

ΣΧΟΛΙΑ ΣΤΟ ΑΡΘΡΟ 46 ΤΟΥ Α.Ν. 2880 ΤΗΣ 24/27 ΜΑΡΤΙΟΥ 1941

Μηνάς Βλαστάρης

Σύμφωνα με διάταξη του άρθρου 973 του Α.Κ. αναγνωρίζονται ως εμπράγματα δικαιώματα όσα καθορίζονται περιοριστικά σ' αυτό (κυριότητα, δουλείες, ενέχυρο, υποθήκη) και ρυθμίζεται και η νομή σαν πραγματική κατάσταση (άρθρα 974 επ.). Σε άρθρα του Εισαγωγικού Νόμου του Α.Κ. (Α.Ν. 2783/1941), που η ισχύ του άρχισε από την 1η Ιουλίου 1941 και, μετά την αναστολή της με το Ν.Δ. 35/1941, τέθηκε πάλι σε ισχύ από την 23η Φεβρουαρίου 1946 με το από 7 Μαΐου 1946 Ν.Δ., αναφέρονται ορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, που είχαν ισχύσει πριν από την Εισαγωγή του Α.Κ. και δεν περιλαμβάνονται στα άρθρα του εμπράγματος δικαίου του. Συγκεκριμένα κατά το άρθρο 59 Εισ.Ν.Α.Κ. «εμπράγματα δικαιώματα...χωριστής κυριότητας υφιστάμενα κατά την εισαγωγή του Α.Κ. επί δένδρων...εν αλλοτρίω εδάφει, διατηρούνται και εφ' εξής, εξακολουθούσι δε διεπόμενα υπό του μέχρι τούδε δικαίου ή των μέχρι τούδε υπάρχουσών ειδικών περί αυτών διατάξεων». Βέβαια η διατήρηση των παραπάνω δικαιωμάτων και της χωριστής κυριότητας παραμένει αρχικά μέχρι να ρυθμιστούν οι σχέσεις που προκύπτουν απ' αυτά σύμφωνα με το άρθρο 60, παρ. 1, Εισ. Ν.Α.Κ., κατά το οποίο «εφ' όσον κατά τις περιπτώσεις των δύο προηγούμενων άρθρων εξ ειδικών νόμων δεν παρέχεται ή δεν παρέχεται πλέον δικαίωμα εξαγοράς εις τον κύριον του εδάφους ή εις τον δικαιούχον της χωριστής κυριότητος ή του εμπραγμάτου δικαιώματος επί του εδάφους, εκάτερον των μερών τούτων δικαιούται από της εισαγωγής του Α.Κ. να ζητήσει την εξαγοράν των του ετέρου δικαιωμάτων επί καταβολή της αξίας αυτών εν τω χρόνω της εξαγοράς. Η εξαγορά χαρακτηρίζεται ως δημοσία ανάγκη».

Κατά λογική συνέπεια των ρυθμίσεων των άρθρων 59-60 Εισ.Ν.Α.Κ., που παραπέμπει και σε τυχόν ειδικές διατάξεις, προκειμένου για τη Θάσο εφαρμόζεται η διάταξη του άρθρου 46 του Α.Ν. 2880/1941 «περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων αγροτικών τινών νόμων», που έχει ως εξής: «Προκειμένου περί χωριστής ιδιοκτησίας ελαιοδένδρων εις τας νήσους

Θάσον και Σαμοθράκην, το κατά το άρθρον 60 του α.ν. 2783/1941 παρεχόμενον δικαίωμα εξαγοράς ανήκει εις μόνον τον ιδιοκτήτην των ελαιοδένδρων, δικαιούμενον να ζητήσει την εξαγοράν του εδάφους εφ' ου ταύτα κείνται».

