

# Δικαιικές αντινομίες του απώτερου ιστορικο-δικαιικού παρελθόντος: Η «απαξίωση» του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου

Γεώργιος Π. Νάκος

*Ομότιμος Καθηγητής στη Νομική Σχολή του Αριστοτέλειου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης*

**I.-** Οι θεσμοί του Δικαίου που υπήρχαν ή δημιουργήθηκαν εκ νέου ή λειτούργησαν ή εφαρμόστηκαν ή μεταβολίστηκαν στις «ελληνικές» περιοχές, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις εντάξεως στην ελληνική επικράτεια, μετά την Ελληνική Επανάσταση του 1821, περιοχών με δικαιικά καθεστώτα διαφορετικά από τα ισχύοντα στην «Ελλάδα», είχαν ως συνέπεια την προβληματική, από δικαιικής απόψεως, αντιμετώπισή τους.

Ιδιαίτερα στις [επιβαλλόμενες από τις διατάξεις του διαχρονικού δικαίου] θεσπιζόμενες ρυθμίσεις, «αναγνωρίσεως» των «κεκτημένων» κάτω από το αλλοδαπό (βασικά το οθωμανικό) νομικό καθεστώς «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων, διαμορφώθηκε, μετά από κάθε νέα ένταξη ξένης περιοχής στην ελληνική Πολιτεία, εκ των πραγμάτων ένα ουσιαστικό δικαιικό πλαίσιο - νομοθετημένο ή άτυπο ή επιβαλλόμενο - που δεν οδηγούσε στη συσχέτιση ή στην εναρμόνιση με τους υφιστάμενους τότε θεσμούς του ισχύοντος βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου.

Εξαιτίας όλων αυτών των δικαιικών προβλημάτων, που εμφανίστηκαν αμέσως μετά την ελληνική Επανάσταση το 1821, σηματοδοτήθηκαν πλείστες ανακατατάξεις στο δικαιικό ορίζοντα της χώρας, που οδήγησαν σε μια κατάσταση συμμίξεως των θεωριών των νομοδιδασκάλων της Εσπερίας, των βυζαντινών νομοθετημάτων και των ιδιωτικών συμπληρωματικών νομοκανονικών έργων –με κορυφαίο την Εξάβιβλο του Αρμενόπουλου–, των υφιστάμενων τοπικών εθίμων, των επιβαλλόμενων δικαιικών ρυθμίσεων από τις διεθνείς Συνθήκες (εντάξεως νέων περιοχών, προσαρτήσεων, κατακτήσεων ή συνομολογήσεως συμφωνιών ειρήνης), και της ελληνικής προσπάθειας συντάξεως νομοθεσίας προσεγγίζουσας τις ευρωπαϊκές δικαιολογίες<sup>1</sup>.

---

1 Βλ. γενικότερα Ν.Ι. Πανταζόπουλου, *Από της «Λογίας» παραδόσεως εις τον Αστικόν Κώδικα. Συμβολή εις την ιστορίαν των πηγών του νεοελληνικού δικαίου*, Αθήναι 1995, 2<sup>η</sup> φωτοαν. έκδ., Πρόλ. Σπ. Τρωϊάνου (1<sup>η</sup> έκδ. 1965), σ. 128 κε., 130-149 κε., 160 κε., 197 κε. (περαιτέρω: Πανταζόπουλου, «Λογία» Π.). Πιο ειδικά τις σχετικές αναγωγές των ελληνικών μετεπαναστατικών νομοθετημάτων στις βυζαντινορωμαϊκές πηγές, βλ. αντί άλλων Γ.Π. Νάκου, *Ιστορία Ελληνικού και Ρωμαϊκού Δικαίου*, Θεσσαλονίκη 1990, σ. 186-188 κε. (περαιτέρω: Νάκου, ΡΔ), και ιδιαίτερος στην πρόσφατη και περιεκτική Εισαγωγή της Λ. Παπαρρήγα στο *Περίγραμμα Ιστορίας του Μεταβυζαντινού Δικαίου, Τα Ελληνικά κείμενα*, των Λ. Παπαρρήγα-Αρτεμιάδη (εισαγ., επιμ.), Η.

Εν τοις πράγμασι, το εγγενές πρόβλημα που προέκυψε προερχόταν από την έλλειψη ορθού βηματισμού, που ως ενδεικτικό παράδειγμα ήταν εμφανές στις αλληπάλληλες συζητήσεις, θεωρίες επί θεωριών, αλληλοεπικαλυπτόμενων διατάξεων και αλληλοκαταργούμενων ρυθμίσεων κατά την πορεία συντάξεως Αστικού Κώδικα, με τους διάφορους συμπληρωματικούς αστικούς νόμους, παραγνωριζόμενων των διατάξεων ουσιαστικού διαχρονικού δικαίου, που απέδιδαν ακουσίως, μάλλον, ή εκουσίως, ρυθμιστικά την ουσιαστική αναβίωση διατάξεων του ισχύοντος στην Εσπερία Δικαίου των Πανδεκτών, στο όνομα, όμως, του θετικού βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, που περιλαμβανόταν στο ουσιαστικό περιεχόμενο του Διατάγματος «περί Πολιτικού Νόμου» της 23.2/7.3.1835, της Αντιβασιλείας του Όθωνα, με εξειδικευμένη τη ρητή αναφορά της ισχύος των βυζαντινών νόμων στο Πρόχειρο Νόμων ή Εξάβιβλο του Κωνσταντίνου Αρμενόπουλου<sup>2</sup>.

Λειτουργικά εμφανής ήταν η *επικαλυπτόμενη απαξίωση* του *βυζαντινορωμαϊκού δικαίου*, αφού «μικρόνους» στόχος του διοικητικού κέντρου του κράτους ήταν η ενιαία εφαρμογή και λειτουργία ενός ιδιωτικού δικαίου για ολόκληρη τη χώρα, δηλαδή της τότε εδαφικής περιφέρειας της Αθήνας! παραγνωριζόμενου του γεγονότος της ισχύος των υφιστάμενων εθίμων, ιδιαιτέρως των συμβατικά επιβαλλόμενων ρυθμίσεων των προϋφιστάμενων σε λειτουργία αλλοδαπών δικαίων (του οθωμανικού και των προηγούμενων λειτουργούντων δικαίων), καθώς και των άλλων τοπικών κωδίκων (Ιόνιου, Σαμιακού και Κρητικού) που θα δημιουργούσαν ερμηνευτικά προβλήματα στις περιπτώσεις εντάξεως των περιοχών ισχύος τους στην ελληνική επικράτεια.

**II.-** Η αναγωγή πάντως στις ρυθμίσεις του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, με εξειδίκευση στα γαιοκτητικά θέματα που σχετίζονταν με τα κεκτημένα ιδιωτικά δικαιώματα της τέως οθωμανικής γαιοκτησίας, με βάση το υφιστάμενο τότε δικαιοκ πλαίσιο της Εξαβίβλου του Αρμενόπουλου, δε φαίνεται ότι βοήθησε στη δημιουρ-

---

Αρναούτογλου, Ι. Χατζάκη, Ακαδημία Αθηνών 2011, σ. 111 κε., 145-147 κε. (περαιτέρω: Παπαρρήγα). - Βλ., όμως, την επίσης πρόσφατη μελέτη τής Αθ. Δημοπούλου-Πηλιούνη, Το ρωμαϊκό και βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο στην νομολογία των τελευταίων χρόνων, *Τιμητικός Τόμος Μιχ. Π. Σταθόπουλου*, Αθήνα 2010, σ. 449 κε., όπου επιχειρείται ο τονισμός του δικαιοκ «παρόντος» του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου στα νομολογιακά δεδομένα των τελευταίων χρόνων στην Ελλάδα, με την παράθεση ικανών τεκμηρίων από στοιχεία εφαρμογής των προϋφιστάμενων ΑΚ (Ιόνιο, Κρητικό και Σαμιακό) σ. 453 κε., ενώ το προϋφιστάμενο οθωμανικό δίκαιο, το οποίο εξακολουθεί να ισχύει και ιδιαίτερα αυτούσιο στα Δωδεκάνησα, αξιολογείται από την οπτική του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου.

2 Για την ισχύ του οποίου γινόταν ευθεία αναφορά στο Διάταγμα «Περί Πολιτικού Νόμου» της Αντιβασιλείας του Όθωνα, της 23.3/7.3.1835, σύμφωνα με το οποίο εισήχθησαν: «Οι Πολιτικοί Νόμοι των Βυζαντινών Αυτοκρατόρων, οι περιεχόμενοι εις την Εξάβιβλον του Αρμενοπούλου, θέλουν ισχύει μέχρις ου δημοσιευθή ο Πολιτικός Κώδηξ, του οποίου την σύνταξιν διετάξαμεν ήδη. Τα έθιμα, όμως, όσα πολυχρόνιος και αδιάκοπος συνήθεια ή αποφάσεις δικαστικά καθιέρωσαν, υπερισχύουν όπου επεκράτησαν», *Εφημερίς τ. Κυβερνήσεως*, φ. 7/7-3-1835, σ. 52 (περαιτέρω: *ΕτΚ*). Σχετικά, βλ. Παπαρρήγα, σ. 147-149 κε.

γία ενός ασφαλούς εναρμονιστικού πλαισίου στις περιπτώσεις αυτές, με αποτέλεσμα να οδηγηθεί σε μια μορφή ειδικότερης λειτουργικής *απαξιώσεως* του.

**III.-** Οι εξειδικευμένες αυτές γνωστικά περίοδοι των ειδικότερων μορφών *απαξίωσης* του *βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου*, θα μπορούσαν να ενταχθούν σε *τρεις κατηγορίες* δικαϊκών ρυθμίσεων, που γενικότερα αφορούσαν ιδιαίτερα την «τύχη» των φερόμενων ως «κεκτημένων», υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαϊκό καθεστώς, ιδιωτικών δικαιωμάτων επί των αλλότριων οθωμανικών γαιών, η «αναγνώριση» των οποίων, εκούσια, ακούσια ή επιβαλλόμενη, υπό τη διάδοχη της οθωμανικής ελληνική κυριαρχία, οδήγησε στη δημιουργία νομοθετημένων εξωπραγματικών δικαϊκών «καταστάσεων»<sup>3</sup>.

Έτσι:

**IV.- Α')** Η *πρώτη περίοδος* ειδικότερης μορφής *απαξίωσης* του *βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου* αφορούσε χρονικά τα έτη 1821-1881, στα πλαίσια της οποίας παρατηρήθηκε μια έντονα ιδιόρρυθμη έως άκριτη *ονοματοδοσία* θεσμών, καταστάσεων και δικαιωμάτων επί των τέως οθωμανικών γαιών με νομικούς όρους του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, που αποτέλεσε την κύρια αιτία σοβαρότατων εννοιολογικών δικαϊκών καταστάσεων, τις οποίες η ελληνική Πολιτεία προσπάθησε να ρυθμίσει, κυρίως, όμως, ενόψει των συνεχώς αναφυόμενων πολυποίκιλων δημοσιονομικών προβλημάτων, που σχετιζόνταν ιδιαίτερα με τις ρυθμίσεις των ιδιωτικών δικαιωμάτων επί της τέως οθωμανικής γαιοκτησίας<sup>4</sup>.

**V.-** Η *επανεισαγωγή* του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου στην επαναστατημένη Ελλάδα χαρακτηρίζεται από την αναγωγή του στους «*Νόμους των ημετέρων αιμνήστων Χριστιανών Αυτοκρατόρων*», στην εφαρμοσμένη, όμως, νεοελληνική νομοθεσία «*ταυτίζεται*», ιδιαίτερα μετά την Αντιβασιλεία του Όθωνα, με μια «*άκριτη*» ονοματοποιημένη αναφορά σε βυζαντινορωμαϊκούς θεσμούς, για την ψευδεπίγρα-

---

3 Οι οποίες στη συνέχεια ειδικότερα και αξιολογούνται, ενώ, παράλληλα, επισημαίνεται ότι από την περίοδο αυτή της Ελληνικής Επανάστασης του 1821 διαμορφώθηκε η τάση της «εντάξεως» των νομοθετικών κειμένων του νέου ελληνικού κράτους στους «*νόμους των αιμνήστων Χριστιανών Αυτοκρατόρων*», για την οποία βλ. Πανταζόπουλου, «*Λογία* II, σ. 165 κε. - *Νάκου, ΡΔ*, σ. 184-188 κε. - Παπαρήγα, σ. 111.

4 Με βάση μια «*απλουστευτική*» μορφή αναγωγής σε όρους και θεσμούς προϋφιστάμενου δικαίου, έτσι ώστε να εντάσσονται στο ορολογικό του περιεχόμενο νομοθετικά, με αποτελέσματα που κατέληγαν σε μια ονομασία «*εκτός*» δικαϊκής πραγματικότητας. Το ιστορικό-δικαϊκό πλαίσιο της «*πρακτικής*» της *ονοματοδοσίας* αυτής, αξιολογείται στον Γ.Π. Νάκου, *Το νομικό καθεστώς των τέως δημόσιων οθωμανικών γαιών*, Θεσσαλονίκη 1984, σ. 128-152 κε., 165 κε. (περαιτέρω: βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*), με νεότερη τεκμηρίωση του ίδιου, Οι μετά την ελληνική Επανάσταση του 1821 φορολογικοί και λοιποί συναφείς νόμοι, διαμορφωτικοί νομικών χαρακτηρισμών ιδιωτικών δικαιωμάτων, στον *Τιμητικό Τόμο για τον καθηγητή Νικόλαο Ι. Μπάρμπα «Δημόσια Οικονομικά και Δίκαιο»*, Θεσσαλονίκη 2013, σ. 311 κε. (περαιτέρω: Νάκου, *Νομικοί χαρακτηρισμοί*).

