

ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΤΩΝ ΓΑΙΩΝ ΠΛΗΡΟΥΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΚΑΙ ΤΙΤΛΟΙ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΣΤΗ ΘΑΣΟ ΕΠΙ ΙΣΧΥΟΣ ΤΟΥ ΟΘΩΜΑΝΙΚΟΥ ΔΙΚΑΙΟΥ

Οδυσσεάς Καραγιαννακίδης

Αφορμή για την παρέμβαση αυτή αποτέλεσε μια πρόσφατη μεταστροφή της νομολογίας του Πρωτοδικείου Καβάλας στο ζήτημα της απόδειξης του δικαιώματος κυριότητας ιδιωτών επί ακινήτων που βρίσκονται στο νησί της Θάσου και αποκτήθηκαν την εποχή της Οθωμανικής αυτοκρατορίας. Ενώ δηλαδή τα δικαστήρια του νομού Καβάλας ακολουθούσαν καταρχήν την τακτική της εμμέτρησης απόδειξης των δικαιωμάτων αυτών κυριότητας, πρόσφατα το Πολυμελές Πρωτοδικείο θεώρησε ότι τα δικαιώματα αυτά θα πρέπει να αποδεικνύονται, για το διάστημα μετά το 1874-1875, με έγγραφους τίτλους, εφαρμόζοντας έναν νόμο της Οθωμανικής αυτοκρατορίας της 28 Ρετζέπ 1291, έτους εγίρας.

Στο οθωμανικό δίκαιο ολόκληρη η γη ήταν καταρχάς βασιλική (αυτοκρατορική), δηλαδή δημόσια, επί της οποίας μπορούσαν όμως να αποκτηθούν και ιδιωτικά δικαιώματα εξουσίσεως (το δικαίωμα αυτό ονομαζόταν «τεσσαρούφ» και στα ελληνικά αποδίδεται ως δικαίωμα διηνεικού εξουσιάσεως), παραμένοντος του λεγόμενου δικαιώματος ρεκαμπέ στο Δημόσιο. Για την αξιολόγηση και το χαρακτηρισμό όμως των δικαιωμάτων ρεκαμπέ του δημοσίου και τεσσαρούφ του ιδιώτη, δεν είναι πρόσφορες οι μορφές του ισχύοντος δικαίου ή ακόμη και του προϊσχύσαντος (βυζαντινορωμαϊκού) δικαίου. Προσέγγιση των εννοιών αυτών είναι δυνατή μόνον κατά τις μορφές του τιμαριωτικού δικαίου, το οποίο γνώριζε την ύπαρξη διπλής εξουσίας (dominium duplex), της υπερκείμενης του δημοσίου (dominium directum) και της υποκείμενης του υποτελούς (dominium utile). Στην ιστορική πορεία του οθωμανικού δικαίου, λόγω της πολιτικής και οικονομικής εξελίξεως, η κυριότητα του δημοσίου μεταβλήθηκε σε πολλές περιπτώσεις σε δημοσιονομική υποτέλεια της εξουσίας του ιδιώτη¹.

1. Βλ. Ανδρέα Γαζή, Γνωμ. Γαίαι Δημόσιαι νέων χωρών, κατηγορίας εραζίι εμριγιέ, κατά το οθωμανικόν δίκαιον, ΝοΒ 18, 271.

Ωστόσο οι δημόσιες γαίες, κατά το οθωμανικό δίκαιο, δεν αποτελούσαν τη μοναδική μορφή γαιών. Μια από τις κατηγορίες γαιών που προέβλεπε ο οθωμανικός νόμος περί γαιών της 7 Ραμαζάν 1274 (έτους εγίρας), δηλαδή του 1856, αποτελούσαν και οι γαίες καθαρής ιδιοκτησίας, δηλαδή ολοκληρωτικής κυριότητας (τα λεγόμενα μούλκια εραζιί ή μεμουλκέ)².