Μ' αυτό το άρθρο για το νησί «Θάσος» αναγνωρίζεται από τη μια πλευρά η προϋφιστάμενη ύπαρξη δικαιωμάτων χωριστής κυριότητας (ιδιοκτησίας) πάνω σε ελαιόδενδρα που βρίσκονται σε ξένη ιδιοκτησία (βλ. άρθ. 59 Εισ. Ν.Α.Κ.), και από την άλλη πλευρά ρυθμίζεται το δικαίωμα εξαγοράς σ' αυτήν, αφού προσδιορίζεται φορέας του παραπάνω δικαιώματος ο ιδιοκτήτης του ελαιοδένδρου και αποκλείεται η γενική εφαρμογή του άρθ. 60 Εισ.Ν.Α.Κ.

Το δικαίωμα χωριστής κυριότητας που, όπως παραπάνω, αναγνωριζόταν και πριν από την εισαγωγή του Α.Κ. από τοπικούς κώδικες και έθιμα, σήμερα διέπεται, όπου διατηρείται, από τις διατάξεις που υπήρχαν και εξακολούθησαν να ισχύουν σύμφωνα με το άρθ. 59 Εισ.Ν.Α.Κ. Το τυχόν πριν από την εισαγωγή του Α.Κ. έθιμο, με το οποίο ήταν δυνατή η απόκτηση δικαιώματος χωριστής κυριότητας σε ελαιόδενδρο που βρισκόταν σε έδαφος άλλης ιδιοκτησίας, αναφερόμενο κατά το περιεχόμενό του σε θέματα που ρυθμιζόταν απ' αυτό και σ' αντίθεση με τις διατάξεις των άρθ. 953 και 954 Α.Κ., καταργήθηκε και σταμάτησε να ισχύει σύμφωνα με το άρθρο 1 του Εισ.Ν.Α.Κ. από την εισαγωγή του, ενώ, αυτό που τυχόν μετά την εισαγωγή του Α.Κ. διαμορφώθηκε, δεν είναι δυνατόν κατά το άρθ. 3 Α.Κ. σε συνδυασμό με το άρθ. 2 παρ. 2 του Ν.Δ. από 7 Μαΐου 1946 «περί αποκαταστάσεως του Α.Κ. και του Εισ.Ν.» και κατά το άρθ. 59 Εισ.Ν.Α.Κ. να υπερισχύσει των διατάξεων των παραπάνω άρθρων 953 και 954 Α.Κ., που είναι δημόσιας τάξης. Το δικαίωμα χωριστής κυριότητας σε ελαιόδενδρο που βρίσκεται σε έδαφος ξένης ιδιοκτησίας, δεν είναι δυνατόν ν' αποκτηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του Α.Κ., επειδή το ελαιόδενδρο κατά τα άρθ. 953 και 954 αυτού αποτελεί συστατικό του εδάφους, χωρίς να είναι δυνατόν να είναι αντικείμενο ξεχωριστής, ιδιαίτερης και αυτοτελούς κυριότητας, ούτε άλλου εμπράγματος δικαιώματος, αφού εκτείνεται και πάνω σ' αυτό η κυριότητα του εδάφους.

Η διάταξη του άρθ. 46 του Α.Ν. 2880/1941 και μετά την εισαγωγή του Α.Κ. δεν καταργήθηκε ούτε με τ' άρθρα 17 επ. του Ν.Δ. 3096/1954 «περί διαλύσεως υφισταμένων εισέτι αγροληψιών και εξαγοράς ψιλής κυριότητος εμφυτευτικών κτημάτων» ούτε με το άρθ. 32 του Ν. 3194/1955. Με τις διατάξεις αυτές παρασχέθηκε το δικαίωμα εξαγοράς «του δικαιώματος ψιλής κυριότητος των απανταχού της χώρας εμφυτευτικών κτημάτων» σε κείνους που έχουν σ' αυτά εμπράγματο δικαίωμα συνεχούς εμφύτευσης (αρχικός εμφυτευτής ή διάδοχός του καθολικός ή ειδικός). Ούτε και σιωπηρά πρέπει να έχει καταργηθεί το παραπάνω άρθρο 46 του Α.Ν. 2880/1941 με τις προαναφερόμενες διατάξεις, εφόσον μ' αυτές ρυθμίζεται όχι ειδικά και μεμονωμένα δι-

καίωμα χωριστής κυριότητας δένδρου σε έδαφος άλλης ιδιοκτησίας αλλά το δικαίωμα συνεχούς εμφύτευσης (άρθ. 58 Εισ.Ν.Α.Κ.) σύμφωνα με το δικαίο που ίσχυσε μέχρι την εισαγωγή του Α.Κ. Άλλωστε στόχος του άρθ. 2 του Ν.Δ. 3096/1954 ήταν η διάλυση αγροληψιών σε μερικά από τα νησιά του Ιονίου, όπως ειδικά και σ' άλλα άρθρα του ίδιου Ν.Δ. ορίζεται.

