

ΤΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΤΗΣ ΧΩΡΙΣΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΕΠΙ ΔΕΝΔΡΩΝ
(ΔΕΝΔΡΟΚΤΗΣΙΑ) ΣΤΗ ΘΑΣΟ ΕΠΙ ΤΟΥΡΚΟΚΡΑΤΙΑΣ*
ΙΣΤΟΡΙΚΟ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΙΚΗ ΤΕΚΜΗΡΙΩΣΗ

Γεώργιος Π. Νάκος

1. Η αυτοτελής ή χωριστή ιδιοκτησία επί των διάφορων επικειμένων στο έδαφος περιουσιακών στοιχείων, αναφερόμενων σε δένδρα, φυτείες, κτίσματα, κ.ά., αποχωρισμένων από την ιδιοκτησία του κυρίως εδάφους, διαμορφώθηκε ως δικαίωμα με σαφές δικαιοκίνητο περιεχόμενο, άλλοτε με ρητές νομικές διατάξεις και άλλοτε με τη μορφή εθιμικών ρυθμίσεων εφαρμοζόμενων υποχρεωτικά, τόσο στο ελληνικό όσο και στο ρωμαϊκό δίκαιο, με τις παράλληλες εφαρμογές της χωριστής ιδιοκτησίας στο βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, στο οθωμανικό και στα άλλα δίκαια που λειτούργησαν ιδιαίτερα κατά την Τουρκοκρατία.

Η επιβίωση του δικαιώματος αυτού, στη συνέχεια της ιστορικής του εξέλιξής του μέχρι τις ημέρες μας, υπό το καθεστώς του ισχύοντος θετικού Δικαίου, με τις ρητές ρυθμίσεις του Εισαγωγικού Νόμου του Αστικού Κώδικα, αποδεικνύει όχι μόνο τη φροντίδα του Έλληνα νομοθέτη για την αναγνώριση ή εξάλειψη των διάφορων κεκτημένων επί αλλοτρίου εδάφους δικαιωμάτων, που διασπούσαν την ενότητα της απόλυτης ιδιοκτησίας, αλλά κυρίως τη σταθερή και σε μεγάλη έκταση εφαρμογή του στον ελληνικό χώρο, η οποία, βέβαια, ήταν και η αιτία των ρητών αυτών ρυθμίσεων.

* Στο κείμενο διατηρήθηκε η βασική υφή του προφορικού λόγου της ανακοινώσεως αυτής, η οποία αποτελεί, ουσιαστικά, απαρχή περαιτέρω έρευνας για την ολοκλήρωση της θεμελιώσεως της θεματικής μας αυτής· αντί άλλης ειδικής αρχαικής βιβλιογραφίας αναφέρονται βασικές δικαιοκίνητες πηγές, που χρησιμοποιήθηκαν ως υποδομή της ανακοινώσεως αυτής, προερχόμενες από τα ανέκδοτα Αρχεία των: Σταύρου Γιαξή (αποκείμενου στο Ιστορικό Αρχείο του Δημοτικού Μουσείου Καβάλας), Γ. Χατζηκωνσταντίνου (απώτατο πρόγονο του Κων. Χιόνη), Αυγουστή Αναστασιάδη, Ανέστη Σουλιώτη και Μόσχοβα, τα οποία μου υποδείχθηκαν από τον κ. Κων. Χιόνη, ιστορικό, συγγραφέα, Γυμνασιάρχη και Πρόεδρο της Θασιακής Ενώσεως Καβάλας, τον οποίο ευχαριστώ ιδιαίτερα για όλες τις φροντίδες αυτές.

Με την ιδιαίτερη αυτή μορφή της χωριστής ιδιοκτησίας διαμορφώθηκαν ποικίλα επί αλλοτρίου εδάφους αυτοτελή «ιδιοκτησιακά» δικαιώματα, αναφερόμενα κυρίως στη δενδροκτησία, ως εξειδικευμένη έκφραση του θεσμού της εμφυτεύσεως, στην επιφάνεια, η οποία παρείχε στο δικαιούχο της επιφανειούχο, δικαίωμα επί οικοδομής που ανεγέρθηκε επί αλλοτρίου εδάφους, κ.ά.

2. Η τεκμηρίωση της ισχύος και η ειδικότερη λειτουργία του δικαιώματος της χωριστής ιδιοκτησίας επί δένδρων στη Θάσο, κυρίως κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας, αποτελούν ζητούμενα στην παρούσα διαπραγματευση, η οποία, όμως, για λόγους ουσιαστικότερης αντιμετώπισεως της όλης θεματικής αυτής, θα έπρεπε να λάβει υπόψη της και τα λοιπά δεδομένα στοιχεία από την ιστορική διαδρομή του δικαιώματος αυτού στον ελληνικό χώρο, η οποία, όμως, μέσα στα στενά χρονικά όρια της ανακοινώσεως αυτής είναι ανέφικτη. Επίσης, δεν μπορεί να επεκταθεί, για τους ίδιους λόγους, μέχρι τις σύγχρονες ρυθμίσεις του αστικού κώδικα, οι οποίες σαφώς είναι ενταγμένες στην κυρίαρχη ιδεολογία των συντακτών του κώδικα αυτού για ενιαία, απόλυτη και πλήρη ιδιοκτησία, με όσα λιγότερα δικαιώματα μπορούσαν να βαρύνουν την αυτοτέλεια του δικαιώματος αυτής, δηλαδή της ιδιοκτησίας ή κυριότητας με τη σύγχρονη του όρου έννοια.