φη νομιμοποίηση ή ενδεχόμενη ταύτιση με ισχύοντες θεσμούς της Τουρκοκρατίας, με συνέπεια η *ονοματοδοσία* τους να μην ταυτίζεται με το εννοιολογικό τους περιεχόμενο · κι αυτό γιατί ο στόχος ήταν να δοθεί ένα νομικό επικάλυμμα στην εισαγόμενη ρύθμιση, στο όνομα της θεσπιζόμενης διατάξεως, η οποία τις περισσότερες φορές δεν εναρμονιζόταν με το υφιστάμενο δικαιοκ πλαίσιο του ισχύοντος ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) Δικαίου<sup>5</sup>.

**VI.-** Η διαμόρφωση ορισμένων «ιδιοκτησιακής» μορφής ιδιωτικών δικαιωμάτων εμφανίστηκε κυρίως με τη νομοθετική πρωτοβουλία της Αντιβασιλείας του Όθωνα, η οποία συνεχίστηκε και στις μετέπειτα χρονικές περιόδους, για τη νομιμοποίηση των οποίων δόθηκαν ορολογικοί χαρακτηρισμοί της βυζαντινορωμαϊκής νομοθεσίας, οι οποίοι απέδιδαν μια γενικότερη έκφραση του εννοιολογικού περιεχομένου των όρων αυτών, χωρίς να εξετάζεται το ειδικότερο περιεχόμενο που είχαν επί Τουρκοκρατίας (στενότερο ή ευρύτερο απ' αυτό που αναγνωριζόταν), γιατί αυτό δεν μπορούσε «τεχνικά» να εξεταστεί, εξαιτίας της νέας ορολογίας που δέσμευε με το περιεχόμενο που είχε και το νομοθέτη και τον εφαρμοστή του σχετικού νόμου.

**VII.-** Απαρχή της θεσπίσεως συναφών νομοθετημάτων με χαρακτήρα ιδιαίτερα φορολογικό, αποτέλεσε το Διάταγμα της 3<sup>ης</sup>/15<sup>ης</sup>.12.1833 «περί του διορισμού του φόρου βοσκής και του για τα εθνικοϊδιόκτητα λιβάδια έγγειου φόρου κατά τα έτη 1833 και 1834», με το οποίο αναγνωρίστηκε στους κατόχους λιβαδιών : «των οποίων η επικαρπία είχε δοθεί από την οθωμανική εξουσία σε κάποιο ιδιώτη με [τίτλο] ταπιού, και τα οποία νεμόταν είτε αυτός είτε άλλος, στον οποίο μπορούσε να παραχωρήσει το δικαίωμα της επικαρπίας, σύμφωνα με τους Τουρκικούς νόμους, [να] μένουν και στο εξής στο νόμιμο επικαρπωτή με [το] δικαίωμα [της] εμφυτευτικής επικαρπίας με το όνομα εθνικοϊδιόκτητα» (άρθρ. 2), ρύθμιση που σηματοδότησε την ουσιαστική διαμόρφωση του δικαιώματος της *εμφυτευτικής επικαρπίας*, που εισήγαγε μετά την Επανάσταση του 1821 τη δημιουργική εννοιολογική βάση της ιδιαίτερης κατηγορίας των *εθνικοϊδιόκτητων γαιών* (όρο τον οποίο ο Β. Οικονομίδης θεωρούσε «ότι είναι λέξις κακόζηλος [με την έννοια ότι υπερέβαινε δηλαδή τα όρια της μιμήσεως] των υπαλλήλων της οικονομικής υπηρεσίας, ουδεμίαν νομικήν αξίαν έχουσαν»)<sup>6</sup>.

5 Βλ. την αμέσως πιο πάνω σημείωση αριθ. 4, σε πρβλ. με Νάκου, Νομικοί χαρακτηρισμοί, σ. 310-313.

6 Βλ. Β.Τ.Οικονομίδου, *Εμπράγματα Δίκαια*, 2<sup>η</sup> έκδ., φωτοαν. ανατ. Αθήνα-Κομοτηνή, 1987, σ. 2 σημ. 5 (ανατ. από 2<sup>η</sup> έκδ. του ίδιου, Στοιχεία του Αστικού Δικαίου, βιβλίον δεύτερον, *Εμπράγματα Δίκαια*, εν Αθήναις 1912). Το κείμενο του πιο πάνω Διατάγματος του 1833, βλ. *ΕτΚ*, φ. 40/12.12.1833, σ. 295 κε. Σχετικά για το εννοιολογικό περιεχόμενο των *εθνικοϊδιόκτητων* κτημάτων, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 128 κε. σημ. 30, 136 σημ. 47, ενώ περαιτέρω ανάπτυξη βλ. του ίδιου, *Νομικοί χαρακτηρισμοί*, σ. 310-311 κε. σημ. 36-37, 315 κε. σημ. 59, 318 κε., σε ουσιαστική συσχέτιση με το δικαίωμα της *εμφυτευτικής επικαρπίας*, αυτόθι, σ. 312-313 κε., 321 σημ. 98.

Η ίδια αυτή νομοθετική τακτική, της παραθέσεως δηλαδή ουσιαστικού δικαίου διατάξεων σε φορολογικού περιεχομένου νομοθετήματα, συνεχίστηκε, με αποτέλεσμα τα ιδιωτικά επί των τέως οθωμανικών γαιών «εμπράγματα» δικαιώματα να αναγνωρίζονται με το ίδιο μειονέκτημα, δηλαδή της αποσπασματικής και συνάμα ειδικής κάθε φορά διαρρυθμίσεώς τους, η οποία είχε ως κατάληξη τη δημιουργία στη θέση του μειονεκτήματος αυτού μιας εγγενούς ελαττωματικής βάσεως, η οποία επηρέασε σε μεγάλο βαθμό τη μετέπειτα κύρια γραμμή της νομοθετικής πολιτικής του ελληνικού κράτους.

**VIII.-** Στον ετήσιο φορολογικό Νόμο της 24<sup>ης</sup>. 3/5<sup>ης</sup>.4/1834, «περί αποδεκατώσεως των προϊόντων της γης για το έτος 1834», διατυπώθηκε μια αντιφατική ρύθμιση για την αναγνώριση μιας κατηγορίας ιδιωτικών δικαιωμάτων, που είχαν κτηθεί νομότυπα κάτω από το προηγούμενο οθωμανικό καθεστώς.

Με τη ρύθμιση αυτή, ενώ θεσπίστηκε γενικά ότι: «τα νόβελλα και άλλα παρόμοια επί Τουρκοκρατίας επικρατήσαντα ακανόνιστα εγκτητικά [ιδιωτικά] δικαιώματα, θεωρούνται και στο μέλλον ως άκυρα, αφού ήδη ακυρώθηκαν από τις παρελθούσες Κυβερνήσεις και εθνικές Συνελεύσεις» (άρθρ. 9 & 1)<sup>7</sup>, στη συνέχεια αναγνωρίστηκε ειδικότερα ότι: «τα άχρι τούδε υποκείμενα σε πληρωμή νοβέλλων αμπέλια, σταφιδαμπελώνες, ελαιόδεντρα και μορέες μένουν στο νόμιμο επικαρπωτή [τους] με εμφυτευτικά επικαρπίας δικαιώματα, και ονομάζονται [με το γνωστό χαρακτηρισμό σαν] εθνικοϊδιόκτητα», με την υποχρέωση όμως καταβολής διπλής φορολογίας, δηλαδή να: «πληρώνουν εκτός από τον έγγειο φόρο και φόρο επικαρπίας, του οποίου το ποσό είναι ίσο με τον έγγειο φόρο» (άρθρ. 9 & 2).

Απλή γραμματική ερμηνεία της διατάξεως αυτής αποδεικνύει την αντίφαση που υπήρχε μεταξύ των δύο παραγράφων του ίδιου άρθρ. 9, σύμφωνα με τις οποίες η γενική εννοιολογική τοποθέτηση του νομοθέτη ήταν αρνητική στην καθολική αναγνώριση των «νοβέλλων και των άλλων ακανόνιστων εγκτητικών δικαιωμάτων», τα οποία, αφού δε θα είχαν ισχύ «και στο μέλλον», δεν μπορούσαν, κατά συνέπεια, να έχουν νόμιμο κύρος και στο [τότε] «παρόν», ενώ, αντίστοιχα, η ειδική προστατευτική πολιτική για τα «κεκτημένα» ιδιωτικά δικαιώματα ήταν θετική, ανάγοντας έτσι νομοθετικά τη νομική κατάσταση των *νοβέλλων*, που θεωρήθηκαν σαν υποχρεώσεις των νόμιμων δικαιούχων των ρητά κατονομαζόμενων κτημάτων, «τα οποία [νόμιμα] φυτεύτηκαν προ του εθνικού αγώνα» και είχαν καταστεί «υποκείμενα σε πληρωμή νοβέλλων», στις ρυθμίσεις του νομικού καθεστώτος του θεσμού της λεγόμενης *εμφυτευτικής επικαρπίας*, χαρακτηριζόμενα με τον ειδικότερο όρο ως *εθνικοϊδιόκτητα κτήματα*, που αποτέλεσαν τελικά ιδιαίτερη κατηγορία γαιών<sup>8</sup>.

7 Βλ. *ΕτΚ*, φ. 13/10.4.1834. Ανάπτυξη βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 134 κε. - του ίδιου, *Νομικοί χαρακτηρισμοί*, σ. 311.

8 Οι οποίες, ως νομικός θεσμός, πρωτοαναφέρθηκαν στο Διάταγμα του 1833 «για τα εθνικοϊδιόκτητα λιβάδια» (άρθρ. 2), «[να] μένουν και στο εξής στο νόμιμο επικαρπωτή με [το] δικαίωμα της εμφυτευτικής επικαρπίας», χωρίς εννοιολογική διευκρίνιση, ενώ ο περαιτέρω δικαϊκός χα-

Στον ίδιο πιο πάνω φορολογικό νόμο «περί αποδεκατώσεως των προϊόντων για το 1834» (άρθρ. 10) παρατίθεται μια ουσιαστική ρύθμιση, με την οποία αρκούντως εξειδικευόταν το εννοιολογικό περιεχόμενο του όρου *εθνικοϊδιόκτητα κτήματα*, σύμφωνα με την οποία: «Ως τέτοια εθνικοϊδιόκτητα κτήματα δε θεωρούνται εμμή εκείνα, τα οποία φυτεύτηκαν προ του εθνικού αγώνα, με βάση συμφωνητικό με τους τέως ιδιοκτήτες της γης, ή στο διάστημα του αγώνα και μετά την αποπεράτωσή του, με έγγραφη άδεια της κατά καιρό Κυβερνήσεως, όχι όμως και εκείνα, τα οποία καταλήφθηκαν και φυτεύτηκαν αυθαίρετα από ιδιώτες»<sup>9</sup>.

Παράλληλα, από το περιεχόμενο του άρθρ. 10, σε συνδυασμό με το πιο πάνω άρθρ. 9 & 2, μπορούσε να προκύψει και το ερμηνευτικό πλαίσιο των «νοβέλλων», που θεωρούνταν σαν οικονομικές υποχρεώσεις (είδος τελεσμάτων) των δικαιούχων των κτημάτων, που «φυτεύτηκαν προ του εθνικού αγώνα» και είχαν καταστεί «υποκείμενα σε πληρωμή νοβέλλων αμπέλια, σταφιδαμπελώνες ...» κ.ά., οπότε υπάγονταν στις ρυθμίσεις του νομικού καθεστώτος της «εμφυτευτικής επικαρπίας».

Μεταγενέστερα διαπιστώθηκε μια εννοιολογική εξέλιξη του νομικού πλαισίου των *νοβέλλων*, στη νομοθετική τους συσχέτισή «με την υπό το όνομα *νόβελλο* γνωστή δουλεία»<sup>10</sup>, ή την αναγωγή των *νοβέλλων* στις ρυθμίσεις του θεσμού της *επιφάνειας*, που απέρρευε από την υποχρέωση καταβολής «δικαιώματος επιφάνειας προς το δημόσιο (νοβέλλου)» από τους κατόχους «οικοπέδων υποκειμένων στην πληρωμή» αυτή<sup>11</sup>.

Χρονικά η κατηγορία των *εθνικοϊδιόκτητων κτημάτων* διατηρήθηκε μέχρι και μετά το 1897<sup>12</sup>, παρόλο που οι λεκτικές διαφοροποιήσεις του αρχικού εννοιολογικού περιεχομένου τους, όπως αυτό είχε αρχικά προσδιοριστεί στο φορολογικό νόμο του 1834, συνεχίστηκαν<sup>13</sup> και στους μετέπειτα φορολογικούς νόμους, χωρίς την αναφορά στην προσδιοριστική τους ορολογία των *εθνικοϊδιόκτητων κτημάτων*. νομοθετημένη κατάληξη των διαφοροποιήσεων αυτών αποτέλεσε ο φορολογικός Νόμος του 1852, όπου η σχετική διάταξη δεν αναφερόταν πλέον στα *εθνικοϊδιό-*

---

ρακτηρισμός τους κυριάρχησε ορολογικά στην καθιέρωση των δικαιωμάτων της *εμφυτευτικής επικαρπίας*, ανάπτυξη η οποία βασίστηκε ιδιαίτερα στη σύμπλεξη *επικαρπίας* και *εμφυτεύσεως*, βλ. σχετικά Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 128 σημ. 30, 136 σημ. 47, 152-153 - του ίδιου, *Νομικοί χαρακτηρισμοί*, σ. 310 σημ. 32, 311-316 σημ. 37, 59, 62, 316, 319 κε., 321 σημ. 98. Πρβλ. και την αμέσως πιο πάνω σημ. 6.

