «προγενεστέρως της καταλήψεως» (άρθρ. 6).

Βασικότερη όμως θα μπορούσε να θεωρηθεί η υποχρέωση «της Ελληνικής Κυβερνήσεως» (άρθρ. 6 εδ. 2), η οποία προέβλεπε την ουσιαστική «αναγνώριση» των «δικαιωμάτων ιδιοκτησίας» επάνω σε αστικά ή αγροτικά ακίνητα, εφόσον κατέχονταν από ιδιώτες με βάση τίτλους της οθωμανικής επικρατείας ή τίτλους βασιζόμενους στην οθωμανική νομοθεσία, αρκεί οι τίτλοι αυτοί να ήταν βέβαια προγενέστεροι «της καταλήψεως». Η υλοποίηση της υποχρέωσης αυτής δεν ήταν, ούτε συστούσε απλώς μια κατευθυντήρια οδηγία προς την «Ελληνική Κυβέρνηση», αλλά αντίθετα προσδιόριζε τη ρητή υποχρέωση της «Ελληνικής Κυβερνήσεως» η οποία έπρεπε να προβεί στις απαραίτητες ενέργειες για την ουσιαστική ενεργοποίηση της «αναγνώρισεως» αυτής, εξαιτίας της σαφούς αυτής νομικής επιταγής που περιεχόταν στην πιο πάνω ρυθμιστική διάταξη (άρθρ. 6 εδ. 2)· πιο άμεσο όμως ερμηνευτικό συνεπακόλουθο της υλοποιήσεως της «αναγνώρισεως» αυτής ήταν ο οντολογικός προσδιορισμός του σκοπούμενου αποτελέσματος της ρυθμίσεως αυτής, που οριζόταν ρητά ότι ήταν «τα... δικαιώματα ιδιοκτησίας... δυνάμει τίτλων... προγενεστέρων της καταλήψεως», έτσι ώστε να γίνεται ευθεία αναγωγή στο προ της «καταλήψεως» οθωμανικό γαιοκτητικό καθεστώς, και ιδιαίτερα στην έννοια της οθωμανικής «ιδιοκτησίας», μολονότι δεν υπήρχαν σαφή γραμματικά τεκμήρια για την υπαγωγή ευθέως των «δικαιωμάτων ιδιοκτησίας» στο ρυθμιστικό πλαίσιο του προηγούμενης ισχύοντος οθωμανικού Δικαίου.

Ο τελευταίος αυτός νομικός προβληματισμός είχε πάντως θετική βάση, αν ληφθεί υπόψη ότι η περί την «ιδιοκτησία» κοσμοθεωρία του οθωμανικού Δικαίου ήταν διαμετρικά αντίθετη του ισχύοντος τότε Βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου, εξαιτίας του ευρύτερου περιεχομένου της οθωμανικής «ιδιοκτησίας» και ειδικότερα της «δημόσιας οθωμανικής ιδιοκτησίας», επί της οποίας είχαν διαμορφωθεί «ιδιοκτησιακά» δικαιώματα, όπως του *tasarruf* άλλως «εξουσιάζσεως» επί των δημόσιων οθωμανικών γαιών, ελάχιστα διαφέροντα από την τέλεια «ιδιοκτησία» με την έννοια της κυριότητας του

βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου. Κατά συνέπεια, η πρακτική υλοποίηση της επιτασσόμενης «αναγνώρισεως» των «δικαιωμάτων ιδιοκτησίας», των κερτημένων επί των τείως οθωμανικών γαιών προ «της καταλήψεως» των «εκχωρούμενων» στην Ελλάδα περιοχών, γνωστών ως Νέων Χωρών (Μακεδονίας, Ηπείρου, νήσων), θα προσέκρουε στην έλλειψη προσδιορισμού του Δικαίου που θα εφαρμοζόταν για την ενεργοποίηση της νομικής αυτής υποχρέωσης του αντισυμβαλλόμενου ελληνικού κράτους, δηλαδή ακριβέστερα στο Δίκαιο που θα καθόριζε το νομικό πλαίσιο του δικαιώματος της «ιδιοκτησίας» που έπρεπε να «αναγνωριστεί»· θα ήταν το οθωμανικό, που ήταν το Δίκαιο με βάση το οποίο κτήθηκαν τα οποιαδήποτε «ιδιοκτησιακά» δικαιώματα (ως Δίκαιο γενέσεως των σχετικών δικαιωμάτων), ή θα ήταν το ελληνικό, με τη μορφή που «ίσχυε» και λειτουργούσε τότε στην Ελλάδα, ως Δίκαιο της διάδοχης κυριαρχίας, στο νομικό καθεστώς της οποίας θα υπάγονταν στη συνέχεια και οι δικαιούχοι των «κεκτημένων» υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαιοκ καθεστώς δικαιωμάτων (ως Δίκαιο λειτουργίας των «κεκτημένων» δικαιωμάτων)<sup>53</sup>.