Έτσι, τελείως ενδεικτικά, για την ορθότερη κατανόηση της εξελικτικής πορείας του δικαιώματος αυτού, παραθέτονται στη συνέχεια μόνο τα απολύτως απαραίτητα εκείνα στοιχεία, επάνω στα οποία στηρίζεται περαιτέρω η τεκμηρίωση της όλης αναπτύξεως.

3. Η έννοια της ιδιοκτησίας με την πλήρη της μορφή, δηλαδή την κάθετη, που εκτεινόταν στο έδαφος και στα υπερκείμενα και υποκείμενα σ' αυτό, διαμορφώθηκε στο ρωμαϊκό δίκαιο αρχικά με απόλυτο τρόπο, σύμφωνα με τον κανόνα *superficies solo cedit* = «τα επικείμενα είκει [ανήκουν] τοις υποκειμένοις», δηλαδή η ιδιοκτησία του εδάφους συμπαράσφρει τα επικείμενα σ' αυτό. Στη συνέχεια, στον κανόνα αυτόν, παρατηρήθηκαν ουσιαστικές διαφοροποιήσεις, που εκτεινόταν από τη διαμορφωμένη στη δικαιοκή πράξη μορφή του δυϊσμού της ιδιοκτησίας, με τις δυο «εκφράσεις» ιδιοκτησίας για το ίδιο πράγμα, μέχρι την απόσπαση από το γενικότερο περιεχόμενό της ορισμένων εξουσιών ή «κλασμάτων», που αποτέλεσαν το περιεχόμενο των εμπράγματων δικαιωμάτων, όπως της εμφυτεύσεως, της επιφάνειας και άλλων. Κατάληξη, όμως, των διαφοροποιήσεων αυτών ήταν η διχοτόμηση της λεγόμενης κάθετης ή κατακόρυφης ρωμαϊκής ιδιοκτησίας, στην εδαφική, που ως αντικείμενο είχε το έδαφος, και στην επιφανειακή, που ως αντικείμενο είχε τα επικείμενα στο έδαφος στοιχεία κατά την οριζόντια έννοια, καμπτόμενου ταυτόχρονα και του ρωμαϊκού κανόνα *superficies solo cedit*.

Οι μεταλλαγές αυτές των ρωμαϊκών αντιλήψεων οφείλονταν, κυρίως, στην εξελικτική κοινωνική πορεία των κανόνων του θετικού ρωμαϊκού δικαίου, οι οποίοι σταδιακά απόλεσαν τον αρχικό απόλυτο χαρακτήρα τους, καθώς και στις γενικότερες επιδράσεις που σηματοδοτήθηκαν από τις αρχαιοελληνικές θέσεις και αρχές περί της οριζόντιας ιδιοκτησίας, οι οποίες οδήγησαν, τελικά, στη διαμόρφωση αυτοτελούς δικαιικού θεσμού, εκφραζόμενου με τη μορφή του δικαιώματος, της κατά την οριζόντια έννοια χωριστής ιδιοκτησίας επί των διάφορων επικειμένων σε αλλότριο έδαφος περιουσιακών στοιχείων, με γενικευμένη ισχύ και εφαρμογή στον ελληνικό χώρο, τόσο στο βυζαντινό δίκαιο όσο και στο δίκαιο της Τουρκοκρατίας, με τις μερικότερες εκφράσεις του τελευταίου τις αναφερόμενες στο ελληνικό εθιμικό και στο οθωμανικό δίκαιο.

4. Ειδικότερα στο βυζαντινό δίκαιο παρατηρούνται διάφορες αποκλίσεις από τους κανόνες της ρωμαϊκής νομοθεσίας, ως μερικότερες μορφές της οριζόντιας ιδιοκτησίας, που εντάσσονται γενικότερα στις χαρακτηριζόμενες ως εμφυτευτικές σχέσεις και ειδικότερα, ορισμένες φορές, στα εμφυτευτικά δικαιώματα, με κλασικό ενδεικτικό παράδειγμα τη λειτουργία του θεσμού της «δενδροκτησίας», που αποτελούσε αναγνώριση του δικαιώματος της χωριστής ιδιοκτησίας (κυριότητας) επί δένδρων, η οποία κατοχυρώθηκε στο Γεωργικό Νόμο των Ισαύρων, παρ. λβ', το περιεχόμενο της οποίας εντάχθηκε στους «Γεωργικούς Νόμους» των «επιμέτρων» της Εξαβίβλου του Κων/νου Αρμενόπουλου, ως παρ. 1 του τίτλου Ζ' «περί δένδρων», λειτουργούσε, όμως, και ως «ζωντανό» δίκαιο την περίοδο αυτή, όπως συνάγεται από τα σχετικά πωλητήρια συμβόλαια.

5. Παράλληλα, η «δενδροκτησία» αυτή ως δικαίωμα, διατηρήθηκε καθόλη τη διάρκεια της Τουρκοκρατίας, με πλήρη λειτουργική ισχύ, τόσο στο ελληνικό εθιμικό δίκαιο όσο και στο θετικό οθωμανικό δίκαιο.

