

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

### ΓΕΝΙΚΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

#### § 1. ANTI ΠΡΟΛΟΓΟΥ

Οι εξελικτικές διακυμάνσεις του οθωμανικού γαιοκτητικού συστήματος<sup>1</sup>, όπως αυτές διαμορφώθηκαν στα πλαίσια του Ελληνικού Δικαίου<sup>2</sup>, αποτελούν ένα από τα βασικότερα γνωστικά αντικείμενα της ειδικότερης ιστορικής πορείας του Ελληνικού Δικαίου, η μελέτη και διερεύνηση του οποίου μας προσδίδει το πιο ουσιαστικό παράδειγμα πραγματικής χρήσεως Δικαίου, και μάλιστα αλλοδαπού, που προίσχυσε, υπό το σημερινό ελληνικό δικαιοκράτος, του σύγχρονου Ελληνικού Δικαίου.

Οι διακυμάνσεις αυτές, συγχρόνως, μας δίνουν, εκτός των άλλων, και το απαραίτητο μέτρο της ουσιαστικής ωφέλειας της γνώσεως και της σπουδής της ιστορίας του Ελληνικού Δικαίου, για την κατανόηση και ερμηνεία δικαιοκράτων θεσμών, που εξακολουθούν να λειτουργούν, και έτσι να απασχολούν, θεωρητικά και νομολογιακά, τη σύγχρονη ελληνική νομική πραγματικότητα<sup>3</sup>.

Οι γαιοκτητικές σχέσεις, μετά την Επανάσταση του 1821 και την αναδημιουργία του Ελληνικού Κράτους, άρχισαν να αποκτούν, εκτός από πραγματικό και ουσιαστικό νομικό ενδιαφέρον. Βέβαια, δεν πρέπει να θεωρηθεί ότι στην Τουρκοκρατία οι υπόδουλοι «Έλληνες» δεν είχαν γαιοκτητικά ενδιαφέροντα· είχαν, αλλά ήταν τέτοιες οι πολιτικο - κοινωνικές συνθήκες, που δεν μπορούσαν αυτά να αναπτυχθούν φυσιολογικά. Ούτε βέβαια μπορεί να υποστηριχτεί ότι, μόλις αναδημιουργήθηκε το Ελληνικό Κράτος, οι Έλληνες απέκτησαν αυτόματα τα ενδιαφέροντα αυτά.

Σταδιακά κλιμακώθηκαν οι σχέσεις αυτές, οι οποίες ειδικότερα συσχετίζονται μόνο με τις τ έως δημόσιες οθωμανικές γαίες και τα εμπράγματα δικαιώματα που είχαν διαμορφωθεί, κυρίως, επάνω σ' αυτές.

Κανείς δεν μπορεί να ισχυριστεί ότι στην Τουρκοκρατία δεν υπήρχε ένα συγκεκριμένο γαιοκτητικό νομικό καθεστώς, με βάση το οποίο μπορούσαν να δημιουργηθούν οι προϋποθέσεις κτήσεως «εμπράγματων» δικαιωμάτων από ορισμένους δικαιούχους.

Εκείνο, όμως, που είναι γεγονός αδιαμφισβήτητο, είναι ότι τα δικαιώματα αυτά, κάθε φορά που γινόταν ένταξη – χωρίς να ενδιαφέρει απόλυτα ο τρόπος, αν ήταν με αιτία πολέμου ή εξαιτίας παραχωρήσεως – γεωγραφικών διαμερισμάτων στην ελληνική επικράτεια, διαρρυθμίζονταν με διαφορετικό νομικό τρόπο.

Αποτέλεσμα ήταν, άλλοτε να υπάρχει απώλεια των δικαιωμάτων αυτών, άλλοτε μείωση ή ελαχιστοποίηση, και, άλλοτε διεύρυνση του περιεχομένου τους.

Η κύρια, βέβαια, αιτία των καταστάσεων αυτών ήταν οι σχετικές διεθνείς Συνθήκες που υπογράφηκαν, οι οποίες προέβλεπαν την τύχη των δικαιωμάτων που είχαν κτηθεί επάνω σε ακίνητα κτήματα.

Η ουσιαστική, όμως, αιτία ήταν η διαφορετική φύση των δυο δικαίων, του μουσουλμανικού - οθωμανικού, που ίσχυε κατά τη δημιουργία των εμπράγματων σχέσεων και του ελληνικού, που, ως διάδοχο δίκαιο, έπρεπε να λάβει μια μέριμνα για αυτά.

Από τη μέριμνα, όμως, μέχρι του σημείου να τα παραγνωρίζει, να τα μειώνει ή να τα διευρύνει, υπάρχει μια κάποια διαφορά.

Οι τέως δημόσιες οθωμανικές γαίες μετά την Επανάσταση του 1821, με τις Συνθήκες που η Ελλάδα απελευθερώθηκε, καταργήθηκαν ως κατηγορία γαιών του οθωμανικού δικαίου και είχαν υπαχθεί στις ρυθμίσεις του ελληνικού.