Σύμφωνα με το άρθρο 2 του παραπάνω νόμου περί γαιών³, το χαρακτήρα των γαιών καθαρής ιδιοκτησίας είχαν, μεταξύ άλλων, και οι λεγόμενες, όχι δεκατιζόμενες αλλά φορολογούμενες γαίες (χαραδζιέ, δηλ. terres tributaires). Στο δε κείμενο του άρθρου 2, αριθμός 4, του νόμου περί γαιών αναφέρεται ότι «οι εν καιρώ της κατακτήσεως εις τους πορθητάς ως λάφυρα διανεμηθείσαι γαίαι, ονομάζονται δεκατιζόμεναι γαίαι. Αι δε γαίαι, αίτινες είχαν μείνει εις την κατοχήν των μη μουσουλμάνων κατοίκων, ονομάζονται φορολογούμεναι γαίαι».

Το είδος λοιπόν των γαιών εξαρτάτο από τον επίσημο χαρακτηρισμό, ο οποίος δόθηκε άπαξ, αρμοδίως, κατά το χρόνο που οι διάφορες επαρχίες και τα νησιά μετέβαιναν στην κυριαρχία του οθωμανικού κράτους είτε με τον πόλεμο είτε με την κατάκτηση οικειοθελώς. Εφόσον ένα νησί χαρακτηριζόταν νομικά με απόφαση Καζή Ασκήρη ως χώρα κατακτηθείσα «μπάγδατεν», σύμφωνα με το κοράνι, όλη αυτή η χώρα περιερχόταν στο μουσουλμανικό κοινό, δηλαδή το Δημόσιο, ενώ, όταν υποτασσόταν εκούσια και αναγνώριζε την οθωμανική κυριαρχία οιονεί αυτόβουλα (σούλχεν), τότε οι γαίες ήταν φορολογούμενες, άρα ιδιόκτητες, και οι κάτοικοι διατηρούσαν τη δεσποτεία ή κυριότητα των γαιών τους αυτών (dominium). Αμέσως μετά την άλωση της Κων/λεως και όταν ο σουλτάν Μεχμέτ Β' ο κατακτητής ζήτησε την εκλογή Οικουμενικού Πατριάρχη και τον εκλεγέντα τον περιέβαλε με μεγάλες τιμές και του απένειμε τα γνωστά προνόμια, αναπτερώθηκαν οι ελπίδες του έθνους, το οποίο διέβλεπε τη σωτηρία στη διατήρηση της ορθόδοξης θρησκείας του, και έτσι οι ορθόδοξοι κάτοικοι πολλών νησιών, μεταξύ των οποίων και της Θάσου, ζήτησαν διπλωματικά την προστασία της Πύλης και φάνηκαν οικειοθελώς υποτασσόμενοι⁴. Έτσι η Θάσος ευθύς εξαρχής περιλήφθηκε στις φορολογούμενες κτήσεις της Οθωμανικής αυτοκρατορίας, ως μη δορυλάωτος, και κατέβαλε ετησίως, μεταξύ άλλων, στον Καπετάν Πασά, αρχιναύαρχο, ορισμένο κατ' αποκοπή φόρο «μουκατά» από 250.000 γρόσια (πέ-

2. Βλ. ενδεικτικά, Δωρή, Δημόσια Κτήματα, τόμ. Α, σελ. 407, Ν. Πανταζόπουλου, Κοινοτικός Βίος, Επεπ ΝΟΕ ΑΠΘ, τόμ. ΙΔ, τεύχ. Γ, σελ. 13.

3. Δημ. Νικολαΐδη, Οθωμανικοί Κώδικες, Κωνσταντινούπολη 1890, σελ. 1005 και επ.

4. Βλ. για τα στοιχεία αυτά Ν. Π. Ελευθεριάδη, Χαρακτηρισμός γαιών εν Ελλάδι επί τουρκοκρατίας, Δικαιοσύνη 1929, σελ. 304.

ραν του κεφαλικού φόρου δζιζιέ, κοινώς χαράτζι, των νησιωτών). Όμως και η μεταγενέστερη παραχώρηση του «μουκατά» της Θάσου προς το Μεχμέτ Αλή Πασά με παραχωρητήριο φερμάνι δεν αλλοίωσε ούτε έθιξε τα δικαιώματα των ιδιωτών επί των γαιών τους, οι οποίοι συνέχισαν να εξουσιάζουν κατά πλήρη κυριότητα τις γαίες τους ως γαίες ιδιόκτητες φορολογούμενες, αλλά δεν έθιξε ούτε τα κυριαρχικά δικαιώματα του Σουλτάνου⁵, ούτε και είχε καμιά σημασία για το χαρακτηρισμό των γαιών της Θάσου ως γαιών φορολογουμένων, δηλαδή πλήρους ιδιοκτησίας, η ύπαρξη ή μη καδή ή βοεβόδα ή Τούρκων - μουσουλμάνων κατοίκων.