Στο ελληνικό εθιμικό δίκαιο της Τουρκοκρατίας η λειτουργία του δικαιώματος αυτού ήταν μεν άτυπη αλλά πραγματική και ουσιαστική, όπως αποδεικνύεται από το πλήθος των διασωθέντων δικαιοπρακτικών εγγράφων της περιόδου αυτής, οι συντάκτες των οποίων με απλότητα αλλά και χαρακτηριστική σαφήνεια διαχώριζαν την ιδιοκτησία του εδάφους από τα επικείμενα σ' αυτό δένδρα, έχοντας σταθερή δικαιική συνείδηση ότι συντάσσουν τις σχετικές δικαιοπρακτικές πράξεις σε εφαρμογή κανόνα (εθιμικού) δικαίου. Ενδεικτικά οι πράξεις αυτές κάλυπταν ευρεία έκταση δικαιικών αντικειμένων, κυρίως, όμως, αφορούσαν σε πωλήσεις αγρών μετά των υπαρχόντων δένδρων, πωλήσεις αγρών χωρίς τα υπάρχοντα δένδρα και αντίστροφα, πωλήσεις δένδρων (ιδιαίτερα ελαιοδένδρων ή συκαμινιών, κ.ά.), που βρίσκονταν σε αλλότριους αγρούς, αφιερώσεις σε μονές δένδρων «ομού με τον τόπον τους», κ.ά.

6. Παράλληλα, το θετικό οθωμανικό δίκαιο και ειδικότερα ο οθωμανικός Νόμος περί Γαιών της 7ης Ramazan 1274 (1858) με ρητές διατάξεις αναγνώριζε επί των δημόσιων οθωμανικών γαιών, των οποίων η ψιλή κυριότητα ανήκε στο οθωμανικό δημόσιο και η «εξουσίασή» τους (tasarruf) παραχωρούνταν σε διάφορους δικαιούχους, τη νόμιμη δυνατότητα κτήσεως χωριστής ιδιοκτησίας επί δένδρων, καρποφόρων ή μη, επικειμένων επί της πιο πάνω δημόσιας οθωμανικής γης, όπως δένδρων που φυτεύτηκαν με νόμιμη άδεια (άρθρ. 25 οθΝπΓαιών), αυτοφυών που εμβολιάστηκαν (άρθρ. 26), μη καρποφόρων που φυτεύτηκαν με άδεια και σχημάτισαν δάσος (άρθρ. 29), τα οποία θεωρούνταν πλήρως ιδιότητα (mülk) σύμφωνα με τον οθΝπΓαιών, η ιδιοκτησία των οποίων ήταν σαφώς διαχωρισμένη από τον οποιοδήποτε δικαιούχο δικαιωμάτων επί της γης αυτής, η οποία μπορούσε να ανήκει στο δικαιούχο της «εξουσίασεως» επί της δημόσιας αυτής οθωμανικής γης, μπορούσε, όμως, να ανήκει και σε «τρίτο», ως ιδιαίτερη και χωριστή ιδιοκτησία, ανεξάρτητη από τα δικαιώματα του «εξουσιαστή» της γης.

Συνέπεια των διατάξεων αυτών ήταν να υπάρχουν επί της αυτής δημόσιας οθωμανικής γης τα δικαιώματα που έλκονταν από την «εξουσίαση» και τα δικαιώματα πλήρους ιδιοκτησίας επί των επικειμένων σ' αυτή δένδρων, κτισμάτων, κ.ά., τα οποία μπορούσαν να καταστούν αντικείμενα ιδιαίτερης μεταβιβάσεως, ειδικής κληρονομικής διαδοχής, κ.ά.

Το αξιοσημείωτο στις παραπάνω οθωμανικές ρυθμίσεις ήταν ότι στις περιπτώσεις μεταβιβάσεων εν ζωή ή εξαιτίας κληρονομικής διαδοχής τα επικείμενα στο έδαφος δένδρα παρέσυραν και το υπ' αυτά έδαφος της δημόσιας οθωμανικής γης, το οποίο, σύμφωνα με το οθωμανικό δίκαιο, θεωρούνταν σαν παρακολούθημα των δένδρων (άρθρ. 44, 81, 131 οθΝπΓαιών), έτσι ώστε να συνάγεται η διαπίστωση της αντίστροφης λειτουργίας στο οθωμανικό δίκαιο του ρωμαϊκού κανόνα superficies solo cedit (= τα επικείμενα είκει τοις υποκειμένοις) που προαναφέρθηκε, ο οποίος, ως οθωμανικός κανόνας πλέον, αποδιδόταν με ειδικό περιεχόμενο «τα υποκείμενα είκει [ανήκουν] τοις επικειμένοις».

7. Η αναγνώριση του δικαιώματος της χωριστής ιδιοκτησίας επί των δένδρων κλπ. και στο οθωμανικό δίκαιο, παράλληλα με τη συνεχιζόμενη από τη βυζαντινή περίοδο ισχύ του κατά τη διάρκεια της Τουρκοκρατίας ως επικρατούν έθιμο, συντέλεσαν στην ενίσχυση των λειτουργικών εκείνων στοιχείων που συνέτειναν στην ουσιαστική επιβίωση του όλου δικαιώματος, ως δικαϊκού θεσμού πλέον, και κατά τις επόμενες ιστορικές περιόδους.