9 Ανάπτυξη, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 136 σημ. 47. - πρβλ. του ίδιου, *Νομικοί χαρακτηρισμοί*, σ. 312 κε.

10 Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 144 κε. - του ίδιου, *Νομικοί χαρακτηρισμοί*, σ. 313.

11 Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 146.

12 Λεπτομέρειες, βλ. ό.π., σ. 159-160.

13 Στα διάφορα φορολογικά νομοθετήματα, τα οποία βλ. στον Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 153 κε., 156 κε., ενώ τις εννοιολογικές διαφοροποιήσεις των *εθνικοϊδιόκτητων γαιών* βλ. αυτόθι, σ. 153 κε. - του ίδιου, *Νομικοί χαρακτηρισμοί*, σ. 316-318.

κτητα κτήματα, των οποίων τα ιδιωτικά επ' αυτών δικαιώματα είχαν κτηθεί επί Τουρκοκρατίας, αλλά σε «παντός είδους φυτεία, που έγινε επί εθνικής γης με την άδεια των πρώην ιδιοκτητών αυτής Οθωμανών, καθώς και με την έγκριση ή μη της Κυβερνήσεως» (άρθρ.1), που σήμαινε ουσιαστική *αλλοίωση* του αρχικού εννοιο-λογικού περιεχομένου τους, όπως αυτό είχε πρωτοδιατυπωθεί στο φορολογικό Νόμο του 1834<sup>14</sup>.

**ΙΧ.- Β')** Η *δεύτερη περίοδος* ουσιαστικότερης *απαξίωσης του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου*, αφορούσε το χρονικό πλαίσιο το αναφερόμενο στα γαιοκτητικά προβλήματα που είχαν δημιουργηθεί, εξαιτίας των ρυθμίσεων της Συμβάσεως που συνολογήθηκε την 20<sup>η</sup>.6/2<sup>α</sup>.7 του 1881, μεταξύ Ελλάδας –Τουρκίας «περί διαρρυθμίσεως των ελληνο-τουρκικών συνόρων»<sup>15</sup>, με την οποία προσαρτήθηκαν στον ελληνικό γεωγραφικό χώρο μεγάλες εκτάσεις της οθωμανικής αυτοκρατορίας, αναφερόμενες σε ένα μεγάλο τμήμα της Θεσσαλίας και ένα μικρότερο τμήμα της Ηπείρου που περιελάμβανε την επαρχία Άρτας, ενώ παρέμειναν υπό την οθωμανική κυριαρχία ολόκληρη σχεδόν η υπόλοιπη Ήπειρος και ένα μικρό τμήμα της Θεσσαλίας<sup>16</sup>.

Η «ένταξη» αυτή στην ελληνική επικράτεια των νέων αυτών γεωγραφικών διαμερισμάτων, είχε επακόλουθο αποτέλεσμα τη δημιουργία στις περιοχές αυτές ενός ιδιόρρυθμου διατοπικού γαιοκτητικού καθεστώτος, αναφερόμενου στη νομική ρύθμιση της ιδιοκτησιακής σχέσεως ορισμένων κατηγοριών δικαιούχων εμπράγματων δικαιωμάτων, που είχαν κτηθεί υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαιοσύστημα, το οποίο εισήχθη κατά τρόπο «εμβόλιμο» στον κορμό του δικαίου που ίσχυε και λειτουργούσε τότε στην Ελλάδα.

Το πρόβλημα ήταν ότι για τους δικαιούχους αυτούς συνολογήθηκαν τέτοιες προνομιακές ρυθμίσεις, οι οποίες δεν απέβλεπαν μόνο στη διασφάλισή τους, που θα ήταν πολύ φυσικό, αλλά στην οριστική *εξασφάλιση* δικαιωμάτων<sup>17</sup> κατά πολύ ευρύτερων αυτών που προηγουμένως είχαν, μη λαβαίνοντας υπόψη τις δομικές διαφορές που υπήρχαν στις ιδιοκτησιακές μορφές μεταξύ της οθωμανικής και της ελληνικής (βυζαντινορωμαϊκής) νομοθεσίας.

14 Ειδικότερη ανάπτυξη, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 156-158, ενώ για τις επιπτώσεις από τη διατήρηση της *νομικής κατοχής* των εθνικών γαιών, βλ. αυτόθι, σ. 158 κε. Διαφοροποίηση των κατόχων εθνικών και εθνικοϊδιόκτητων γαιών, αυτόθι, σ. 159 κε. Συσχέτιση της *εμφυτευτικής επικαρπίας* με την έννοια της *νομής*, αυτόθι, σ. 163 κε. Περαιτέρω *διαστάσεις* στην ορολογική απόδοση των κεκτημένων ιδιωτικών δικαιωμάτων, βλ. αυτόθι, σ. 165 κε. Πρβλ. Νάκου, *Νομικοί χαρακτηρισμοί*, σ. 322.

15 Πρβλ. για το κείμενο στη *Γενική Κωδικοποίηση* (Α. Μαλαγαρδή), τ. Α', Αθήνα 1932, σ. 138 κε. Ειδικότερη τεκμηρίωση των συνθηκών συνολογήσεώς της, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 223 κε., ενώ για τον κυρωτικό της Συμβάσεως Νόμο, βλ. πιο κάτω σημ. 58.

16 Σχετικά, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, ό.π., σ. 225.

17 Ό.π., σ. 42-243.

Η εξειδίκευση του εισαγόμενου με την ενλόγω διεθνή Σύμβαση δικαιικού καθεστώτος, θα μπορούσε να χαρακτηριστεί ότι προσέγγιζε την προνομιακή αντιμετώπισή του, αν στην ουσία δεν την υπερκάλυπτε, με βάση ειδική ρήτρα των Μεγάλων Δυνάμεων, η οποία, υπερακοντίζουσα στην κυριολεξία το σκοπό της, συμπεριλήφθηκε στη Σύμβαση (εξειδικευόμενη στα άρθρα 3, 4, 6), ιδίως ως προς την υποχρέωση της Ελλάδας: «προς παροχή ειδικών εγγυήσεων υπέρ των μουσουλμάνων των επαρχιών που θα προσαρτώνταν [στην Ελλάδα] και ως προς την ελεύθερη ενάσκηση της λατρείας (θρησκείας) τους [καθώς] και ως προς τον εις την ιδιοκτησία τους σεβασμό»<sup>18</sup>.

**X.-** Η κεντρική βάση των ρυθμίσεων αυτών είχε ως αντικείμενο τις *γαιοκτητικές σχέσεις* οι οποίες στηρίζονταν κυρίως στο άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως του 1881, το ειδικότερο περιεχόμενο του οποίου είχε ως εξής:

«Η Ελληνική Κυβέρνηση θέλει αναγνωρίσει στις χώρες [επαρχίες] που παραχωρούνται [στην Ελλάδα] το της ιδιοκτησίας δικαίωμα [le droit de propriete] επί των αγροκηπίων, βοσκών, λειμώνων, νομών (γρasiδοτόπων-kechlak), δασών και κάθε είδους γαιών ή ακινήτων, που κατέχονται από ιδιώτες ή κοινότητες, δυνάμει φερμανίων, χοτζετίων, ταπίων και άλλων τίτλων, ή δυνάμει των οθωμανικών νόμων»<sup>19</sup>.

**XI.-** Από το γράμμα και μόνο του άρθρ. 4 & 1 συνάγονται: *i)* ότι υπήρχε σαφής υποχρέωση της αντισυμβαλλόμενης Ελληνικής Κυβερνήσεως για την *αναγνώριση* του δικαιώματος της *ιδιοκτησίας*, όπως αυτό συναγόταν ότι αφορούσε τόσο τις ειδικά αναφερόμενες οθωμανικές γαίες όσο και τις άλλες γαίες ή ακίνητα που δεν προσδιορίζονταν ονοματισμένα, *ii)* ότι οι γαίες αυτές έπρεπε να *κατέχονται* πράγματι από ιδιώτες ή κοινότητες τη χρονική περίοδο της συνομολογήσεως της Συμβάσεως, και *iii)* ότι η *κατοχή* των γαιών αυτών έπρεπε να ήταν *σύννομη* με την τέως οθωμανική νομοθεσία, αφού γινόταν ρητή μνεία, έστω και σε ενδεικτική απαρίθμηση, των συχνά χρησιμοποιούμενων μορφών των τέως οθωμανικών τίτλων<sup>20</sup>.

**XII.-** Αξιολογώντας έτσι ειδικότερα τις συνομολογημένες από την Ελλάδα συμβατικές της υποχρεώσεις, όπως αυτές με βάση το ρητό γράμμα του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως οριοθετήθηκαν, θα μπορούσαν να παρατηρηθούν ειδικότερα τα εξής, έτσι ώστε:

---

18 Το ιστορικό της ιδιαίτερης αυτής προστατευτικής πολιτικής των Οθωμανών, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, ό.π., σ. 226 σημ. 12.

19 Η φιλοσοφία του περιεχομένου του άρθρου αυτού, αποτελεί την κεντρική βάση στην οποία στηρίζεται η διπλωματική αυτή «εκτροπή» των ρυθμίσεων της Συμβάσεως του 1881, όπως αξιολογείται στο Νάκου, ό.π., σ. 227-229 κε., 235.

20 Τη συναγωγή των πιο πάνω τριών χαρακτηριστικών προϋποθέσεων της θετικής ενεργοποιήσεως του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, ό.π., σ. 228.



Η αξιολόγηση της θεμελιακής βάσεως του εννοιολογικού περιεχομένου της νομικής υποχρέωσης της Ελληνικής Κυβερνήσεως, για τις επιβαλλόμενες απαραίτητες ενέργειες που έπρεπε να προβεί, οι οποίες θα οδηγούσαν στην επίτευξη της αναγνώρισεως των *ιδιοκτησιακών* δικαιωμάτων επί των τέως οθωμανικών γαιών, ως *πρώτη* βασική προϋπόθεση υλοποίησης των ρυθμίσεων του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως<sup>21</sup>, αποδείχτηκε ιδιαίτερα προβληματική, εξαιτίας της χρησιμοποίησης από το συντάκτη της Συμβάσεως του όρου «*ιδιοκτησία*», της οποίας η ευρύτητα του περιεχομένου της εύλογα δημιούργησε ερμηνευτικά προβλήματα, στα οποία κυρίως συνέτεινε η περί την «ιδιοκτησία» κοσμοθεωρία του μουσουλμανικού-οθωμανικού δικαίου, η οποία ήταν πολύμορφη, διακρινόταν σε «τέλεια» και σε «περιορισμένη»<sup>22</sup>, και ήταν διαμετρικά αντίθετη με το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, όπου η «ιδιοκτησία» ταυτιζόταν, κατά νομική κυριολεξία, με την απόλυτη «κυριότητα»<sup>23</sup>.

Ο προβληματισμός, όμως, για την ορθή εφαρμογή της επιτασσόμενης αναγνώρισεως, μολοντί θεωρητικός, είναι απολύτως απαραίτητος, όχι μόνο για τη «δυσχερή» θέση της Ελληνικής Κυβερνήσεως, που καλούνταν να υλοποιήσει μια εν τοις πράγμασι ανεφάρμοστη διάταξη, η οποία θα οδηγούσε, με απλή εφαρμογή των βασικών ερμηνευτικών διατάξεων της ελληνικής νομοθεσίας, στην ενίσχυση της αδυναμίας εφαρμογής της, αλλά με τις επιπλέον συναγόμενες ελληνικές και απόλυτα δυσμενείς «εξισωτικές» δικαικές ρυθμίσεις, που σημείωναν την υφιστάμενη έλλειψη ουσιαστικής εννοιολογικής ταύτισεως των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων. Αλλιώς, χωρίς τη νομική «οριοθέτηση», με την έννοια της «εντάξεως» της «αναγνώρισεως» του «δικαιώματος ιδιοκτησίας» στο εννοιολογικό περιεχόμενο του άρθρ. 4 & 1, δε θα καθίστατο δυνατή η εφαρμογή της υποστηριζόμενης απόψεως<sup>24</sup>, η οποία αναφερόταν στον απώτερο στόχο της προαποφασισμένης διασφαλίσεως ή ορθότερα «εξασφαλίσεως» των σχετιζόμενων με τις οθωμανικές «ιδιοκτησίες» ιδιωτικών δικαιωμάτων.

Ενισχύοντας, συσχετιστικά, την αρνητική αυτή συλλογιστική της ουσιαστικής αδυναμίας εφαρμογής του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως, θα μπορούσαν να διατυπωθούν και ορισμένα άλλα βασικά επιχειρήματα, όπως ήταν:

α) η έλλειψη *προσδιορισμού* του εφαρμοστέου δικαίου, το οποίο ούτε καν έμμεσα συναγόταν από το ίδιο άρθρ. 4 & 1 ή από καμιά άλλη διάταξη της Συμβάσεως, προκειμένου να επιτευχθεί από το αντισυμβαλλόμενο ελληνικό κράτος η πρακτική υλοποίηση της νομικής αυτής υποχρέωσης, το Δίκαιο της οποίας θα αποτελούσε τη *sine qua* προϋπόθεση καθορισμού του νομικού πλαισίου του δικαιώματος της «ιδιοκτησίας», που έπρεπε να «αναγνωριστεί», κι αν το εφαρμο-

21 Ειδικότερα, βλ. ό.π., σ. 239 κε.

22 Δικαιική τεκμηρίωση, βλ. ό.π., σ. 54 κε., 57 κε.

23 Ό.π., σ. 240-242.

24 Όπως ήδη αξιολογήθηκε στου Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, ό. π., σ. 242 κε.

