

Ν. Π. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΟΥ δ. ν.
ΔΙΚΗΓΟΡΟΥ

Η

ΑΚΙΝΗΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ

ΕΝ ΤΟΥΡΚΙΑ

ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΤΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΕΝ ΤΟΥΡΚΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ. — ΑΙ ΤΡΕΙΣ
ΚΑΤΗΓΟΡΙΑΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΤΗΜΑΤΩΝ, — ΜΟΥΛΚΙΑ, ΒΑΚΟΥΦΙΑ,
ΔΗΜΟΣΙΑΙ ΓΑΙΑΙ ΚΑΙ ΥΠΟΔΙΑΙΡΕΣΕΙΣ ΑΥΤΩΝ ΓΕΔΙΚΙΑ ΚΤΛ.—
ΕΡΜΗΝΕΙΑ ΚΑΙ ΑΝΑΛΥΣΙΣ ΤΩΝ ΤΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΔΙΕΠΟΝΤΩΝ
ΝΟΜΩΝ

Scire leges non id est carum verba
tenere sed vim ac potestatem.

Celsus.

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ

1903



ΤΗ
ΑΥΤΟΥ ΘΕΙΟΤΑΤΗ ΠΑΝΑΓΙΟΤΗΤΙ
ΤΩ
ΑΡΧΙΕΠΙΣΚΟΠΩ ΚΩΝΣΤΑΤΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ
ΝΕΑΣ ΡΩΜΗΣ
ΚΑΙ
ΟΙΚΟΥΜΕΝΙΚΩ ΠΑΤΡΙΑΡΧΗ
κτλ, κτλ. κτλ.
ΚΥΡΙΩ ΚΥΡΙΩ

ΙΩΑΚΕΙΜ Γ'.

Η ΒΙΒΛΟΣ ΑΥΤΗ

ΕΥΛΑΒΩΣ ΑΝΑΤΙΘΕΤΑΙ

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Οἱ νόμοι ἀποτελοῦσι τὴν σαφῶς καὶ ἐγγράφως δεδηλωμένην καὶ ὑποχρεωτικὴν δι' ὅλους θέλησιν τῆς Πολιτείας, οὐδεὶς δὲ τυγχάνει συγγνωστός, τὴν ἀγνοίαν αὐτῶν ἐπικαλούμενος. Ὑπὸ τὴν κραταιὰν καὶ πατρικὴν Αἰγίδα τῆς Α.Α.Μ. τοῦ δικαιοτάτου καὶ εὐεργετικωτάτου Σουλτάνου, πάντες οἱ τὰς ἀχανεῖς Αὐτοῦ χώρας οἰκοῦντες λαοὶ εἰς τοὺς αὐτοὺς ἀδιακρίτως Νόμους ὑποκείνται καὶ τῆς αὐτῆς παρὰ τῷ μεγαθύμῳ Αὐτοκράτορι εὐνοίας καὶ μερίμνης ἀπολαμβάνουσιν. Ἀγόμενοι ὅθεν ὑπὸ τῆς ἐπιθυμίας ἵνα τὴν τῶν ἐν τῇ ἐπισήμῃ τοῦ Κράτους γλώσσει γεγραμμένων καὶ κοινῶς δι' ὅλους ἰσχυόντων νόμων σπουδὴν καὶ γνῶσιν ἐπὶ μᾶλλον προσιτὴν εἰς τοὺς ὁμογενεῖς ἡμῶν καταστήσωμεν, προβαίνομεν εἰς τὴν δημοσίευσιν τῆς παρούσης συγγραφῆς, περὶ ἐνὸς τῶν σπουδαιότερων ἅμα καὶ δυσκολωτέρων τμημάτων τῆς ἐν γένει Ὀθωμανικῆς Νομοθεσίας διαπραγματευομένης.

Ἐν Σμύρῃ, τῇ 6 Δεκεμβρίου 1902.

Η ΑΚΙΝΗΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΕΝ ΤΟΥΡΚΙΑ

ΠΙΝΑΞ ΤΩΝ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ.

ΒΙΒΛΙΟΝ Α'.

Γενικαὶ Ἀρχαί.

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΩΤΟΣ

Περὶ διακρίσεως κτημάτων.

§ 1. Αἱ τρεῖς κατηγορίαι τῶν κτημάτων. § 2. Τὰ μούλκια, ἥτοι τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιάζόμενα. § 3. Τὰ δημόσια (μυριγιέ), τὰ εἰς κοινὴν χρῆσιν ἀφειμένα (μετρουκέ) καὶ τὰ νεκρὰ κτήματα (μεβάτ). § 4. Ὅποῃ εἰσὶν αἱ δημόσιαι γαῖαι (ἐραζή μυριγιέ), ὅποῃ ἡ ἱστορικὴ καὶ δικαιολογικὴ βέσις των. § 5. Ὅποῃ παρκαμένει τὴν σήμερον ἡ ιδιότης τῶν δημοσίων γαιῶν. § 6. Ἰδιαιτέροι διατάξεις περὶ δημοσίων γαιῶν. § 7. Τί σημαίνει ἡ λέξις «βακούφιον». § 8. Τί ἐστὶν ἀφιέρωσις (βάκρ). § 9. Ὅποῃ ἡ διάκρισις τῶν κτημάτων κατὰ τὸ Ρωμ. Δίκαιον. § 10. Ἡ ποικιλία τῶν βακουφίων. § 11. Ἡ πληθὺς τῶν βακουφίων. § 12. Κατὰ ποῖον τρόπον γίνεται ἡ ἀφιέρωσις. § 13. Τὸ ἀφιερωτήριον ἔγγραφον (βακρηγιέ). § 14. Σύστασις βακουφίων διὰ διαθήκης. § 15. Ποῖα τῶν κτημάτων τυγχάνουσι δεκτικὰ ἀφιέρσεως, καὶ περὶ ἐγκτημάτων. § 16. Διττῶς ἀφιερωμένα ἐγκτήματα. § 17. Κατὰ ποῖον τρόπον ἐννοεῖται ἡ ἀφιέρωσις δημοσίας γῆς. § 18. Αἱ ἀφιερωμέναι δημόσιαι γαῖαι δὲν ὑπάγονται εἰς τὰ γνήσια βακούρια, ἀλλὰ θεωροῦνται ὡς ταχσησάτ. § 19. Διάφοροι μορφαὶ τῶν ταχσησάτ. Σημ. Καὶ ἡ ἐκ μέρους ιδιότης ἀφιέρσεως δημοσίας γῆς ἀνάγεται εἰς τὰ ταχσησάτ.

ΤΙΤΛΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΣ

Μουτεβελλῆς (Ἐφόρος). Ὑπουργεῖον Βακουφίων.

Ἐπίσημοι τίτλοι κτημάτων. Αὐτοκρ. Κτηματολόγιον.

§ 1. Τίς ὁ Ἐφόρος (μουτεβελλῆς). § 2. Ἰδιότης ἐφόρου. § 3. Ἀναπληρωτῆς ἐφόρου. § 4. Ὅποιοι διωρίζοντο συνήθως ἔφοροι. § 5. Σύστασις Ὑπουργείου βακουφίων. § 6. Διάκρισις βακουφίων α'. εἰς ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου διοικούμενα (μαζμπουτᾶ) καὶ β'. ἐμμέσως ἐξαρτώμενα (μυλχακᾶ). Σημ. Βαλούρικ ἐξαιρετικῆς. § 7. Καταγραφή ὅλων τῶν βακουρικών κτημάτων καὶ ἑλδοσις παρὰ τοῦ Ὑπουργείου ἐπισήμων τίτλων. § 8. Ἱδρύσις διευθύνσεως τῶν ἀρχείων καὶ τίτλων τῶν βακουφίων παρὰ τῷ Ὑπουργείῳ τῶν Βακουφίων. § 9. Διατυπώσεις ἀπαιτούμεναι προκειμένου περὶ δικαιοπραξίας τινὸς ἀφορώσης τὰ βακούρικ. § 10. Διατυπώσεις διὰ τὰ ἐν ταῖς ἐπαρχίαις βακούρικ. § 11. Ὑπάλληλοι τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων ἐν ταῖς Νομαρχίαις. § 12. Ἐξέλεγξις διαχειρίσεως βακουφίων. § 13. Ἡ διεύθυνσις τῶν ἀρχείων καὶ τίτλων τῶν βακουφίων καταργεῖται, συγχωνεύεται δ' ἐν τῷ Ὑπουργείῳ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου (Δεφτέρι Χακκνή). § 14. Νεώτεροι ἐπίσημοι τίτλοι τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου διὰ τὰ βακούρικ. § 15. Χωριστοὶ τίτλοι δίδονται διὰ τὰ ἐγκτήματα, καὶ χωριστοὶ διὰ τὴν γῆν. § 16. Ἐκ τοῦ ἐπισήμου τίτλου ἕκαστος γνωρίζει τί εἶδους βακούριον νέμεται καὶ ἐξουσιάζει.

ΠΡΟΣΘΗΚΗ

Κτηματολόγιον

§ α'. Πρώτη σύστασις Κτηματολογίου ἐν Τουρκίᾳ. § β'. Μὴ συνελθόντος τούτου, νέα κατάστασις. § γ'. Τί συνέβη κατὰ τοὺς μεταγενεστέρους χρόνους. § δ'. Τὸ κτηματολόγιον καὶ πάλιν ἀνασυνιστᾶται κατὰ πρῶτον διὰ τὰς δημοσίας μόνον γαίας. § ε'. Τὸ κτηματολόγιον ἐφαρμόζεται καὶ διὰ τὰ βακούρικ καὶ τὰ μούλικα. § στ'. Διατυπώσεις παρὰ τῷ Κτηματολογίῳ. § ζ'. Οὐσιώδης διάκρισις μεταξὺ τῶν τὰ μούλικα ἀφορώσων δικαιοπραξιῶν ἀπὸ τῶν τὰς δημοσίας γαίας ἀντικείμενον ἐχουτῶν δικαιο.

πραξίων. § η'. Διάκρισις τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου (Δεφτέρι Χα-
κανῇ) ἀπὸ τοῦ Γραφείου τῆς καταγραφῆς καὶ τοῦ φόρου τῶν ἀκινή-
των (Ἐμλὰκ Δαΐρεσῇ).

ΤΙΤΛΟΣ ΤΡΙΤΟΣ.

Οἰκογενειακὰ βακούφια.

§ 1. Ὅποια τὰ οἰκογενειακὰ βακούφια. § 2. Ἐκλιπόντων τῶν
ἀπογόνων τοῦ ἀφιερωτοῦ τί γίνεται. § 3. Εἰς ποῖον ἀνήκει ἡ κυριό-
της τῶν οἰκογενειακῶν βακουφίων. § 4. Ποικιλία τῶν οἰκογενεια-
κῶν βακουφίων. § 5. Κληρονομικὴ μετὰβίβχσις. § 6. Πρεμιερῆς θε-
σμὸς τοῦ Ρωμ. Δικαίου (οἰκογενειακὸν κληροδότημα) § 7. Δικρι-
σις μετὰξὺ οἰκογεν. βακουρίου καὶ οἰκογενειακοῦ κληροδοτήματος.
§ 8. Τὰ οἰκογενειακὰ κληροδοτήματα ἀνάγοντι εἰς τὰς ὑποκατα-
στάσεις (substitutions).

BIBLION ΔΕΥΤΕΡΟΝ

Τὰ διάφορα εἶδη βακουφίων.

Εἰσαγωγή.