Σχετικά τώρα με την κτηματογράφηση των γαιών και την έκδοση τίτλων κυριότητας επί Οθωμανικής αυτοκρατορίας πρέπει να επισημανθούν τα ακόλουθα: Το οθωμανικό κτηματολόγιο είχε καταρτισθεί μεταξύ των ετών εγίρας 955 και 1010, επί των σουλτάνων Σουλεϊμάν του Μεγαλοπρεπούς (αποκαλούμενου και νομοθέτη) και του Μουράτ του Γ', από εμπίστους και ειδήμονες, αποτελούμενο από 975 βιβλία, φυλασσόμενα εντός αρχείου, ασφαλισμένου από τέσσερις αλληλοδιάδοχες σιδηρές θύρες και περιείχε τις εγγραφές των κοινοχρήστων γαιών των χωριών ή πόλεων, των λειμώνων, των θερινών και χειμερινών βοσκοτόπων, των κοινοτικών δασών και ιδιοκτησιών των ευαγών ιδρυμάτων (βακουφικών), όχι όμως και εγγραφές των ιδιωτικών κτήσεων, είτε αυτές ανήκαν στην κατηγορία των δημοσίων γαιών είτε στην κατηγορία των καθαρής ιδιοκτησίας κτημάτων.

Αμέσως μετά τη δημοσίευση του νόμου περί γαιών, που ανέφερα πιο πάνω, δημοσιεύθηκε ο νόμος περί ταπίων (8 Τζαμαλί ουλ Αχέρ 1275), που κανόνιζε τα περί κατοχής, μεταβιβάσεως, διαδοχής και υποθηκεύσεως των γαιών της κατηγορίας των δημοσίων γαιών (εραζι έμιριγιέ) (που παλιότερα μεταβιβάζονταν με έγγραφο των τοπαρχών ή με χοτζέτι των ιεροδικαστών (καδήδων)), με την εγγραφή στα βιβλία του κτηματολογίου κάθε δικαιοπραξίας εν ζωή ή αιτία θανάτου, βάσει της οποίας εκδιδόταν ο οικείος τίτλος (ταπίον)⁶. Κατά τη γενικά επικρατούσα άποψη, η έκδοση τίτλου κυριότητας (ταπίου) αποτελούσε μόνον αποδεικτικό και όχι συστατικό τύπο. Τούτο συνάγεται από την ερμηνεία του άρθρου 78 του νόμου περί γαιών σε συνδυασμό προς το άρθρο 8 των οδηγιών για τα έγγραφα ταπία της 7 Σαμπάν 1276, από όπου προκύπτει ότι για την κτήση δικαιώματος τεσσαρούφ (διηνεκούς εξουσιάσεως επί δημόσιας γαίας) αρκούσε μόνον και η πραγματική κατάσταση

5. Βλ. Ν. Π. Ελευθεριάδη, Γνωμοδότηση, Δικαιοσύνη 1926, σελ. 348.

6. Βλ. Θ. Οικονόμου, Ζητήματα τινά περί της κατά τον οθωμανικόν νόμον μεταβιβάσεως της κυριότητος των καθαρής ιδιοκτησίας κτημάτων - μουλκίων, Αρμ. 1958, σελ. 423.

της κατοχής και καλλιέργειας από αυτόν που εξουσίαζε επί 10 τουλάχιστον έτη⁷.

Η διαδικασία αυτή όμως αφορούσε μόνον τα δικαιώματα τεσσαρούφ επί δημοσίων γαιών. Σχετικά όμως με τις γαίες πλήρους ιδιοκτησίας, δεν απαιτείτο ιδιαίτερος τύπος, αφού εξομοιώνονταν με τα κινητά πράγματα, σύμφωνα με το ιερό μουσουλμανικό δίκαιο. Στην πορεία μάλιστα της ερμηνείας και εφαρμογής του οθωμανικού δικαίου και από τα ελληνικά δικαστήρια μετά την απελευθέρωση των λεγόμενων νέων χωρών, επικράτησε και παγιώθηκε η άποψη ότι επί των καθαρών ιδιοκτησίας ακινήτων (μουλκίων), οι περί εγγραφής στο κτηματολόγιο διατυπώσεις δεν ήταν απαραίτητες επί τουρκοκρατίας (όπως επί γαιών δημοσίων, μιριγέ και μεκβουφέ), «κατισχύοντας των νεωτέρων οθωμανικών διατάξεων του θεμελιώδους ιερού μουσουλμανικού δικαίου, δι' ου τα μούλκια ως προς την μεταβίβασιν εξομοιώθησαν προς τας διατυπώσεις των κινητών»⁸.