Εξειδικεύοντας περαιτέρω την τελευταία αυτή προβληματική διαπιστώνεται ότι στην παραπάνω Σύμβαση των Αθηνών του 1913 υπήρχε και μια άλλη συνομολογημένη ρύθμιση, η οποία αντηρούσαν ή εφαρμοζόταν σύμφωνα με το περιεχόμενό της θα μπορούσε να καταστεί ουσιαστικά ανεφάρμοστη, όχι για κανένα άλλο λόγο, αλλά από την ίδια την ερμηνευτική της αξιολόγηση, η οποία δεν παρείχε καμιά νομική στήριξη που να επέτρεπε την εφαρμογή της.

Η ρύθμιση αυτή περιεχόταν στο άρθρ. 11 της Συμβάσεως του 1913, σύμφωνα με το οποίο: «Η ζωή, η περιουσία, η τιμή... των κατοίκων των εκχωρουμένων τη Ελλάδι χωρών, οτινεις ήθελον μείνει υπό την Ελληνικήν Διοίκησιν, έσονται επακριβώς σεβαστά [§ 1]. Θέλουσιν απολαύει τελείως των αυτών αστικών και πολιτικών δικαιωμάτων, οία οι εκ καταγωγής Έλληνες υπήκοοι ... [§ 2]», συνάγοντας έτσι ότι καθιερωνόταν η ουσιαστική ισονομία για τους κατοίκους των επαρχιών που προσαρτόνταν στην Ελλάδα, οι οποίοι θα έπρεπε να είχαν τα ίδια δικαιώματα, αστικά και πολιτικά, που θα ρυθμιζόταν από την ίδια νομοθεσία, η οποία θα ίσχυε και για τους υπόλοιπους κατοίκους της Ελλάδας.

Τα αστικά όμως δικαιώματα των κατοίκων των επαρχιών που θα προσαρτόνταν στην Ελλάδα, κερτημένα υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαιοκ καθεστώς, δεν ήταν αναλογικά ίδια με τα αστικά δικαιώματα των λοιπών κατοίκων, γιατί τα περιορισμένα «εμπράγματα» επί των τείως οθωμανικών γαιών δικαιώματα δεν ήταν ίδια με τα δικαιώματα κυριότητας, που ήταν η συνήθης μορφή ιδιοκτησίας τότε στην Ελλάδα, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι δεν υπήρχαν στο τότε ελληνικό (βυζαντινορωμαϊκό) Δίκαιο και περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, όπως της εμφυτεύσεως, της επιφάνειας, των δουλειών, κ.ά., με τα οποία θα έπρεπε να γίνει η σχετική

52. Ό.π., σ. 341 κε.

53. Ό.π., σ. 243-244.

αναλογική και εξισωτική αντιστοιχία για την ορθή εφαρμογή του άρθρ. 11 της πιο πάνω Συμβάσεως<sup>54</sup>. αν όμως εφαρμοζόταν η πιο πάνω νομική ισοότητα θα δημιουργούνταν πρόβλημα στην υλοποίηση της επιτασσομένης με το άρθρ. 6 εδ. 2 «αναγνωρίσεως» των «δικαιωμάτων ιδιοκτησίας» επάνω σε αστικά ή αγροτικά ακίνητα, «αναγνωρίσεως» της οποίας η πρακτική της εφαρμογή, όπως ήδη προαναφέρθηκε, προσέκρουε κι αυτή στον ειδικότερο τρόπο ενεργοποιήσεώς της.