Οι διεθνείς Συνθήκες που συνομολογήθηκαν, δεν άφηναν περιθώρια διαρρυθμίσεως των τυχόν δικαιωμάτων που ενδεχομένως υπήρχαν επάνω σ' αυτές, όπως στη συνέχεια θα δούμε, παρόλα αυτά, όμως, η ελληνική νομοθετική και νομολογιακή θέση έλαβε ουσιαστική μέριμνα για τη διαρρύθμιση των δικαιωμάτων αυτών. Το φλέγον πρόβλημα σε όλες τις επόμενες περιόδους, Επανάστασης, Καποδιστριακή και Οθώνεια, ήταν η διανομή των τέως αυτών, κυρίως δημόσιων, οθωμανικών γαιών, που στη συνέχεια έγιναν δημόσιες ελληνικές γαίες, οι οποίες αποτελούσαν τα λεγόμενα «εθνικά κτήματα»<sup>4</sup>.

Η καθαυτό νομική διαμόρφωση των γαιοκτητικών σχέσεων, που βασίζονταν στις τέως οθωμανικές γαίες, μετά τις γαιοκτητικές «διασφαλίσεις» της χρονικής περιόδου 1821 - 1880, άρχισε με την προσάρτηση της Θεσσαλίας του 1881, οπότε, με τη σχετική «Συνθήκη» (Σύμβαση), επήλθε ένας βασικός νομικός «μεταβολισμός» στα εμπράγματα δικαιώματα όλων των δικαιούχων χρήσεως και καρπώσεως οθωμανικών γαιών, δημόσιων (arazi - i emiriye) και αφιερωμένων ή βακουφικών (arazi - i mevkufe).

Ταυτόχρονα και εξαιτίας του νομικού αυτού «μεταβολισμού» της «κατοχής» των οθωμανικών γαιών της Θεσσαλίας, δημιουργήθηκε και η πρώτη μορφή αγροτικού προβλήματος στην Ελλάδα, με ουσιαστική επίκληση τη

διεκδίκηση εμπράγματων δικαιωμάτων από τους ακτήμονες καλλιεργητές της Θεσσαλίας, τα οποία είχαν αποκτήσει ή «θεωρούσαν» ότι είχαν αποκτήσει επί των γαιών αυτών.

Στις βάσεις αυτές, που πρωτοτέθηκαν στη σχετική «Συνθήκη» (Σύμβαση) προσαρτήσεως της Θεσσαλίας<sup>5</sup> (1881), στηρίχτηκε η μετέπειτα διαμόρφωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των τ έως δημόσιων οθωμανικών γαιών, που αφορούσε κυρίως στις εμπράγματα σχέσεις που εμφανίστηκαν μετά τους Βαλκανικούς πολέμους του 1912 - 1913 και την κατάληψη ιδιαίτερα των Νέων Χωρών (Μακεδονίας, Ηπείρου κ.ά.), όπου, πλέον, τα μόρφωσιμα επί των τ έως οθωμανικών γαιών, δημόσιων και βακουφικών, εμπράγματα δικαιώματα, με βάση τις διεθνείς Συνθήκες<sup>6</sup> και τη ρητή αναγνώρισή τους από την ελληνική νομοθεσία<sup>7</sup>, απέκτησαν ουσιαστικό νομικό περιεχόμενο.

Παρόμοιο νομικό καθεστώς αναγνωρίστηκε από την ελληνική νομοθεσία και στις άλλες προσαρτήσεις νέων εδαφών στην ελληνική επικράτεια, όπως στην Κρήτη<sup>8</sup>, Θράκη<sup>9</sup>, Δωδεκάνησα<sup>10</sup>.

Η ιστορική όμως έρευνα θα είχε μόνο θεωρητικό ενδιαφέρον, από την ιστορικο-νομική της άποψη, αν δε συνέβαινε οι επιπτώσεις των εμπράγματων αυτών σχέσεων να απασχολούν ακόμη και σήμερα την ελληνική νομοθεσία και τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων<sup>11</sup>.

Ελπίζεται ότι η όλη διαπραγμάτευση θα καταδείξει το μέγεθος της υπέρξεως, όχι μόνο πρακτικού - περιουσιακού, αλλά και νομικού - επιστημονικού ενδιαφέροντος, συσχετιζόμενου άμεσα με τα εμπράγματα δικαιώματα που είχαν διαμορφωθεί επάνω στις τ έως δημόσιες οθωμανικές γαίες, για χάρη των οποίων διατηρήθηκε<sup>12</sup> και αναγωγικά<sup>13</sup> χρησιμοποιείται μέχρι και σήμερα, *αυτούσιο, ένα τμήμα της περί γαιών νομοθεσίας* της τ έως οθωμανικής αυτοκρατορίας μέσα στον κορμό της ελληνικής νομοθεσίας.