Όπως αναφέρθηκε, ούτε με το άρθ. 973 Α.Κ., ούτε μ' άλλο τρόπο αναγνωρίζονται σαν εμπράγματα δικαιώματα οι θεσμοί που είχαν προϋσχύσει, όπως εμφύτευσης, επιφάνειας και χωριστής κυριότητας. Κωδικοποίηση σε νόμο ιδιόρρυθμων γεωργικών θεσμών, στα πλαίσια προστασίας της τάξης των ελεύθερων γεωργών, μεταξύ αυτών και της δενδροκτησίας με τη συγκάλυψη των πηγών προέλευσης, έγινε από τους Ισαύρους, Λέοντα και Κων/νο, στο Γεωργικό νόμο που εκδόθηκε, γιατί φέρεται σαν «κεφάλαια κατ' εκλογή εκ του Ιουστινιανού βιβλίου» και συμπεριλήφθηκε στην «Εξάβιβλο» του Αρμενόπουλου. Υποστηρίχθηκε όμως ότι και ο Γεωργικός νόμος είναι ιδιωτική συλλογή, που συντάχθηκε κατά τα χρόνια του Ιουστινιανού. Οι διατάξεις που περιλαμβάνονται σ' αυτόν ρυθμίζουν εθιμικές σχέσεις που ίσχυαν προηγούμενα κι αναγνωρίστηκαν επίσημα από τους Ισαύρους μ' αποτέλεσμα να παρουσιάζουν ελληνικό εθιμικό δικαίο και να τύχουν επίσημης αναγνώρισης και προστασίας από το κράτος. Με τη νομοθετική αυτή προσπάθεια των Ισαύρων αναγνωρίστηκε επίσημα για πρώτη φορά το προγενέστερο δικαίο των γεωργικών θεσμών. Με τον παραπάνω νόμο είχε εισαχθεί και ο ιδιόρρυθμος γεωργικός θεσμός της δενδροκτησίας κατά την ιστορική και πραγματική εξέλιξη του οποίου διαμορφώθηκε ο θεσμός του δικαιώματος χωριστής ιδιοκτησίας σε δένδρο που βρισκόταν σε έδαφος ξένης ιδιοκτησίας. Μ' αυτόν επιτρέπεται στον «ανατροφέα» του δένδρου, σ' αυτόν δηλ. που το φύτεψε σε κοινόκτητο τόπο αρχικά, να διατηρήσει και μετά το μερισμό του τόπου την κυριότητα στο δέντρο, παρά το γεγονός ότι ο κάτω απ' αυτό τόπος περιήλθε στην ιδιοκτησία άλλου (εκτός αν ο κύριος του τόπου παραχωρήσει σ' αυτόν που το φύτεψε άλλο δένδρο). Ο θεσμός της δενδροκτησίας, όπως προκύπτει από ανέκδοτα έγγραφα της 4ης (1453-1821) και της 5ης (1821-μετέπειτα) περιόδου του ελληνικού δικαίου, έτυχε πλατιάς εφαρμογής και επιβίωσε της ρωμαϊκής και τουρκικής κατάκτησης, χωρίς όμως ν' αναγνωρισθεί από τον Α.Κ. που ισχύει.