Ειδικότερα, η συνεχιζόμενη από την περίοδο της Τουρκοκρατίας λειτουργική διατήρηση του παραπάνω δικαιώματος, ως επικρατούντος εθίμου, στο ελληνικό εθιμικό δίκαιο, αποτέλεσε τη νομιμοποιητική αιτία για τη νομοθε-

τική του αναγνώριση την επόμενη περίοδο της Επανάστασως του 1821, που επιτεύχθηκε με το Νόμο υπ' αριθ. 39 (ΛΘ' του Κώδικα των Νόμων της Επανάστασως του 1821) / 6ης/28ης Φεβρουαρίου 1825, της Προσωρινής Διοικήσεως της Ελλάδος, περί φορολογίας των «συκών και συκαμίνων», με τον οποίο αναγνωρίστηκε το υφιστάμενο πραγματικό καθεστώς της ιδιαίτερης ιδιοκτησίας επί δένδρων, άσχετα αν το υπ' αυτά έδαφος δεν ανήκε στον ιδιοκτήτη των δένδρων, εντάσσοντάς το σε αυτοτελή φορολογική ενότητα, η οποία αποτελούσε, βέβαια, σαφή αναγνώριση της ιδιαιτερότητας της φορολογητέας αυτής ύλης.

Έτσι, η αυτοτελής αυτή φορολογική ενότητα αποτέλεσε τη βάση διαμορφώσεως των σχετικών φορολογικών κατηγοριών των «συκών και συκαμίνων», οι οποίες κατανεμήθηκαν ως εξής: α) ιδιόκτητα δένδρα «φυτευμένα εις γην ιδιόκτητον» οφείλουν στο Εθνικό ή Δημόσιο Ταμείο τη δεκάτη, η οποία ως μορφή φορολογίας διατηρήθηκε και κατά την Επανάσταση του 1821 με το Νόμο υπ' αριθ. 10/26ης Απριλίου 1822, αναφερόμενης βέβαια στο δέκατο των παραγόμενων προϊόντων, β) «ιδιόκτητα [δένδρα] φυτευμένα εις γην εθνικήν», που ανήκε δηλαδή στην «εθνική γη» ή τα χαρακτηριζόμενα τότε ως «εθνικά κτήματα», τα μετέπειτα δημόσια κτήματα, οφείλουν δύο δέκατα, και γ) «εθνικά [δένδρα] φυτευμένα εις γην εθνικήν», οι δικαιούχοι των οποίων είχαν επικαρπία επ' αυτών, οφείλουν πέντε δέκατα επί των παραγόμενων προϊόντων, δηλαδή το μισό της παραγωγής τους.

8. Στη Θάσο, η λειτουργία του δικαιώματος αυτού της δενδροκτησίας, με τη γενική του όρου έννοια, κυρίως επί αλλοτρίου εδάφους, ήταν καθολική και γενικευμένη, με συνεχή ισχύ ως πραγματική εθιμική κατάσταση, όχι μόνο κατά τη διάρκεια της Τουρκοκρατίας αλλά και κατά τη μετέπειτα περίοδο της ενσωματώσεως της νήσου στην ελληνική επικράτεια, λειτουργία η οποία συνεχίζεται μέχρι σήμερα.

Τα πραγματικά δεδομένα του δικαιώματος αυτού εκτείνονται αντικειμενικά όχι μόνο στην κατηγορία των ελαιόδένδρων, που αποτελούν την ουσιαστικότερη και ειδικότερη έκφραση λειτουργικής ισχύος του δικαιώματος της δενδροκτησίας, αλλά και σε άλλα είδη δένδρων, όπως στις λεγόμενες κατά τη θασίτικη διατύπωση «σκαμινιές», δηλαδή τις «συκαμινιές» ή κοινώς μουριές, που στην Επανάσταση του 1821 αναφέρονταν στα σχετικά νομοθετήματα ως «συκαμινομωρές», στις «καριές», δηλαδή τις καρυδιές, κ.ά.

9. Οι δικαιοικές πράξεις, που συνομολογούνται στη Θάσο σε ευρύτατη έκταση, από συμβαλλόμενους αδιακρίτως φύλου, συντάσσονται σε ιδιωτικά έγγραφα χωρίς ιδιαίτερο τύπο, μόνο στην ελληνική γλώσσα, με διατύπωση απλή, της οποίας το κύριο χαρακτηριστικό γνώρισμα αποτελούσε περισσότερο η σαφήνεια της αναφερόμενης πράξεως παρά η τήρηση των τυπικών γραμ-

ματικών κανόνων. Οι πράξεις αυτές υπογράφονται, είτε από τους συμβαλλόμενους, είτε από τρίτους, κυρίως άρρενες, «διά χειρός [τους] με [το] λόγον αυτών και διά του †» (σημείου του σταυρού) ή «κατ' εντολήν μου [του συμβαλλόμενου] με υπογράφει ο ... εγώ δε δακτυλοτυπώ» ή «...βεβεύω τα άνοθεν και διά το αγράματον δακτυλοτυπώ», είτε, τις περισσότερες φορές, και από τους συντάκτες ή γραφείς των πράξεων αυτών, που κατά περίπτωση χαρακτηρίζονταν ως «οι γραφομάρτυρες» ή «οι γραφείς και μάρτυρες» ή «οι γράψαντες και μάρτυρες», στις περιπτώσεις ελλείψεως της δυνατότητας γνώσεως γραφής από τους συμβαλλόμενους, και συνήθως από έναν ή και από περισσότερους άρρενες μάρτυρες για την πλήρη αποδεικτική ισχύ της πράξεως που συνομολογήθηκε, καθώς, επίσης, και από τον εκτιμητή της αξίας του μεταβιβαζόμενου δένδρου, ο οποίος στις περισσότερες περιπτώσεις υπέγραφε και με την ιδιότητα του μάρτυρα, δηλαδή ως «εκτιμητής και μάρτυς».