§ 1. Τὰ βακούφια ἐν γένει διακρίνοντι εἰς εὐαγῇ καταστήματα
καὶ εἰς προσοδοφόρα. § 2. Ὑποδιίρεσις τῶν προσοδοφόρων εἰς ἐν-
στεγα (ἀστυκὴ) καὶ ἄστεγα (ἀγροτικά). § 3. Ἐτέρω διαίρεσις τῶν
προσοδοφόρων. α'. εἰς ἐπὶ ἀπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ μονοτελῇ
(Ἰδζαρέϊ βαχιδελού) β'. εἰς ἐπὶ διπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ
διτελῇ (Ἰδζαρετεϊνλού) καὶ γ'. εἰς ἐπὶ κατ' ἀποκοπὴν ὠρισμένῳ μι-
σθώματι ἐκμισθούμενα ἢ μουκαταλῇ. § 4. Οὐσιώδης διάκρισις τῶν
μονοτελῶν ἀπὸ τῶν διτελῶν καὶ μουκαταλῇ.

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΩΤΟΣ

Τὰ εὐαγῇ καταστήματα.

§ 1. Ὅποια τὰ εὐαγῇ καταστήματα. § 2. Περιορισμὸς ὡς πρὸς
τὴν ἐκ νέου σύστασιν τοιούτων καταστημάτων. § 3. Διάκρισις με-
ταξὺ Ὁθωμ. καὶ Ρωμ. Δικαίου ὡς πρὸς τὰ εὐαγῇ καταστήματα.
§ 4. Τὰ κατὰ τὸ Ῥωμαϊκὸν καὶ Βυζαντινὸν δίκαιον εὐαγῇ καταστή-
ματα. § 5. Τὰ κατὰ τὸ Σερῇ καταστήματα. § 6. Ἐλλείπει ἡ προσω-

πικότης. § 7. Νομικὰ πρόσωπα κατὰ τὴν Ὁθωμ. Νομοθεσίαν. § 8. Ἡ Πολιτεία (Μπέιτ οὐλ Μάλλ) ὡς νομικὸν πρόσωπον. § 9. Ὅρια ἐξουσίας Ἐφόρων (μουτεβεληδων). § 10. Ὅταν ὁ ἔφορος οἰκοδομήσῃ, πῶς θεωρεῖται τὸ οἰκοδομηθέν; § 11. Νομικὴ θέσις τῶν ἡμετέρων εὐαγῶν καὶ φιλανθρωπικῶν καταστημάτων. § 12. Τὰ βεράτια τοῦ Πατριάρχου. § 13. Κανονισμὸς Δ. Μ. Ἐθνικοῦ Συμβουλίου. § 14. Δικαιοδοσία Πατριρχείων καὶ Μητροπόλεων ὡς πρὸς τὰ εὐαγγή- μων καταστήματα. § 15. Νόμος περὶ ἐκπαιδεύσεως. § 16. Πατριαρχεῖα Ἱεροσολύμων. § 17. Τὰ ἐν Ἀγίῳ Ὅρει Μοναστήρια. § 18. Γαῖα Μοναστηρίου. § 19. Ἀνοικοδόμησις ἢ ἐπισκευὴ εὐαγγυῶ οἴκου. § 20. Ἀνακεφαλαιώσις § 21. Τὰ Ἀδελράτα.

ΤΙΤΛΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΣ

Τὰ μονοτελῆ βακούφια.

§ 1. Ὅποῖα τὰ μονοτελῆ. § 2. Ὅποῖα ἡ ἐκμίσθωσις τῶν μονοτελῶν νόμιμοι περιορισμοὶ κατὰ τὴν ἐκμίσθωσιν. § 3. Τὰ μονοτελῆ δὲν ἐννοοῦνται ὡς ἀπλῆ περιουσία τῶν εὐαγῶν καταστημάτων, διότι ταῦτα στεροῦνται νομικῆς προσωπικότητος. § 4. Ἀνταλλαγὴ μονοτελοῦς βακουφίου μεθ' ἑτέρου κτήματος. § 5. Περιορισμὸς τῆς τοιχύτης ἀνταλλαγῆς. § 6. Ἀκίνητος περιουσία τῶν ἡμετέρων καταστημάτων. § 7. Δὲν συνταυτίζεται αὕτη μετὰ τῶν μονοτελῶν βακουφίων. § 8. Πῶς γίνεται ἡ ἀπόκτησις τοιαύτης περιουσίας τῶν καταστημάτων. § 9. Εἶνε ἀναπαλλοτρίωτος ἡ τοιχύτη ἀκίνητος περιουσία τῶν καταστημάτων; § 10. Εἶναι νόμιμος ἡ ἀπόκτησις ἐκ μέρους τῶν καταστημάτων παντὸς οἰουδὴποτε ἀκινήτου; § 11. Διατυπώσεις διὰ τὴν νόμιμον ἀπόκτησιν διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων § 12. Εἷς μόνος ἔγκυρος τρόπος ἀποκτήσεως.

ΤΙΤΛΟΣ ΤΡΙΤΟΣ

Τὰ βακούφια μονοκαταλῆ.

§ 1. Ὅποῖα τὰ μονοκαταλῆ. § 2. Τὸ ἀξίωμα αὐτὰ ἐπικείμενα εἶ- κει τοῖς ὑποκειμένοις δὲν ἐνχρμόζεται παρὰ τῇ Ὁθωμ. Νομοθεσίᾳ. § 3. Διχασμὸς ἰδιοκτησίας ἐπὶ ἐνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ κτήματος. § 4. Ἐπὶ βακουφίου μονοκαταλῆ μόνον τὸ ἔδαφος (γῆ), οὐχὶ δὲ καὶ τὰ οἰκοδομήματα ἢ δένδρα διατελοῦσι βακουφικά. Ἐδαφονόμιον (γερεκι-

ρσκή). § 5. Τὸ ἐδαφονόμιον δὲν συγχέεται μὲ τὸν κτηματικὸν φόρον (βεργκή). § 6. Ἀντίθετον ἀξίωμα παρὰ τῇ Ὁθωμ. Νομοθεσίᾳ «τὸ ἔδαφος (γῆ) ὑπόκειται εἰς τὰ ἐπὶ τούτου οἰκοδομήματα καὶ δένδρα» § 7. Τὰ βακούφια μουκαταλῆ ἐξομοιοῦνται πρὸς τὰ μούλικι. § 8. Κατὰ τί δὲν ἐξομοιοῦνται. § 9. Περιορισμοὶ ὡς πρὸς τὴν μετατροπὴν μονοτελοῦς βακουφίου εἰς μουκαταλῆ. § 10. Ἐμφύτευσις καὶ ἐπιφάνεια εἰσὶ θεσμοὶ ἀνάλογοι μὲ τὰ βακούφια μουκαταλῆ. § 11. Εἰς τί συνίσταται ἡ ἐμφύτευσις. § 12. Τί ἐστὶν ἐπιφάνεια. § 13. Τὸ σύστημα τῆς κατ' ὀροφᾶς διχιρέσεως τῆς ιδιοκτησίας οἰκοδομῶν ἔσχε καὶ παρὰ Βυζαντινοῖς καὶ ἐν Γαλλίᾳ ἀκόμη ἐφαρμόζεται. § 14. Ἡ ἐμφύτευσις ἐν Γαλλίᾳ. § 15. Κατὰ τί διαφέρουσιν οἱ θεσμοὶ τοῦ Ρωμαϊκοῦ καὶ Γαλλικοῦ Δικαίου ἀπὸ τῶν βακουφίων μουκαταλῆ. § 16. Ἡ ἐμφύτευσις ἐπὶ ἐκκλησιαστικῶν κτημάτων κατὰ τοὺς Βυζαντινοὺς

ΤΙΤΛΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟΣ

Τὰ γεδίκια.

§ 1. Τί ἐστὶ γεδίκιον. § 2. Ἐναέρια γεδίκια. § 3. Γεδίκια ἀφιερωθέντα, περιορισμοὶ συστάσεως ἐκ νέου γεδικίων. § 4. Αἱ τέσσαρες κατηγορίαι τῶν γεδικίων ὑποδιαιρούμεναι εἰς πολλὰ εἶδη. § 5. Τὰ γεδίκια λόγῳ τοπικοῦ ἐθίμου (οὔρρι μπελδέ). § 6. Ὅποια εἰσὶ ταῦτα. § 7. Ἐδαφονόμιον (γέρ κираσή) γεδικίων τοπικοῦ ἐθίμου καὶ μετατροπὴ αὐτῶν εἰς μούλικι. § 8. Δικαιώματα ἐπὶ γεδικίου οὔρρι μπελδέ. § 9. Γεδίκια συσταθέντα ἐπὶ δημοσίων γαιῶν. § 10. Τὰ πακτωτὰ ἢ πακτωμένα κτήματα.

ΒΙΒΛΙΟΝ ΤΡΙΤΟΝ

Τὰ διτελῆ βακούφια.

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΩΤΟΣ

Τὰ διτελῆ βακούφια ἐν γένει.

§ 1. Τίνι τρόπῳ κατὰ πρῶτον περιῆλθεν ἡ ἄμεσος ἐπὶ βακουφίου ἐξουσία εἰς χεῖρας ιδιωτῶν. § 2. Ἱστορικοὶ λόγοι δι' οὓς ἐπεβλήθη ἡ ἀνάγκη μεταβολῆς εἰς τὸ βακουφικὸν δίκαιον. § 3. Πρώτη ἐμφά-

νισίς καὶ καθιέρωσις τοῦ θεσμοῦ τῶν διτελῶν βακουφίων (ιδζαρετεϊν-λού). § 4. Τὰ δύο μισθώματα (ιδζαρετεϊν) τὰ κατὰβαλλόμενα παρὰ τοῦ νεομενομένου διτελῆς βακούριον. § 5. Διάκρισις μεταξὺ βακουφίων μουκαταλῆ καὶ διτελῶν. § 6. Ὅποσον ἐστὶ τὸ διπλοῦν μίσθωμα. Σημ. Πῶς ἐξασφαλίζεται ἡ εἰσπραξις αὐτοῦ. § 7. Νέος τρόπος ἀφιέρωσης ὑπὸ τύπον διτελείας. § 8. Νεώτεροι περιορισμοὶ νομοθετηθέντες πρὸς ἐξασφάλισιν τῶν βακουφικῶν κτημάτων. § 9. Ἀφιέρωσις ἐγκτημάτων κειμένων ἐπὶ ἐδάφους μουκαταλῆ. § 10. Ἀφιέρωσις ἐγκτημάτων κειμένων ἐπὶ δημοσίας γῆς.

ΤΙΤΛΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΣ

Δικαιώματα καὶ δικαιοπραξίαι

ἐπὶ τε τῶν διτελῶν καὶ τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων.