Συναφής με την όλη προβληματική που αναπτύχθηκε ήταν και η ερμηνευτική της Συμβάσεως των Αθηνών Εγκύκλιος υπ' αριθ. 34498/20ής Δεκεμβρίου 1913 του ελληνικού Υπουργείου των Εξωτερικών, υπογραφομένη από τον υπουργό Εξωτερικών Δημ. Πανά και απευθυνόμενη «Προς τα επί της Δικαιοσύνης, Έσωτερικών, Οικονομικών και Εθνικής Οικονομίας Β[ασιλική] Υπουργεία»<sup>55</sup>, η οποία μεταξύ των άλλων θεμάτων επιχειρούσε να «ερμηνεύσει» ιδιαίτερα το άρθρ. 6 εδ. 2 της Συμβάσεως των Αθηνών, δίνοντας έτσι την επίσημη θέση του Υπουργείου σχετικά με τον όρο «δικαιώματα ιδιοκτησίας», τον οποίο μάλιστα ανέφερε μόνο με τη γαλλική του απόδοση ως «droits de propriété», χωρίς όμως να δίδει κανένα ερμηνευτικό στοιχείο από το οποίο θα συναγόταν η απάντηση για την άρση της ασάφειας του όρου «δικαιώματα ιδιοκτησίας».

Περικλ. Λάμπανος έστι η Εγκύκλιος ότι: «ο όρος «droits de propriété» δέον να ερμηνευθή εν τη κρατούση εν Τουρκία γενικωτέρα σημασία, ήτοι ότι ο όρος ούτος περιλαμβάνει πάντα τα επί ακινήτων εμπράγματα δικαιώματα, δηλονότι δικαιώματα κυριότητας επί κτημάτων κατά κυριότητα εξουσιαζομένων (Μούλκ), δικαιώματα επικαρπίας, προκειμένου περί δημοσίων γαιών (Εραζή Μιριέ), βακουφικών (αφιερωμένων) κτημάτων κλπ., συμφώνως προς τους Οθωμανικούς Νόμους τους ισχύοντες μέχρι της ημέρας της καταλήψεως των προσαρτηθεισών χωρών. Επί τη βάσει δε της Νομοθεσίας ταύτης θέλουσι καθορισθή και τ' αμοιβαία δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου και των επικαρπωτών δημοσίων γαιών... αποκλειομένης της εφαρμογής των μεταγενεστέρων της καταλήψεως νεαρών Νόμων...», από το περιεχόμενο της οποίας δε συνάγεται πάντως το ακριβές περιεχόμενο των «δικαιωμάτων ιδιοκτησίας», εκτός και αν θεωρηθεί ότι στο περιεχόμενο αυτό υπάγονταν «πάντα τα επί ακινήτων εμπράγματα δικαιώματα», σύμφωνα με την πιο πάνω γραμματική διατύπωση της ίδιας Εγκυκλίου, τα οποία προβλέπονταν ότι «επί τη βάσει δε της Νομοθεσίας ταύτης [δηλαδή της οθωμανι-

κής] θέλουσι καθορισθή και τ' αμοιβαία δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου και των επικαρπωτών δημοσίων γαιών».