Τα αναφερόμενα δικαιοπρακτικά έγγραφα είναι λυτά, προφανώς με αυτοτελή λειτουργική χρησιμότητα και ισχύ, χωρίς να σημειώνεται σ' αυτά αν περαιτέρω θα καταγράφονταν σε κώδικα οποιασδήποτε ελληνικής κοινοτικής ή εκκλησιαστικής ή άλλης αρχής για την απαραίτητη νομιμότητά τους, γεγονός που δίδει ένα βασικό συγκριτικό στοιχείο για τον ειδικότερο νομικό χαρακτηρισμό των εγγράφων αυτών, όχι μόνο ως αποδεικτικών αλλά κυρίως ως συστατικών εγγράφων, που περιλάμβαναν τις εξειδικευμένες αναφορές των γενόμενων δικαιοπραξιών επί των δένδρων αυτών, όπως πωλήσεις, δωρεές, διανομές, εμφυτεύσεις, υποθηκεύσεις, καταλείψεις αυτών ως κληρονομιαίων στοιχείων, κ.ά., έτσι ώστε να μπορούν να θεωρηθούν τα ιδιωτικά αυτά δικαιοπρακτικά έγγραφα, σε μια πρώτη διερεύνηση της ακριβούς φύσεως της καταρτίσεως των σχετικών αυτών πράξεων με έγγραφο, ότι εντάσσονταν, έστω και στην απλή έμμεση αναγωγική τους συσχέτιση, στη μορφή των δικαιοπραξιών των χαρακτηριζόμενων ως traditio cartae και όχι στις πράξεις per cartam. Γεγονός είναι πάντως ότι τα δικαιοπρακτικά αυτά έγγραφα γίνονταν δεκτά στα δικαστήρια και μερικές φορές προσβάλλονταν ενώπιον αυτών για εικονικότητα. Αναφέρεται μια τέτοια περίπτωση στον Κώδικα αποφάσεων του Πρωτοδικείου Θάσου του έτους 1897. Πιο χαρακτηριστική, όμως, είναι μια άλλη περίπτωση όπου το Μικτό Εκκλησιαστικό Δικαστήριο Κάστρου με την από 11-8-1895 απόφασή του ακύρωσε το πωλητήριο έγγραφο του Κυριαζή Ιωάννου, γιατί δεν είχε συνταχθεί κατά τους νόμιμους τύπους. Στη σχετική απόφαση αναφέρεται ότι ο Κυριαζής Ιωάννου «δι' απάτης συνέταξε πωλητήριον έγγραφον ότι δήθεν η μήτηρ του Τζακόντα επώλησεν εις αυτόν πέντε ελαιόδενδρα και δύο τεμάχια αγρού αντί χιλίων διακοσίων γροσίων, άτινα δεν επλήρωσεν εις αυτήν ως φαίνεται εκ της δηλώσεως των τότε δημογερόντων, αρνηθέντων να υπογράψωσιν μετά τον

θάνατον της μητρός αυτού Τζακόνας το παρουσιασθέν εις αυτούς πωλητήριον, πλην του τότε προεστώτος Φιλίππου Κρητικού δωροδοκηθέντος ... Το δικαστήριον ... ενέκρινεν όπως θεωρουμένου του πωλητηρίου ακύρου, ως μη μετρηθέντων των χρημάτων, και ως μη φέροντος τους νομίμους τύπους, γένηται η διανομή της όλης περιουσίας εις τέσσερα ίσα μέρη μεταξύ των κληρονόμων...». Η ακυρότητα του πωλητηρίου εγγράφου επήλθε όχι μόνο γιατί δεν εμετρήθησαν τα χρήματα αλλά και γιατί δε συντάχθηκε κατά τους νόμιμους τύπους, δηλαδή δεν το είχαν υπογράψει και οι υπόλοιποι δημογέροντες. Η υπογραφή του προεστώτος δεν αρκούσε για την εγκυρότητα του εγγράφου. Στην προκείμενη περίπτωση οι δημογέροντες αιτιολογούσαν την άρνηση της υπογραφής των, επειδή το πωλητήριο έγγραφο παρουσιάστηκε σ' αυτούς για υπογραφή μετά το θάνατο της πωλήτριας Τζακόνας (βλ. Γεωργίας Κ. Χιόνη, Οι μεταβιβάσεις ακινήτων στη Θάσο κατά την τουρκοκρατία, «Θασιακά», τ. 8 (1992-93), σ. 206).