§ 1. Ὁ ἐξουσιάζων διτελῆς βακούριον διατελεῖ διηνεκῆς νομῆς (μουτεσσαρήφ), οὐχὶ ιδιοκτήτης. § 2. Δὲν δικαιοῦται νὰ ἐπιφέρει οὐσιώδεις μεταβολάς. § 3. Πᾶσα πράξις τοῦ διηνεκοῦς νομῆως δέον νὰ γίνηται τῇ ἀδείᾳ τοῦ Ἐφόρου. § 4. Τὰ διτελῆ βακούρια δὲν πωλοῦνται οὔτε ἀγοράζονται, ἀντικείμενον δὲ τῆς ἀγοραπωλησίας αὐτῶν διατελεῖ οὐχὶ ἡ ἐπ' αὐτῶν κυριότης, ἀλλὰ τὸ δικαίωμα τῆς διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ). § 5. Διάκρισις μεταξὺ τῆς καθυπὸ πωλήσεως (ἐπὶ μουλκίων) καὶ τῆς ἐκποιήσεως (φερχγ) διτελοῦς βακούριου. § 6. Καὶ αἱ δημόσιαι γαῖαι ὡς πρὸς τὴν πώλησιν προσομοιάζουσι μὲ τὰ διτελῆ. § 7. Πρακτικὰ ἀποτελέσματα τῆς τοιαύτης διακρίσεως. § 8. Τὸ δικαίωμα τῆς ἐξ ὄψεως καὶ ἐξ ἐλαττώματος ἐπιλογῆς. § 9. Ὑπέρογκος βλάβη ἐπὶ ἀγοραπωλησίας. § 10. Τὸ δικαίωμα προτιμήσεως (σουφά). § 11. Ἀγοραπωλησία ἀκινήτων κτημάτων τῶν ἀνηλίκων. Ἐνηλικιότης καὶ ἀνηλικιότης κατὰ τὴν Ὁθωμ. Νομοθεσίαν. § 12. Ἀγοραπωλησία ἀκινήτων κτημάτων ἐνεργουμένη διὰ πληρεξουσίου. Διατυπώσεις πληρεξουσιότητος. § 13. Ἀγοραπωλησία διτελῶν βακουφίων ἄνευ τῆς ἀδείας τοῦ Ἐφόρου δὲν ἰσχύει. Ἰσχύει ἡ ποινικὴ ρήτρα. § 14. Τί ἐστὶν ὑποθήκη ἐν γένει κατὰ τὸν Ὁθωμ. Νόμον. § 15. Δωρεὰ ἀκινήτων κτημάτων δωρεὰ ὑπὸ ὄρον διατροφῆς. § 16. Περὶ εἰκονικότητος ἐν τῇ πωλήσει· λόγοι πολλαπλασιασμοῦ εἰκονικῶν πράξεων. § 17. Αὐτο-

κρατορικὸν Διάταγμα κανονίζον τὰς εἰκονικὰς ἀγοραπωλησίας. § 18. Εἰκονικότης ἐπὶ μουλκίων. § 19. Εἰκονικότης ὑφίσταται καὶ ὁπόταν μεταξὺ τῶν συμβαλλομένων συνομολογῇται μὲν πράγματι ὑποθήκη, παρὰ τῷ Κτημστολογίῳ ὅμως ἡ περὶ αὐτῆς ἐγγράφεται ὡς πώλησις. Αὐτοαρ. Διάταγμα κανονίζον τὰς τοιαύτας περιπτώσεις. § 20. Ἰδιωτικὰ ἐγγράφα ἀφορῶντα τὰ διτελῆ βακκούρια. § 21. Ἡ διὰ προικοσυμφώνου προικοδότησις καὶ ἡ διὰ διαθήκης διάθεσις ἀκινήτων κτημάτων. § 22. Οἱ ἀλλοδαποὶ ὡς πρὸς τὰ ἀκίνητα ἐν Τουρίᾳ κτηματὰ των § 23. Ἐπικρατεῖα § 24. Χρησιδάνειον. § 25. Πραγματικαὶ δουλεῖαι. § 26-27. Περὶ δικνομῆς καὶ ἐκ περιτροπῆς χρήσεως τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων ὡς καὶ διτελῶν βακκουρίων. § 28. Δίκαια ἀφορῶσι τὰ διτελῆ βακκούρια. § 29. Περὶ παρχγραφῆς ἐν σχέσει πρὸς τὰ ἀκίνητα.

ΤΙΤΛΟΣ ΤΡΙΤΟΣ

Κληρονομικὸν δίκαιον.

§ 1. Τίς ἡ κληρονομία. § 2. Διφορὰ μεταξὺ Ρωμικοῦ καὶ Ὁθωμανικοῦ Δικαίου. § 3. Ποῖα ἐκ τῶν ἀκινήτων κτημάτων περιλαμβάνονται ἐν τῇ κληρονομίᾳ. § 4. Αἱ δημόσιαι γαῖαι καὶ τὰ διτελῆ βακκούρια δὲν κληρονομοῦνται, οὐδὲ πλερώνουσι χρεὴ θανόντος. § 5. Ἐξαιρέσεις τοῦ κανόνος τούτου. § 6. Ἑτέρα ἐξαιρέσεις ὑπὲρ τοῦ Δημοσίου. § 7. Κωλύματα κληρονομήσεως, § 8. Τὰ κωλύματα ταῦτα ἐφαρμόζονται κατ' ἀναλογίαν καὶ ἐπὶ βακκουρίων. § 9. Εἰς τίνας περιέρχονται μετὰ θάνατον τὰ διτελῆ βακκούρια. § 10. Ἀποτελέσματα στενῶν ὁρίων μεταβιβάσεως μετὰ θάνατον. § 11. Τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως καὶ εἰς ἑτέρους συγγενεῖς (τεσσήϊ ἰντικάλ). § 12. Τὸ εὐεργέτημα κατ' ἀρχὰς ἐρηρμόσθη ἐπὶ μόνον τῶν ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακκουρίων διοικουμένων. § 13. Τίνι τρόπῳ ἐγίνετο ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ εὐεργετήματος. § 14. Νεώτεροι Νόμοι περὶ τοῦ εὐεργετήματος. § 15. Ἐπὶ τὰς τάξεις συγγενῶν εἰς οὓς περιέρχονται τὰ διτελῆ βακκούρια. § 16. Σχέσεις μεταξὺ τῶν τάξεων τούτων. § 17. Τὰ δικαιώματα τοῦ ἐπιζώντος ἐκ τῶν συζύγων. § 18. Νεωτέρα μεταρρυθμίσεις ὡς πρὸς τὸν τρόπον τῆς ἐφαρμογῆς τοῦ τεσσήϊ ἰντικάλ. § 19.

Συγκριφιλίωσις. § 20. Τίνες ἔχουσι συμφέρον εἰς ἐφαρμογὴν τοῦ εὐεργετήματος. § 21. Τύχη τῶν σχολασάντων (μαχλούλ) διτελῶν βακουφίων. § 22. Ὅπόταν μερίς τις μόνον καταστῇ σχολάζουσα τί γένησεται.

Προσθήκη. § 23. Δικαίωμα μεταβιβάσεως μετὰ θάνατον τοῦ νομέως ἐπὶ δημοσίων καὶ ἀφιερωμέων γαιῶν. § 24. Σχολασάσης (μαχλούλ) τῆς νομῆς τί γίνεται.

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

Ὁ νεώτερος Νόμος περὶ ἐξόδων καὶ τελῶν ἐπὶ διαφόρων δικαιοπραξιῶν ἀφορωσῶν τὰ ἀκίνητα ἐν γένει κτήματα.



ΑΚΙΝΗΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΕΝ ΤΟΥΡΚΙΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Ἐάν ἐν ἄλλαις χώραις, ὅπου τὸ σύστημα τῆς ιδιοκτησίας τῶν ἀκινήτων κτημάτων παρίσταται ἀπλοῦν καὶ ἐνιαῖον, ἡ γνῶσις τῶν γενικῶν ἀρχῶν τῶν τὰ ἀκίνητα διεπόντων νόμων τῆς Πολιτείας θεωρεῖται ὥς τι τῶν ἀπολύτως ἀναγκαίων διὰ πάντα ἐν γένει ἀνεπτυγμένον πολίτην, ἐν τῇ ἡμετέρᾳ χώρᾳ, ἔνθα καὶ τὸ σύστημα τῆς ιδιοκτησίας τυγχάνει σύνθετον καὶ πολυμερές, κατατεμνόμενον εἰς διάφορα εἶδη κτημάτων διχοφέροντα οὐσιωδῶς ἀλλήλων, καὶ ὧν ἕκαστον ἐπὶ ἀλλοίᾳς ὁλῶς νεμικῆς βάσεως καὶ ὑποστάσεως ἐδράζεται καὶ ὑπὸ ἀλλοίων ἐν τοῖς καθέκαστα νόμων ρυθμίζεται, βεβαίως καὶ αὐτὴ ἡ στοιχειώδης γνῶσις τῆς περὶ τῶν ἀκινήτων Ὁθωμανικῆς Νομοθεσίας, καθὼ πολλῶ μείζονος παρ' ἡμῖν πρακτικῆς σπουδαιότητος καὶ προσοχῆς ἀξία καὶ δὴ διὰ πάντα μὲν ἐν γένει πολίτην, ἰδίᾳ δὲ τοὺς διατελοῦντας κυρίους ἢ κατόχους ἀκινήτων ἐν Τουρκίᾳ κτημάτων ἢ τοὺς ἄλλως πως περὶ τὰ κτήματα ἀσχολουμένους, εἶδει ἀναμφιβόλως ν' ἀποτελῇ ἐν τῶν πρωτίστων καὶ κυριωτέρων μελημάτων ἐνὸς ἐκάστου ἡμῶν. Ἀτυχῶς, εἴτε διότι ἡ ἡμετέρα Νομοθεσία εἶναι γεγραμμένη εἰς γλῶσσαν μὴ τοῖς πᾶσιν ἐξ ἡμῶν προσιτὴν, εἴτε ὡς ἐκ τοῦ πολυσυνθέτου καὶ περιπλόκου τοῦ παρ' ἡμῖν συστήματος τῆς ἀκινήτου ιδιοκτησίας, εἴτε καὶ ἐξ ἄλλων τινῶν λόγων, ἀλλὰ καὶ τῆς ὀλιγορίας ἡμῶν, ὡς μὴ ὄφειλε, περὶ τὴν σπουδὴν τῶν διεπόντων ἡμᾶς θεσμῶν, ταῦτα πάντα συνετέλεσαν ἴσως ὥστε ἐλάχιστοι μὲν ἡμῶν νὰ ἔχωσιν ἔστω καὶ

ἀμυδρὰν ἀπλῶς ἰδέαν περὶ τῶν διεπόντων τὰ ἀκίνητα ἡμῶν Νόμων, διὰ πλείστους δὲ εἰσέτι καὶ αὐταὶ αἱ λέξεις βακουφία, δημοσία γῆ, γεδίκια κτλ. νὰ δικτελῶσιν αἰνιγματώδεις καὶ προβληματικαί, ὥσπερ εἰς τὸ ἐπὶ τῷ δυσκόλῳ τινὸς καὶ δυσεπιλύτου φιλοσοφικοῦ ἢ μαθηματικοῦ ὁρισμοῦ καὶ ζητήματος καὶ οὐχὶ περὶ πρᾶγματων καὶ ζητημάτων καθ' ἑκάστην εἰς τὰς ἰδίους ἡμῶν αἰσθησεις προσπιπτόντων καὶ καθ' ἡμέραν πολλαχῶς καὶ πολυτρόπως ἐν τῷ πρακτικῷ βίῳ ἡμᾶς ἀπασχολούντων.

