

## ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

#### ΓΕΝΙΚΑ ΕΙΣΑΓΩΓΙΚΑ

§ 1. <i>Αντί προλόγου</i> .....	7
§ 2. <i>Εισαγωγική προδιάθεση</i> .....	11
1. Το γενικότερο θεματολογικό αντικείμενο της έρευνας .....	11
2. Εξειδίκευση στις εμπράγματα σχέσεις των δημόσιων οθωμανικών γαιών .....	12
3. Οι διεθνείς Πράξεις ρυθμιστικές των ιδιωτικών δικαιωμάτων επί των τέως οθωμανικών γαιών .....	13
4. Η προβληματική της διερευνήσεως των ιδιωτικών δικαιωμάτων ..	14
5. Οι αιτίες «επιβιώσεως» των ιδιωτικών δικαιωμάτων .....	14
6. Ιστορική εξέλιξη της «διαμορφώσεως» των επί των τέως οθωμανικών γαιών ιδιωτικών δικαιωμάτων .....	15
§ 3. <i>Διαγραμματικά στοιχεία του μουσουλμανικού-οθωμανικού γαιοκτητικού συστήματος</i> .....	18
1. Συσχέτιση της οθωμανικής γαιοκτησίας με το τιμαριωτικό σύστημα .....	18
2. Ο θεσμός της «δημόσιας ιδιοκτησίας» κεντρική βάση της οθωμανικής γαιοκτησίας .....	19
α. Η ηεροκρατική φύση της γαιοκτησίας .....	19
β. Η ειδικότερη έννοια της «δημόσιας ιδιοκτησίας» .....	19
γ. Τα στοιχεία της «δημόσιας ιδιοκτησίας» .....	20
3. Η μορφοποίηση των οθωμανικών γαιών σε σχηματοποιημένες εννοιολογικές κατατάξεις .....	21
α. Η παλαιότερη μουσουλμανική θεωρία .....	21
αα. Οι ιδιόκτητες γαίες .....	22
αβ. Οι «πολιτειακές» γαίες .....	22
β. Η νεότερη πολιτική οθωμανική νομοθεσία .....	23
βα. Οι ιδιόκτητες γαίες .....	23
ββ. Οι δημόσιες γαίες .....	23
βγ. Οι αφιερωμένες γαίες .....	24
γ. Η ολοκλήρωση της οθωμανικής γαιοκτητικής νομοθεσίας .....	25
γα. Ο κωδικοποιημένος οθωμανικός Νόμος περί Γαιών του 1858 .....	25
γβ. Η «σχηματική» υπαγωγή των οθωμανικών γαιών σε επτά κατηγορίες .....	26

γβ. α) Οι ιδιόκτητες γαίες	26
γβ. β) Οι δημόσιες γαίες	27
γβ. γ) Οι αφιερωμένες γαίες	27
γβ. δ) Οι καθιερωμένες σε κοινή χρήση γαίες	28
γβ. ε) Οι νεκρές γαίες	28
γβ. στ) Οι μοναστηριακές γαίες	28
γβ. ζ) Οι δημόσιες-κρατικές γαίες	31

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

#### ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΩΝ ΓΑΙΟΚΤΗΤΙΚΩΝ ΡΥΘΜΙΣΕΩΝ

§ 4. Οι ρυθμίσεις των Πράξεων της Ανεξαρτησίας της Ελλάδας (1830-1832)	33
§ 5. «Τεχνικές» δυσχέρειες στις «διοικητικές» διαρρυθμίσεις ιδιοκτησιακών σχέσεων	35

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

#### ΟΙ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΚΕΣ «ΘΕΣΕΙΣ» ΣΤΙΣ ΓΑΙΟΚΤΗΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΤΩΝ ΠΡΩΤΟΚΟΛΛΩΝ ΤΟΥ 1830

§ 6. Οι βασικές αρχές των Πρωτοκόλλων του 1830	37
§ 7. Οι «θέσεις» της νομολογίας	38

### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

#### ΟΙ «ΕΠΙΒΙΩΣΕΙΣ» ΙΔΙΩΤΙΚΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ ΣΧΕΤΙΖΟΜΕΝΩΝ ΜΕ ΤΙΣ ΤΕΩΣ ΟΘΩΜΑΝΙΚΕΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΕΙΣ

§ 8. Η οριοθέτηση των ιδιωτικών δικαιωμάτων των χριστιανών	41
§ 9. Η έμμεση νομολογιακή νομιμοποίηση ιδιωτικών δικαιωμάτων	42
Η διαρρύθμιση των διεκδικητικών απαιτήσεων του δημοσίου	42
§ 10. Άμεση νομοθετική αναγνώριση ιδιωτικών δικαιωμάτων	43
1. Η ρυθμιστική των ιδιωτικών δικαιωμάτων νομοθετική πολιτική	43
2. Η διαμόρφωση του δικαιώματος της «εμφυτευτικής επικαρπίας» δημιουργική των «εθνικοϊδιοκτητών» γαίων	45
α. Περιορισμένη η νομοθετική αναγνώριση των «εμφυτευτικών» δικαιωμάτων	45
β. Μεταγενέστερη διαφοροποίηση των δικαιωμάτων επί των «κοινοτικών» λιβαδιών	47
3. Η οριοθέτηση της αναγνώρισεως των «ακανόνιστων εγκτητικών» ιδιωτικών δικαιωμάτων-«νόβελλα»	48
α. Η νομοθετική ρύθμιση των «νοβέλλων» στο φορολογικό νόμο του 1834	48

β. Μια πρώτη αποσαφήνιση στη νομοθετική ρύθμιση των «νοβέλλων» του 1834 .....	49
γ. Η εννοιολογική εξέλιξη του νομικού πλαισίου των «νοβέλλων» .....	50
δ. Αδυναμία διευκρίνισης του ακριβούς εννοιολογικού περιεχομένου των «νοβέλλων» .....	52
ε. Συσχετιστικές αναγωγές των «νοβέλλων» με θεσμούς του βυζαντινορωμαϊκού δικαίου .....	52
4. Η νομική καθιέρωση ορολογικά των δικαιωμάτων της «εμφυτευτικής επικαρπίας» .....	54
5. Διαπίστωση της διαστάσεως στην ορολογική απόδοση των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων .....	55
§ 11. <i>Οι δυνατότητες αναγνώρισεως των «κεκτημένων» επί των δασών ιδιωτικών δικαιωμάτων</i> .....	56
§ 12. <i>Περίγραμμα των διαχρονικού δικαίου ρυθμίσεων των «κεκτημένων» επί Τουρκοκρατίας ιδιωτικών δικαιωμάτων</i> .....	59
1. Τα ερμηνευτικά προβλήματα .....	59
2. Οι νομοθετικές ρυθμίσεις .....	59
3. Η νομολογιακή θεώρηση των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων .....	61

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

#### ΕΜΜΕΣΗ ΑΝΑΔΡΟΜΙΚΗ «ΙΣΧΥΣ» ΤΟΥ ΟΘΩΜΑΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ ΜΕΧΡΙ ΤΟ 1880

§ 13. <i>Οι δυνατότητες «ισχύος» του οθωμανικού δικαίου</i> .....	63
1. Η ερμηνευτική θεώρηση της αρχής των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων .....	63
2. Το οθωμανικό δίκαιο «μέσο» για την επισήμανση ιδιωτικών δικαιωμάτων .....	64
§ 14. <i>Η νομολογιακή αντιμετώπιση του οθωμανικού δικαίου</i> .....	65
1. Η αναγνώριση του οθωμανικού δικαίου σαν ερμηνευτικού βοηθήματος .....	65
2. Η δικονομική αντιμετώπιση του οθωμανικού δικαίου .....	66
§ 15. <i>Οι κύριες μορφές των ιδιοκτησιακών οθωμανικών τίτλων</i> .....	66
1. Ο νομικός χαρακτήρας των ιδιοκτησιακών οθωμανικών τίτλων ..	67
2. Η νομοθετική αναγνώριση των θεμελιωτικών ιδιωτικών δικαιωμάτων οθωμανικών τίτλων .....	68
α. Η έλλειψη εννοιολογικής οριοθετήσεως των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων .....	68
β. Νομοθετική μνεία στα νομιμοποιητικά των ιδιωτικών δικαιωμάτων έγγραφα .....	69