Η μεταβίβαση ακινήτων στη Θάσο συνεχίστηκε νόμιμα κατά τον ίδιο τρόπο μέχρι το 1904, έτος που κοινοποιήθηκε στους Θασίους ο αυτοκρατορικός ιραδές (διάταγμα), ο οποίος απαγόρευε τη σύνταξη δικαιοπρακτικών εγγράφων με ιδιωτικά πωλητήρια έγγραφα. Επειδή το αυτοκρατορικό διάταγμα δεν εφαρμόστηκε από τους Θασίους, ο μουτσαρίφης Θάσου επανέρχεται στις 14-4-1904 για να γνωστοποιήσει ξανά τη διαταγή «όπως διά τας από τούδε και εις το εξής γενησομένας αγοραπωλησίας κτημάτων, γαιών, αμπέλων, κήπων και των τοιούτων αποτείονται οι αγοραπωληταί εις το τμήμα (ταπού), ίνα λαμβάνουσι επισήμους τίτλους (ταπιά). Εάν δε γίνωσι ιδιωτικά έγγραφα να μην επικυρώνονται υπό των μουχταροδημογερόντων, καθ' ότι φυσικώ τω λόγω συμφώνως τη αυτοκρατορική διαταγή δεν θα γίνονται δεκταί παρά των δικαστηρίων αι επί τοιούτων ιδιωτικών εγγράφων στηριζόμεναι δίκαι...» (βλ. Πρωτόκολλο εισαγομένων εγγράφων των ετών 1902-4 της κοινότητας Θεολόγου, σ. 133, 140 και 169-170). Οι απειλές της τουρκικής διοίκησης δεν έφεραν κανένα αποτέλεσμα και οι αγοραπωλησίες με ιδιωτικά πωλητήρια έγγραφα συνεχίστηκαν από τους Θασίους και μετά την απελευθέρωση.

Επίσης, πρέπει να σημειωθεί ότι δεν επισημάνθηκαν αντίστοιχα με τα παραπάνω ιδιωτικά ή δημόσια έγγραφα προερχόμενα από την οθωμανική γραμματεία, μολονότι σε ορισμένες από τις ελληνικές αυτές πράξεις παρατηρείται και επικόλληση χαρτοσήμου του οθωμανικού δημοσίου, προφανώς σε εφαρμογή των σχετικών διατάξεων του οθωμανικού Νόμου περί χαρτοσήμου, για την εγκυρότητα της γενόμενης πράξεως, χωρίς να προκύπτει, όμως, από σχετική πληροφορία ή άλλη πηγή ότι η έλλειψη του χαρτοσήμου αυτού συνεπαγόταν τυπική ακυρότητα ή δυνατότητα ακυρώσεως της γενόμενης μεταβι-

βαστικής πράξεως, η οποία και από την ουσιαστική άποψη της εναρμονισείως της με την ισχύουσα τότε αυστηρότατη περί Γαιών οθωμανική νομοθεσία, διαφαίνεται ότι κάλυπτε τα απαραίτητα στοιχεία νομιμότητάς της, μολονότι δε συνάγεται, τουλάχιστον από τα υπόψη σχετικά έγγραφα, η κατηγορία της οθωμανικής γης στην οποία αναγκαστικά έπρεπε να ανήκε το έδαφος επί του οποίου τα μεταβιβαζόμενα δένδρα ήταν επικείμενα. Το πιθανότερο, κι αυτό ως βάσιμη υπόθεση εργασίας με τα υπάρχοντα στοιχεία, είναι ότι, επειδή το έδαφος επί του οποίου βρίσκονταν ως επικείμενα τα μεταβιβαζόμενα δένδρα, πρέπει να ανήκε ενδεχομένως στην κατηγορία των οθωμανικών γαιών της πλήρους ή καθαρής κατά το οθωμανικό δίκαιο ιδιοκτησίας, τη λεγόμενη *mülk*, η οποία νόμιμα μεταβιβαζόταν με ιδιωτικό έγγραφο, χωρίς την παρεμβολή του αρμόδιου για όλες τις άλλες κατηγορίες γαιών οθωμανικού κτηματολογίου, καλυπτόταν έτσι η μεμονωμένη ή χωριστή μεταβίβαση των δένδρων αυτών κατά την πλήρη ιδιοκτησία τους.

10. Στα ειδικότερα κοινά στοιχεία των πράξεων αυτών περιλαμβάνονται αρχικά το είδος της καταρτιζόμενης δικαιοπραξίας που αναφέρεται στον επίτιτλό τους, ενώ στο κείμενό τους, το οποίο αποτελούσε τις περισσότερες φορές μια μονομερή ρητή δήλωση της γενόμενης πράξεως («δήλον γίνεται ότι...») από το δικαιούχο των σχετικών δικαιωμάτων, περιέχονται τα ονοματεπώνυμα των συμβαλλόμενων, η ακριβής θέση και τα όρια που βρίσκονται τα σχετικά δένδρα, το τίμημα σε οθωμανικό νόμισμα με την ένδειξη της πραγματικής καταβολής του, η ρητή εκχώρηση στον αντισυμβαλλόμενο όλων των σχετικών επί των δένδρων αυτών ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων, η εξειδικευμένη αναφορά της παραδόσεως του εγγράφου του περιέχοντος τη σχετική δικαιοπραξία «εις χείρας» του αντισυμβαλλόμενου, η οποία αιτιολογούνταν για την ενίσχυση του «κύρους και της ισχύος» της πράξεως που καταρτίστηκε μ' αυτό, διά το «ανενόχλητον» και «προς ένδειξιν και ασφάλειαν», καθώς και η ρητή μνεία της υπογραφής της σχετικής πράξεως συνήθως μόνο από τον τέως ιδιοκτήτη των δένδρων, τους μάρτυρες και τον εκτιμητή.