2. Ἐκ τῶν τριῶν ἐν γένει κατηγοριῶν κτημάτων, εἰς ἃς κατατέμενται ἡ ἀκίνητος παρ' ἡμῶν ιδιοκτησία, ἥτοι τῶν τελείας ιδιοκτησίας κτημάτων (μούλκικα) τῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζήτ'ι μηριγιέ) καὶ τῶν βακουφίων προτιθέμενοι ἐπὶ γε τοῦ παρόντος περὶ ὅλων μὲν τούτων πλὴν ὅμως εἰδικώτερον περὶ τῆς τελευταίας κατηγορίας αὐτῶν δηλαδὴ τῶν βακουφίων ν' ἀτχοληθῶμεν, πρὶν ἢ ἀρξώμεθα τοῦ ἔργου, ὁφείλομεν ἐκ προκταβολῆς πῶς νὰ ὑπομνήσωμεν τῷ ἀναγνώστῃ ἡμῶν ὅτι τὸ εἶδος τοῦτο τῶν κτημάτων ἀποτελεῖ τὸ ἀκινθωδέστερον ἄμικ καὶ δυσκολώτερον τμήμα τῆς καθόλου Ὀθωμανικῆς Νομοθεσίας. Δηλὶ δὲ μόνον τῇ ἀληθείᾳ κολυμβητῇ ἀπόκειται νὰ διαπλεύσῃ ἀσφαλῶς καὶ ἀκινδύνως τὸ πέλαγος τῶν νόμων καὶ θεσμῶν τῶν διεπόντων τὰ βακουφικὰ παρ' ἡμῶν κτήματα. Καὶ εἶνε μὲν ἀληθές, ὅτι πρὸ δωδεκαετίας περίπου ὑπὸ τὸν τίτλον «'Αχχιὰμ οὐλ' Ἐβκὰρ» δαπάνη τῆς ἐν Κων)πόλει Αὐτοκρατορικῆς Νομικῆς Σχολῆς ἐδημοσιεύθη συγγραφὴ μεγάλης σπουδαιότητος καὶ πολλοῦ λόγου ἀξία, ἔργον τοῦ πρώην Προέδρου τοῦ πολιτικοῦ τμήματος τοῦ Ἀκυρωτικοῦ καὶ δικαιοδοτοῦ νομομαθοῦς, ἀπὸ ἐτῶν θανάτου, Ὁμὲρ Χηλμῆ, ἀλλὰ καὶ τὸ σύγγραμμά τοῦτο, ὅπερ καὶ εἰς τὴν ἡμετέραν γλῶτταν⁽¹⁾ ὡς καὶ εἰς τὴν γαλλικὴν μετεφράσθη, καίτοι περιέχον κατ' ἄρθρα καὶ ἐν συνόψει τὰς γενικὰς καὶ θεμελιώδεις ἀρχὰς τοῦ περὶ βακουφίων δικαίου, τυγχάνον ὅμως λίαν συνοπτικόν, δὲν

1 Σημ. Ἡ Ἑλληνικὴ μετάφρασις φιλοπονηθεῖσα παρὰ τοῦ μεταφραστοῦ τῆς Ὀθωμανικῆς νομοθεσίας τουρκομαθοῦς δικηγόρου Κυρίου Α. Θ. Φωτιάδου εἶνε κατακεχωρισμένη ἐν τῷ δευτέρῳ τόμῳ τῶν παρὰ τοῦ ἐν Κωνσταντινουπόλει γνωστοῦ δημοσιογράφου Κυρίου Δημητρίου Νικολαΐδου ἐκδοθέντων Ὀθωμανικῶν Κωδίκων.

περιλαμβάνει ἐν λεπτομερείᾳ καὶ ἀναλυτικῶς ὅλην τὴν σήμερον ἰσχύουσαν βχκουφικὴν Νομοθεσίαν καὶ τὰς διατάξεις τῶν σχετικῶν νόμων τῶν ἐν τοῖς Ὀθωμανικοῖς Κώδιξι (Δεστοῦρ) ἐγκυτσεπαρμένων, ἢ καὶ ἀλλαχοῦ δεδημοσιευμένων. Ἀφ' ἐτέρου γεγραμμένον κατὰ σύστημα ἰδιόζον τοῖς τε Ἀραβσι καὶ Τούρκοις νομομαθέσι, καίτοι εὐλόγως καὶ δικαίως θεωρεῖται τὸ σύγγραμμα τοῦτο ὡς ἐν τῶν κυριωτέρων καὶ σπουδαιοτέρων νομικῶν βιβλίων τῶν κατὰ τὰς ἡμέρας ἡμῶν ἐν τῇ Ὀθωμανικῇ Αὐτοκρατορίᾳ δημοσιευθέντων, οὐχ ἥττον ὅμως ἔνεκα τοῦ περιεχομένου καὶ τοῦ τρόπου τῆς συγγραφῆς ἀποτελεῖ τροφὴν ὑπερβολικῶς βρεῖαν καὶ δύσπεπτον διὰ τὸν στόμαχον ἡμῶν, ἢ κατανόησις δὲ τῆς πυκνῆς καὶ συνεπτυγμένης ἐννοίας τοῦ συγγραφέως προϋποτίθῃσιν ἀναγκασίως τὴν γνῶσιν τῶν τε γενικῶν ἀρχῶν τοῦ Ἱεροῦ τῶν Μουσουλμάνων Δικαίου (Σερῆ) ὡς καὶ πολλῶν ἄλλων τμημάτων τῆς Ὀθωμ. Νομοθεσίας.

3. Ἐὐν ὅθεν, ὡς παρὰ πολλῶν φρονεῖται, τὸ καλῶς καὶ σαφῶς γράφειν ἡρτηται ἐκ τοῦ καλῶς νοεῖν, πολλὰς βεβαιῶς δυσκολίας καὶ πολλοὺς κόπους θὰ ὑφίστατο ὁ ἀποπειρώμενος ἐξ ἡμῶν νὰ γράψῃ κατὰ τρόπον σαφῆ καὶ εὐληπτον δι' ὁμογενεῖς ἀναγνώστας, ἔστω καὶ ἐν γενικαῖς γραμμαῖς, περὶ τοῦ τοσοῦτον πολυπλόκου θεσμοῦ τῶν βακουφίων, μὴ ἀπκντώντος παρ' οὐδεμιᾶ ἐτέρᾳ Εὐρωπαϊκῇ Νομοθεσίᾳ, ἰδιόζοντος δὲ μόνον τοῖς Μουσουλμανικοῖς λαοῖς τῆς Ἀνατολῆς. Οὐχ ἥττον ἔχοντες πάντοτε ὑπ' ὄψιν τὴν ἐν Πανδέκταις τοῦ Ἰουστινιανοῦ μνημονευομένην ρήτρην (βιβλ. Α' τίτλ. γ' νόμ. 17) τοῦ δικσῆμου Ρωμαιοῦ νομομαθοῦς Κέλσου, καθ' ἣν ἡ γνῶσις τῶν νόμων δὲν ἐγκτεται εἰς τὸ κατέχειν τὰς λέξεις τούτων, ἀλλ' εἰς τὸ γινώσκειν τὴν ἔννοιαν καὶ ἐνέργειαν αὐτῶν (*scire leges non id est earum verba tenere. sed vim ac potestatem*), ἀφοῦ ἄπαξ ἐπελήφθημεν τοῦ ἔργου, προσεπαθήσαμεν, ὅσον τὸ ἐφ' ἡμῖν, ἵνα μεθοδικῶς καὶ συστηματικῶς κατατάσσοντες καὶ συνκρμολογοῦντες τοὺς κειμένους νόμους κατὰ τὴν ἐσωτερικὴν αὐτῶν συσχέτισιν καὶ ἀλληλουχίαν, καὶ κατὰ τοὺς κανόνες τῆς Ἐπιστήμης ἐρμηνεύοντες καὶ ἀπλοποιοῦντες καὶ εἰς τὰς ἡμέτερας ἤθη μεταφέροντες αὐτοὺς, παράσχωμεν τοῖς ἀναγνώσταις ἡμῶν εἰ μὴ τι ἄλλο ἀλλὰ τούλάχιστον ἀνάγνωσμα εὐχυμον καὶ εὐπεπτον, καὶ δὴ θεωρητικῶς ἔμας τε

καὶ πρακτικῶς χρήσιμον διὰ πάντας ἐν γένει τοὺς ἐξ ἡμῶν ἐφιεμένους νὰ γνωρίσωσι πῶς καὶ κατὰ τὸ ἐνὸν ἀντιληφθῶσι τὸ σύστημα τῆς παρ' ἡμῶν ἀκινήτου ιδιοκτησίας.

4. Τὸ βακουρικὸν δίκαιον, ὑπὸ γενικὴν ἔποψιν ἐξ-ταζόμενον, σύγκειται ἐκ δύο ἐν τισι μὲν συναπτομένων ἐν πολλοῖς δὲ καὶ ὅλως διακεκριμένων μερῶν, καθότι ἐπειδὴ τὰ βακούρια θεωροῦνται ὡς κτήματα τοῦ Ὑψίστου Θεοῦ, ὧν ἡ χρῆσις μόνη καὶ αἱ ἐξ αὐτῶν πρόσοδοι καὶ ὠφέλειαι χρησιμοποιοῦνται πρὸς ἐξυπηρέτησιν εὐαγοῦς τινος σκοποῦ, τὸ δίκαιον τοῦτο ἐξετάζον ἐν ταῖς λεπτομερείαις τὸν τρόπον καὶ τὰ μέσα τῆς τοιαύτης ἐξυπηρέτησεως, περιλαμβάνει συνάμα καὶ τὰς δικτάξεις τὰς ἀφορώσας τὴν ἐν γένει διοίκησιν τῶν εὐχῶν Μουσουλμανικῶν καθιδρυμάτων καὶ τοὺς λεπτομερεῖς κανόνας περὶ τοῦ τρόπου ἐν γένει τῆς διοικήσεως καὶ λειτουργίας καὶ διακονίας αὐτῶν. Τὸ ἐν γένει λοιπὸν βακουρικὸν δίκαιον συμπεριλαμβάνει πλὴν τοῦ καθαρῶς κτηματικοῦ μέρους, καὶ ὑπὸ τὴν ἔποψιν ταύτην καὶ μόνην ἐν τῇ συγγραφῇ τῇδε ἐξετάζομεν ἡμεῖς αὐτό, καὶ ἐτέρην γενικωτέραν ἔποψιν τὴν τοῦ καθαρῶς δηλονότι Ἑκκλησιαστικοῦ ἢ, ὡς ἄλλως ὀνομάζεται Κανονικοῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου, τυγχάνει δ' εὐνόητον καὶ οἰκοθὲν ἐννοούμενον, ὅτι τὴν ὑπὸ τοιαύτην γενικωτέραν ἔποψιν ἐξέτασιν τῶν βακουρίων, κατὰ ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῆς δικαιοδοσίας τοῦ καθενὸς καὶ συνάμα ἅπῳ τοῦ σκοποῦ, ὃν διὰ τῆς δημοσιεύσεως τῆς παρούσης συγγραφῆς ἐπιδιώκομεν, διατελοῦσαν, ἢ οὐδόλως ἢ ἐν γενικωτάταις μόνον γραμμῇ καὶ μετὰ μιγάλης προσοχῆς καὶ ὅσον οἶδόν τι ἀκροθιγῶς μόνον ἐθίζαμεν. Περιορίσθημεν ὅθεν κυρίως νὰ ἐξετάσωμεν καὶ πραγματεύωμεν περὶ τοῦ θεσμοῦ τῶν ἐν γένει βακουρίων ὑπὸ τὴν καθαρῶς κτηματικὴν τῶν ἔποψιν, καὶ ἀφ' οὗ ἐν πρώτοις ἐκθέσωμεν τὰς γενικὰς περὶ τοῦ θεσμοῦ τούτου ἀρχάς, λεπτομερέστερον ἐξετάζομεν καὶ διςσαφηνίζομεν τὸν τε τρόπον καὶ τοὺς περιορισμούς, κατ' οὓς εἶδη τινὰ βακουρίων περιῆλθον ὑπὸ τὴν ἅμεσον ἐξουσίαν ιδιωτῶν, ὡς καὶ τὰ ὅρια τῆς ἐπὶ τῶν βακουρικῶν κτημάτων τοιαύτης τινὸς ιδιωτικῆς ἐξουσίας, καὶ λοιπὰς σχετικὰς λεπτομερείας.

5. Ὡς βάνειν κυρίαν καὶ πρωτίστην κατὰ τὴν συγγραφὴν τοῦ πονήματος ἡμῶν τοῦδε εἴχομεν τοὺς διαφόρους Νόμους τῆς Ὁθω.