ζόμενο Δίκαιο θα ήταν το οθωμανικό, ως δίκαιο γενέσεως των επικαλούμενων δικαιωμάτων ή το ελληνικό, ως δίκαιο της διάδοχης κυριαρχίας, στο νομικό καθεστώς της οποίας θα υπάγονταν στη συνέχεια και οι δικαιούχοι των «κεκτημένων» υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαϊκό καθεστώς δικαιωμάτων, ως δίκαιο λειτουργίας των «κεκτημένων» δικαιωμάτων<sup>25</sup>,

- β) η *ισονομία* του άρθρ. 3 της Συμβάσεως, που καθόριζε ότι οι κάτοικοι: «των χωρών που παραχωρούνται στην Ελλάδα, όσοι μείνουν υπό την Ελληνική Διοίκηση,.. θα απολαμβάνουν αυτοί εντελώς των ίδιων *αστικών και πολιτικών* δικαιωμάτων, όπως και οι εκ γενετής υπήκοοι Έλληνες», αποτελούσε «*ανασχετικό*» στοιχείο της ορθής εφαρμογής του άρθρ. 4 & 1, με συνέπεια να επηρεάζει άμεσα και την προβλεπόμενη *ισονομία* του άρθρ. 3, η οποία θα μπορούσε να χαρακτηριστεί σαν ανεφάρμοστη, αν συνδυαζόταν με τις διατάξεις του άρθρ. 4 & 1 που ρύθμιζε με ιδιαίτερο τρόπο την προνομιακή «*αναγνώριση*» από την Ελληνική Κυβέρνηση του δικαιώματος της «*ιδιοκτησίας*» (κυριότητας)<sup>26</sup>,
- γ) η περαιτέρω *σύμπλεξη*, όμως, της *ισονομίας* με τη εισαγόμενη ελληνική νομοθεσία «*στις τελευταία [άρτι] προσαρτημένες Θεσσαλικές και Ηπειρωτικές επαρχίες*», Νόμος 3Μ'/19<sup>ης</sup>-3-1882, δημιούργησε επίταση των εννοιολογικών δυσχερειών στο ουσιαστικό περιεχόμενο του άρθρ. 4 & 1, το οποίο αν δεν υπήρχε, η σιωπή του Έλληνα νομοθέτη στον εισαγωγικό της ελληνικής νομοθεσίας νόμο, θα ερμηνευόταν αρνητικά στην αποδοχή συνεχίσεως του προηγούμενου οθωμανικού Δικαίου που ίσχυε, γιατί στις περιπτώσεις που είχε την πρόθεση το ελληνικό κράτος να διατηρήσει για ορισμένους λόγους την προγενέστερη νομοθεσία ρητά το όριζε<sup>27</sup>,
- δ) τα ουσιαστικά δικαϊκά προβλήματα, που «*αναφάνηκαν*» στη συνέχεια της λειτουργικής ισχύος της Συμβάσεως, προσδιόρισαν και τη *δυσαρμονία* των επίμαχων ρυθμίσεων του άρθρ. 4 & 1 με τις ρυθμιστικές προβλέψεις του «*Αστικού Νόμου*» του 1856, ιδιαίτερα του άρθρ. 5, που προέβλεπε την αποκλειστική ρύθμιση των εμπράγματων δικαιωμάτων επί των ακινήτων που βρίσκονταν στην Ελλάδα με βάση τους «*ελληνικούς νόμους*», και του άρθρ. 8, που θέσπιζε την απαγόρευση εφαρμογής από τα ελληνικά δικαστήρια «*αλλοδαπών νόμων*» ή «*θεσμοθεσιών που δεν αναγνωρίζονταν από τους ελληνικούς νόμους*»<sup>28</sup>, και
- ε) η *έλλειψη* ρητών *διαχρονικού δικαίου* ρυθμίσεων αποτέλεσε ενισχυτικό στοιχείο των αναφυνέντων προβλημάτων, τα οποία θα μπορούσαν να είχαν αποφευχθεί αν η προσφυγή αυτή στην οθωμανική γαιοκτητική νομοθεσία, πέρα από τις ρυθμίσεις του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως, μπορούσε στον εισαγωγικό της ελληνικής νομοθεσίας Νόμο 3Μ'/1882 να διευκρινιζόταν με πιο σαφή τρόπο, μια

25 Ό.π., σ. 243-244.

26 Ό.π., σ. 245-246.

27 Ό.π., σ. 248.

28 Ό.π., σ. 249-250.

και ήταν γνωστή η ρύθμιση του άρθρ. 4<sup>29</sup>.

**XIII.-** Για την άρση όλων αυτών των νομικών κωλυμάτων και των αναφερόμενων εννοιολογικών προβλημάτων, σχετικά με το περιεχόμενο και την εφαρμογή του άρθρ. 4 της Συμβάσεως, διαμορφώθηκε νομολογιακά η αρχή της αναγνώρισεως της προηγούμενης οθωμανικής νομοθεσίας, αυτής που ίσχυε στη χώρα που προσαρτήθηκε, έτσι ώστε η νομοθεσία αυτή να μη θεωρείται αλλοδαπή, όπως ήταν, αλλά, σε σχέση με τους ελληνικούς νόμους που με την προσάρτηση εισήχθησαν, να θεωρείται σαν *προγενέστερη ημεδαπή*, οπότε, στην περίπτωση αυτή, η οθωμανική νομοθεσία *οίκοθεν* εφαρμοζόταν «σαν» ελληνική νομοθεσία από τα ελληνικά δικαστήρια, τα οποία όφειλαν να τη γνωρίζουν, χωρίς να μπορούν να «καταστήσουν» τους οθωμανικούς νόμους αντικείμενο αποδείξεως<sup>30</sup>.

Οι αιτιολογίες για την εννοιολογική στήριξη της αρχής αυτής, δηλαδή της αναγνώρισεως στις περιοχές που προσαρτήθηκαν της ισχύος των τέως οθωμανικών νόμων, θεωρούμενων «ως προγενέστερων ημεδαπών», βασίζονταν στη σχέση διαδοχής της οθωμανικής κυριαρχίας που εξέλιπε και της ελληνικής κυριαρχίας που τη διαδέχτηκε, ως και στη δημιουργία *νομικού πλάσματος* εξαιτίας της διαδοχής αυτής, η οποία με τον τρόπο αυτό υπεισερχόταν στα «δικαιώματα και τις υποχρεώσεις της κυριαρχίας» που διαδεχόταν<sup>31</sup>.

**XIV.-** Διερευνώντας περαιτέρω το ειδικότερο εννοιολογικό περιεχόμενο της φύσεως της κατηγορίας των ενδεικτικά απαριθμούμενων στο άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως οθωμανικών γαιών, την «ιδιοκτησία» των οποίων με την υφιστάμενη γενικότητα του αναγραφόμενου όρου είχε αναλάβει την υποχρέωση να «αναγνωρίσει» η Ελληνική Κυβέρνηση, επιχειρείται η οριοθέτηση των γαιών αυτών, η οποία θεωρείται απόλυτως απαραίτητη, γιατί, μολονότι ήταν γνωστό ότι στην οθωμανική αυτοκρατορία υπήρχαν κατηγορίες γαιών ανάλογα με την ειδικότερη φύση τους, στη Σύμβαση του 1881 *παραλείπεται* η κατηγορία τους (ηθελημένα ή όχι, πάντως όχι με «ευθύνη» της ελληνικής πλευράς), για τις οποίες στο άρθρ. 4 & 1 υπήρχε ρητή ρύθμιση, με ειδικές άμεσες αναγωγές στο οθωμανικό δίκαιο<sup>32</sup>.

Η παράλειψη αυτή της κατηγορίας των οθωμανικών γαιών για τη συνολοποιημένη υποχρέωση της «αναγνώρισεως» της έννοιας της «ιδιοκτησίας» τους, με τη γενικότητα της εκφράσεώς της, χωρίς να δυσχεραίνει ιδιαίτερα την ερμηνευτική τους αξιολόγηση, συσχετίστηκε με το κυριότερο, συναφές με τις γαίες αυτές, νομοθέτημα, που ήταν ο βασικός κωδικοποιημένος οθωμανικός Νόμος περί Γαιών της 7<sup>ης</sup>

29 Μολονότι η όλη αξιολόγηση σημειώνει ότι δεν ήταν απόλυτα εφικτή αυτή, η ορθή κατά τα άλλα, θέση, για την οποία βλ. τις βασικές ερμηνευτικές παραμέτρους της στον Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 253 κε., 246 κε.

30 Ειδικότερες λεπτομέρειες βλ. ό.π., σ. 251 κε., 410-416 κε.

31 Ό.π., σ. 251, 416 κε. σημ. 90<sup>α</sup>.

32 Ό.π., σ. 256 κε.

Ramazan 1274/ 1858, με τον οποίο αντιπαρατέθηκε η Σύμβαση του 1881, ιδιαίτερα τα άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως και 3 του οθΝπΓαίων, τα κείμενα των οποίων αβίαστα παρείχαν το ερμηνευτικό τους αποτέλεσμα<sup>33</sup>.

Συνάγονταν έτσι, ουσιαστικά, ότι το δικαίωμα της *ιδιοκτησίας* αφορούσε εξειδικευμένα μόνο σε «κεκτημένο» εμπράγματο δικαίωμα επί των οθωμανικών γαιών της κατηγορίας των κυρίως δημόσιων οθωμανικών γαιών (*arazi-i emiriye*), με τη στενή του όρου έννοια<sup>34</sup>, ώστε οι δικαιούχοι των δικαιωμάτων επί των τέως αυτών οθωμανικών γαιών, που ενδεικτικά αναφέρονταν ονοματισμένα στο άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως, δεν είχαν «κεκτημένα» επ' αυτών δικαιώματα πλήρους κατά το οθωμανικό δίκαιο «ιδιοκτησίας» (*mülk*), αλλά τα παραχωρούμενα από το οθωμανικό δημόσιο δικαιώματα *tasarruf*, αποδιδόμενου εξελληνισμένα με τον όρο *εξουσίαση*, που αναφερόταν σε μια γενικότερη ενάσκηση δικαιωμάτων χρήσεως και καρπώσεως, που συνιστούσαν μια μορφή *περιορισμένης* «ιδιοκτησίας»<sup>35</sup>.

Αξιολογώντας περαιτέρω την ειδικότερη εννοιολογική οριοθέτηση της φύσεως των «κεκτημένων» επί των γαιών του άρθρ. 4 & 1 δικαιωμάτων «εξουσιάσεως», συνάγεται επίσης, μια «αδυναμία αποδόσεως» του νομικού περιεχομένου των δικαιωμάτων αυτών, συσχετιζόμενων με την έλλειψη δυνατότητας υπαγωγής σ' ένα νομικό όρο ή θεσμό του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου *όλων* των μερικότερων *εκφάνσεων* του δικαιώματος «εξουσιάσεως»<sup>36</sup>, ενώ τονίζεται ότι πιο πειστική θα ήταν η βάση εξειδικεύσεως των αναφερόμενων στον οθΝπΓαίων δημόσιων οθωμανικών γαιών και των αρυόμενων απ' αυτές δικαιωμάτων «εξουσιάσεως»<sup>37</sup>.

33 Θετικό για την οθωμανική πλευρά, με ειδικότερη τεκμηρίωση στον Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 227 κε., 258 κε., όπου από τα παρατιθέμενα κείμενα των «γγραμμάτων» των εν λόγω πηγών, σε συνδυασμό με τις διεργασίες των Οθωμανών πληρεξουσίων, 229 κε., καθώς και, ιδιαίτερα, από τα προταθέντα εισηγητικά κείμενα της οθωμανικής πλευράς με την τελική τους διατύπωση, 233-234, συνάγεται η πλήρης αποδοχή τους από τη Συνδιάσκεψη των αντιπροσώπων των Μεγάλων Δυνάμεων.

34 Ο.π., σ. 257-260 κε.

35 Ειδικότερη θεμελίωση, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, ό.π., σ. 261 κε., 265-267 κε., 272 κε. - Πληρέστερα βλ. του ίδιου, Δικαιικοί «μεταβολισμοί» της ιδιοκτησίας στις Νέες Χώρες μετά την ένταξή τους στην ελληνική επικράτεια, *Ελλάνη*, τ. 30/1989, σ. 935 = *Ίδρυμα Μελετών Χερσονήσου του Αίμου [ΙΜΧΑ], Η Συνθήκη του Βουκουρεστίου και η Ελλάδα*, Θεσσαλονίκη 1990, σ. 163 κε., ενώ σημειώνεται ιδιαίτερα ότι η προσέγγιση αυτή του δικαιώματος *tasarruf*, συσχετιζόμενη με ουσιαστική «ιδιοκτησιακή» σχέση, συνέτεινε στην επίτευξη μιας «μεταλλαγής», με την έννοια της νομικής διαφοροποίησεως της μιας εκ των δύο χαρακτηριστικών «φύσεων» που απάρτιζαν την όλη διφυή φύση της «δημόσιας» οθωμανικής «ιδιοκτησίας», δηλαδή της «φύσεως» του *tasarruf*, που είχε, όμως, περιορισμένη έκταση, αφού δεν είχε επεκταθεί μέχρι της ουσιαστικής «εξαλλαγής» του, βλ. συναφώς πιο κάτω σημ. 37, (περαιτέρω: Νάκου, «Μεταβολισμοί», με τις σχετικές αναφορές μόνο στη δημοσίευση του *ΙΜΧΑ*).

36 Σχετικά, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 267-272 κε., ενώ αξιολόγηση των συναγόμενων *εκφάνσεων* της «εξουσιάσεως» βλ. του ίδιου, «Μεταβολισμοί», σ. 158 σημ. 14.