Την ανάπτυξη του θεσμού της δενδροκτησίας, δηλαδή του δικαιώματος κυριότητας σε δένδρο που βρίσκεται σε έδαφος άλλης ιδιοκτησίας, όπως διαμορφώθηκε και ίσχυσε, η μια άποψη τη θέτει από επίδραση του Γεωργικού νόμου των Ισαύρων, που ίσχυσε παλιότερα, ενώ η άλλη από επίδραση του τουρκικού δικαίου. Αναλυτικότερα, ενώ κατά το ρωμαϊκό δικαίο ίσχυε ο κανόνας *superficies solo cedit* (τα επικείμενα είνει τοις υποκειμένοις), το τουρκικό δικαίο δεχόταν «τα υποκείμενα είνει τοις επικειμένοις». Συνεπώς σε περί-

πτωση φύτευσης δένδρου σ' άλλη ιδιοκτησία, από την πλευρά του ρωμαϊκού δικαίου κύριος του δέντρου γινόταν ο κύριος του κτήματος, ενώ από την πλευρά του τουρκικού ο κύριος του δέντρου αποκτούσε κυριότητα στο κάτω απ' αυτό έδαφος. Παρουσιάζεται δηλαδή στο τουρκικό δίκαιο μια εναρμόνιση με το νομαδικό και πολεμικό χαρακτήρα της τούρκικης φυλής, που αποζούσε από τις κατακτήσεις. Κατά λογική συνέπεια με τον παραπάνω κανόνα οι Τούρκοι τιμαριούχοι, που εκμίσθωναν τιμαριωτική γη στους υπόδουλους Έλληνες, απαγόρευαν σ' αυτή τη φύτευση δένδρων, φοβούμενοι μήπως αποκτήσουν δικαίωμα κυριότητας στο κάτω απ' αυτά έδαφος. Γι' αυτό και η θεσσαλική πεδιάδα παρέμεινε παλιότερα γυμνή από δένδρα σύμφωνα με την παραπάνω αρχή του τουρκικού δικαίου, που από τη μια αντικατέστησε το ελληνικό δημόσιο δίκαιο, από την άλλη δεχόταν την επίδραση και διάβρωση των ελληνικών θεσμών, που συνέχισαν ν' αναπτύσσονται και κατά τη διάρκεια της τουρκοκρατίας.

Θα έπρεπε όμως ν' αναρωτηθούμε αν εξυπηρετεί σήμερα πια ο αποκλεισμός της εξαγοράς του ελαιόδενδρου από τον ιδιοκτήτη του εδάφους. Δεν παραβλέπουμε την αξία της ρύθμισης που έγινε με πρωτοβουλία πολιτικού προσώπου του νησιού, που φρόντισε να ενταχθεί το παραπάνω άρθρο στο σχετικό νόμο, για να εκφράσει από τη μια το εθιμικό δίκαιο που ίσχυε στην εποχή του, από την άλλη να προστατέψει τους ελαιοπαραγωγούς από τυχόν απληστία των ιδιοκτητών της γης. Άλλωστε η αξία της γης τότε ήταν πολύ χαμηλή σε σχέση με την αντίστοιχη αξία των ελαιόδένδρων. Η γη θεωρούνταν απρόσφορη για καλλιέργεια, ενώ τα ελαιόδένδρα εξασφάλιζαν την αύξηση του εισοδήματός των. Γι' αυτό και η αγορά ελαιόδένδρων σε ξένα χωράφια είναι συχνό φαινόμενο που παρατηρείται και κατά τη διάρκεια της τουρκοκρατίας και μεταγενέστερα. Η τυχόν εφαρμογή του άρθ. 60 Εισ.Α.Κ. θα έθιγε τους ιδιοκτήτες των ελαιόδένδρων και θα μετέβαλε ένα καθεστώς που είχε διαμορφωθεί από αιώνες, αφού θα έδινε το δικαίωμα στους ιδιοκτήτες της γης να εξαγοράζουν τα ξένα ελαιόδένδρα και να συγκεντρώνουν στα χέρια τους όλα τα ελαιόδένδρα, που περιήλθαν στους ελαιοπαραγωγούς από κληρονομία, ανταλλαγή, αγορά ή δωρεά. Θα υπήρχε ο κίνδυνος των συνεχών δικαστικών αγώνων και των βίαιων συγκρούσεων μ' αποτέλεσμα να δημιουργηθεί κοινωνικό πρόβλημα.