μανικῆς Αὐτοκρατορίας, τὰ Αὐτοκρατορικὰ Δικτάγματα, τὰς Ὑπουργικὰς Ἐγκυκλίους καὶ τὰς ὑπὸ μορφήν καὶ τύπον ἐπισήμων Ὀδηγιῶν (ταλιμναμί) πρὸς τὰς κατωτέρας Ἀρχὰς πρὸς τῶν Ὑπουργείων ἢ τῆς Ὑψηλῆς Βαζυρίας ἐκάστοτε διδομένας ἐπεξηγηματικὰς τῶν Νόμων διαταγὰς, εἴτε ἐν τῇ ἐπισήμῳ συλλογῇ «Δεστούρ» τῶν Νόμων τοῦ Κράτους εἰσὶ ταῦτα πάντα σποράδην κατακεχωρισμένα εἴτε καὶ ἀλλαχοῦ δεδημοσιευμένα. Πλὴν τῶν ἤδη παρὰ τῇ Ὀθωμανικῇ Αὐτοκρατορίᾳ ἰσχυόντων καὶ ἐν ἐνεργείᾳ Νόμων, μεγίστην χρησιμότητα καὶ μεγίστην ὠφέλειαν παρέσχον ἡμῖν καὶ ἕτεροι ἐν τῷ Δεστούρ παλαιότεροι μὲν Νόμοι, πλὴν ὅμως πολλὰ σκοτεινὰ σημεῖα τοῦ ἐν γένει θεσμοῦ τῶν βακουφίων διασαφηνίζοντες καὶ ἐπεξηγοῦντες, καίτοι οἱ Νόμοι οὗτοι, κατὰ τὰς πλείστας διατάξεις τῶν ἢ καὶ καθ' ὅλας κληρίαν, ἔχουσι καταργηθῆ καὶ διὰ νεωτέρων Νόμων ἀντικατασταθῆ. Ἀνεκτίμητον ἐπίσης βοήθειαν καὶ ὕλην ἠρύσθημεν καὶ ἐκ τινῶν δικαιολογικῶν ἐκθέσεων Νόμων τινῶν, αἵτινες σὺν τῷ κειμένῳ τοῦ ἄρτι συνταχθέντος Νόμου καὶ ὡς εἰσαγωγικὴ μελέτη αὐτοῦ ἔχουσιν ἄλλοτε χάριν ἐπικυρώσεως ὑποβληθῇ τῇ Α.Α. Μ. τῷ ὑπερτάτῳ Νομοθέτῃ Αὐτοκράτορι. Πρότυπον τῆς αὐτῆς δικαιολογικῆς ἐκθέσεως τυγχάνει ἡ ἐν Δεστούρ τομ. Α' σελ. 232 κατακεχωρισμένη, ἐκ ταύτης δὲ κατὰ τὸ πλεῖστον ἠρύσθημεν τὰς περὶ ἐμπροστίας καὶ καθιερώσεως τοῦ θεσμοῦ τῶν διτελῶν βακουφίων ἱστορικὰς καὶ αὐθεντικὰς πληροφορίας, περὶ ὧν πραγματεύεται ὁ πρῶτος τίτλος τοῦ τρίτου βιβλίου τῆς παρούσης συγγραφῆς ἡμῶν.

6. Ὡς κύριον βοήθημα ἐχρητίμευσεν ἡμῖν καὶ τὸ πρόσθι εἰρημένον βιβλίον «Αἰχλὴ μ. οὐλ' Ἐβλάφ» τοῦ Ὁμέρ Χιλμῆ, ὅπερ κατὰ τοῦτο πρωτίστως ὠφέλησεν ἡμᾶς, καθότι ἐξ αὐτοῦ παρελάβομεν τὸν μῦτον τῆς Ἀριάδνης, ἵνα, ἔνευ κατὰ τὴν ταπεινὴν ἰδέαν ἡμῶν σπουδαίως τινος περικυκλήσεως, ἀσφαλῶς ὀδηγηθῶμεν νὰ διεξέλθωμεν καὶ μελετήσωμεν ἐν ἀλληλουχίᾳ καὶ συστηματικῶς τοὺς εἰδικῶς περὶ βακουφίων πραγματευομένους διερῶρους Νόμους τοῦ Κράτους καὶ λοιπὰ σχετικὰ θεσπίσματα. Τὸ ὑπὸ πᾶσαν ἔποψιν ἀξιόλογον τοῦτο βιβλίον εἶναι, ὡς εἴρηται, συντομώτατον καὶ περιεκτικώτατον, γεγραμμένον κατ' ἄρθρα (ἢ ζητήματα) κατὰ τὸ σύστημα καὶ τὸν

τρόπον τοῦ Ὀθωμανικοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος, κατὰ τὸ μέγιστον δὲ μέρος περιλαμβάνει τὰς περὶ βακουφίων θεωρίας καὶ ἀρχὰς καὶ ἀναλλοίωτα διδάγματα τοῦ Ἱεροῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου (Σερῆ), ἐν ᾧ τοῦναντίον ἐν ὀλίγοις μόνον ἀναφέρει ἢ καὶ ὅλως παρασιωπᾷ τὰς τῇν σήμερον ἰσχυρούσας νεωτέρας καὶ ἐκάστοτε κατὰ τὰς ἀνάγκας τῶν πολιτῶν μεταβαλλομένας Νομοθετικὰς Διατάξεις (Νιζάμ). Οὕτω δὲ καὶ περὶ τοῦ θιςμοῦ τῶν γεδικίων καὶ πολλῶν ἄλλων νεωτέρων Νόμων ἐν ἐλαχίσταις καὶ μεμετρημέναις μόνον γραμμαῖς μνεῖα γίνεται ἢ καὶ ὅλως ἐν σιγῇ παρέρχονται τὰῦτα πάντα ἐν τῷ βιβλίῳ τούτῳ, ἐνῷ τοῦναντίον πολὺς καὶ ἐν ἐκτάσει λόγος γίνεται περὶ τῶν κατὰ τὸ Σερῆ γενικῶν ἀρχῶν τοῦ βακουφικοῦ δικαίου, περὶ τῆς ἐφορίας, περὶ τοῦ τρόπου καὶ τῶν ὄρων καὶ στοιχείων τῆς ἀφοριώσεως, περὶ τῆς ἐν γένει διοικήσεως τῶν εὐαγῶν Μουσουλμανικῶν καταστημάτων, περὶ τοῦ τρόπου τῆς διαδικασίας καὶ λοιπῶν ζητημάτων, ἅτινα, ὡς εἴρηται, μᾶλλον εἰς τὸν κύκλον τοῦ Κανονικοῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου ἀνάγονται.

7. Ὡς ἐπιβοηθητικά, οὕτως εἰπεῖν, βιβλία κατὰ τὸ μᾶλλον καὶ ἥττον ἐπωφελεῖ ἀπέβησαν ἡμῖν καὶ ἕτερα πολλοῦ λόγου ἄξια νομικὰ συγγράμματα δοκίμων Τούρκων νομομαθῶν, ἐξ ὧν δὲ ἡ πολὺτομος Ἑρμηνεία τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος τῆς Α.Ε. τοῦ Ἀρειοπαγίτου Δικαστοῦ καὶ πρὸς τῇ Αὐτοκρατορικῇ Νομικῇ Σχολῇ Κωνσταντινουπόλεως καθηγητοῦ σοφολογιωτάτου Ἀλῆ Χαϊδάρ Ἐφέντη, ἡ τοῦ περὶ τῶν δημοσίων γκιῶν Νόμου Ἑρμηνεία τοῦ ἐν Κωνσταντινουπόλει νομομαθοῦς δικηγόρου Ζιαεδδίν Ἐφέντη, τὰ διάφορα περὶ Ἱεροῦ (Σερῆ) καὶ Κληρονομικοῦ Δικαίου καὶ λοιπὰ συγγράμματα τῆς Α.Ε. τοῦ Νομικοῦ Συμβούλου τοῦ Ὑπουργείου τῶν Οἰκονομικῶν σοφολογιωτάτου Μαχμούτ Ἐσσάτ Ἐφέντη καὶ εἴ τινα καὶ ἕτερα.

8.—Ἐκ τῶν ἄνωθι σαφῶς νομίζομεν καταδείκνυται καὶ τίς ὁ σκοπὸς ἡμῶν ἐπὶ τῆς δημοσιεύσεως τῆς προκειμένης μελέτης ἐπιδιωκόμενος, καὶ ἐκ τίνων στοιχείων ἀπαρτίζεται καὶ ὁποίου εἶδους ἐργασίαν ἀποτελεῖ αὕτη. Βεβαίως οὔτε δικαιώματα Νομοθέτου ἐφικντάσθημέν ποτε, ὑπὸ νοσηρᾶς φαντασίας ἐλαυνόμενοι, πρὸς ἀλόγως καὶ παρνόμως νὰ ἰδιοποιηθῶμεν, ὅπως πλάσωμεν ἡμεῖς ἰδίους Νόμους καὶ παρυσιάσωμεν αὐτοὺς πρὸ τοῦ κοινοῦ ὡς ἰδίαν ἡμῶν ἐπι-

νόησιν καὶ ἴδιον ἡμῶν κατασκευάσμεν· ἀλλ' οὐτε ἀπειρασθήμεν τοὺς κειμένους Νόμους κατὰ τὸ δοκοῦν ἡμῖν νὰ ἐρμηνεύσωμεν, νομίζοντες ὅτι ἐν ταῖς συγγραφαῖς καὶ πραγματεῖαις ἡ μελέτης περὶ τινος νομικοῦ θέματος τὸ ἔργον τοῦ γράφοντος πρωτίστως περιορίζεται εἰς τε τὴν ἐπιστημονικὴν κατὰ τὰξιν καὶ διαρρύθμισιν τῆς πραγματευομένης ὕλης ὡς καὶ τὴν ἐρμηνείαν ἀλλ' ἀκριβῆ ἐρμηνείαν τοῦ Νόμου, ἣτις δέον ἐπίσης νὰ γίνηται κατὰ τοὺς κανόνες τῆς Ἐπιστήμης σαφῶς μεθοδικῶς καὶ συστηματικῶς, τηρουμένης πάντοτε τῆς ἐννοίας τοῦ Νομοθέτου ἀκεραίας καὶ ἀλωδήτου. Κατὰ πόσον δὲ πρὸς κατανόησιν τῆς ἐννοίας τῶν νόμων ἀναγκασία πάντοτε τυγχάνει ἡ ἐρμηνεία, ἀποδεικνύει τὸ ἀπόφθεγμα τοῦ Ἰουστινιανοῦ, καθ' ὃ καὶ τοῦ σαφεστεροῦ νόμου οὐδέποτε πρέπει νὰ παρκαμῆται ἡ ἐρμηνεία. (*Quamvis sit manifestissimum edictum praetoris, attamen non est negligenda interpretatio eius*).