37 Στα οποία, εξαιτίας του περιεχομένου και της ευρύτητας των «χρήσεων» τους, διαφαίνεται ο εμπράγματος χαρακτήρας τους, αν όχι εμπράγματος νομική ιδιότητα με την έννοια του δικαιώματος, βλ. σχετικά Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 269 κε., που οδήγησε, βλ. πιο πάνω σημ. 35, στην

**XV.-** Τελική επίτευξη όλων αυτών των ήκιστα επιστημονικών διεργασιών, αναφορικά με το περιεχόμενο των αναφερόμενων στο άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως του 1881 γαιών, ήταν η καθιέρωση της πλήρους νομικής «αφομοιώσεως» των «κεκτημένων» εμπράγματων ή εμπράγματης μορφής δικαιωμάτων, επί των υπαγόμενων στο οθωμανικό δίκαιο δημόσιων γαιών, με τα δικαιώματα της πλήρους και τέλει «ιδιοκτησίας» (κυριότητας) του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, που λειτουργούσε τότε<sup>38</sup>.

Παρεπόμενο ουσιαστικό αποτέλεσμα της *τεχνητής* αυτής νομικής αντιστοιχίας των «κεκτημένων» δικαιωμάτων επί των τέως οθωμανικών γαιών, τα οποία *πλασματικά* θεωρήθηκαν σαν δικαιώματα «ιδιοκτησίας», δηλαδή της γνωστής έννοιας της κυριότητας του ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) δικαίου, αποτέλεσε ο ιδιαίτερος χαρακτηρισμός τους, πέρα της νομικής *αφομοιώσεως* δυο μη ισοδύναμων δικαιωμάτων και ως νομική *μετατροπή* ή νομική *σύγχυση* («confusio») της εννοιολογικής φύσεως των δημόσιων οθωμανικών γαιών, που στην κυριολεξία εξειδίκευε ένα γενικότερο *νομικό μεταβολισμό*<sup>39</sup> στο όλο ιδιοκτησιακό καθεστώς των γαιών αυτών.

Τελικά η «μετατροπή» αυτή συντέλεσε στην κατάργηση των δημόσιων αυτών γαιών ως ιδιαίτερης κατηγορίας, καθώς και στην εμφάνιση πλέον του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (των τέως οθωμανικών γαιών) κατά ενιαίο τρόπο, με μια και μοναδική «φύση» στην έννοια της «ιδιοκτησίας», την πλήρη κυριότητα του ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) δικαίου<sup>40</sup>.

**XVI.-** Η κατοχή των τέως οθωμανικών γαιών αποτέλεσε τη *δεύτερη* απαραίτητη προϋπόθεση, για την «αναγνώριση» της νομικής *μετατροπής* της ιδιοκτησιακής βάσεως των γαιών αυτών, που αποτελούνταν από γαίες που ανήκαν κυρίως στην κατηγορία των δημόσιων οθωμανικών, οι οποίες με «συγκαλυμμένη» διατύπωση περιλήφθηκαν στο άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως του 1881, στο οποίο είχαν τεθεί οι τρεις βασικές προϋποθέσεις για την υλοποίηση του περιεχομένου του: α) η υποχρέωση *αναγνωρίσεως* του δικαιώματος της «ιδιοκτησίας» επί των αναφερόμενων στο άρθρ. 4 & 1 οθωμανικών γαιών (που ήδη πιο πάνω αξιολογήθηκε), β) η *κατοχή*

---

«εξαλλαγή» του δικαιώματος *tasarruf* σε ουσιαστική «κυριότητα», με την έννοια του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου που ίσχυε τότε, εξαιτίας της ρυθμιστικής επιταγής του άρθρ. 4 της Συμβάσεως προσαρτήσεως, σχετικά με την υποχρέωση της Ελληνικής Κυβερνήσεως «αναγνωρίσεως» του δικαιώματος της «ιδιοκτησίας» των αναφερόμενων στο άρθρο αυτό οθωμανικών γαιών, βλ. ιδιαίτερα Νάκου, «Μεταβολισμοί», σ. 164-165.

38 Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, ό.π., σ. 303 κε.

39 Ο οποίος αποτέλεσε το ουσιαστικό αποτέλεσμα της νομικής *αφομοιώσεως* των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί των τέως οθωμανικών γαιών, που τελικά οδηγήθηκε στο νομικό *μεταβολισμό* της έννοιας της ιδιοκτησίας, για τη «μεταλλαγή» της οποίας βλ. τεκμηρίωση της σχετικής νομιμοποιητικής βάσεως της διαφοροποιήσεως αυτής, στου Νάκου, «Μεταβολισμοί», σ. 155 σημ. 9, 164 κε.

40 Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 304 κε.

των γαιών αυτών (που ήδη αξιολογείται), και γ) η νομιμοποίηση της «κατοχής» των γαιών αυτών<sup>41</sup> (της οποίας η αξιολόγηση έπεται).

Ωσαύτως, η «κατοχή» των τέως οθωμανικών γαιών, που ενδεικτικά απαριθμούνταν στο άρθρ. 4 & 1, έπρεπε να ήταν πραγματική, «κατεχόμενες» νόμιμα από ιδιώτες ή κοινότητες, που θεωρήθηκαν ότι αποτελούνταν από τις λεγόμενες δημόσιες γαίες, των οποίων η νομιμοποίηση της «κατοχής» βασιζόταν στις διατάξεις του άρθρ. 3 του οθΝπΓαίων, ο οποίος ρύθμιζε τις παραχωρήσεις του δικαιώματος της «εξουσιάσεως» επί των δημόσιων γαιών, οπότε, κατά λογική ερμηνευτική συνέπεια, η «κατοχή» αυτή ταυτιζόταν με την «κατοχή» που είχαν επί των δημόσιων γαιών οι δικαιούχοι του δικαιώματος της «εξουσιάσεως» (tasarruf)<sup>42</sup>.

Οι νομιμοποιημένοι δικαιούχοι των οθωμανικών γαιών, που «κατέχονταν» από ιδιώτες ή κοινότητες, ήταν οι μόνοι που είχαν το «κεκτημένο» δικαίωμα της «κατοχής» επί των δημόσιων οθωμανικών γαιών, το οποίο σύμφωνα με το άρθρ. 4 & 1 είχε τη δυνατότητα να «αναγνωριστεί» [σαν] δικαίωμα «ιδιοκτησίας», υπό την προϋπόθεση ότι η «κτήση» τους αυτή θα ήταν νομιμοποιημένη από την οθωμανική νομοθεσία<sup>43</sup>.

**XVII.-** Η ειδικότερη ανάλυση του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως σχετικά με τις οθωμανικές γαίες, οι οποίες για να «αναγνωριστούν» έπρεπε να «κατέχονται από ιδιώτες ή κοινότητες», παρουσίασε ένα βασικό ερμηνευτικό πρόβλημα, που δεν είχε σχέση με τους ιδιώτες, αλλά αφορούσε ειδικότερα τις κοινότητες, οι οποίες θεωρητικά και κατά τη ρητή γραμματική διατύπωση, που προαναφέρθηκε, υπάγονταν κι αυτές στην όλη ρύθμιση της «αναγνωρίσεως» του ιδιοκτησιακού τους καθεστώτος, μολοντί δεν μπορούσαν να αποκτήσουν στο όνομά τους ιδιόκτητη περιουσία, γιατί σύμφωνα με το οθωμανικό δίκαιο αποτελούσαν διοικητικές υποδιαιρέσεις της επαρχίας, στις οποίες δεν παρέχονταν ιδιότητα «νομικού προσώπου», κι αυτό γιατί η νομική προσωπικότητα ως θεσμός δεν αναγνωριζόταν από την οθωμανική νομοθεσία<sup>44</sup>.

Συνέπεια του κωλύματος αυτού ήταν ότι η εξειδικευμένη αναφορά στις «κοινότητες» δε γινόταν με την έννοια του νομικού προσώπου, αλλά με τη γενικότερη έννοια της ολόκληρης των κατοίκων ενός χωριού, υπέρ των οποίων παραχωρούνταν αποκλειστικά γαίες με το δικαίωμα της κοινής χρήσεως και άλλων «ωφελειών» απ' αυτές, που ανήκαν κι αυτές, όπως και οι ειδικά χαρακτηρισμένες ως κυρίως δημόσιες γαίες, στο οθωμανικό κράτος, προσδιοριζόμενες ειδικότερα στον οθΝπΓαίων, άρθρ. 5 & 2, 91, ως «καθιερωμένες σε κοινή χρήση» (arazi-i metruke), ή σε κατά λέξη ερμηνευτική απόδοση ως «εγκαταλειμμένες» γαίες.

---

41 Ό.π., σ. 306 κε.

42 Ό.π.

43 Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 306 σημ. 162, 308.

44 Ό.π., σ. 314 κε., 321 κε.

Σημειώνεται ιδιαίτερα ότι, κύριο και βασικό λειτουργικό στοιχείο της νομικής φύσεως των «καθιερωμένων σε κοινή χρήση γαιών» αποτελούσε ο αποκλεισμός της παραχωρήσεώς τους σε ιδιώτες, και ιδιαίτερα οποιουδήποτε δικαιώματος, αγοράς, πωλήσεως, καλλιέργειας, «εξουσιάσεως», εγκαταστάσεως ή «μετατροπής» της χρήσεώς τους, όπως αυτή είχε εξαρχής προσδιοριστεί<sup>45</sup>.

Η χρήση των «καθιερωμένων σε κοινή χρήση» γαιών ήταν σαφώς προσδιορισμένη στον οθΝπΓαιών, όπου στο άρθρ. 5 εξειδικευόταν η ειδικότερη οριοθέτηση του «προορισμού» τους, ο οποίος, όμως, δεν μπορούσε να οδηγήσει στην επίλυση του ερμηνευτικού προβλήματος που υπήρχε στη διατύπωση του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως του 1881, σχετικά με την «αναγνώριση» των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί των γαιών «που κατέχονται από [τις] κοινότητες», καθώς και την έλλειψη δυνατότητας κτήσεως από τις «κοινότητες» δικαιωμάτων «εξουσιάσεως» (*tasarruf*) ή κτήσεως ιδιωτικών δικαιωμάτων επί των ειδικά για το σύνολο των κατοίκων των χωριών (διοικητικά «κοινοτήτων») προορισμένων γαιών της κατηγορίας των «καθιερωμένων σε κοινή χρήση», εξαιτίας της ελλείψεως νομικής δυνατότητας (νομικής προσωπικότητας) κτήσεως ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων από τις «κοινότητες» ως «νομικών προσώπων»<sup>46</sup>.

Τελικά, με τεολογική προοπτική θεωρήθηκε ως *βάση*, για την «ερμηνευτική λύση» των «ιδιοκτησιακών» προβλημάτων των «κοινοτήτων», η έλλειψη «κατοχής» των «προσδιοριζόμενων» γιαυτές γαιών, γιατί οι «καθιερωμένες σε κοινή χρήση» δημόσιες οθωμανικές γαίες δεν παρείχαν, πέρα από τη «χρήση» τους από τους κατοίκους των χωριών, κανένα «κεκτημένο» τυπικά εμπράγματο δικαίωμα, ούτε δυνατότητα «μετατροπής» της χρήσεως για την οποία αρχικά ορίστηκαν<sup>47</sup>, μολονότι το πρόβλημα για τις «κοινότητες» ήταν νομικό, γιατί το εννοιολογικό τους πλαίσιο δεν επέτρεπε τη νόμιμη «κατοχή» οθωμανικών γαιών στο όνομά τους, οπότε και κατά νομική συνέπεια δεν μπορούσαν να θεωρηθούν οι «καθιερωμένες σε κοινή χρήση» γαίες ότι ανήκαν στις «κοινότητες», για να καταστεί εφικτή η ενεργοποίηση των διατάξεων του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως του 1881<sup>48</sup>.

Με το θεωρητικό, όμως, ερμηνευτικό στοιχείο στο απώτερο εννοιολογικό περιεχόμενο του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως, θα μπορούσε να υποστηριχθεί η άποψη ότι η ρυθμιστική *πρόθεση* του ίδιου άρθρου, στο μέτρο βέβαια που αφορούσε τις «κοινότητες», δε στόχευε απλώς στην αόριστη νομική αναγωγή των δικαιωμάτων επί των οθωμανικών γαιών που «κατέχονται από ... κοινότητες», με τα λογιζόμενα σαν αντίστοιχα δικαιώματα της «ιδιοκτησίας» (κυριότητας) σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, αλλά στην πραγματική νομική «μετατροπή» των «καθιερωμένων σε κοινή χρήση» οθωμανικών γαιών, –των οποίων ο *προορισμός* ήταν, σύμφωνα με το οθω-

45 Ό.π., σ. 315 κε., 318 κε., 320 κε.

46 Ό.π., σ. 321 κε., 327.

47 Ό.π., σ. 324 σημ. 208-209.

48 Ό.π., σ. 322-324 κε., 329 κε.

μανικό δίκαιο, η αποκλειστική χρήση τους από τους κατοίκους ορισμένων χωριών (που αποτελούσαν διοικητικά «κοινότητες», αλλά δεν είχαν την ιδιότητα του νομικού προσώπου, έτσι ώστε να υπήρχε νομική δυνατότητα να «κτηθούν» οι γαίες απ'αυτές),– σε γαίες πλήρους και τέλειας «ιδιοκτησίας»<sup>49</sup>.

**XVIII.-** Η νομιμοποίηση της κατοχής των οθωμανικών γαιών, αποτέλεσε την αναγκαία τρίτη προϋπόθεση για την υλοποίηση της νομικής μετατροπής της ιδιοκτησιακής τους βάσεως, το πλαίσιο της οποίας, μολονότι η αξιολόγησή της διατηρεί την ειδικότερη αυτοτέλειά της, παράλληλα, παρέχει ουσιαστική εννοιολογική ενίσχυση, με τους απαριθμούμενους οθωμανικούς «ιδιοκτησιακούς» τίτλους, για την τεκμηρίωση του βασικού στοιχείου της «κατοχής», αποτελώντας τα θετικά στοιχεία («κατοχή» και «νομιμοποίησή» της) για την ουσιαστική ενεργοποίηση των νομικών αποτελεσμάτων του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως του 1881.