Η μόνη ορθή κατά τεκμήριο θέση της Εγκυκλίου αυτής ήταν η ερμηνευτική αναγωγή των «δικαιωμάτων ιδιοκτησίας» στο ρυθμιστικό των δικαιωμάτων αυτών οθωμανικό Δίκαιο, με βάση το οποίο θα καθορίζονταν «και τ' αμοιβαία δικαιώματα του Ελληνικού Δημοσίου και των επικαρπωτών δημοσίων γαιών», η θέση όμως η οποία δεν εναρμονιζόταν απόλυτα με το γραμματικό περιεχόμενο των σχετικών άρθρων της Συμβάσεως των Αθηνών, την οποία η πιο πάνω Εγκύκλιος θεωρητικά «ερμήνευε» κατά τρόπο βέβαια όχι απόλυτα σαφή: κι αυτό γιατί, πέρα από το νομικά απαράδεκτο ελληνικό φαινόμενο ή τακτική της «ερμηνείας» των διεθνών Πράξεων, νόμων, κ.ά., από τη Διοίκηση, υποκαθιστώντας έτσι τους συντάκτες αυτών, — και τα αρμόδια όργανα για τη νόμιμη ερμηνεία τους —, το ρυθμιστικό περιεχόμενο ιδιαίτερα της Συμβάσεως των Αθηνών του 1913 θα μπορούσε να είχε σαφέστερη διατύπωση στα θέματα της «αναγνωρίσεως» των «δικαιωμάτων ιδιοκτησίας», όταν στο ίδιο το κείμενο της Συμβάσεως υπήρχαν λεπτομερέστατα άρθρα αναφερόμενα στους μουςουλμάνους μουφτήδες (άρθρ. 11) και στις ιδιομορφίες των αφιερωμένων ή βακουφικών κτημάτων (άρθρ. 12), καθώς και ένα από τα προσαρτημένα πρωτόκολλα (το υπ' αριθ. 3) με ειδικότερες ρυθμίσεις σχετιζόμενες με τα πιο πάνω θέματα.

VIII. Η διαμόρφωση όμως του ειδικότερου τέρως οθωμανικού «ιδιοκτησιακού» καθεστώτος συνέχισε την εξελικτική πορεία του υπό το καθεστώς πλέον της ελληνικής κυριαρχίας, στα πλαίσια της οποίας τα ειδικότερα δικαιοδικά «μεταβολιστικά» φαινόμενα έλαβαν ουσιαστικότερη μορφή που εκδηλώθηκε νομοθετικά.

Με τον τρόπο αυτό η διαμόρφωση αυτή υλοποιήθηκε με δυο βασικές νομοθετημένες «εκφράσεις».

Η *πρώτη* αφορούσε στη ρητή «ένταξη» του οθωμανικού γαιοκτητικού Δικαίου στην ελληνική δικαιοδική τάξη, με συνέπεια, μετά την απελευθέρωση των Νέων Χωρών, το 1912-1913, την ειδική «λειτουργία» του οθωμανικού Δικαίου στην Ελλάδα με αποκλειστικότητα εφαρμογής και ρυθμίσεων έναντι του ελληνικού, ιδιαίτερα στα «κεκτημένα» επί Τουρκοκρατίας ιδιωτικά δικαιώματα εμπράγματης μορφής, που συνεχίζεται μέχρι σήμερα<sup>56</sup>.

Η «ένταξη» αυτή επιτεύχθηκε με το άρθρ. 2 § 3 του βασικού Νόμου 147 της 5.1/1.2.1914, «περί της νομοθε-

54. Σχετική συλλογιστική, βασιζόμενη στο παρόμοιο άρθρ. 3 της Συμβάσεως προσαρτήσεως της Θεσσαλίας και Άρτας του 1881: «Η ζωή, η περιουσία ... και τα έθιμα των κατοίκων των χωρών που παραχωρούνται στην Ελλάδα, όσοι μένουν υπό την Ελληνική Διοίκηση, θέλουν είναι αεβαστά και απαραβίαστα: θα απολαμβάνουν αυτοί εντελώς των ίδιων αστικών και πολιτικών δικαιωμάτων, όπως και οι εκ γενετής υπήκοοι Έλληνες», Υπουργείου Εξωτερικών, Συλλογή... Συνθηκών, ό.π., σ. 750, είχε διατυπωθεί και στου Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 243 κε.

55. Βλ. το κείμενο στου Σ. Αντωνόπουλου, Αι Συνθήκαι Λονδίνου, Βουκουρεστίου και Αθηνών, ό.π., σ. 176 κε.