Μεθοδολογικά χρησιμοποιείται, σαν τρόπος της αξιολογήσεως όλων αυτών των δικαϊκών θεσμών και των λοιπών νομικών γεγονότων<sup>14</sup>, η *δομική (εσωτερική) οριοθέτηση*, με την έννοια του εξειδικευμένου προσδιορισμού, της διαμορφώσεως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των τ έως οθωμανικών γαιών, η οποία αποβλέπει, όχι στη δομική (εσωτερική) ανάλυση της νομικής βάσεως των δικαϊκών θεσμών του οθωμανικού δικαίου, αλλά στην ανάλυση του τρόπου με τον οποίο τα δεδομένα εννοιολογικά στοιχεία των θεσμών αυτών διαμορφώθηκαν, συσχετιζόμενα με τους θεωρούμενους σαν αντίστοιχους θεσμούς του ελληνικού (βυζαντινορωμαϊκού) δικαίου, για να λειτουργήσουν στη συνέχεια μέσα στα οριακά πλαίσια του δικαίου που ίσχυε τότε στην Ελλάδα.

Η «δομική οριοθέτηση» της διαμορφώσεως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος δεν αποτελεί μέθοδο έρευνας, η οποία σχετίζεται με τις μεθόδους των

λοιπών κοινωνικών επιστημών<sup>15</sup>, αλλά τρόπο αξιολογήσεως του ειδικότερου αντικειμένου τής διαπραγματεύσεως αυτής, τρόπο που πιστεύεται ότι αποδίδεται ορθότερα θεωρητικά με τους όρους που χρησιμοποιήθηκαν.

Τα ειδικότερα εννοιολογικά στοιχεία των δικαϊκών θεσμών και των λοιπών νομικών γεγονότων, που αφορούσαν τις τέως δημόσιες οθωμανικές γαίες, «δομούνται» (διαρθρώνονται, κατατάσσονται) με βάση τα στοιχεία που απαρτίζουν τη νομική έννοια των θεσμών που αναλύονται, και τα στοιχεία, που απάρτιζαν την έννοια, των ιδίων θεσμών που λειτούργησαν κάτω από ένα άλλο νομικό καθεστώς, διαφορετικό από εκείνο κάτω από το οποίο μεταγενέστερα δημιουργήθηκαν ή θεσπίστηκαν, πράγμα που θεωρητικά σημαίνει ότι «δομούνται» εσωτερικά, γιατί εξωτερικά δεν υπάρχουν «προσβάσεις» αλλαγής του εξωτερικού εννοιολογικού περιεχομένου, που αναφέρεται κύρια και περιορισμένα στην ονομασία τους με τον αντίστοιχο τεχνικό όρο. Η «δόμηση» αυτή μας αποδίδει όλους τους αναγκαίους εξειδικευμένους νομικούς προσδιορισμούς, οι οποίοι στην ουσία θέτουν τα όρια (: οριοθετούν) μέσα στα οποία κινείται η όλη διαμόρφωση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος (των τέως δημόσιων οθωμανικών γαιών), το οποίο, στη συνέχεια, εντάσσεται σ' ένα δικαϊκό πλαίσιο, που, στην προκείμενη περίπτωση, ήταν το νομικό πλαίσιο που λειτουργούσε τότε στην Ελλάδα.

Η έρευνα εκτείνεται γενικότερα σε όλες τις νομικές σχέσεις, οι οποίες ήταν αποτέλεσμα «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων, επί των οθωμανικών γαιών που βρίσκονταν στις οθωμανικές επαρχίες που αποτέλεσαν το ελληνικό κράτος του 1830 και σ' αυτές που προσαρτήθηκαν το 1881 (Θεσσαλίας και τμήματος της Ηπείρου), ως προσπάθεια συμβολής στην ειδικότερη ανάλυση των ελληνικών γαιοκτητικών σχέσεων και των νομικών «μεταβολισμών»<sup>16</sup> της ιδιοκτησίας, όπως εξελίχθηκαν και διαμορφώθηκαν ή διαφοροποιήθηκαν από την Επανάσταση του 1821 μέχρι σήμερα.

Η γενικότερη αυτή θεματική επεξεργασία αναφέρεται κυρίως σε μια παράπλευρη μορφή «ιδιοκτησίας» επί ακινήτων, που δημιουργήθηκε παράλληλα με τη γνωστή μορφή ιδιοκτησίας του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, που αναφερόταν και ταυτιζόταν με την έννοια της κυριότητας· γενεσιουργός αιτία της παράπλευρης μορφής «ιδιοκτησίας» αποτέλεσε στην προκείμενη περίπτωση<sup>17</sup> το ιδιόρρυθμο γαιοκτητικό καθεστώς της οθωμανικής αυτοκρατορίας, της οποίας όρισμένες επαρχίες θεμελίωσαν το γεωγραφικό υπόβαθρο στην όλη αναδημιουργία του ελληνικού κράτους, που στην ουσία «κληρονόμησε» όλες αυτές τις «δημιουργημένες» νομικές σχέσεις.