Έτσι οι καλυπτόμενες μορφές των δικαιοπραξιών αυτών αναφέρονται σε:

α) πωλήσεις ιδιόκτητων ελαιόδενδρων, αλλά και άλλων δένδρων αναφερόμενων στις λεγόμενες «σκαμνιές», «καριές», «καθερίδια», κ.ά., που βρίσκονταν κυρίως σε έδαφος αλλότριας ιδιοκτησίας, με βάση τον έγγραφο τύπο το χαρακτηριζόμενο ως «πωλητήριο» ή «πωλητήριο έγγραφο», το οποίο εμφανιζόταν συνήθως με τη μορφή της μονομερούς ρητής δηλώσεως του ιδιοκτήτη των πωλούμενων δένδρων, αναφερόμενης στη γενόμενη δικαιοπραξία με τον αγοραστή, η οποία, ως τύπος δικαιοπραξίας, ακολουθούνταν σχεδόν ομοίμορφα στις συναπτόμενες πωλήσεις, χαρακτηριστικό δείγμα των οποίων

αποτελεί έγγραφο του έτους 1892 που ακολουθεί: «διά του παρόντος πωλητήριον εγγράφου δήλον γίνεται ότι σήμερον ευχαρίστως και αβιάστως επώλισα δύο ελεόδενδρα κήμενα εις περιφέρειαν... [και] εις [του...] το χωράφη εις τον κύριον ... διά γρόσια ... άτινα έλαβον παρ' αυτού σόα και ανελειπή. Όθεν του λοιπού ο ρειθής αγοραστής των διαλειφθέντων ελεοδένδρων θεωρείται τέλιος οιδιοκτήτης. Προς ένδειξην δε και ασφάλιαν αυτού δίδω το παρόν πωλητήριον έγγραφον υπογεγραμμένων παρ' εμού και μεμαρτυρημένων υπό αξιωπίστων μαρτύρων και εις ένδειξιν».

Οι μόνες και ουσιαστικές διαφοροποιήσεις που παρατηρούνται στα κείμενα των πωλήσεων αυτών αναφέρονται κυρίως στις εξασφαλιστικές ρήτρες που αναγράφονται υπέρ του αγοραστή, όπως: «να είναι εις το εξής καλός πολίμενον και [να] είναι τέλιος νικοκρέος και δεν έχει κανίς να τον ανι[συ]χίσση ούται εγώ ούται άλος κανίς και διά αφτό έδοσα το παρόν πολιτίριον» (1872): «όθεν του λοιπού κηρύττω αυτόν τέλειον εξουσιαστήν και ιδιοκτήτην εξ αυτού ανενόχλητον παρ' ουδενός ως τελεία πράσει πραθέντων και έλαβον τα χρήματα μέχρι οβολού και εις ένδειξιν υποφαινομε» (1886): «όθεν του λοιπού έσονται τα ρηθέντα κτήματα [ελαιόδενδρα] υπό την εξουσίαν της και ανενόχλητα και να τα μεταχειρίζητε ως αυτή βούλεται διότι ελάβαμεν την αξίαν παρ' αυτής μέχρι οβολού και εις ένδειξιν υποφαινομεθα» (1890): «όθεν του λοιπού ο ρηθείς αγοραστής είναι τέλειος οικοκήρης και εξουσιαστής του ρηθέντος ελαιοδένδρον, και κανείς εκ των συγγενών μοι δεν έχει να τον ομιλήση το παραμικρόν. Διό εγένετο το παρόν μου πωλητήριον υπογεγραμμένον εκ των χειρών μου, και μεμαρτυρημένον υπό αξιωπίστων μαρτύρων, και εδόθη εις χείρας του, ίνα έχη το κύρος» (1891): «όθεν του λοιπού θεωρείται ο ρηθείς αγοραστής τέλειος εξουσιαστής να μεταχειρίζεται τα ειριμένα ελεόδενδρα ος ιδικά του εγώ δε αλοτριούμε και δίδω το παρόν έγγραφον υπογεγραμμένον μαρτύρων ίνα έχη το κήρος και την υσχίν και υποφαινομε» (1894): «την αξίαν των πέντε τούτων ελαιοδένδρων μου έλαβον σήμερον παρά των ρηθέντων αγοραστήων...άχρις οβολού· κατ' ακολουθίαν καθιστώ αυτούς τελείους κυρίους και ιδιοκτήτας των πωλουμένων ελαιοδένδρων, εμού και παντός ετέρου των συγγενών μου ή οικείων απολλόντος πέραν επ' αυτών αξίωσιν κληρονομικώ δικαίωματι...» (1901),

β) πωλήσεις ιδιόκτητων δένδρων μαζί με το υπ' αυτά ιδιόκτητο έδαφος τους ή συνήθως γενόμενων των πωλήσεων αυτών αντίστροφα στις περιπτώσεις αυτές, όπου, εξαιτίας της υπάρξεως της όλης ιδιοκτησίας στο πρόσωπο του ίδιου ιδιοκτήτη, συνυμολογούνταν η ταυτόχρονη μεταβίβαση του εδάφους μετά των επ' αυτού ρητά αναφερόμενων δένδρων, με πράξεις, όμως, που είχαν κι αυτές τη μορφή της μονομερούς ρητής δηλώσεως του ιδιοκτήτη των μεταβιβαζόμενων στοιχείων: «ο...έχω κληρονομικά και επίκτητα —ως