3. Η διερεύνηση των οθωμανικών τίτλων από τη νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων .....	69
α. Εφαρμογή των ελληνικών δικονομικών αποδεικτικών κανόνων .....	69
β. Έλεγχος της νομιμότητας των ιδιοκτησιακών οθωμανικών τίτλων .....	70
§ 16. Διαπιστώσεις από τη «χρήση» του οθωμανικού δικαίου .....	71

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

#### ΤΟ ΙΣΤΟΡΙΚΟ-ΝΟΜΙΚΟ ΠΛΑΙΣΙΟ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΟ-ΤΟΥΡΚΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΣ ΤΟΥ 1881

§ 17. Αιτία της Συμβάσεως η παραχώρηση» της Θεσσαλίας και τμήματος της Ηπείρου .....	73
Εισαγωγικά στις πραγματικές νομικές «διαστάσεις» της Συμβάσεως του 1881 .....	73
§ 18. Το ειδικότερο γαιοκτητικό περιεχόμενο της Συμβάσεως του 1881 .....	73
1. Προνομιακός ο χαρακτήρας των ρυθμίσεων .....	73
2. Το άρθρ. 4 της Συμβάσεως, η βάση των γαιοκτητικών ρυθμίσεων. ....	74

#### ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΒΔΟΜΟ

#### Η ΟΡΙΟΘΕΤΗΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΓΝΩΡΙΣΕΩΣ ΤΗΣ ΠΛΑΣΜΑΤΙΚΗΣ «ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ» ΕΠΙ ΤΩΝ ΤΕΩΣ ΟΘΩΜΑΝΙΚΩΝ ΓΑΙΩΝ, ΩΣ ΒΑΣΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΤΕΥΞΗ ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ «ΜΕΤΑΒΟΛΙΣΜΟΥ» ΤΗΣ ΣΕ ΟΥΣΙΑΣΤΙΚΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

§ 19. Θεμελίωση της νομικής υποχρεώσεως της Ελληνικής Κυβερνήσεως για την «αναγνώριση» των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί των τέως οθωμανικών γαιών .....	75
1. Το εννοιολογικό περιεχόμενο της υποχρεώσεως της Ελληνικής Κυβερνήσεως .....	75
α. Η έννοια του όρου «ιδιοκτησία» .....	75
β. Το σκοπούμενο αποτέλεσμα της υποχρεώσεως της Ελληνικής Κυβερνήσεως .....	76
2. Ο θεωρητικός προβληματισμός της ορθής εφαρμογής του άρθρ. 4 της Συμβάσεως .....	77
α. Η έλλειψη ουσιαστικής εννοιολογικής ταύτισεως των «κεκτημένων» ιδιωτικών δικαιωμάτων .....	77
β. Ο μη προσδιορισμός του εφαρμοστέου δικαίου .....	77
γ. Η ισονομία του άρθρ. 3 της Συμβάσεως «ανασχετικό» στοιχείο της ορθής εφαρμογής του άρθρ. 4 .....	78
γα. Επίταση των εννοιολογικών δυσχερειών εξαιτίας της συμπλέξεως της ισονομίας με την εισαγόμενη ελληνική νομοθεσία ..	78
δ. Η νομολογιακή άρση των εννοιολογικών προβλημάτων .....	80