Στη χρονική διάρκεια της αναδημιουργίας αυτής, από το 1821 ως σήμερα, συντελέστηκαν οι διάφορες μορφοποιήσεις των «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων επί ακινήτων, που κτήθηκαν υπό το οθωμανικό νομικό καθεστώς, τα οποία, τελικά, αναγνωρίστηκαν ως «πλασματική» ιδιοκτησία· η αναγνώριση αυτή, κυρίως, οδήγησε στον ουσιαστικό νομικό «μεταβολισμό» της στη μορφή της πλήρους ιδιοκτησίας με την έννοια της κυριότητας.

Η ανάλυση αυτή του τρόπου με τον οποίο συντελέστηκαν οι μορφοποιήσεις αυτές των «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων και η συνολική εξέλιξή τους

αποτελούν τη γενικότερη θεματική της όλης προσπάθειάς μας, η ειδικότερη διερεύνηση της οποίας παρουσιάζεται στη διαπραγμάτευση αυτή, η οποία ιχνηλατεί, συσχετίζει και τεκμηριώνει με νομοθετικές και λοιπές δικαικές πηγές τη δομική (εσωτερική) οριοθέτηση, με την έννοια του εξειδικευμένου νομικού προσδιορισμού, της διαμορφώσεως του ιδιοκτησιακού καθεστώτος κυρίως επί των τέως δημόσιων οθωμανικών γαιών από το 1821 - 1912· στη διαμόρφωση αυτή βασίστηκε ο «μεταβολισμός» του ιδιοκτησιακού καθεστώτος των οθωμανικών γαιών της Μακεδονίας, Ηπείρου, Θράκης κ.ά., από το 1912 μέχρι το 1946 και αναγωγικά μέχρι σήμερα, σύμφωνα με τον οποίο η «πλασματική» ιδιοκτησία, που αναγνωρίστηκε επί των τέως δημόσιων οθωμανικών γαιών, δε «μεταβολίστηκε» μόνο σε ιδιοκτησία με τη μορφή της κυριότητας του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου και του ΑΚ, αλλά συντέλεσε και στη ρητή νομοθετική αναγνώριση<sup>18</sup> των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων επί των γαιών αυτών, με βάση την οποία νομικό κείμενο του οθωμανικού δικαίου, το οποίο ίσχυσε τυπικά στην Ελλάδα μέχρι το 1946 και αναγωγικά μέχρι σήμερα, «αναγνωρίζονται» σαν «θετό» δικαιο παράλληλα με την κείμενη ελληνική νομοθεσία.

## § 2. ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΗ ΠΡΟΔΙΑΘΕΣΗ

### 1. Το γενικότερο θεματολογικό αντικείμενο της έρευνας

Το νομικό καθεστώς που αφορούσε τα εμπράγματα δικαιώματα, αυτά που υπήρχαν ή διαμορφώθηκαν επί των τέως δημόσιων οθωμανικών γαιών, σαν την ειδικότερη έκφραση του ιδιοκτησιακού καθεστώτος επί των γαιών αυτών, κατά την τελευταία περίοδο της Τουρκοκρατίας στην «Ελλάδα» και η εξελικτική διαμόρφωσή τους από της Επανάστασεως του 1821 μέχρι σήμερα, δεν έχει πλήρως διερευνηθεί από την ελληνική νομική επιστήμη<sup>19</sup>, παρόλο που οι γαιοκτητικές σχέσεις αποτελούσαν ένα από τα κυριότερα τμήματα του Εμπράγματος Δικαίου της περιόδου αυτής.

Η ουσιαστική διαμόρφωση των δικαιωμάτων αυτών, που συνδέονταν άμεσα με το καθεστώς της ιδιοκτησίας, υπέστη, κατά τη διάρκεια των διάφορων χρονικών περιόδων, κάτω από την επίρεια του δικαίου του ίδιου ή του διαφορετικού κάθε φορά κατακτητή, βαθιές μεταβολές, που εξικνούσαν μέχρι τη διαφοροποίησή τους, σε τέτοιο βαθμό, ώστε να παρατηρούνται αλλοιώσεις, τόσο στην αρχική μορφή όσο και στο μεταγενέστερο περιεχόμενό τους<sup>20</sup>.

Ως χωρικό πλαίσιο, μέσα στο οποίο κινείται η έρευνά μας, θεωρήθηκε ο σημερινός γεωγραφικός χώρος της Ελλάδας, με αποκλειστική προϋπόθεση τα υποκείμενα σε ειδικότερη διερεύνηση γεωγραφικά τμήματά της να είχαν διατελέσει κάτω από την οθωμανική κυριαρχία, πριν αυτά ενταχτούν στην Ελληνική Επικράτεια.