9. Ὡς πρὸς τε τὴν κατὰ τὰξιν καὶ συστηματοποιήσιν τῆς ὕλης, τοῦθ' ὅπερ καὶ δυσκολώτατον καὶ ἐπιπονώτατον ἔμεινε τυγχάνει, ὡς καὶ τὴν ἐν γένει ἐρμηνείαν ἠκολουθήσαμεν ἴδιον ἡμῶν σύστημα καὶ ἰδίαν μέθοδον, ὑπὸ τε τῶν περιστάσεων καὶ ἐκ τοῦ διὰ τῆς δημοσιεύσεως τῆς συγγραφῆς τῆσδε ἐπιδιωκομένου σκοποῦ ἡμῶν ἐπιβεβλημένην. Διηρέσαμεν δὲ τὸ ἔργον εἰς δύο μέρη, τὸ μὲν τὰς γενικὰς ἀρχὰς τὸ δὲ τὰ καθέκαστα εἶδη πραγματευόμενον. Ἐν τῇ ἐρμηνείᾳ ἐνὸς ἐκάστου τῶν παρ' ἡμῖν θεσμῶν, ἀφηγηματικῶς πῶς καὶ συγκριτικῶς πλὴν ὅμως ὑπὸ ὅλως ἀφηρημένην ἔννοιαν, ἐμνημονεύσαμεν καὶ τοὺς παρ' ἐτέροις θεσμοθεσίαις παρεμφερεῖς θεσμούς, τὸ τοιοῦτον δ' ἐπράξαμεν, οὐχὶ ὅπως συγκρίνοντες τοὺς διχοφύρους θεσμούς ἐπαινέσωμεν ἢ κατακρίνωμεν ἢ καὶ ἀτομικὴν ἰδέαν τινὰ ἡμῶν περὶ ὑπεροχῆς τῶν μὲν ἀπὸ τῶν δὲ ἐκφράσωμεν, ἀλλ' ἀπλῶς καὶ μόνον ἵνα εὐκολωτέραν καὶ ἀκοπωτέραν τὴν ἀνάγνωσιν καὶ κατανόησιν τῆς παρούσης ἡμῶν συγγραφῆς καταστήσωμεν διὰ τε τοὺς τὸ Ἐκκλησιαστικὸν ἡμῶν Δίκαιον μὲνον (Ἀρμενοπούλου Ἐξάβιβλος, Ρωμῆκὸν καὶ Βυζαντινὸν Δίκαιον) εἰδότας, ὡς καὶ τοὺς ἐν χώραις ἀλλοδαπαῖς μὲν τὰ νομικὰ σπουδάζαντας τὴν Τουρκικὴν δὲ, τὴν καὶ ἐπίσημον τοῦ Κράτους γλῶσσαν, ἀγνοοῦντας. Ἐν μίσαμεν δὲ τὴν τοιαύτην μνείαν τοσούτῳ μᾶλλον ἀναγκασίαν, καθ' ὅσον ἐκ τῆς

ταύτοτης τῶν ὀνομασιῶν, ἃς παρὰ διαφόροις Νομοθεσίαις παρεμφερεῖς θεσμοὶ φέρουσι, πολλὰ τὰ ἐπισφαλῆ συμπεράσματα καὶ σφαλερὰν ἐν γένει ἀντίληψιν δύναται νὰ προξενήσῃ καὶ παραγὰγῃ ἢ ἐν τῇ συγχύσει τῶν ὀνομασιῶν ἐνυπάρχουσα καὶ ἐμφωλεύουσα μὴ ὀρθὴ κατανόησις τῆς τε νομικῆς βάσεως καὶ ἐννοίας ἐν γένει τῶν παρ' ἡμῖν διαφόρων θεσμῶν τῆς Ὀθωμανικῆς Νομοθεσίας.

10. — Ὅπως καταστήσωμεν τὸ βιβλίον ἡμῶν χρησιμώτατον διὰ τε τοὺς ἐξ ἡμῶν κτηματίας ὡς καὶ τοὺς περὶ τὰς ἀγοραπωλησίας τῶν ἀκινήτων κτημάτων εἰδικώτερον ἐνασχολουμένους, προσεθέσαμεν ἐν τέλει καὶ κατάλογον ἐξόδων καὶ τελῶν ἐπὶ τῇ βάσει τοῦ νεωστὶ ἐκδοθέντος σχετικοῦ Νόμου μετὰ τῶν ἀνγκυαίων πρὸς κατανόησιν τοῦ σχολίων καὶ παραπομπῶν ἐν εἴδει ὑποσημειώσεων.

ΒΙΒΛΙΟΝ ΠΡΩΤΟΝ

ΓΕΝΙΚΑΙ ΑΡΧΑΙ

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΩΤΟΣ

Κατηγορίαι καὶ εἴδη κτημάτων.

1. Τὰ ἀκίνητα ἐν γένει ἐν Τουρκίᾳ κτήματα διακρίνονται καὶ διαιροῦνται εἰς τρεῖς κατηγορίας, καθότι ἢ εἰς ταῦτα ἰδιόκτητα (μεμλουκέ), κατὰ πλήρη δηλονότι καὶ ἀπόλυτον κυριότητα (μούλκιέτ) παρὰ τῶν εἰς οὓς ταῦτα ἀνήκουσι κυρίων ἐξουσιάζόμενα, ἢ εἰς δημόσια (μυριγιέ) ἢ τυγχάνουσι ὑπὲρ εὐχγοῦς τινος σκοποῦ ἀφιερωμένα (μεβκουφέ).

Τὰ τῆς πρώτης κατηγορίας κτήματα ὀνομάζονται μούλκια ἥτοι πλήρους καὶ τελείας ἰδιοκτησίας κτήματα (Τουρκ. μούλκι πληθυντ. ἐμλάκι), τὰ τῆς δευτέρας δημόσια (μυριγιέ) καὶ τὰ τῆς τρίτης βακούφια ἥτοι ἀφιερώματα.

2.— Μόνα τὰ πλήρεις καὶ τελείας ἰδιοκτησίας κτήματα ἥτοι τὰ μούλκια ἐξουσιάζει ὁ ἰδιοκτήτης καὶ κύριος αὐτῶν καθ' ὃν τρόπον βούλεται⁽¹⁾, διατελῶν κύριος τῆς τε γῆς καὶ τῶν ἐπ' αὐτῇ ἢ

1. Σημ. Ὁ ἰδιοκτήτης μούλκιου ἐξουσιάζει αὐτὰ καθ' ὃν τρόπον βούλεται (ἄρθρ. 1197 Ἀστ.Κωδ.), ἀρκεῖ μόνον ἐκ τῆς τοιαύτης ἐνασκήσεως τῶν δικαιωμάτων τοῦ ἰδιοκτήτου νὰ μὴ ἐπέρχεται ὑπέρογκος βλάβη (Ζαράρι φαχίς) εἰς ἕτερον. Ὑφίσταται δὲ ὑπέρογκος βλάβη, ὅταν οὐσιωδῶς παραβλάπεται ἡ οἰκοδομὴ τοῦ γείτονος εἰς τρόπον ὥστε εἴτε ἡ οἰκοδομὴ αὐτῇ νὰ ὑφίσταται κίνδυνον καταρρεύσεως ἢ ἑτέρας σπουδαίας βλάβης εἴτε ἡ ἐν τῇ οἰκοδομῇ ἐνοίκησις νὰ καθίσταται ἀδύνατος ἢ πολὺ δύσκολος (ἄρθρ. 1198-1213 Ἀστ. Κωδ.). Περὶ ἐτέρων περιορισμῶν ὡς πρὸς τὴν ἐνοικοδόμησιν ἐν γένει οἰκοδομημάτων ἴδε τὸν νεώτερον ἀπὸ 12 Αὐγούστου 1307 Νόμον περὶ οἰκοδομῶν (ἐμπνιέ κανουνού), δι' οὗ κατηγγήθησαν οἱ προγενέστεροι σχετικοὶ νόμοι, οἱ ἐν Δεστοῦρ τομ. Β' σελ. 499, 511 καὶ 562, τομ. Γ' σελ. 517, καὶ Παραρτήματι Δεστοῦρ Β' καὶ Γ' ἐν σελ. 320 κατακεχωρισμένοι,

ὑπὲρ αὐτὴν, δικαιούμενος νὰ οἰκοδομήσῃ ἐπ' αὐτῶν ἢ φύτεύσῃ καὶ εἴτε διὰ δικαιοπραξίας ἐν ζωῇ (πώλησις, δωρεὰ, ὑποθήκη, προικοδότησις κ.τ.λ.) εἴτε αἰτίᾳ θανάτου (διαθήκη) διαθέσῃ αὐτὰ ὑπὲρ οἰομένηποτε προσώπου βούλεται, ἢ καὶ ἀφιέρωσιν ταῦτα ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ, ἢ ἐν ἄλλαις λέξεσι καταστήσῃ αὐτὰ βακούφια. Πᾶσα δικαιοπραξία, ἀφορῶσα τοιοῦτου εἶδους ιδιόκτητα κτήματα, ῥυθμίζεται καὶ διέπεται ὑπὸ τοῦ Ἱεροῦ ἐν γένει Δικαίου (Σερῇ) καὶ τῶν κατὰ τοῦτο κωδικοποιηθεῖσων διατάξεων τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος, ἀποθνήσκοντος δὲ τοῦ κυρίου καὶ ιδιοκτήτου αὐτῶν, ταῦτα, ὅπως καὶ ἡ λοιπὴ κινητὴ περιουσία, περιέρχονται κληρονομικῶς καὶ σύμφωνα μὲ τοὺς κανόνας καὶ τὰς ἀρχὰς τοῦ κληρονομικοῦ δικαίου εἰς τοὺς νομίμους κληρονόμους τοῦ τελευτήσαντος.

3. — Δημόσια (μυριγιέ) εἰσὶ τὰ κτήματα ἐκεῖνα, ὧν ἡ κυριότης ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ (Μπέιτ οὐλ Μάλ) ἐκπροσωπούμενη ἐν τῷ σεπτῷ προσώπῳ τῆς Α. Α. Μ. τοῦ Σουλτάνου.

α' Μεταξὺ τῶν δημοσίων κτημάτων διακρίνομεν ἐν πρώτοις δύο εἶδη ἥτοι α' τὰ εἰς δημοσίαν καὶ κοινὴν χρῆσιν προωρισμένα, (*publico usu destinata*) ἄτινα, καθ' ἃ μὴ ὑποκείμενα εἰς τὴν ιδιοκτησίαν ἐνὸς ἢ πολλῶν προσώπων, θεωροῦνται ὡς ἐν γένει ἀνήκοντα τῇ Δημοσίᾳ ἢ τῇ Πολιτείᾳ (*domain public*), τοιαῦτα δ' εἰσὶ π. χ. αἱ δημῖοι ὁδοί, πλατεῖαι, αἰγυαλοὶ κτλ. καὶ β' τὰ εἰς κοινὴν χρῆσιν τῶν κατοίκων ὠρισμένου μόνον χωρίου ἢ ὠρισμένης μόνον κωμοπόλεως ἀνέκαθεν καὶ ἔκπαλαι προωρισμένα (*biens communaux*), καὶ τῶν ὁποίων ἡ χρῆσις ἀπαγορεύεται εἰς τοὺς κατοίκους ἐτέρου χωρίου ἢ ἐτέρως κωμοπόλεως, τοιαῦτα δ' εἰσὶ π. χ. αἱ βοσκαὶ ὠρισμένου χωρίου, οἱ ἀλωνότοποι κτλ. Ἀμφότερα τὰ εἶδη ταῦτα τῶν δημοσίων κτημάτων παρὰ τῇ Ὀθωμανικῇ Νομοθεσίᾳ φέρουσιν εἰδικώτερον τὴν ὀνομασίαν μετρουκὲ, ἥτις δηλοῖ (εἰς κοινὴν χρῆσιν) ἀφειμένα (Νόμος περὶ γκιῶν ἄρθρ. 91—103).