Η ειδικότερη διατύπωση του άρθρ. 4 & 1 θα συντελούσε στην ενεργοποίηση του περιεχομένου της, σύμφωνα με την οποία: «Η Ελληνική Κυβέρνηση θέλει αναγνωρίσει...το της ιδιοκτησίας δικαίωμα επί...[των απαριθμούμενων οθωμανικών γαιών] που κατέχονται ... δυνάμει φερμανίων, χοτζετίων, ταπίων και άλλων τίτλων ή δυνάμει των οθωμανικών νόμων»<sup>50</sup>.

Η άμεσα (ονομαστικά) αναφερόμενοι οθωμανικοί «ιδιοκτησιακοί» τίτλοι, με την τελείως ενδεικτική απαρίθμησή τους, ρητά προσδιορίζονταν στο άρθρ. 4 & 1, το οποίο συνάμα προέβλεπε τη «νομιμοποίηση» όχι μόνο όλων των «τίτλων» που αναγνωρίζονταν από την οθωμανική νομοθεσία, αλλά και όλων των παραχωρήσεων δικαιωμάτων που συντελέστηκαν νόμιμα, έστω και χωρίς «τίτλο», όπως στην περίπτωση της παραχωρήσεως των «καθιερωμένων σε κοινή χρήση» γαιών, που προαναφέρθηκαν, για τις οποίες δεν εκδίδονταν τίτλοι «ταπίων», οι οποίοι σύμφωνα με τον οθΝπΓαιών αποδείκνυαν την «εξουσίαση» επί των δημόσιων γαιών, αλλά ειδικά αποδεικτικά έγγραφα.

Ο προσδιορισμός των βασικών εννοιολογικών στοιχείων των προαναφερθέντων τίτλων – φερμάνια (ferman), βεράτια (berat), χοτζετία (hüccet), ταπιά (tapu ή tapu-senedi) –ήταν απαραίτητος για την οριοθέτηση των «νομιμοποιούμενων» ιδιωτικών δικαιωμάτων, τα οποία στο σύνολό τους μεταβολίστηκαν θεωρητικά με τη νομική εναλλαγή της φύσεως και του περιεχομένου τους, από «κεκτημένα» δικαιώματα εμπράγματος μορφής– περιορισμένης «ιδιοκτησίας» με τη μορφή της «εξουσίασεως»–, σε δικαιώματα πλήρους «ιδιοκτησίας» (κυριότητας)<sup>51</sup>.

**XIX.-** Μετά τους ρητά προαναφερόμενους γαιοκτητικούς τίτλους, η συνέχεια της διατυπώσεως του άρθρ. 4 & 1: «και άλλων [οθωμανικών] τίτλων» δε θα μπορούσε

49 Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, ό.π., σ. 325 κε.

50 Ό.π., σ. 331 κε.

51 Ό.π., σ. 332 κε.



να χαρακτηριστεί για την ιδιαίτερη σαφήνειά της, μολονότι ενδελεχέστερη μελέτη της καταλήγει στο συμπέρασμα ότι δεν πρόκειται πραγματικά για ελλειπτική νομοτεχνική διατύπωση, αλλά για μια κατά φαινόμενο ασαφή, στην ουσία όμως αφανή και έμμεση ρυθμιστική διάταξη, με ουσιαστικό περιεχόμενο, η οποία σκοπό είχε να περιληφθούν, χωρίς να γινόταν ευθέως αντιληπτό, και άλλες κατηγορίες δικαιούχων για την «αναγνώριση» των «ιδιοκτησιακών» τους δικαιωμάτων, που δεν μπορούσαν να νομιμοποιηθούν από απόψεως τίτλων, με βάση τις άμεσες ρυθμίσεις του άρθρ. 4 & 1, προβλέπονταν όμως από την οθωμανική γαιοκτητική νομοθεσία, εξού και η έμμεση ρυθμιστική υπαγωγή τους στις ίδιες «αναγνωριστικές» των δικαιωμάτων τους διατάξεις<sup>52</sup>.

Το αποτέλεσμα της «έμμεσης» αυτής υπαγωγής στις ρυθμίσεις του άρθρ. 4 & 1, που αναφερόταν στην υποχρέωση «αναγνωρίσεως» του δικαιώματος «ιδιοκτησίας» και στους δικαιούχους των οθωμανικών γαιών που κατέχονταν: «δυνάμει ... και άλλων [οθωμανικών] τίτλων» (ως συνέχεια της αρχικής διατύπωσης του άρθρ. 4 & 1), «νομιμοποιήθηκε» με την άμεση αναγωγή του σε ρητή διάταξη του άρθρ. 3 & 2 του οθΝπΓαιών/1858, στο οποίο διευκρινιστικά οριζόταν ότι: «Αρχαιότερον, οι [δημόσιες] αυτές γαίες... εξουσιάζονταν με την άδεια και παραχώρηση των, ως κυρίων της γης λογιζόμενων, κυρίων των τιμαρίων και ζιαμετίων, και για λίγο καιρό με την άδεια των μισθωτών και εισπρακτόρων. Αλλ' ήδη μετά την κατάργηση αυτών, εξουσιάζονται με την άδεια και παραχώρηση του για το σκοπό αυτό ειδικού υπαλλήλου του κράτους, αφού εφοδιάζονταν οι κύριοι αυτών με τίτλους ταπιών».

Η ρητή αυτή διάταξη, η οποία, ως νομική ρύθμιση, ευθέως διευκρίνιζε το χρονικό διαφορισμό που καθιερώθηκε στις κατηγορίες των οθωμανικών γαιοκτητικών τίτλων, με διαχωρισμό των ορίων ισχύος τους, που ήταν σε χρήση πριν και μετά τον οθΝπΓαιών, δηλαδή των «παλαιών» που «καταργήθηκαν», αλλά ήταν σε ισχύ η αποδεικτική δύναμη της νόμιμης κτήσεως δικαιωμάτων επί των δημόσιων οθωμανικών γαιών, και των «νέων» που εκδίδονταν μετά το 1858, με βάση τις ρυθμίσεις του οθΝπΓαιών από τις αρμόδιες υπηρεσίες του οθωμανικού κτηματολογίου<sup>53</sup>.

**XX.-** Το τελευταίο άμεσο στοιχείο, ως «νομιμοποιητικό» της νόμιμης κτήσεως της «κατοχής» των οθωμανικών γαιών, που εντάσσεται στο τελευταίο εδάφιο της συνέχειας του άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως, βασιζόταν στη γενική διατύπωση: «και κάθε είδους γαιών ή ακινήτων.. που κατέχονται... δυνάμει των οθωμανικών νόμων»<sup>54</sup>, η οποία υπερκάλυπτε σε ερμηνευτική ευρύτητα την προηγούμενη περίπτωση που βάσιζε τη «νομιμοποίηση» των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων: «και επί άλλων [οθωμανικών] τίτλων».

52 Ό.π., σ. 341 κε.

53 Ό.π., σ. 241-242 κε., 347-350 κε., 354 κε.

54 Ό.π., σ. 354 κε., στις ρυθμίσεις των οποίων υπάγονταν οι πιο κάτω στο κείμενο αναφερόμενες κατηγορίες δικαιούχων σε τελείως ενδεικτική απαρίθμησή τους, αυτόθι, σ. 356 κε.

Κατά συνέπεια προφανής σκοπός της διατυπώσεως «δυνάμει των οθωμανικών νόμων» ήταν η νομική εξασφάλιση των δικαιούχων όλων των υπαγόμενων στη διατύπωση αυτή «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων επί των δημόσιων οθωμανικών γαιών, οι οποίοι είχαν συμπληρώσει τις νόμιμες προϋποθέσεις, με βάση τις οποίες δικαιούνταν να ζητήσουν τη «νομιμοποίηση» της «κατοχής» επί των δημόσιων γαιών, που (θα) εξειδικευόταν με την παραχώρηση σ' αυτούς του δικαιώματος της «εξουσιάζσεως» (tasarruf).

Χαρακτηριστικές κατηγορίες δικαιούχων υπαγόμενων στις πιο πάνω ρυθμίσεις «αναγνωρίσεως» ήταν: α) Αυτοί που ανέμεναν τη χορήγηση του ιδιοκτησιακού τίτλου (tapu), μετά από νομότυπη μεταβίβαση (feragħ) του δικαιώματος «εξουσιάζσεως», β) αυτοί οι οποίοι υπάγονταν στην ειδική επί των δημόσιων γαιών κληρονομική εξ' αδιαθέτου διαδοχή (hakk-i intikal), για την περιέλευση του δικαιώματος της «εξουσιάζσεως», γ) αυτοί που ως «δικαιούχοι ταπιού», νομιμοποιούνταν να ζητήσουν την παραχώρηση του δικαιώματος «εξουσιάζσεως» επί των δημόσιων γαιών, που είχαν καταστεί «σχολάζουσες» (mahlûl), δ) αυτοί που είχαν καταστεί δικαιούχοι του «δικαιώματος μόνιμης εγκαταστάσεως» (hakk-i karar), μετά τη θετική συμπλήρωση των νόμιμων προϋποθέσεων για την κτήση του δικαιώματος της «εξουσιάζσεως», κ.ά.

**XXI.-** Ως γενικότερη διαπίστωση από την αξιολόγηση των ειδικότερων γαιοκτητικών προβλημάτων που προέκυψαν από την ελληνο-τουρκική Σύμβαση του 1881, με την οποία παραχωρήθηκαν στην Ελλάδα η Θεσσαλία και η Άρτα, συνάγεται ότι ήταν μια μορφή συνομολογήσεως από την Ελληνική Κυβέρνηση ενός νομικού καθεστώτος ευρείας προνομιακής αντιμετώπισεως των «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων των μουσουλμάνων-Οθωμανών, η οποία οδήγησε στη δημιουργία των προϋποθέσεων επικρατήσεως της ερμηνείας της νομικής «μετατροπής» ή της νομικής «συγγύσεως» ή ορθότερα του νομικού *μεταβολισμού*<sup>55</sup> των περιορισμένων «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων, «κεκτημένων» επί των τείως δημόσιων οθωμανικών γαιών σύμφωνα με το οθωμανικό δίκαιο, σε δικαιώματα πλήρους και τέλειας ιδιοκτησίας, με την έννοια της κυριότητας, με βάση το ελληνικό (βυζαντινορωμαϊκό) δίκαιο.

---

55 Επιτεύχθηκε έτσι μια ριζικά διαφοροποιημένη ρύθμιση, σε σχέση με τις ρυθμίσεις του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των τείως οθωμανικών γαιών που είχαν συνομολογηθεί με τα Πρωτόκολλα της Ανεξαρτησίας της Ελλάδας του 1830, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 450 κε., η οποία συντέλεσε στη νομική «μετατροπή» των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί των τείως οθωμανικών γαιών, αυτόθι, σ. 302-303, που, τελικά, δεν οδήγησε μόνο στην παρεπόμενη ρύθμιση που δεν ήταν άλλη από το *νομικό μεταβολισμό* της ιδιοκτησίας, σ. 304, αλλά δημιούργησε και τις προϋποθέσεις για την περαιτέρω εκτεταμένη καταδολίευση της εφαρμογής των ρυθμίσεών της, εξαιτίας της ελλείψεως μιας στοιχειώδους φροντίδας για την παράθεση της επιβαλλόμενης διαχρονικής ισχύος των σχετικών ρυθμίσεων, αυτόθι, σ. 253-254 κε., 452 κε. Πρβλ. σχετικά πιο κάτω σημ. 57, 60.

**XXII.-** Το πνεύμα, η «διεργασία», αλλά, ατυχώς, και το «γράμμα» της διατυπώσεως των επίμαχων διατάξεων της Συμβάσεως του 1881, ιδιαίτερα του άρθρ. 4 & 1, οφείλονται στην οθωμανική Αντιπροσωπεία, ίσως με την ανοχή των Πληρεξουσίων των Μ. Δυνάμεων στην Κωνσταντινούπολη, που συνέτειναν ιδιαίτερα στην επίτευξη της υλοποίησεως όλων των ρυθμιστικών επιταγών της Συμβάσεως του 1881, οι οποίες<sup>56</sup>, πολύ εξειδικευμένα, αφενός ενισχύθηκαν, κυρίως, από την έλλειψη οποιασδήποτε ουσιαστικής διαχρονικής ρυθμίσεως<sup>57</sup>, που ήταν απαραίτητη σε τέτοιες μεταβατικές νομικές καταστάσεις –από το δίκαιο ενός προηγούμενου νομικού καθεστώτος στο δίκαιο της νέας διάδοχης κυριαρχίας–, και αφετέρου δυσχεράνηκαν από την όλη αυτή «περίεργη» «σιωπή» του Έλληνα νομοθέτη, ο οποίος, ενώ κύρωσε με το Νόμο 3.1882 της 11<sup>ης</sup>/13<sup>ης</sup>.3.1882 τη Σύμβαση του 1881<sup>58</sup>, την οποία με τον τρόπο αυτό κατέστησε εσωτερικό δίκαιο · παράλληλα, με το Νόμο 3.1882 της 19<sup>ης</sup>.3.1882<sup>59</sup> εισήγαγε στις επαρχίες που προσαρτήθηκαν την ελληνική νομοθεσία που ίσχυε στη λοιπή Ελλάδα · ωστόσο, ο εισαγωγικός Νόμος 3.1882 απέφυγε, «απέχοντας» παρόλα αυτά, μια ρητή διαχρονικά νομοθετική ρύθμιση των ιδιοκτησιακών θεμάτων, που περιλαμβάνονταν στη Σύμβαση του 1881, με την οποία θα γινόταν η αναγωγική συσχέτιση των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων, εμπράγματης μορφής, που κτήθηκαν υπό το προηγούμενο οθωμανικό νομικό καθεστώς, με τα θεωρούμενα σαν αντίστοιχα δικαιώματα του ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) δικαίου.