ε. Η έλλειψη ρητών διαχρονικού δικαίου ρυθμίσεων ενισχυτική των ερμηνευτικών προβλημάτων .....	80
3. Το ειδικότερο εννοιολογικό περιεχόμενο της υποχρέωσης της Ελληνικής Κυβερνήσεως .....	82
α. Ποια η κατηγορία των απαριθμούμενων στο άρθρ. 4 της Συμβάσεως οθωμανικών γαιών .....	82
αα. Η συσχέτιση με τον οθωμανικό Νόμο περί Γαιών .....	82
β. Το ουσιαστικό περιεχόμενο των «κεκτημένων» επί των γαιών του άρθρ. 4 ιδιωτικών δικαιωμάτων .....	84
γ. Δυνατότητες υπαγωγής στο άρθρ. 4 και άλλων κατηγοριών οθωμανικών γαιών .....	84
4. Η εννοιολογική οριοθέτηση της φύσεως των «κεκτημένων» επί των γαιών του άρθρ. 4 δικαιωμάτων «εξουσιάσεως» .....	86
α. Αδυναμία αποδόσεως του νομικού περιεχομένου των δικαιωμάτων αυτών .....	86
β. Αδυναμία νομικής υπαγωγής των δικαιωμάτων «εξουσιάσεως» .....	87
βα. Αναγωγική συσχέτιση με τις ρυθμίσεις του οθωμανικού Νόμου περί Γαιών .....	87
ββ. Η φύση των δικαιωμάτων που διέπονταν από τον οθωμανικό Νόμο περί Γαιών .....	88
ββ. 1. Η μερικότερη εξειδίκευση των εκφάνσεων των δικαιωμάτων αυτών .....	89
βγ. Θεωρητική απόδοση της φύσεως των «κεκτημένων» επί των γαιών του άρθρ. 4 δικαιωμάτων «εξουσιάσεως» .....	89
βδ. Αναλογική συσχέτιση των δικαιωμάτων «εξουσιάσεως» και οιονεί νομής .....	89
βε. Η ευρύτητα του περιεχομένου της «εξουσιάσεως» προσδιοριστικό στοιχείο για τις επόμενες παραλλαγές συσχετίσεων .....	90
βστ. Ιδιότυπη συσχέτιση των δικαιωμάτων «εξουσιάσεως» και νομής .....	91
βζ. Άμεση συσχέτιση της «εξουσιάσεως» με την έννοια της οριζόντιας «ιδιοκτησίας» .....	91
βη. Διαφοροποίηση της φύσεως της «εξουσιάσεως» από την αντίστροφη λειτουργία του κανόνα <i>superficies solo cedit</i> .....	92
βθ. Εννοιολογική «προσέγγιση» της «εξουσιάσεως» με μια γενικότερη μορφή «κυριότητας» .....	94
βι. Γενικότερες εννοιολογικές συσχετίσεις της «εξουσιάσεως» με «προσομοιάζοντες» βυζαντινορωμαϊκούς θεσμούς .....	94
βι. 1. Με την έννοια της επικαρπίας .....	95
βι. 2. Με τα δικαιώματα της εμφυτεύσεως και της επιφάνειας .....	95
βι. 3. Με τη σχέση της μισθώσεως .....	96
βια. Επιβοηθητική της όλης εννοιολογικής διερευνήσεως της «εξουσιάσεως» ανακεφαλαίωση .....	98