Η προϋπόθεση αυτή τέθηκε για χάρη της ενότητας της αξιολογήσεως, που γίνεται στους δικαιοκούς θεσμούς που ερευνώνται, οι οποίοι προέρχονταν, βασιζόνταν ή επηρεάζονταν από το ίδιο καθεστώς, το μουσουλμανικο-οθωμανικό, γιατί, είναι γνωστό, ότι στην Ελληνική Επικράτεια εντάχθηκαν και ελληνικές επαρχίες που διατελούσαν προηγουμένως κάτω από την επίδραση του δικαίου άλλου κατακτητή<sup>21</sup>.

## 2. Εξειδίκευση στις εμπράγματα σχέσεις των δημόσιων οθωμανικών γαιών

Οι δικαιοκί αυτοί θεσμοί, που αξιολογούνται στη συνέχεια, υπάγονται στο Εμπράγματο Δίκαιο, το οποίο, κατά την Τουρκοκρατία, ανήκε στη σφαίρα επιρροής του μουσουλμανικού - οθωμανικού δικαίου<sup>22</sup>, που σήμαινε, στην πρακτική του εφαρμογή, ότι καμιά επίδραση δεν μπορούσε να έχει επάνω στις σχέσεις αυτές το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, που λειτουργούσε παράλληλα, με την ανοχή του κατακτητή, για ορισμένες ιδιωτικού δικαίου σχέσεις των υπόδουλων «Ελλήνων» με τη φροντίδα του Οικουμενικού Πατριαρχείου<sup>23</sup>.

Οι εμπράγματα αυτές σχέσεις, που στην αρχή της κτήσεώς τους, σύμφωνα με το οθωμανικό νομικό καθεστώς, αφορούσαν απλά ιδιωτικά δικαιώματα, ενώ κατά τη χρονική εξελικτική τους πορεία διαμορφώθηκαν σταδιακά σε εμπράγματα, θα υπάγονταν πλέον, μετά την ένταξη των ελληνικών γεωγραφικών διαμερισμάτων, που διατελούσαν κάτω από την οθωμανική κυριαρχία, υπό τη νέα διάδοχη ελληνική και φυσικά κάτω από τις ρυθμίσεις του ελληνικού νομικού συστήματος.

Η υπαγωγή όμως αυτή, των «κεκτημένων» εμπράγματων δικαιωμάτων, υπό το νέο διάδοχο ελληνικό νομικό καθεστώς, δημιούργησε πληθώρα νομικών προβλημάτων, που άρχισαν το 1830 και έγιναν πιο έντονα μετά το 1881, τόσο στη νομοθεσία όσο και στη νομολογία, ορισμένα μάλιστα από αυτά υπάρχουν μέχρι και σήμερα.

Τα ιδιωτικά αυτά δικαιώματα, που διασφαλίστηκαν μετά το 1830 και ουσιαστικά «οριοθετήθηκαν» μετά το 1881, αναφέρονταν βασικά στις υφιστάμενες κατά το οθωμανικό δίκαιο κατηγορίες των δημόσιων, που ειδικότερα αναλύονται στη διαπραγμάτευσή μας, και των αφιερωμένων ή βακουφικών γαιών, που θα αναλυθούν σε ιδιαίτερη μελέτη· αφορούσαν ειδικότερα τους έλκοντες από τις γαίες αυτές «εμπράγματα» δικαιώματα, οι οποίοι νέμονταν τις δημόσιες γαίες με βάση την εμπράγματη σχέση του θεσμού της «εξουσιάσεως» (tasarruf), ενώ τις αφιερωμένες ή βακουφικές με βάση τις εμπράγματα μορφές των θεσμών icareteyn (των λεγόμενων διτελών, με διπλό τέλεσμα) και mukata 'a (με μίσθωμα κατ' αποκοπή)<sup>24</sup>.

### 3. Οι διεθνείς Πράξεις ρυθμιστικές των ιδιωτικών δικαιωμάτων επί των τώως οθωμανικών γαιών

Η παραπάνω ειδική αναφορά στα εν λόγω δικαιώματα, που κτήθηκαν επί των τώως οθωμανικών δημόσιων και αφιερωμένων ή βακουφικών γαιών, μολονότι ενδεικτική, έγινε εξαιτίας της ιδιαίτερης σπουδαιότητας που είχαν μέσα στο πλέγμα του νομικού καθεστώτος του μουσουλμανικού - οθωμανικού δικαίου, σπουδαιότητα, όμως, που οδήγησε σε υπερτονισμό και σε διεύρυνση της νομικής τους ερμηνείας από τη νέα διάδοχη ελληνική κατάσταση, για να καταλήξει τελικά σε λύσεις που μόνο σαν προνομιακές θα μπορούσαν να χαρακτηριστούν<sup>25</sup>.