β'. Δεύτερον εἶδος δημοσίων κτημάτων ἀποτελοῦσι τὰ κτήματα ἐκεῖνα, ἄτινα, μὴ διατελοῦντα ὑπὸ τὴν κυριότητα καὶ ιδιοκτησίαν ἢ τὴν νομὴν ιδιωτῶν, οὐδὲ εἰς δημοσίαν καὶ κοινὴν χρῆσιν εἴτε ἀπάντων ἐν γένει εἴτε καὶ τῶν κατοίκων μόνον ὠρισμένου χωρίου ὄντα ἔκπαλαι προωρισμένα, παρ' οὐδενὸς μὲν κατέχονται καὶ ἐξου-

σιάζονται, ἀλλ' οὐδὲ καλλιεργοῦνται, πλὴν ὥμως θεωροῦνται καὶ ταῦτα ὡς αὐτοδικαίως ἀνήκοντα τῇ Πολιτείᾳ, τοιαῦτα δ' εἰσὶ τὰ ἀνά τὴν Ὀθωμανικὴν Αὐτοκρατορίαν ὄρη καὶ λοιπὰ ὄρεινά καὶ πετρώδη μέρη, οἱ λιμνάζοντες καὶ βαλτώδεις τόποι, τὰ θαμνώδη μέρη, τὰ ἀδέσποτα δάση κτλ. Τὰ τοῦ εἶδους τούτου δημόσια κτήματα καλοῦνται εἰδικώτερον μεβάτ ἤτοι νεκρά, καθότι παρ' οὐδενὸς κατέχονται ἀλλ' οὐδὲ διὰ τῆς καλλιεργείας ζωογονοῦνται⁽¹⁾. Τῶν τοιού-

1. Σημ. **Νεκρὰ κτήματα** (μεβάτ) ὀνομάζονται τὰ μέρη ἐκεῖνα, ἅτινα οὐδενὸς κτήμα τυγχάνουσιν οὔτε νομῇ (μερᾶ, τόπος παράγων χόρτον πρὸς βόσκησιν ζώων) οὔτε δάσος χρησιμοποιοῦμενον πρὸς ἔυλευσιν παρὰ τῶν κατοίκων κωμοπόλεως τινος ἢ χωρίου (μπαλταλήκ), καὶ ἅτινα κεῖνται μακρὰν τῶν κατοικημένων τόπων (οὐμράν), δηλαδὴ κεῖνται εἰς τοιαύτην ἀπόστασιν ὥστε νὰ μὴ ἀκούηται ἡ φωνὴ μεγαλοφώνου ἀνθρώπου, φωνάζοντος ἀπὸ τοῦ ἄκρον τῆς κωμοπόλεως ἢ τοῦ χωρίου. Τὰ πλησίον δμως τῶν κατοικημένων τόπων κείμενα μέρη καὶ γαῖαι δὲν θεωροῦνται ὡς κτήματα νεκρὰ (μεβάτ), ἀλλ' ὑπάγονται εἰς τὸ ἕτερον εἶδος τῶν δημοσίων κτημάτων, ἥτοι θεωροῦνται ὡς εἰς κοινὴν χρῆσιν τῶν κατοίκων τοῦ τόπου **ἄφειμένα** (μετρουκέ), καὶ ἀνήκουσιν εἰς τὴν ὀλομέλειαν τῶν κατοίκων (ἄρθρ. 1270—71 Ἀστ. Κώδικος). Ὁ δυνάμει Σουλτανικῆς ἀδείας (ἴζνι Σουλτανι) καλλιεργῶν καὶ περιποιοῦμενος ὠρισμένον τμήμα νεκρᾶς γῆς (μεβάτ) καθίσταται κατὰ πλήρη κυριότητα κύριος καὶ ἰδιοκτήτης τοῦ τμήματος τούτου, ἐκτὸς ἐὰν ἡ τοιαύτη ἀδεια, τοῦθ' ὅπερ καὶ γίνεται συνήθως, ἔχει δοθῇ ὑπὸ τὸν ὄρον ἵνα ὁ καλλιεργήσας καταστή οὐχὶ κατὰ πλήρη κυριότητα κύριος, ἀλλ' ἀπλῶς διηνεκῆς νομιῦς (μουτεσσαρήφ), ἥτοι ὅπως νέμῃται τὸ καλλιεργηθέν τμήμα ὡς δημοσίαν γῆν (ἐροζι'ι μιριγιέ). Ὡς ἀντιπρόσωποι τῆς Α. Α. Μ. τοῦ Σουλτάνου διὰ τὴν παραχώρησιν τοιαύτης ἀδείας θεωροῦνται οἱ ἀνά τὴν Ὀθωμ. Αὐτοκρατορίαν δημόσιοι ὑπάλληλοι ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζι'ι μεεμουροῦ' ἴδε κατωτέρω ὑπσσημ. § 6 καὶ ἄρθρ. 1272 καὶ ἐξῆς Ἀστ. Κώδ. καὶ ἄρθρ. 103—106 Νόμου περὶ γαιῶν καὶ ἄρθρ. 12—14 Νόμου περὶ ταποῦ). Πᾶς ὁ βουλδμενος δύναται νὰ ζητήσῃ παρὰ τῆς ἀρμοδίας Ἀρχῆς ὅπως τῷ παραχωρηθῇ μέρος τι ἐκ τῶν νεκρῶν κτημάτων διὰ νὰ καλλιεργήσῃ καὶ ἐξουσιάζῃ αὐτὸ διηνεκῶς, ἡ τοιαύτη δὲ παραχώρησις γίνεται **ἡωρᾶν** ἄνευ δηλαδὴ πληρωμῆς ἀντιτίμου τινός, πλὴν δμως ὑπὸ τὸν ὄρον ἵνα ἐντὸς τὸ πολὺ τριῶν ἐτῶν ἄρξῃται ἡ καλλιεργεῖα καὶ περιποίησις τοῦ παραχωρηθέντος μέρους, καθότι διαφορετικᾶ, παρερχομένου τοῦ χρονικοῦ τούτου διαστήματος χωρὶς νὰ γίνῃ καμμία πρὸς καλλιεργεῖαν ἐνέργεια, ὁ εἰς δὲν παρεχωρήθῃ ἡ ἀδεια καλλιεργείας καθίσταται ἐκπτωτος τῶν δικαιωμάτων του. (Ἀρθρ. 103 Νόμου περὶ γαιῶν).

του είδους ὅμως δημοσίων κτημάτων δικαιοῦται καὶ δύναται πᾶν-
τοτε ἡ Πολιτεία νὰ πρᾶχωρήσῃ εἰς ιδιώτας τὴν διηνεκὴ νομὴν
(τεσσαροῦρ) ἢ καὶ αὐτὴν ἀκόμη τὴν κυριότητα, ἢ καὶ μόνην τὴν
προσωρινὴν μίσθωσιν καὶ ἐπικαρπίαν.

4.— α'. Τὰ τε τοῦ πρώτου (εἰς κοινὴν χρῆσιν ἀφειμένα, μετρουκὲ)
καὶ τοῦ δευτέρου (νεκρὰ κτήματα, μεθὰ) εἶδους δημόσια κτήματα
οὐδὲν τὸ ἀνώμαλον καὶ ἐξαιρετικὸν παρουσιάζουσι, καθότι καὶ παρ'
ἄλλαις Πολιτείαις τοιαῦτα εἶδη κτημάτων ὑφίστανται, καὶ ἂν ἐ-
τέρου οὐδεμίαν δυσκολίαν ἀπαντᾷ τις εἰς τὴν κατανόησιν καὶ ἀν-
τίληψιν τῆς τοιαύτης διακρίσεως. Πλὴν ὅμως παρ' ἡμῶν ὑπὸ
τὴν εἰδικωτέραν ὀνομασίαν αἱ «δημόσια γαῖαι» (ἐραζῖι μιριγιέ)
ἀπαντᾷ ἰδιαιτέρως τὴν κατηγορίαν κτημάτων, τῶν ἰσχυρῶν καὶ τοι
ἢ φιλὴ κυριότης (ρεκαμπέ, dominium nudum) πρᾶχμένη πᾶντοτε
τῇ Πολιτείᾳ (Μπέτ οὐλ Μάλ), οὐχ' ἥττον ὅμως ἡ διηνεκὴ νομὴ
(τεσσαροῦρ) αὐτῶν ἀνήκει τοῖς ιδιώταις, δυνάμενοι τῇ ἀδείᾳ
πᾶντοτε τῆς Ἀρχῆς νὰ ἐκποιῶσι καὶ πωλῶσι (φερχ) ἢ δω-
ρῶσι ἢ ὑποθηκεύωσι (φερχ μπιλ βερ) τὰ τοιαῦτα δικαίω-
ματὰ των εἰς ἕτερον, ἀποθησκόντων δὲ τῶν νομέων (μουτεσ-
σαρῆρ) ιδιωτῶν, ἡ διηνεκὴ νομὴ τῆς δημοσίας γῆς περιέρεται κατ'
ἰδιαιτέρους ἐξαιρετικοὺς κανόνας μεταβιβάσεως (ιντικῆλ) εἰς τινὰς
τῶν συγγενῶν τοῦ θανόντος νομέως. Τὰ ἐπὶ τοιούτων δημοσίων γαι-
ῶν δικαίωμα καὶ ἐξουσία τοῦ νεμομένου αὐτὰς ιδιώτου, ὡς καὶ
πᾶσα δικαιοπραξία ἀφορᾷ αὐτὰς, ὡς ἐπίσης καὶ ἡ ὥσκει κληρο-
νομικὴ μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως μεταβιβάσις δὲν ρυθμίζονται
οὐδὲ διέπονται ὑπὸ τῶν διατάξεων τοῦ Ἱεροῦ ἐν γένει Δικαίου καὶ
τοῦ κατὰ τοῦτο κωδικοποιηθέντος Ἀστικοῦ Κώδικος, ἀλλ' ὑπόκειν-
ται εἰς τοὺς ἐξαιρετικοὺς κανόνας, οὓς ὁ τε περὶ γαιῶν νόμος (Κα-
νονναμέι Ἐραζῖ, ἴδε Δεστοῦρ τόμ. Α' σελ. 165) καὶ οἱ ὡς συμπλή-
ρωμα καὶ παράρτημα τοῦ Νόμου τούτου κατόπιν θεσπισθέντες
ἰδιαίτεροι Νόμοι καὶ Κανονισμοὶ περιέχουσι καὶ ὁρίζουσι.