βιβ. Αντί συμπεράσματος, επίταση της νομικής αδυναμίας εν- νοιολογικής συσχέτισεως της «εξουσιάσεως» .....	100
5. Τελική επίτευξη της νομικής «αφομοιώσεως» των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων επί των τώως οθωμανικών γαιών .....	101
α. Νομική αιτία η διφυής φύση των δημόσιων γαιών' .....	101
β. Βάση της νομικής «αφομοιώσεως» η διατύπωση του άρθρ. 4 της Συμβάσεως .....	102
γ. Παρεπόμενη ουσιαστική ρύθμιση: ο νομικός «μεταβολισμός» της ιδιοκτησίας .....	102
§ 20. Η «κατοχή» των τώως οθωμανικών γαιών απαραίτητη προϋπόθεση για την «αναγνώριση» της νομικής «μετατροπής» της ιδιοκτησιακής τους βάσεως .....	103
1. Δυνατότητες ενεργοποιήσεως της νομικής «μετατροπής» μόνο από ιδιώτες ή κοινοτήτες .....	103
α. Απαραίτητη η «κατοχή» των οθωμανικών γαιών .....	103
β. Η νομιμοποίηση της «κατοχής» .....	104
γ. Οι νομιμοποιημένοι δικαιούχοι των «κεκτημένων» δικαιωμάτων εκ της «κατοχής» των οθωμανικών γαιών .....	104
δ. Οθωμανικές γαίες χωρίς εμφανείς δικαιούχους .....	105
2. Ο συμβατικός προσδιορισμός των δικαιωμάτων του οθωμανικού δη- μοσίου .....	105
3. Ερμηνευτικά προβλήματα στη νομική «μετατροπή» των ιδιοκτησια- κών δικαιωμάτων των «κοινοτήτων» .....	107
α. Η νομική αιτία των προβλημάτων .....	107
β. Οι «προσδιορισμένες» για τις «κοινότητες» οθωμανικές γαίες .	108
βα. Η νομική φύση των «καθιερωμένων σε κοινή χρήση» οθωμα- νικών γαιών .....	108
ββ. Η νομοθετημένη ρύθμιση των «καθιερωμένων σε κοινή χρή- ση» οθωμανικών γαιών .....	109
γ. Νομική αδυναμία κτήσεως «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων από τις «κοινότητες» επί Τουρκοκρατίας .....	110
δ. Τελεολογική η ερμηνευτική λύση των «ιδιοκτησιακών» προβλη- μάτων των «κοινοτήτων» .....	111
δα. Βάση της «ερμηνευτικής λύσεως» η έλλειψη «κατοχής» των «προσδιορισμένων» στις «κοινότητες» οθωμανικών γαιών .....	111
δβ. Θεωρητική αναγωγή στη ρυθμιστική «πρόθεση» του άρθρ. 4 της Συμβάσεως .....	111
δγ. Εναρμονισμός της «ερμηνευτικής λύσεως» με την κείμενη ελληνική νομοθεσία .....	112
δδ. Νομοθετική «ένταξη» στην ελληνική νομοθεσία των «ιδιο- κτησιακών» δικαιωμάτων των «κοινοτήτων» .....	113
§ 21. Η νομιμοποίηση της «κατοχής» των οθωμανικών γαιών αναγκαία προϋπόθε- ση της νομικής «μετατροπής» της ιδιοκτησιακής τους βάσεως .....	114