56. Μέχρι της 23.2.1946 (που προσδιορίστηκε ως η ημερομηνία ενάρξεως της ισχύος του ΑΚ με το Νομοθ. Διάταγμα της 7/10.5.1946, άρθρ. 1 εδ. 1), με βάση το άρθρ. 2 § 3 του Νόμου 147/1914, που καταργήθηκε ρητά (αλλά τυπικά) με το άρθρ. 5 εδ. 8 ΕισΝΑΚ, και μετά τις 23.2.1946, αναγωγικά, με βάση ιδιαίτερα το άρθρ. 51 του ΕισΝΑΚ: «Η απόκτηση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος πριν από την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα κρίνεται κατά το δίκαιο που ίσχυε όταν έγιναν τα πραγματικά γεγονότα για την απόκτησή τους» πρβλ. σχετικά Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 23, 27, 31 κε., 187 κε., 454 κε.

σίας που θα εφαρμοζόταν στις προσαρτημένες χώρες και της δικαστικής τους οργάνωσης»<sup>57</sup>, σύμφωνα με το οποίο: «στις χώρες που διατελούσαν τ έως υπό την άμεση κυριαρχία του οθωμανικού κράτους εισάγεται ενγένει η ελληνική αστική νομοθεσία. Διατηρούνται όμως σε ισχύ οι περί γαιών [οθωμανικές] διατάξεις, που ρυθμίζουν τα επί [των γαιών] αυτών [κεκτημένα] ιδιωτικής φύσεως δικαιώματα», που οφειλόταν στο πνεύμα του συντάκτη του Κ.Δ. Ρακτιβάν, υπουργού επί της Δικαιοσύνης, που διατέλεσε πρώτος Διοικητής της ελεύθερης Μακεδονίας<sup>58</sup>, ως αντιπρόσωπος της Ελληνικής Κυβερνήσεως στις περιοχές της Μακεδονίας που καταλήφθηκαν υπό του ελληνικού στρατού το 1912-1913<sup>59</sup>.

Η βασική αιτιολογία, που αναφερόταν στη σχετική εισηγητική έκθεση επί του νομοσχεδίου του Νόμου αυτού, για την παραπάνω θεμελιακή κατά τα άλλα ρύθμιση, διέγραφε στην ουσία και την ακολουθούμενη πολιτική στο θέμα των «κεκτημένων» «δικαιωμάτων ιδιοκτησίας», γιατί θεωρούνταν ότι τα δικαιώματα αυτά έπρεπε «να παραμείνουν κατά βάση αναλλοίωτα μέχρι τουλάχιστον ίδιας νομοθετικής ρυθμίσεως»<sup>60</sup>.

Έτσι, ως ρυθμιστικές των επί των οθωμανικών γαιών κεκτημένων ιδιωτικών δικαιωμάτων αναγνωρίστηκαν οι περί γαιών διατάξεις, που διατηρούνταν σε ισχύ άμεσα, παράλληλα με την ελληνική αστική νομοθεσία, οι οποίες κύρια περιλαμβάνονταν στο βασικό κωδικοποιημένο οθωμανικών του 1858.

Η δεύτερη νομοθετημένη «έκφραση» της υλοποιήσεως της περαιτέρω διαμορφώσεως του τ έως οθωμανικού «ιδιοκτησιακού» καθεστώτος, η οποία ήταν χαρα-

κτηριστική για τον όλο δικαιοκό «μεταβολισμό» της φύσεως της οθωμανικής «ιδιοκτησίας», αναφερόταν στο Διάταγμα υπ' αριθ. 2468/20.5.1917 της προσωρινής Κυβερνήσεως Θεσσαλονίκης (οφειλόμενο στην πρωτοβουλία του Α. Μιχαλακόπουλου), που κυρώθηκε με το Νόμο 1072/18.11.1917, οι ρυθμίσεις των οποίων αναγνώρισαν την αυτοδίκαιη «μετατροπή» της «ιδιοκτησιακής» βάσεως των κεκτημένων δικαιωμάτων «εξουσιάζσεως» (ως ερμηνευτικής αποδόσεως του δικαιώματος *tasarrufi*) επί των τ έως δημόσιων οθωμανικών γαιών — από της δημοσιεύσεως του Διατάγματος υπ' αριθ. 2468 (20 Μαΐου 1917) — σε δικαιώματα πλήρους ιδιοκτησίας με την έννοια της κυριότητας, και σύμφωνα με τις προσδιοριζόμενες ειδικότερες προϋποθέσεις<sup>61</sup>.