Είναι όμως γεγονός ότι ήδη από το έτος 1874 τα πλεονεκτήματα που είχε εξασφαλίσει ο νόμος περί ταπίων για την τακτοποίηση των δημοσίων γαιών, οδήγησαν το νομοθέτη στην έκδοση και νέου νόμου «περί των τίτλων των εκδοθησομένων παρά του δεφτερχανέ διά τα κτήματα καθαρών ιδιοκτησίας» της 28 Ρετζέπ 1291, σύμφωνα με το άρθρο 1 του οποίου «δοθήσονται νέοι τίτλοι έχοντες άνωθεν τον τουγράν δι' όλα εν γένει τα καθαρών ιδιοκτησίας κτήματα τα κείμενα εν ταις πόλεσι, τοις χωρίοις και εις τους ναχιέδες, απαγορεύεται δε του λοιπού η εξουσία τοιούτων κτημάτων άνευ τίτλου»⁹. Για την καταγραφή των μουλκίων και τον εφοδιασμό των κυρίων τους με τίτλους προβλέφθηκε από το νόμο αυτό η σύσταση επιτροπών καταγραφής και ελέγχου (γιοκλαμά), και καθορίσθηκε και ο τρόπος της διά πράξεων εν ζωή μεταβιβάσεως της κυριότητας αυτών, της κληρονομικής διαδοχής και της υποθηκεύσεως.

Η παραπάνω νομολογία των ελληνικών δικαστηρίων αρνείτο την εφαρμογή του νόμου αυτού και στηριζόταν στην παραδοχή ότι των μεταγενεστέρων

7. Βλ. ενδεικτικά ΑΠ 422/1989 ΕλΔνη 31.1431, Γ. Νάκου, Το νομικό καθεστώς των τέως δημοσίων οθωμανικών γαιών στις νέες χώρες και ειδικότερα στη Θράκη, Αρμ. 1988, 135, Θ. Οικονόμου, Γνωμοδότηση, Αρμ. 1959, 746 και του Ιδίου, Η κατά το άρθρον 78 του επί γαιών οθωμανικού νόμου κτήσεις κυριότητας ισχύει επί ιδιωτικών δασών, Αρμ. 1958, σελ. 195.

8. ΑΠ 200/1934 Θ. ΜΕ 565 και ΑΠ 466/1957 ΝοΒ 6.115, ΑΠ 1135/1975 ΝοΒ 24.419.

9. Βλ. Δ. Νικολαΐδη, Οθωμανικοί Κώδικες, σελ. 954. Βλ. επίσης Σ. Τζωρτζακάκη-Τζαρίδου, Οθωμανικό Κτηματολόγιο και τίτλοι ιδιοκτησίας, Επ. Επ. Αρμ. 1982, σελ. 31 επ.

νόμων του οθωμανικού δικαίου υπερίσχυε το ιερό μουσουλμανικό δίκαιο, δηλαδή ο προγενέστερος οθωμανικός αστικός κώδικας (αρθ. 167, 175, 181, 185), που εξομοίωνε τα μούλκια με τα κινητά πράγματα ως προς τον τύπο της μεταβίβασης¹⁰.

Πρόσφατα το Πρωτοδικείο της Καβάλας¹¹ στηριζόμενο στις διατάξεις του νόμου της 28 Ρετζέπ 1291, αποφάνθηκε ότι στη Θάσο, λόγω του χαρακτηρισμού των κτημάτων ως τελείας ιδιοκτησίας, μετά τη χρονολογία εκδόσεως του νόμου αυτού απαιτείτο η επίκληση εγγράφου τίτλου για την περίπτωση πωλήσεως, δωρεάς ή κληρονομικής διαδοχής κλπ. αποκλείοντας οποιοδήποτε άλλο αποδεικτικό μέσο, νόμο όμως τον οποίο δεν είχαν λάβει υπόψη τους πολλά ελληνικά δικαστήρια στο παρελθόν, όπως είπα, με το προαναφερθέν σκεπτικό.