καλλιεργήσας, καθαρίσας και εμβολιάσας— επί χωραφίου και των εν αυτώ ευρισκομένων εμβολαδίων και αγριελαιών, παρά τον ... πωλώ σήμερον οικειοθελώς την γην .. μετά των εν αυτή εμβολαδίων και αγριελαιών εις τον .. αντί των., τα οποία έλαβον παρ' αυτού εις μετροητά. Κυρήσσω διά του παρόντος κύριον και ιδιοκτήτην της γης και των εν αυτή ευρισκομένων εμβολαδίων και αγριελαιών .. τον διαληφθέντα αγοραστήν ... αποκλείων παν δικαίωμα διεκδικήσεως εις τους κληρονόμους μου» (1908),

γ) πωλήσεις αποκλειστικά και μόνο εδαφών (αγρών), μη συμπεριλαμβανομένων των επ' αυτών ρητά αναφερόμενων ιδιόκτητων δένδρων, με πράξεις που είχαν την ίδια πιο πάνω μορφή της μονομερούς ρητής δηλώσεως του ιδιοκτήτη των μεταβιβαζόμενων στοιχείων, όπως: ότι «διά του παρόντος πωλητηρίου δηλοποιώ ο υποφαινόμενος .. έχοντας υπό την εξουσίαν μου εν χωράφιον κείμενον .. εις θέσιν .. συνορευόμενον ... σήμερον οικειοθελώς και απαραβιάστως επώλησα το ρηθέν χωράφιον ομού και την καλύβην όπου ευρίσκεται εντός του χωραφίου εκτός τας αγριελείας και καθεριδία όπου ευρίσκονται εντός του χωραφίου..» (1888),

δ) δωρεές, με τις ίδιες όπως στις πιο πάνω πωλήσεις προϋποθέσεις,

ε) διανομές,

στ) ανταλλαγές, οι οποίες συνομολογούνταν ρητά από τους συμβαλλόμενους με τη σύνταξη του σχετικού εγγράφου «ανταλλαγής» των αντίστοιχων ελαιόδένδρων, η οποία προφανώς είχε συστατικό χαρακτήρα, που συναγόταν από τα κείμενα των πράξεων αυτών, όπως: ότι «οι υποφαινόμενοι υποκάτωθεν υπογεγραμμένοι σήμερον με κηνήν γνώμην κάμωμεν ανταλλαγήν ο μεν ... δίδη ... δύο ελαιόδενδρα εις το ... εις το χωράφι του ... ο δε ... δίδη ... εν ελαιόδενδρον εις ... και από σήμερα και εξής έκαστος θα μεταχιρίζεται το ιδικόν του ος και έγιναν δύο όμια είνα βαστί έκαστος διά ασφάλιάν του και εις ένδειξιν υποφαινόμεθα» (1885),

ζ) εμφυτεύσεις και διανομές,

η) υποθήκες ή ενέχυρα, που μολονότι ως νομικοί όροι δεν απέδιδαν το ίδιο θετικό δικαίωκό περιεχόμενο, χρησιμοποιούνταν ορολογικά με ταυτόσημο εννοιολογικό περιεχόμενο, χωρίς να γίνεται καμία διαστολή στους όρους αυτούς, αποδίδοντας μια μορφή παραχωρούμενης ασφάλειας, ιδιαίτερα στις περιπτώσεις που συστήνονταν επί δένδρων, όπου με έγγραφες πράξεις που τιτλοφορούνταν «υποθηκευτήρια έγγραφα» ή «ενέχυρα», θέτονταν υπό υποθήκη ή ενέχυρο ελαιόδενδρα, κ.ά., ασφαρίζοντας έτσι χρηματική συνήθως οφειλή, υπό τον τύπο της μονομερούς δηλώσεως του υπόχρεου σε παροχή ενεχύρου ή του παρέχοντος υποθήκη οφειλέτη, όπως: «ταύτα πάντα [τα ελαιόδενδρα καθώς και άλλα δένδρα] υποθηκεύω εις τον ... προς ασφάλειάν του» (1898): «αποθηκεύομεν αυτά εις τον ... απέναντι την ενγγύησην την οποίαν

έδοσεν ... διό εδόναμεν το παρόν υπογεγραμμένον παρ' ημών και υπό αξιοπίστον μαρτήρον ίνα υσχείη και υποφαινόμεθα» (1898), για την άρση των οποίων συντάσσονταν συνήθως «εξοφλητικόν» έγγραφο, με το οποίο δηλώνονταν από το δανειστή μονομερώς ότι «εξοφλήθη παρὰ του ... από εν ενέχIRON θα είναι άκιρον (1892),

θ) διαθήκες,

ι) και σε άλλες πράξεις, μεταξύ των οποίων θα μπορούσε να ενταχθεί και η εξασφαλιστική καταγραφή των καταλειπόμενων σε ορφανά περιουσιακών στοιχείων στον Κώδικα της Επιτροπής Ορφανών της Θάσου, όπου μεταξύ των άλλων κληρονομαίων στοιχείων γινόταν λεπτομερής αναφορά και των διάφορων εξειδικευμένων δενδροκτησιών.