Παράλληλα όμως υπήρξαν και άλλα ιδιωτικά δικαιώματα, που προσέγγιζαν την εμπράγματη ιδιότητα, όπως και άλλα τελείως ενοχικού χαρακτήρα, τα οποία αναφάνηκαν πρόσκαιρα και ταυτόχρονα με την ένταξη ορισμένων τώως οθωμανικών περιοχών υπό την ελληνική κυριαρχία, αλλά η διαρρύθμισή τους πραγματοποιήθηκε με διάθεση οριστικής εξαλείψεώς τους, σύμφωνα με τις ειδικές διαχρονικού δικαίου διατάξεις των σχετικών διεθνών Πράξεων, χωρίς να απασχολήσουν στη συνέχεια ιδιαίτερα την ελληνική νομοθεσία και νομολογία<sup>26</sup>.

Αποτέλεσμα των ρυθμίσεων των διεθνών Πράξεων, με τις οποίες έγινε θεωρητικά «τεχνική», λεκτική, εξομοίωση των ιδιωτικών δικαιωμάτων που είχαν κτηθεί επάνω στις τώως οθωμανικές γαίες και φέρονταν σαν «εμπράγματα», ενώ στην ουσία δε σχετιζόνταν με την επιβλημένη ουσιαστική εννοιολογική ταύτιση με αντιστοιχούς θεσμούς του ελληνικού δικαίου, που λειτουργούσε την εποχή εκείνη, – άσχετα αν η ταύτιση αυτή δεν ήταν πάντοτε νομοτεχνικά επιτυχής ή εφικτή στην υλοποίησή της –, ήταν τα δικαιώματα αυτά να λειτουργήσουν στη συνέχεια σαν «κεκτημένα» ιδιωτικά δικαιώματα, που διέπονταν από τις κείμενες διατάξεις του ελληνικού δικαίου, με όλες, όμως, τις νομικές αναγωγές στο οθωμανικό δίκαιο κάτω από το οποίο δημιουργήθηκαν<sup>27</sup>.

Οι αναγωγές αυτές στο οθωμανικό δίκαιο ήταν έμμεσες, υπήρχαν όμως και περιπτώσεις που οι αναγωγές ήταν άμεσες, ρυθμιστικές των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων, γιατί δεν προβλεπόταν, στις σχετικές διεθνείς και ελληνικές νομοθετικές ρυθμίσεις, αναλογική εξομοίωση με ελληνικούς νομικούς θεσμούς, αλλά αυτούσια αναγνώριση ιδιωτικών δικαιωμάτων που κτήθηκαν σύμφωνα με την οθωμανική νομοθεσία: αναγνώριση, η οποία, ως νομική κατάληξη, είχε τη χρησιμοποίηση μόνο των εννοιολογικών στοιχείων του οθωμανικού δικαίου για τη νομιμοποιητική τεκμηρίωση των προϋποθέσεων κτήσεως των σχετικών δικαιωμάτων, που, στη συνέχεια, θα υπάγονταν στις κείμενες διατάξεις του ελληνικού δικαίου.

#### 4. Η προβληματική της διερευνήσεως των ιδιωτικών δικαιωμάτων

Η επιλογή για τη διερεύνηση της διαμορφώσεως των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων, που δημιουργήθηκαν ειδικότερα επί των τέως δημόσιων οθωμανικών γαιών που προαναφέρθηκαν, δεν ήταν τυχαία. Γιαυτή συντέλεσαν, κυρίως, δυο προσδιοριστικά στοιχεία, τα οποία αποτελούσαν του πόλους του ίδιου νομικού ζητήματος: το ένα ήταν η διατήρηση μέχρι το 1946 και αναγωγικά, με βάση τις διαχρονικού δικαίου διατάξεις του ΕισΝΑΚ, μέχρι και σήμερα σε χρήση δικαιοκτών θεσμών του μουσουλμανικού - οθωμανικού δικαίου, που «λειτουργούν» στα πλαίσια της ελληνικής νομοθεσίας, έστω και σε ορισμένα τμήματα της ελληνικής επικράτειας: το άλλο ήταν η έλλειψη ειδικής διαπραγματεύσεως<sup>28</sup> αναφερόμενης στην ιστορική εξέλιξη και συγκριτική ανάλυση των μεταβληθέντων σε δικαιοκούς θεσμούς ιδιωτικών «ιδιοκτησιακών» επί των δημόσιων οθωμανικών γαιών δικαιωμάτων, που κτήθηκαν κάτω από διαφορετικό νομικό καθεστώς και διατηρήθηκαν μέχρι (προ) και μετά την ισχύ του Αστικού Κώδικα.

#### 5. Οι αιτίες «επιβιώσεως» των ιδιωτικών δικαιωμάτων

Η «επιβίωση» όλων αυτών των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων ήταν η επακόλουθη επίπτωση, ίσως και το «τίμημα», της σταδιακής αναδημιουργίας του ελληνικού κράτους, της διευρύνσεως των γεωγραφικών του ορίων και των ρυθμίσεων που περιέχονταν στις συνομολογημένες διεθνείς Πράξεις, με τις οποίες «παραχωρήθηκαν» στη χώρα μας από την οθωμανική αυτοκρατορία, με «οικεία» βούλησή της ή εξαιτίας πολέμου, οι περισσότερες των σημερινών ελληνικών περιοχών.