Το επακόλουθο αποτέλεσμα ήταν ότι, με τις τελευταίες αυτές ρυθμίσεις, η νομική «αφομοίωση» των «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων επί των τ έως οθωμανικών γαιών με το δικαίωμα της κυριότητας του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου — που είχε επιτευχθεί με την «πλασματική» αναγνώριση των «ιδιοκτησιακών» αυτών δικαιωμάτων από τη Σύμβαση προσαρτήσεως της Θεσσαλίας του 1881<sup>62</sup> —, έλαβε την τελική της μορφολογική κατάληξη, η οποία στηρίχτηκε στην πιο πάνω ουσιαστική και νομοθετημένη οριοθέτηση (Δ. 2468 = Ν. 1072) της αυτοδίκαιης «μετατροπής» της περιορισμένης «ιδιοκτησιακής» βάσεως των οθωμανικών γαιών σε πλήρη ιδιοκτησιακή μορφή, που στην ουσία «μεταβόλισε» δικαιοκάτη τ έως οθωμανική «ιδιοκτησία» σε πλήρη κυριότητα, με την έννοια που λειτουργούσε τότε και συνεχίζει να λειτουργεί και σήμερα στην Ελλάδα<sup>63</sup>.

57. Πρβλ. πιο πάνω σημ. 10.

58. Βλ. Κ.Δ. Κεραμέα, Η απελευθέρωση της Μακεδονίας και ο Κωνσταντίνος Ρακτιβάν, Αρμ. 32/1978, σ. 1 κε. και σε ανάτ., ιδιαίτερα σ. 7 κε.· βλ. επίσης Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 454 κε.

59. Πρβλ. ό.π., σ. 298.

60. Βλ. το σχετικό κείμενο της 6.11.1913 στη Γενική Κωδικοποίηση (Α.Ν. Μαλαγαρδή), τ. Θ' /1934, σ. 15 κε.

61. Σύμφωνα με τις οποίες παραχωρήθηκαν στους δικαιούχους της «εξουσιάζσεως» τα δικαιώματα κυριότητας: «κατά τα 4/5 εξ αδιαίρετου, και το επί του όλου κτήματος δικαιώματος κυριότητας που ανήκε στο ελληνικό δημόσιο», το οποίο ανακούσε κατά το 1/5 εξ αδιαίρετου επί του όλου κτήματος το στο μέχρι τούδε εξουσιαστή παραχωρημένου δικαιώματος εξουσιάζσεως», ρυθμίσεις που εντάχτηκαν με το ίδιο περιεχόμενο στο Νόμο 2052/27/28.2.1920 «περί Αγροτικού Νόμου», και διατηρήθηκαν και στις επόμενες τροποποιήσεις ή κωδικοποιήσεις των διατάξεων του ΑγρΝ· ενώ στη συνέχεια, το παραπάνω δικαίωμα του 1/5 εξ αδιαίρετου του ελληνικού δημοσίου, με βάση τα άρθρ. 101-114 του Προεδρ. Διατάγματος της 11/12.11.1929 «περί διοικήσεως δημόσιων κτημάτων», που εκδόθηκε με εξουσιοδότηση του άρθρ. 2 του Νόμου 4266/1929, καταργήθηκε επί των δημόσιων (οθωμανικών) γαιών των Νέων Χωρών, και παραχωρήθηκε αυτοδικαίως και χωρίς εγγραφή στα βιβλία Μεταγραφών στους συνιδιοκτήτες των υπόλοιπων 4/5 κατά το χρόνο ισχύος του πιο πάνω Διατάγματος· βλ. σχετικά Ε.Φ. Δωρή, Τα δημόσια κτήματα, τ. Α', Αθήναι 1980, σ. 17, 277 κε., 279 κε.· Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 454-456 κε., όπου και η λοιπή βιβλιογραφία και νομολογία.

62. Βλ. Γ.Π. Νάκου, ό.π., σ. 303-304 κε.

63. Ό.π., σ. 61, 297-298, 424-427 κε., 454 κε.