Όπως όμως ο νόμος πρέπει να πηγάζει από το λαό και ν' ανταποκρίνεται στα γενικότερα πολιτειακά ή και τοπικά ειδικά δεδομένα, το ίδιο ο λαός θα πρέπει ν' απαιτεί την κατάργηση ή τροποποίηση ή αντικατάσταση του νόμου, όταν οι συνθήκες, ο τρόπος ζωής και οι αξίες πραγμάτων κι αγαθών μεταβληθούν με το πέρασμα του χρόνου. Η θέσπιση νέου νόμου θα πρέπει να επιδιώκεται, για να συμβαδίζει με τις ανάγκες της εποχής και να βρίσκεται σε αρμονία με το περί δικαίου αίσθημα των πολιτών. Η αντιστροφή των αξιών γης και ελαιο-

δένδρων, που παρατηρείται σήμερα στη Θάσο, οφείλεται στην αλματώδη ανάπτυξη του τουρισμού, που συντελέστηκε στα τελευταία χρόνια. Η ακτοπλοϊκή σύνδεση του νησιού με σύγχρονα σκάφη, η διάνοιξη της περιφερειακής οδού και η δημιουργία τουριστικών μονάδων κι εγκαταστάσεων είχε ως συνέπεια την επέκταση των χωριών και οικισμών στις άλλοτε αγροτικές γύρω τους περιοχές, ώστε να δικαιολογείται η υλοποίηση της προαναφερόμενης σκέψης.

Στις περισσότερες κτηματικές περιφέρειες των Κοινοτήτων του νησιού η αγροτική γη αναδασμώθηκε μετά το 1960 και δεν υπάρχει περίπτωση να συναντήσει κανένας στις περιοχές αυτές το φαινόμενο της ύπαρξης δικαιωμάτων χωριστής κυριότητας σε ελαιόδενδρα που βρίσκονται σ' άλλη ιδιοκτησία (άρθ. 21 Ν. 674/1977). Υπάρχουν όμως ακόμη πολλά ελαιόδενδρα σποραδικά ή μεμονωμένα σε οικοπεδικές εκτάσεις ή σε αγροτεμάχια, που βρίσκονται έξω από τη ζώνη αναδασμού, κοντά σε χωριά και οικισμούς, που η αξία τους είναι μηδαμινή σε σχέση με την αξία της γης. Οι ιδιοκτήτες των ελαιοδένδρων σήμερα αρνούνται συμβιβαστικές προσφορές εξαγοράς αυτών από ιδιοκτήτες γης μέχρι να επιτύχουν την καταβολή ποσού πολλαπλάσιου της αξίας του ελαιοδένδρου, αφού γνωρίζουν ότι η εκρίζωση αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την εκμετάλλευση του εδάφους από τον ιδιοκτήτη του. Αποτέλεσμα του εκβιασμού αυτού είναι να εμποδίζεται η ανάπτυξη περιοχών εντός ή εκτός κατοικημένων χώρων του νησιού.

Σύμφωνα με τα παραπάνω, δε θα υπήρχε πλέον τόση αναγκαιότητα για να επιμείνει και Θάσιος ακόμη στη διατήρηση του σχολιαζόμενου άρθρου, εφόσον ο αγροτικός πληθυσμός του νησιού στηρίζει τα έσοδά του από καλλιέργεια ελαιοδένδρων σε οργανωμένη μορφή, κυρίως σε εκτάσεις μέσα σε ζώνες αναδασμού, και δεν εξαρτάται από την καλλιέργεια σποραδικών ή μεμονωμένων ελαιοδένδρων μέσα σε ξένες ιδιοκτησίες. Η εφαρμογή των διατάξεων του αρθ. 60 Εισ.Ν.Α.Κ. θα πρέπει, χωρίς περιορισμό από ειδικό νόμο, να ισχύσει και στη Θάσο, μετά την αντιστροφή των αξιών γης και ελαιοδένδρων, διαφορετικά, αφού περιοριστεί το δικαίωμα της εξαγοράς του εδάφους από τον κύριο του ελαιοδένδρου, να παρασχεθεί το δικαίωμα αυτό στον κύριο του εδάφους.