**XXIII.- Γ΄)** Η **τρίτη περίοδος** ειδικότερης και πιο εξειδικευμένης αξιολογήσεως της μορφής *απαξιώσεως* του *βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου*, εντάσσεται σε ένα το χρονικό πλαίσιο μετά το 1881 και ιδιαίτερα μετά τις προσαρτήσεις των Νέων Χωρών του 1912-1913, που χαρακτηρίζεται κυρίως από την τεκμηρίωση του τρόπου

56 Τεκμηρίωση, βλ. στον Νάκου, Νομικό καθεστώς, σ. 226-227 κε., 229 κε., 233-236 κε.

57 Η έλλειψη της οποίας, πρβλ. πιο πάνω σημ. 55, δημιουργεί ομολογουμένως βασικά ερωτηματικά, που δεν παρέχουν περιθώρια να συσχετιστούν με τη νοητική υπόσταση των συντακτών των σχετικών νομοθετικών κειμένων, γιατί η έλλειψη ρητής διαχρονικής ρυθμίσεως της ισχύος ενός νομοθετήματος βασικά ενοχλεί, κυρίως ερμηνευτικά και εφαρμοστικά, ιδιαίτερα, όμως, ενοχλεί, όταν από τη «σιωπή» αυτή συνάγεται υποκρυπτόμενη σχετική κρυψιβουλία, βλ. ειδικότερα Νάκου, ό.π., σ. 253 κε., 450 κε. Ίσως αν συσχετιζόταν με την προνομαϊκή αντιμετώπιση των «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων επί των τέως οθωμανικών γαιών! της Συμβάσεως, τα συμπεράσματα θα ήταν αυτονόητα! βλ. αυτόθι, σ. 363, μολονότι παρατηρήθηκαν και ορισμένες αρνητικές εκφάνσεις της νομολογίας, σ. 432 κε., αλλά στη γενικότητά τους, σ. 443, η δικαιοσύνη Είχε ως κύριο ανασταλτικό παράγοντα την έλλειψη (ουσιαστικού) διαχρονικού δικαίου διατάξεων, σ. 445.

58 Βλ. το σχετικό Νόμο «Περί κυρώσεως της μεταξύ Ελλάδας και Τουρκίας Συμβάσεως της Κωνσταντινουπόλεως, της 20<sup>ης</sup> Ιουνίου/2<sup>ας</sup> Ιουλίου 1881, που αφορούσε στα νέα όρια μεταξύ των δύο κρατών», σε ελληνική ερμηνευτική απόδοση, *ΕτΚ*, φ. 14/13.3.1882, σ. 59 κε. Πρβλ. σχετικά, Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 224 σημ. 8.

59 Βλ. το σχετικό Νόμο «Περί εισαγωγής της Ελληνικής Νομοθεσίας στις τελευταία [άρτι] προσαρτημένες Θεσσαλικές και Ηπειρωτικές επαρχίες», *ΕτΚ*, φ. 16/20<sup>ης</sup>.3.1882, σ. 71 κε. Βλ. επίσης όλες τις σχετικές λεπτομέρειες του Νάκου, ό.π., σ. 246 σημ. 15.

διαμορφώσεως περαιτέρω του νομικού μεταβολισμού της τέως οθωμανικής γαιοκτησίας στην πλήρη κυριότητα του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου.

Έτσι, στις βάσεις του νομικού μεταβολισμού<sup>60</sup> των «ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων», που είχαν κτηθεί υπό το προηγούμενο οθωμανικό νομικό καθεστώς, οι οποίες πρωτοαντιμετωπίστηκαν στη Σύμβαση 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 του 1913 και τη ρητή αναγνώριση των «ιδιοκτησιακών» τους προβλέψεων από την ελληνική νομοθεσία των ετών 1914-1917, τα δικαιώματα αυτά απέκτησαν ουσιαστικό νομικό περιεχόμενο.

**XXIV.-** Κατά συνέπεια, το πρόβλημα που ειδικότερα αξιολογείται δεν αφορά μόνο στα «κεκτημένα» ιδιοκτησιακά δικαιώματα επί της τέως οθωμανικής γαιοκτησίας, τα οποία ρητά διασφαλιζόνταν από τις σχετικές διεθνείς Πράξεις, αλλά υπάγεται 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 (Σύμβαση του 1881)<sup>61</sup>, αλλά αναγνωρίστηκε και νομοθετικά, «συντατιζόμενη» με την πλήρη ιδιοκτησία με την έννοια της κυριότητας (Νόμοι 147/1914, 1072/1917).

Στην περίπτωση αυτή<sup>62</sup> θα πρέπει να σημειωθεί μια απαραίτητη «διαστολή» στις κύριες αυτές μορφές αναγνώρισεως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος επί της τέως οθωμανικής γαιοκτησίας, στις οποίες περιλαμβάνονται η έννοια του νομικού (συμβατικού) μεταβολισμού της ιδιοκτησίας, που βασίστηκε στο ρυθμιστικό περιεχόμενο της Συμβάσεως του 1881, αντιδιατελλόμενη από την αυτοδίκαιη μετατροπή της ιδιοκτησιακής βάσεως της τέως οθωμανικής γαιοκτησίας σε πλήρη κυριότητα, που επιτεύχθηκε με βάση τη ρητή ελληνική ρυθμιστική νομοθεσία των ετών 1914-1917 (Νόμοι 147/1914, 1072/1917).

Στις προσαρτήσεις, όμως, των Νέων Χωρών του 1912-1913 τα μορφολογικά στοιχεία δεν ήταν ίδια με το ερμηνευτικό πλαίσιο της Συμβάσεως του 1881, όπου η «ιδιοκτησιακή» βάση των κεκτημένων δικαιωμάτων επί των τέως οθωμανικών γαιών δε «μεταβολίστηκε» στηριγμένη απλώς στο ρυθμιστικό πλαίσιο μιας διεθνούς Πράξεως (Συμβάσεως του 1881), με την οποία επιτεύχθηκε έμμεσος συμβατικός νομικός μεταβολισμός, αλλά εμφανίστηκε διαφοροποιημένα: τα νέα μορφολογικά στοιχεία προσέδωκαν ένα ολοκληρωτικό αποτέλεσμα το οποίο είχε ως συνέπεια, ο επερχόμενος νομικός «μεταβολισμός» της ιδιοκτησίας των τέως οθωμα-

60 Βλ. την όλη δικαιοκή συλλογιστική που οδήγησε στο νομικό αυτό μεταβολισμό, μετά τις προσαρτήσεις των Νέων Χωρών, στον Νάκου, «Μεταβολισμοί», σ. 155 σημ. 9, 164-165, ενώ για το προηγούμενο χρονικό διάστημα της Συμβάσεως του 1881, βλ. σχετικά πιο πάνω σημ. 55.

61 Βλ. σχετικά, Νάκου, «Μεταβολισμοί», σ. 155 σημ. 9, 165.

62 Ό.π., σ. 154-155.

νικών γαιών, να μη βασίζεται μόνο στις επιτασσόμενες από τη σχετική διεθνή Πράξη (Σύμβαση «περί ειρήνης μεταξύ Ελλάδος-Τουρκίας» του 1913<sup>63</sup>) επιταγές, αλλά να «θεμελιώνεται» ουσιαστικά στη ρυθμιστική οριοθέτηση της «ιδιοκτησίας» αυτής ελληνική νομοθεσία (Νόμοι 147/1914 και 1072/1917), που οδήγησε στον *άμεσο και πλήρη νομικό μεταβολισμό* των «κεκτημένων» υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαϊκό καθεστώς «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων.

**XXV.-** Η «νομιμοποίηση» της άμεσης στηρίξεως της αναγνώρισεως των κεκτημένων υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαϊκό καθεστώς ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, βασίστηκε για την ενεργοποίηση των ειδικότερων δικαϊκών *μεταβολιστικών* φαινομένων σε διατάξεις συνομολογημένης διεθνούς Πράξεως και ιδιαίτερα της Συμβάσεως [Συνθήκης] «περί ειρήνης μεταξύ Ελλάδας -Τουρκίας» [οθωμανικής αυτοκρατορίας], τη λεγόμενη των Αθηνών, της 1<sup>ης</sup>/14<sup>ης</sup>.11.1913, που κυρώθηκε με το Νόμο, ΔΣΙΓ' (4213, που έλαβε μεταγενέστερα τον αριθ. 79) της 14/14.11.1913<sup>64</sup>, οι διατάξεις της οποίας ρητά οδηγούσαν στη χρησιμοποιούμενη από τη Σύμβαση ορολογία της άμεσης «αναγνώρισεως» των ενλόγω «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων, με την έννοια της νομικής κατοχυρώσεώς τους, για τη διασφάλιση των οποίων γινόταν χρήση του ευρύτερου έναντι άλλων όρου της «αναγνώρισεως», μάλλον γιατί εμφανίζεται «ως» ευρύτερος και επειδή θεωρήθηκε ότι περιέχει την απαραίτητη νομική δέσμευση, η οποία οδηγεί στο αποτέλεσμα του επιδιωκόμενου στόχου, που ήταν η «αναγνώριση» των υπό το οθωμανικό καθεστώς κεκτημένων «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων<sup>65</sup>.

**XXVI.-** Ειδικότερα, 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 αι 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 τή Ελλάδι χώραις δικαιώματα ιδιοκτησίας, επί αστικών και αγροτικών ακινήτων, κατεχομένων υπό ιδιωτών δυνάμει τίτλων εκδεδομένων 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 δικαϊκό 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 ιδιοκτησι-

63 Βλ. την αμέσως επόμενη σημείωση.

64 *ΕτΚ*, φ.229/14.11.1913, σ. 809 κε. Πρβλ. σχετικά, Νάκου, «Μεταβολισμοί», σ. 166 κε.

65 Βλ. ιδιαίτερα, Νάκου, *ό.π.*, σ. 166 -168.

ακά δικαιώματα, αρκεί να είχαν εκδοθεί από την αρμόδια αρχή της οθωμανικής αυτοκρατορίας, επί του προκειμένου το οθωμανικό αυτοκρατορικό κτηματολόγιο (το defterhane) ή σύμφωνα με τον οθωμανικό Νόμο, που δεν ήταν άλλος από τον κωδικοποιημένο Νόμο περί Γαιών της 7<sup>ης</sup> Ramazan 1274/ 1858.

Σχετικά με τους αναγνωριζόμενους γαιοκτητικούς οθωμανικούς τίτλους, θα πρέπει ιδιαίτερα να σημειωθεί ότι, σύμφωνα με το άρθρ. 3 του οθΝπΓαιών οι «νόμιμοι» τίτλοι αναφέρονταν όχι μόνο στον καθιερούμενο γενικό «ιδιοκτησιακό» τίτλο των taru-senedi (δηλαδή των λεγόμενων, ελληνοποιημένα, «ταπιών»), που αφορούσαν τη νομιμοποίηση της κτήσεως βασικά του δικαιώματος του tasarruf (αποδιδόμενου ως «εξουσίασεως») επί των δημόσιων οθωμανικών γαιών, αλλά και στους παλαιότερους οθωμανικούς τίτλους που είχαν χορηγηθεί από τους διάφορους Οθωμανούς τιμαριούχους, 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<sup>66</sup>.

Η επιτασσόμενη αυτή ουσιαστική προστασία των κεκτημένων ιδιωτικών δικαιωμάτων, δικαστικών πράξεων και τίτλων, σύμφωνα με τις ρυθμίσεις των άρθρ. 5 και 6 της Συμβάσεως των Αθηνών, ήταν απόλυτη, αφού ρητά συνομολογούνταν ότι: «έσονται σεβαστά και απαραβίαστα», ενώ ως χρονικό σημείο ενεργητικής νομιμοποίησης 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 επικράτειας ή τίτλους βασιζόμενους στην οθωμανική νομοθεσία, αρκεί οι τίτλοι αυτοί να ήταν βέβαια προγενέστεροι «της καταλήψεως».

Η υλοποίηση της υποχρέωσης αυτής δεν ήταν, ούτε συνιστούσε απλώς μια κατευθυντήρια οδηγία προς την Ελληνική Κυβέρνηση, αλλά αντίθετα προσδιόριζε τη ρητή υποχρέωση της αντισυμβαλλόμενης 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 υλοποίησης της «αναγνώρισεως» αυτής ήταν ο εννοιολογικός προσδιορισμός του σκοπούμενου αποτελέσματος της ρυθμίσεως αυτής, που οριζόταν ρητά ότι ήταν: «τα ... δικαιώματα ιδιοκτησίας ... δυνάμει τίτλων ... προγενεστέρων της καταλήψεως», έτσι ώστε να γίνεται

---

66 Λεπτομέρειες, βλ. Νάκου, «Μεταβολισμοί», σ. 165-166 κε.

ευθεία αναγωγή στο προηγούμενος 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 προηγούμενος ισχύοντος οθωμανικού Δικαίου.

**XXVII.-** 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 της ελλείψεως υπάρξεως μεταξύ των θεσμών των Δικαίων αυτών ουσιαστικών εννοιολογικών αντιστοιχιών<sup>67</sup>, που επέτειναν την υφιστάμενη ουσιαστική «αδυναμία» επιτεύξεως ασφαλών νομικών συσχετίσεων με έννοιες και θεσμούς του βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου, που ενδεχομένως παρείχαν μια διαφαινόμενη «εξωτερική» εννοιολογική ταυτότητα.