Τα νομικά προβλήματα, που δημιουργήθηκαν ιδιαίτερα μετά το 1881 και συνεχίστηκαν στην ίδια νομική βάση, αλλά με λίγο διαφοροποιημένο περιεχόμενο, μετά την απελευθέρωση των Νέων Χωρών και την παραχώρηση της Δωδεκανήσου – όπως αυτά στη συνέχεια ειδικότερα αξιολογούνται για τη μέχρι του 1912 ιστορική περίοδο –, θα είχαν με την πάροδο τόσων ετών μηδενιστεί, αν η ελληνική νομοθεσία ήταν συνεπέστερη στην αντιμετώπισή τους και δεν κατέληγε σε μια ευκαιριακή «επικάλυψη» κάθε φορά που αναφαινονταν, καθώς επίσης, αν η νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων μπορούσε ή είχε την «τεχνική» δυνατότητα μέσα στα πλαίσια του αστικού δικονομικού συστήματος να καταλήξει, με βάση τη νομική τους ουσία, σε μια ενιαία αντιμετώπιση<sup>29</sup>.

Παρόλα αυτά, φαίνεται ότι υπήρχε πραγματική «αδυναμία» για την εξομάλυνση των προβλημάτων αυτών, ίσως όχι αδικαιολόγητη, γιατί η συσσώρευση αυτή στις «νέες» ρυθμίσεις, που στηρίζονταν στο προηγούμενο γαιοκτητικό



καθεστώς, επάνω στο οποίο βασιζόνταν για την ενεργητική τους νομιμοποίηση τα ιδιωτικά δικαιώματα, που προβάλλονταν σαν «εμπράγματα», φυσικό επακόλουθο είχε τη δημιουργία σωρείας δικαιούχων των δικαιωμάτων αυτών, νόμιμων ή όχι, στους οποίους παρέχονταν ουσιαστικά διαφοροποιημένα «προστασία» απ' αυτή την οποία πράγματι είχαν κάτω από το προηγούμενο δικαιοκτικό οθωμανικό καθεστώς<sup>30</sup>.

Η συσσώρευση αυτή, που εμφανιζόταν κάθε φορά μετά από κάθε νέα «ένταξη» γεωγραφικών τμημάτων στην ελληνική επικράτεια, ήταν το νομικό αποτέλεσμα των ειδικών ρυθμιστικών διατάξεων που περιλήφθηκαν στις διάφορες διεθνείς Πράξεις.

Παράλληλα, η μεγαλύτερη ή η μικρότερη αυτή «προστασία», που η νομιμοποιητική της βάση βασιζόταν στις ρυθμίσεις των συνομολογημένων διεθνών Συνθηκών, σε συνδυασμό με τις διατάξεις της ελληνικής νομοθεσίας, αποτέλεσαν τις βασικές αιτίες από τις οποίες εκπήγασαν τα πολυποίκιλα ερμηνευτικά προβλήματα, η επίλυση των οποίων αφέθηκε από τη νομοθεσία «σκόπιμα», τις πιο πολλές φορές, στη δικαστική εξουσία, της οποίας όμως οι δικαιοδοσίες ήταν πολύ περιορισμένες εξαιτίας των δικονομικών διαδικασιών.

Στις παραπάνω αιτίες θα μπορούσε να προστεθεί και μια άλλη, εξίσου βασική με τις ήδη αναφερμένες, αιτία, που προερχόταν από την έλλειψη ουσιαστικής γνώσεως της ιδιόμορφης νομικής φύσεως των θεσμών του ιερονομικού - μουσουλμανικού και πολιτικού - οθωμανικού δικαίου<sup>31</sup>, σε σχέση με το (βυζαντινορωμαϊκό) δίκαιο που ίσχυε τότε στην Ελλάδα.

Η τελευταία αυτή αιτία, που αποτελεί συνάμα και πραγματική διαπίστωση, ήταν που συντέλεσε ουσιαστικά στη διεύρυνση του περιεχομένου των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων, τα οποία, όπου δεν «ταυτίστηκαν» με «αντίστοιχους» θεσμούς του ελληνικού δικαίου<sup>32</sup>, διατηρήθηκαν και θα κρίνονταν σύμφωνα με το μουσουλμανικό - οθωμανικό δίκαιο, δηλαδή με βάση το δίκαιο που ίσχυε κατά το χρόνο της δημιουργίας ή της κτήσεώς τους. Συνέπεια των διατηρημένων αυτών δικαιωμάτων, που αναφέρονταν στις τέως οθωμανικές γαίες, κυρίως στις δημόσιες, ως και στις αφιερωμένες ή βακουφικές, ήταν ότι δεν μπορούσαν να χρησιμοποιηθούν, για την αποσαφήνιση και εφαρμογή τους, τα ερμηνευτικά στοιχεία του ουσιαστικού ελληνικού δικαίου που λειτουργούσε τότε, γιατί, πέρα από την ειδική «προστασία» των συνομολογημένων διεθνών «Συνθηκών», τα δυο αυτά δίκαια, το οθωμανικό και το ελληνικό (βυζαντινορωμαϊκό), είχαν θεμελιακές διαφορές, οι οποίες ανάγονταν τόσο στην κοσμοθεωρία, όσο και στη δομή, φύση και προορισμό των ειδικότερων θεσμών και νομικών εννοιών που περιέχονταν σ' αυτά<sup>33</sup>.