1. Η ενδεικτική απαρίθμηση των νομιμοποιητικών ιδιωτικών δικαιωμάτων οθωμανικών τίτλων .....	114
α. Η γενική ρυθμιστική διάταξη του άρθρ. 4 της Συμβάσεως .....	114
β. Οι άμεσα (ονομαστικά) αναφερόμενοι οθωμανικοί «ιδιοκτησιακοί» τίτλοι .....	115
βα. Τα φερμάνια (ferman) .....	115
ββ. Τα χοτζέτια (hüccet) .....	116
βγ. Τα ταπιά (tapu-tapu senedi) .....	117
2. Οι μη αναφερόμενοι αλλ' υπαγόμενοι στις ρυθμίσεις του άρθρ. 4 νόμιμοι οθωμανικοί τίτλοι .....	118
α. Έμμεση ρυθμιστική υπαγωγή των ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων με βάση τους «άλλους [οθωμανικούς] τίτλους» .....	118
αα. Έμμεση αναγωγή των «άλλων [οθωμανικών] τίτλων» σε ρητή οθωμανική γαιοκτητική διάταξη .....	118
αβ. «Αφανής» αναγνώριση του παλαιότερου οθωμανικού γαιοκτητικού καθεστώτος .....	119
αβ. 1. Χρονικά όρια ισχύος παλαιότερων και νεότερων γαιοκτητικών τίτλων .....	119
αβ. 2. Συσχέτιση με την απαρχή των οθωμανικών γαιοκτητικών ρυθμίσεων .....	119
αβ. 3. Τυπική κατάργηση του παλαιότερου οθωμανικού γαιοκτητικού συστήματος .....	121
αβ. 4. Η έμμεση (ουσιαστική) διατήρηση της νομικής ισχύος των παλαιότερων γαιοκτητικών τίτλων .....	121
αβ. 5. Η ουσιαστική σημασία των «άλλων [οθωμανικών] τίτλων» .....	122
β. Έμμεση «αναγνώριση» των «κεκτημένων» ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων «δυνάμει των οθωμανικών νόμων» .....	122
βα. Η ρυθμιστική οθωμανική γαιοκτητική νομοθεσία .....	122
ββ. Κατηγορίες «δικαιούχων» υπαγόμενων στις ρυθμίσεις «αναγνώρισεως» .....	123
§ 22. Προσπάθεια αξιολογήσεως της «προνομιακής» αντιμετώπισεως των «ιδιοκτησιακών» δικαιωμάτων επί των τέως οθωμανικών γαιών .....	124

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΟΓΔΩΟ

## Η ΕΡΜΗΝΕΥΤΙΚΗ ΘΕΩΡΗΣΗ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΟ-ΤΟΥΡΚΙΚΗΣ ΣΥΜΒΑΣΕΩΣ ΤΟΥ 1881

§ 23. Τα διάφορα ερμηνευτικά προβλήματα της Συμβάσεως .....	127
1. Οι γενικότερες νομικές αιτίες .....	127
2. Η «διατήρηση» του νομικού καθεστώτος των επίμορτων καλλιεργητών .....	127
α. Οι νομικές επιταγές του άρθρ. 6 της Συμβάσεως .....	127

αα. Οι ρητές ρυθμίσεις του άρθρ. 6 .....	127
αβ. Το εννοιολογικό περιεχόμενο των ρυθμίσεων του άρθρ. 6 .	128
αγ. Η «νομιμότητα» των δικαιωμάτων των επίμορτων καλλιεργητών .....	129
αδ. Εναρμονιστική συσχέτιση του άρθρ. 6 με την ελληνική νομοθεσία .....	130
β. Αδυναμία νομικής οριοθέτησως των δικαιωμάτων των επίμορτων καλλιεργητών .....	131
βα. Βασική αιτία η έλλειψη νομικών πηγών .....	131
ββ. Ασαφής η νομική «σχέση» μεταξύ ιδιοκτητών και επίμορτων καλλιεργητών .....	133
βγ. Μεταγενέστερη νομοθετική αναγνώριση των ιδιωτικών δικαιωμάτων των επίμορτων καλλιεργητών .....	134
γ. Τα αποτελέσματα των ρυθμιστικών επιταγών του άρθρ. 6 της Συμβάσεως .....	135
§ 24. Γενικότερες διαπιστώσεις από τη Σύμβαση του 1881 .....	136
Σημειώσεις Κεφαλαίου Πρώτου .....	141
Σημειώσεις Κεφαλαίου Δευτέρου .....	163
Σημειώσεις Κεφαλαίου Τρίτου .....	167
Σημειώσεις Κεφαλαίου Τετάρτου .....	169
Σημειώσεις Κεφαλαίου Πέμπτου .....	181
Σημειώσεις Κεφαλαίου Έκτου .....	191
Σημειώσεις Κεφαλαίου Ογδού .....	227
Πίνακας Πηγών και Βιβλιογραφίας .....	245