Η έλλειψη πάντως αυτής της νομικής δυνατότητας, τελικά, συντελούσε στον ιδιόμορφο χαρακτήρα των οθωμανικών γαιοκτητικών θεσμών και ειδικότερα της έννοιας της «ιδιοκτησίας», 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» (ορολογικά) αλλά και «τεχνητές» διευρύνσεις των αντίστοιχων δικαιωμάτων, που είχαν θεωρηθεί μεταγενέστερα ως «κεκτημένα» δικαιώματα και κατά συνέπεια δεκτικά νομικής προστασίας, καθώς και σε αστήρικτες εννοιολογικά «πλασματικές» αντιστοιχίες των δικαιωμάτων αυτών.

**XXVIII.-** Ιδιαίτερα ερμηνευτικά προβλήματα προκαλούνταν από τις ρυθμιστικές προβλέψεις που διατυπώνονταν στις διεθνείς Πράξεις, 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 προστατευθούν 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, όμως απείχαν από οποιαδήποτε συγκριτική ή αναλογική συσχέτιση με τους θεσμούς του ισχύοντος (στις δεδομένες περιπτώσεις) ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) Δικαίου.

---

67 Βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 267-290, 296 κε.- του ίδιου, «Μεταβολισμοί», σ. 168 κε.

Η λεκτική εξομοίωση των αναφερόμενων «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 τη φύση των δικαϊκών θεσμών του ιεροκρατικού μουσουλμανικού και του ιεροκρατούμενου πολιτικού οθωμανικού Δικαίου, από τους θεωρούμενους σαν αντίστοιχους θεσμούς του ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) Δικαίου<sup>68</sup>.

Η επιβαλλόμενη άρση των αντιθέσεων αυτών, αναφορικά με τη γενικότερη έννοια της «ιδιοκτησίας», στις υφιστάμενες εγγενείς διαφορές των κοσμοθεριών της οθωμανικής και της βυζαντινορωμαϊκής δικαϊκής τάξεως, θα μπορούσε να είναι αναγκαία, όχι μόνο από λόγους ουσιαστικής «αναγνώρισεως» των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων υπό το προηγούμενο οθωμανικό δικαϊκό καθεστώς (στο μέτρο, όμως, της ακριβούς εκτάσεως της ισχύος των «κεκτημένων» δικαιωμάτων), αλλά βασικά από λόγους εκπληρώσεως των συμβατικών υποχρεώσεων του ελληνικού κράτους, που απέρρεαν από συνομολογημένες διεθνείς Πράξεις, με βάση τις οποίες προστατεύονταν ρητά, με την έννοια της «αναγνώρισεως» τους, το «δικαίωμα της ιδιοκτησίας», όπως στο άρθρ. 4 & 1 της Συμβάσεως προσαρτήσεως της Θεσσαλίας του 1881, ή τα «δικαιώματα ιδιοκτησίας», όπως στα άρθρ. 5, 6 & 2 της Συμβάσεως «περί ειρήνης μεταξύ Ελλάδος- Τουρκίας» της λεγόμενης των Αθηνών του 1913.

Η πρακτική, όμως, υλοποίηση της επιτασσύμενης «αναγνώρισεως» των «δικαιωμάτων ιδιοκτησίας», των «κεκτημένων» επί των τέως οθωμανικών γαιών το προηγούμενο «της καταλήψεως» των εκχωρούμενων στην Ελλάδα περιοχών διάστημα, γνωστών ως Νέων Χωρών (Μακεδονίας, Ηπείρου, νήσων), θα προσέκρουε, επίσης, στην έλλειψη προσδιορισμού του Δικαίου που θα εφαρμοζόταν για την ενεργοποίηση της νομικής αυτής υποχρεώσεως του αντισυμβαλλόμενου ελληνικού κράτους, δηλαδή ακριβέστερα στο εννοιολογικό περιεχόμενο της μορφής Δικαίου, η οποία θα προσδιόριζε το νομικό πλαίσιο του δικαιώματος της «ιδιοκτησίας» που έπρεπε να «αναγνωρισθεί».

Η ελλειπτική αυτή αναφορά στο προσδιοριστέο δίκαιο δημιούργησε τη συναφή προβληματική για το εφαρμοστέο δίκαιο, αν θα ήταν το οθωμανικό, που ήταν το Δίκαιο με βάση το οποίο κτήθηκαν τα οποιαδήποτε επικαλούμενα «ιδιοκτησιακά» δικαιώματα (ως *Δίκαιο γενέσεως* των σχετικών δικαιωμάτων), ή θα ήταν το ελληνικό (βυζαντινορωμαϊκό), 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 δικαϊκό καθεστώς ιδιωτικών δικαιωμάτων (ως *Δίκαιο λειτουργίας* των

---

68 Βλ. Νάκου, «Μεταβολισμοί», σ. 158 σημ. 14.



«κεκτημένων» δικαιωμάτων)<sup>69</sup>.

**XXIX.-** Η ουσιαστική οριοθέτηση του νομικού *μεταβολισμού* της ιδιοκτησίας των τέως οθωμανικών γαιών μορφοποιήθηκε ουσιαστικά από τη ρυθμιστική διαμόρφωση της ελληνικής νομοθεσίας<sup>70</sup>, η οποία θέσπισε, με μια νέα ερμηνευτική του *συγκερασμού* των νομικών ιδιοκτησιακών σχέσεων των δύο Δικαίων, οθωμανικού και βυζαντινορωμαϊκού, την αυτοδίκαιη «αναγνώριση» των επί των οθωμανικών γαιών ιδιωτικών δικαιωμάτων, καθώς και τη ρητή «ένταξη» των δικαιωμάτων αυτών μεταξύ των ουσιαστικών «αδιοκτησιακών» δικαιωμάτων του λειτουργούντος τότε (ελληνικού) βυζαντινορωμαϊκού Δικαίου.

Παράλληλα, πιο ειδικά, δε γινόταν έμμεση αναφορά στο εννοιολογικό περιεχόμενο των ενλόγω ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων (όπως στη Σύμβαση του 1881), αλλά, αντίθετα, εισαγόταν στο πλαίσιο της ελληνικής νομοθεσίας ολόκληρο το προηγούμενο οθωμανικό γαιοκτητικό καθεστώς (οθΝπΓαιών), που αφορούσε όμως εξειδικευμένα: «τις περί γαιών [οθωμανικές] διατάξεις, που ρύθμιζαν τα επί [των γαιών] αυτών ιδιωτικής φύσεως δικαιώματα» (Ν. 147/1914)<sup>71</sup>. Η ρητή αυτή νομοθετημένη εισαγωγή ολόκληρου του προηγούμενου οθωμανικού γαιοκτητικού καθεστώτος (οθΝπΓαιών) υλοποιήθηκε με τη ρητή *ένταξη* του στην ελληνική δικαϊκή 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 εμπράγματος μορφής, των οποίων η διαχρονική ισχύς των ρυθμίσεών τους εξακολουθεί να λειτουργεί μέχρι σήμερα<sup>72</sup>.

Η *ένταξη* αυτή επιτεύχθηκε αρχικά με το άρθρ. 2 & 4 του βασικού Νόμου 147 της 1.2.1914 «περί της νομοθεσίας που θα εφαρμοζόταν στις προσαρτημένες χώρες και της δικαστικής τους οργάνωσης», σύμφωνα με το οποίο: «στις χώρες που δι-ατελούσαν τέως υπό την άμεση κυριαρχία του οθωμανικού κράτους εισάγεται εν-γένει η ελληνική αστική νομοθεσία. Διατηρούνται όμως σε ισχύ οι περί γαιών [ο-θωμανικές] διατάξεις, που ρύθμιζαν τα [επί των γαιών] αυτών [κεκτημένα] ιδιωτι-κής φύσεως δικαιώματα», που οφειλόταν στη νομοθετική γραφίδα του συντάκτη του Κ.Δ. Ρακτιβάν, υπουργού επί της Δικαιοσύνης, που διατέλεσε πρώτος Διοικη-

69 Βλ. ιδιαίτερα, Νάκου, «Μεταβολισμοί», σ. 168-169 - του ίδιου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 243-244.

70 Δηλαδή το Νόμο 147/1914, «περί της νομοθεσίας που θα εφαρμοζόταν στις προσαρτημένες χώρες και της δικαστικής τους οργάνωσης», *ΕτΚ*, φ. 25/1.2.1914, σ. 95 κε.

71 Βλ. για το νόμο 147 πιο πάνω σημείωση. Βλ. επίσης Νάκου, «Μεταβολισμοί», σ. 166 σημ. 48.

72 Εξικνούμενη μέχρι της 23<sup>ης</sup>.2.1946, με βάση το άρθρ. 2 & 4 του Νόμου 147/1914, που καταργή-θηκε ρητά (αλλά τυπικά) με το άρθρ. 5 εδ. 8 του *Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα (ΕισΝΑΚ)*, ενώ μετά τις 23.2.1946, αναγωγικά (αλλά ουσιαστικά) με βάση ιδιαίτερα το άρθρ. 51 του *ΕισΝΑΚ*: «Η απόκτηση κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος πριν από την εισα-γωγή του Αστικού Κώδικα κρίνεται κατά το δίκαιο που ίσχυε όταν έγιναν τα πραγματικά γεγο-νότα για την απόκτησή τους». Βλ. σχετικά, Νάκου, «Μεταβολισμοί», σ. 171 σημ. 57. Βλ. επί-σης, του ίδιου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 187 κε., 454 σημ. 154.

τής της ελεύθερης Μακεδονίας, ως Αντιπρόσωπος της Ελληνικής Κυβερνήσεως στις περιοχές της Μακεδονίας που καταλήφθηκαν από τον ελληνικό στρατό το 1912-1913<sup>73</sup>.

Έτσι, οι ρυθμιστικές των κεκτημένων επί των οθωμανικών γαιών ιδιωτικών δικαιωμάτων αναγνωρίστηκαν ότι ήταν οι αναφερόμενες στο Νόμο 147 «περί γαιών [οθωμανικές] διατάξεις», οι οποίες κυρίως ήταν ενταγμένες στο βασικό κωδικοποιημένο οθΝπΓαιών του 1858, που διατηρούντων σε ισχύ άμεσα, παράλληλα με την ελληνική αστική νομοθεσία.

**XXX.-** Η πλέον ουσιαστική, όμως, *ένταξη* υλοποιήσεως της περαιτέρω διαμορφώσεως του τέως οθωμανικού ιδιοκτησιακού καθεστώτος, η οποία κυριολεκτικά συντέλεσε στον κατά κυριολεξία δικαιικό *μεταβολισμό* της φύσεως της οθωμανικής ιδιοκτησίας, οριοθετήθηκε με το Διάταγμα 2468/20-5-1917 της Προσωρινής Κυβερνήσεως Θεσσαλονίκης, οφειλόμενο στην πρωτοβουλία του Ανδρέα Μιχαλακόπουλου, που κυρώθηκε με το Νόμο 1072/18-11-1917, οι ρυθμίσεις των οποίων αναγνώρισαν την αυτοδίκαιη *μετατροπή* της «ιδιοκτησιακής» βάσεως των «κεκτημένων» δικαιωμάτων «εξουσιάσεως» (ως ερμηνευτικής αποδόσεως του δικαϊώματος *tasarruf*) επί των τέως δημόσιων οθωμανικών γαιών –από της δημοσιεύσεως του Διατάγματος 2468/20-5-1917– σε δικαιώματα πλήρους ιδιοκτησίας με την έννοια της κυριότητας, και σύμφωνα με τις προσδιοριζόμενες ειδικότερες προϋποθέσεις<sup>74</sup>.

Το επακόλουθο αποτέλεσμα ήταν ότι, με τις τελευταίες αυτές ρυθμίσεις, η νομική *αφομοίωση* των *ιδιοκτησιακών* δικαιωμάτων επί των τέως 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, έλαβε την τελική της μορφολογική κατάληξη, αρχικά με την *ένταξη* της ειδικής «λειτουργίας» του οθωμανικού Δικαίου στην Ελλάδα, με αποκλειστικότητα εφαρμογής και ρυθμίσεων έναντι του ισχύοντος ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) Δικαίου (Νόμος 147/1914), και στη συνέχεια με την ουσιαστική και νομοθετημένη οριοθέτηση (Διάταγμα 2468/1917 = Νόμος 1072/1917) της *αυτοδίκαιης μετατροπής* της περιορισμένης «ιδιοκτησιακής» βάσεως των οθωμανικών γαιών σε πλήρη ιδιοκτησιακή μορφή, η οποία στην ουσία *μεταβόλισε* δικαιικά την τέως οθωμανική «ιδιοκτησία» σε πλήρη κυριότητα, με την έννοια που λειτουργούσε τότε και συνεχίζει να λειτουργεί διαχρονικά μέχρι και σήμερα στην Ελλάδα.

---

73 Ειδικότερα, βλ. Γ.Π. Νάκου, Το νέο σύστημα Δικαίου στη Μακεδονία μετά και κατά την απελευθέρωση των Νέων Χωρών από τον οθωμανικό ζυγό, Εταιρείας Μακεδονικών Σπουδών, Όψεις 100 Ετών, Θεσσαλονίκη 1912-2012, 8 σημεία καμπής: διαλέξεις, σ. 184 κε., 190- 193 κε., 199 κε., με αναγωγές στη νομοθετική φιλοσοφία του Νόμου 147, αυτόθι, σ. 171 κε., 182-183.

74 Τις οποίες, βλ. Νάκου, *Νομικό καθεστώς*, σ. 454-456 κε. - του ίδιου, «Μεταβολισμοί», σ. 173 σημ. 62.