## 6. Ιστορική εξέλιξη της «διαμορφώσεως» των επί των τέως οθωμανικών γαιών ιδιωτικών δικαιωμάτων

Η αναγκαστική αυτή παράλληλη «σύμπλευση» των δυο αυτών δικαίων, – που θεωρητικά και πρακτικά απέβλεπε στην «προστασία» των επί των τέως οθωμανικών γαιών «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων, εμπράγμα-

της μορφής, τα οποία με τον τρόπο αυτό ανάχθηκαν σε δικαιώματα σπουδαιάς νομικής αξίας, έτσι ώστε για χάρη τους κάθε φορά να διακινδυνεύει η ενότητα της εφαρμογής της κείμενης ελληνικής νομοθεσίας -, ήταν η βασική γενεσιουργός αιτία των νομικών προβλημάτων που δημιουργήθηκαν και ακόμη συνεχίζονται.

Από την προβληματική όμως αυτή ανακύπτει ένα αυτονόητο και πολύ βασικό ερώτημα. Γιατί η νομοθετική αυτή πολιτική διαιωνιζόταν (θεωρητικά μέχρι το 1946 και αναγωγικά μέχρι σήμερα), αφού ελάχιστη, αν όχι μηδενισμένη, ωφέλεια παρείχε στο κοινωνικό σύνολο, στο οποίο υποτίθεται ότι αποβλέπουν οι δικαικές ρυθμίσεις και ο απώτερος σκοπός του Δικαίου<sup>34</sup>, ενώ παράλληλα η διατήρησή της προκαλούσε και άλλα νομικά δεινά;

Η απάντηση θα προκύψει από την όλη διαπραγμάτευση που είναι άμεσα συσχετισμένη με την ιστορική εξέλιξη των ιδιωτικών αυτών δικαιωμάτων, που βασιζόνταν στις επί των τώος δημόσιων οθωμανικών γαιών γαιοκτητικές ρυθμίσεις του τώος οθωμανικού νομικού καθεστώτος, τα οποία σταδιακά ανάχθηκαν σε εμπράγματα.

Η ιστορική τους εξέλιξη έχει διανύσει από το 1821 μέχρι σήμερα τρεις φάσεις.

Η πρώτη κινήθηκε μέσα στα χρονικά πλαίσια των ετών 1821 - 1881 και χαρακτηρίζεται από την τάση επιλύσεως των νομικών σχέσεων που δημιουργήθηκαν, χωρίς αυτό να σημαίνει ότι ήταν άμοιρη καταστρατηγήσεων. Μόνο που οι καταστρατηγήσεις αυτές αφορούσαν σε άλλα επίπεδα και εξειδικεύονταν στη διασφάλιση και όχι στην πλήρη διαμόρφωση ιδιωτικών δικαιωμάτων εμπράγματος μορφής.

Η δεύτερη φάση, σύντομη στη χρονική της διάρκεια, αλλά θεμελιακά περιεκτική σε νομικές «ιδιοκτησιακές» ρυθμίσεις, διαμορφώθηκε από το νομικό καθεστώς, που συνομολογήθηκε με τους διεθνείς ρυθμιστικούς παράγοντες, για τις διαχρονικού δικαίου γαιοκτητικές σχέσεις που θα προέκυπταν από την προσάρτηση της Θεσσαλίας το 1881<sup>35</sup>. Το σπουδαίο νομικό γεγονός, το οποίο κυριάρχησε στην εξελικτική πορεία της διαμορφώσεως των σχέσεων αυτών, ήταν ο νομικός «μεταβολισμός» των ιδιωτικών επί των δημόσιων οθωμανικών γαιών δικαιωμάτων, που κτήθηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις της οθωμανικής νομοθεσίας, «μεταβολισμός» όμως που οδήγησε στην ταύτισή τους, με πλήρη εννοιολογική «συνταύτιση», με την έννοια της κυριότητας του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου, που ίσχυε τότε. Με την εφαρμογή των σχετικών ρυθμιστικών μέτρων της Συμβάσεως του 1881 έπαυσε θεωρητικά<sup>36</sup> και η ύπαρξη των ιδιωτικών αυτών δικαιωμάτων, γιατί αυτά, με το «μεταβολισμό» που επήλθε, «εξισώθηκαν» με τα δικαιώματα της κείμενης ελληνικής νομοθεσίας και έτσι θεωρήθηκαν «πλασματικά» αντίστοιχα.