Όμως, μετά την απελευθέρωση της περιοχής μας, ο νόμος ΔΣΙΓ/1913, ο οποίος κύρωσε την συνθήκη της 1/14 Νοεμβρίου 1913, προέβλεπε ότι το ελληνικό κράτος όφειλε να παράσχει ουσιαστική προστασία σε όλα τα κεκτημένα ιδιωτικά δικαιώματα, αλλά και να λάβει υπόψη μόνον τους νόμους του οθωμανικού δικαίου που βρήκε σε ισχύ¹².

Το ζητούμενο λοιπόν είναι αν όντως ο νόμος της 28 Ρετζέπ 1291 απέκτησε υποχρεωτική ισχύ στην οθωμανική αυτοκρατορία. Σύμφωνα λοιπόν με την υπ' αριθμόν 153/1927 απόφαση του Εφετείου Θεσσαλονίκης¹³, ο νόμος της 28 Ρετζέπ 1291 «ουδέποτε απέκτησε υποχρεωτική ισχύ κατά την επικρατήσασαν ορθότερη γνώμη εν Τουρκία, ούτε μπορεί να αγάγει εις αντίθετην ερμηνείαν το σουλτανικόν διάταγμα της 17.9.1318 (1902) το θεσπίσαν ότι δεν ακούγονται αγωγαί περί αγοραπωλησιών ακινήτων, γενομένων ουχί δι' εγγράφων εν τω κτηματολογίω, καθόσον αφού επηκολούθησεν ο ν. της 30 Μαρτίου 1327 (1907), ο οποίος καθώρισεν μεν ότι πάσα μετάθεσις ή αλλοιώσις δικαιώματος επί ακινήτου μόνον δι' επισήμου εγγράφου πρέπει να αποδεικνύεται, αλλά διά του άρθρου 4 παρέσχε συγχρόνως διετή προθεσμίαν προς κτήσιν τίτλων, προ της παρόδου της οποίας δεν μπορούσε να έχει εφαρμογήν». Αλλά και ο τελευταίος αυτός νόμος δεν απέκτησε ποτέ υποχρεωτική ισχύ κατά την άποψη την οποία τεκμηρίωνε αργότερα και ο καθηγητής Κ.

10. Βλ. ωστόσο σχόλιο Κ. Σούρλα υπό την ΑΠ 466/1957, ό.π. Βλ. και Θ. Οικονόμου, Ζητήματα τινά περί της κατά τον οθωμανικόν νόμον μεταβιβάσεως της κυριότητος των κτημάτων, Αρμ. 1958, σελ. 423.

11. ΠΠρΚαβ 377/1994, 46/1995.

12. Βλ. Γ. Νάκου, Προϋποθέσεις ισχύος του οθωμανικού γαιοκτητικού καθεστώτος στις νέες χώρες μετά το 1912-1913 μέχρι σήμερα, ΕλΔνη 31, 945 και εκεί βιβλιογραφία.

13. Δημοσ. Θ. ΑΗ 695.

Βαβούσκος¹⁴ με επίκληση αποφάσεων δικαστηρίων του οθωμανικού κράτους (Μοναστηρίου), που δε λάμβαναν υπόψη τους τη σχετική ρύθμιση. Φαίνεται δε ότι η άποψη αυτή είναι και η ορθότερη, με δεδομένο επί πλέον ότι ο νόμος της 28 Ρετζέπ 1291 δε διαλαμβάνει τίποτε σχετικά με την έναρξη ισχύος του (αντίθετα με τον νόμο π.χ. περί γαιών) και με δεδομένο επίσης ότι η έκδοση τίτλων, αλλιώς η κτηματογράφηση όλων των κτημάτων πλήρους ιδιοκτησίας, δε θα μπορούσε αντικειμενικά να ολοκληρωθεί παρά μετά από μακρό χρονικό διάστημα, το οποίο όμως δε διέδραμε λόγω της απελευθέρωσης.

14. Γνωμοδότηση Αρμ. ΜΓ 1045.