β'. Δικαιολογικὴ καὶ ἱστορικὴ βᾶσις τῶν ὡς εἴρηται δημοσίων
γαίων (ἐραζῖι μιριγιέ) εἰσι τὸ δίκαιον τῆς κατακτήσεως (φέτχ) 1
καὶ ὁ κατὰ τὸ φεουδαλικὸν ἢ ἄλλως τιμαριωτικὸν λεγόμενον σύ-
στημα παλαιὸς τῆς Ὀθωμανικῆς Αὐτοκρατορίας διοργανισμός. Κα-

τακτωμένων δηλαδή τὸ πάλαι καὶ διὰ τῆς κατακτήσεως τῇ Αὐτοκρατορίᾳ προσαρτωμένων διαφόρων χωρῶν, τμημά τι τῶν ἐν τῇ κατακτηθείσῃ χώρᾳ ἀκινήτων κτημάτων ὑπὸ τὸν ὅρον καταβολῆς ἐτησίου τινὸς φόρου (χαράτζ) ἀπέμενε τοῖς κατοικοῦσι τὴν χώραν ταύτην ἐγκατοίκους, ἐν ᾧ μέγα μέρος διενέμετο μεταξὺ τῶν κατακτητῶν, ὑποχρεουμένων εἰς τὴν ἐτησίαν καταβολὴν τῇ Αὐτοκρατορικῇ Κυβερνήσει τῆς δεκάτης (οὔσρ), ἥτοι τοῦ δεκάτου ἐκ τῶν προϊόντων τοῦ κτήματος, τὸ δὲ πλεῖστον ὑπόλοιπον μέρος ἐθεωρεῖτο καὶ ἀπέμενε περιουσίᾳ τῆς Πολιτείας (δημοσία γῆ, βασιλική γῆ). Μὴ ὑφισταμένης δὲ τὸ πάλαι τῆς σημερινῆς στρατιωτικῆς διοργανώσεως καὶ διοικητικῆς κατὰ Νομούς, Ἐπαρχίας καὶ Ὑποδιοικήσεις (Βιλαγιέτ, Σανδζάκ, Κεζά.) διακρίσεως τοῦ Κράτους, τὴν δημοσίαν καὶ στρατιωτικὴν ἀνὰ τὰς ἐπαρχίας διοίκησιν ἐξήσκουν ἐπ' ὀνόματι τοῦ Αὐτοκράτορος οἱ ἀνὰ τὰ διάφορα μέρη Σιπαχῆδες (φρουδάρχαι), οἷτινες καὶ ὡς ἀντιπρόσωποι τῆς Πολιτείας ἐνέμοντο τὴν δημοσίαν γῆν, εἴτε οἱ ἴδιοι ἀπ' εὐθείας εἴτε καὶ μέτῳ ἄλλων ὑποτακτικῶν τῶν ἐκμισθοῦντες αὐτὴν εἰς τοὺς χωρικοὺς καὶ καλλιεργητάς. Οἱ Σιπαχῆδες ἀπολαμβάνοντες τὰς προσόδους τῶν δημοσίων γαιῶν καὶ ὡς Τοποτηρηταί, οὕτως εἰπεῖν, τοῦ Αὐτοκράτορος θεωρούμενοι, ὑπεχρεοῦντο ἀπέναντι τοῦ Κράτους ἀνάλογον ἀριθμὸν στρατιωτῶν ὡς καὶ παῖσαν ἐτέραν αἰτουμένην συνδρομὴν καὶ εἰσφορὰν ἐκάστωτε νὰ παρέχωσι. Οἱ χωρικοί, οἱ τὴν δημοσίαν γῆν παρὰ τῶν Σιπαχῆδων ἢ τῶν εἰσπρακτόρων τῶν (μουχασήλ) μισθούμενοι, ἐθεωροῦντο καὶ ἦσαν πράγματι κατ' ἀρχὰς προσωρινοὶ μόνον καὶ ἀπλοῖ μισθωταί (ἐνοικητορες), μετὰ δὲ τὸν θάνατον αὐτῶν ἡ δημοσία γῆ ἐξεμισθοῦτο εἰς ἄλλους. Βαθμηδὸν εἰσῆχθη καὶ καθιερώθη ἡ συνήθεια ὅπως, ἐὰν ὁ μισθωτὴς ἀποθνήσκων ἀφήσῃ ἐνῆλικα υἱόν, ἡ παρὰ τοῦ θανόντος πα-

1. Σημ. Εἰς τινὰ μέρη, ὧν οἱ κάτοικοι οὐχὶ διὰ τῆς κατακτήσεως ἀλλ' ἐκουσίᾳ εἴτε διὰ συνθήκης τὴν Ὀθωμανικὴν Κυριαρχίαν ἀνεγνώρισαν, δὲν ἐφηρμόσθη τὸ σύστημα τῶν δημοσίων γαιῶν. Οὕτω π. χ. ἐν Χίψ καὶ Λέσβῳ τοιαῦται δημόσιαι γαῖαι δὲν ὑπάρχουσιν, οἱ δὲ κάτοικοι τῶν νήσων τούτων κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα ἐξουσιάζουσι τὰ κτήματά των (μούλκια). (Ἴδε Ζιαεδδὶν Ἐφέντη Ἑρμηνείαν Νόμου περὶ γαιῶν. Εἰσαγωγή).

τὸς μισθωθείσα γῆ νὰ παρὰ μὲν ὡς τοιαύτη καὶ παρὰ τῷ υἱῷ, συνάμα δὲ καὶ ἡ προσωρινὴ μίσθωσις σὺν τῷ χρόνῳ μετετρέπη εἰς διηνεκῇ, καθότι ἐφόσον ὁ χωρικὸς ἐκαλλιέργει τὴν γῆν καὶ κατέδραλλε τὸ εἴτε εἰς μετρητὰ χρήματα εἴτε καὶ εἰς ποσοστόν τι ἐκ τῶν προϊόντων τῆς γῆς συνιστάμενον μίσθωμα, ἡ γῆ δὲν ἀφηρεῖτο ἐκ τῶν χειρῶν του ἀλλὰ παρέμενε παρ' αὐτῷ.

5.— Τὴν σήμερον αἱ ἀνὰ τὴν Ὀθωμανικὴν Αὐτοκρατορίαν δημοσικαὶ γαῖαι (ἐραζὶ μίριγιέ), αἵτινες καὶ ἀποτελοῦσι τὸ μέγιστον τμῆμα τῶν ἀκινήτων παρ' ἡμῖν κτημάτων, διέπονται ὑπὸ τῶν διατάξεων τοῦ πρὸ τεσσαράκοντα πέντε περίπου ἐτῶν δημοσιευθέντος ἀπὸ Ραμαζάν 7 1274 Νόμου περὶ γαιῶν. Κρίται δὲ δυνάμει τοῦ Νόμου τοῦτου καὶ ἐτέρων μεταγενεστέρων συμπληρωματικῶν νομοθετικῶν διατάξεων, τὸ τὰ τὰ δημοσίας γαίας πρότερον διέπον ἀρχικὸν σύστημα κατὰ πολὺ ἔχει τροποποιηθῇ, οὐχ ἥττον ὅμως παρὰ μὲν εἰσέτι ἡ φεουδαλικὴ ιδιότης⁽¹⁾ τῶν τοιούτων ἀκινήτων κτημάτων, καθότι ὁ τὴν τήμερον νεμόμενος αὐτὰς δὲν διατελεῖ κύριος ἀλλ' ἀπλοῦς νομεὺς (μουτεσαρῆρ), ἀποθνήσκοντος δ' αὐτοῦ, οἱ ὑπὸ τῶν εἰδικῶν ἐξαιρετικῶν διατάξεων εὐνοούμενοι συγγενεῖς του δὲν κληρονομοῦσι κατὰ τοὺς κανόνες τοῦ Κληρονομικοῦ Δικαίου τὴν δημοσίαν γῆν, ἀλλὰ κέκτνται ἀπλῶς τὸ ὑπὸ τοῦ Νόμου ἀπονεμηθὲν δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκη ἰντικῶλ) ἢ ἐγκαταστάσεως, νὰ ἐγκατασταθῶσι δηλονότι καὶ οὗτοι ἐν τῇ παρὰ τοῦ θανόντος πρότερον κατεχομένη καὶ κατ' εὖνοιαν τοῦ Νόμου εἰς αὐτοὺς μεταβιβαζομένη δημοσίᾳ γῇ. Ἡ τοιαύτη ἀνώμαλος καὶ ὥσανεὶ κληρονομικὴ μεταβίβασις καὶ ἐγκαταστάσις διαφέρει κατὰ πολὺ τῆς συνήθους κληρονομικῆς δια-

1.— Τὸ φεουδαλικὸν σύστημα ἐπεκράτει ἄλλοτε καθ' ὅλην σχεδὸν τὴν Εὐρώπην, εἰσαχθὲν καὶ καθιερωθὲν μετὰ τὴν ἐκ τῆς ἐπιδρομῆς τῶν Γερμανικῶν φυλῶν ἐπέλθοῦσαν κατάλυσιν τοῦ Δυτικοῦ Ρωμαϊκοῦ Κράτους. Μέχρι δὲ τῆς σήμερον, καίτοι κατὰ πολὺ τροποποιηθὲν καὶ μετορρυθμισθὲν, οὐχ ἥττον ὅμως παραμένει εἰσέτι τὸ σύστημα τοῦτο ἰσχύον ἐν Ἀγγλίᾳ, ὅπου καὶ ἰδιαιτέρα κατηγορία κτημάτων ἀπαντᾷ κατὰ πολὺ παρεμφερὲς πρὸς τὰς παρ' ἡμῖν δημοσίας γαίας. (Ἴδε Guizot Histoire de la civilisation en Europe, Quatrième leçon, καὶ Commentaries on the Laws of England by R. M. N. Kerr Bιβλ. Β'. σελ. 115 καὶ ἐξῆς).

δοχής, ισχυούσης ἐπὶ μόνον τῶν τε κινητῶν πραγμάτων καὶ τῶν κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα (μουλκιέτ) ἐξουσιαζομένων ἀκινήτων, ἕμεσος δὲ συνέπεια τῆς τοιαύτης διαφορᾶς τυγχάνει καὶ τὸ νομικὸν παρ' ἡμῖν ἀξίωμα « ἡ δημοσία γῆ δὲν πληρῶνει χρέος θανόντος. » Ἐνῷ δηλονότι τὰ τε κινητὰ πράγματα καὶ τὰ μουλκία, θεωρούμενα ὡς ἀτομικὴ περιουσία τοῦ θανόντος, ἅμα τῷ θανάτῳ τούτου κληρονομικῶς περιέρχονται εἰς τοὺς κατὰ τὸ Ἱερὸν Κληρονομικὸν Δίκαιον νομίμους κληρονόμους καὶ διαδόχους του, τὰ δὲ χρέη τοῦ τελευτήσαντος βαρύνουσι τὴν τοιαύτην περιουσίαν, αἱ παρὰ τοῦ θανόντος κατεχόμεναι καὶ ὑπὸ τὴν ἀπλὴν διηνεκὴ νομὴν του (τεσσαρούρ) διατελοῦσαι δημόσιαι γαῖαι δὲν θεωροῦνται ὡς ἀτομικὴ πραγματικὴ περιουσία του, οὐδὲ ὑπὸ τὴν ιδιότητα ταύτην περιέρχονται κληρονομικῶς οὗτοι καὶ λόγῳ διαδοχῆς εἰς τοὺς ὑπὸ τῶν εἰδικῶν Νόμων (Νιζάμ) ὠρισμένους συγγενεῖς του, ἀλλ' ἀπλῶς οὗτοι ὡς ἐξ εὐεργετήματος τοῦ Νόμου ἀπολαμβάνουσι τὸ δικαίωμα ἐγκαταστάσεως, ἐγκαθιστάμενοι δ' ἐξ εὐεργεσίας τοῦ νόμου καὶ οὐχὶ λόγῳ κληρονομικῆς διαδοχῆς ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς, ἣν πρότερον ἐνέμετο ὁ θανὼν, δὲν βαρύνονται καὶ μὲ τὰ χρέη τοῦ πρότερον νεμέως (τοῦ θανόντος).

6. — (Νόμος περὶ γαιῶν). Δημόσιαι γαῖαι εἰσὶν εἰδικώτερον οἱ ἀγροὶ (χωράφια, τερλάδες) καὶ χειμεριναὶ καὶ θεριναὶ βοσκαὶ (τόποι παράγοντες κατὰ τὸν χειμῶνα ἢ τὸ θέρος χόρτον πρὸς βόσκησιν ζώων), λειμῶνες (τσαῖρια), τὰ δάση, ὡς καὶ τὰ μέρη ἐφ' ὧν ὑπάρχουσιν αὐτοφυῆ καὶ αὐτομάτως βλαστήσαντα δένδρα (χουδάι ναμπιτ) εἴτε καρποφόρα εἰσὶ ταῦτα εἴτε μὴ (δρῦς, καστανέαι, πεῦκαι, βάλανοι κτλ.), ἀπάντων τῶν ὀπείων ἡ μὲν κυριότης ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ ἡ δὲ διηνεκὴς νομὴ τοῖς ιδιώταις. (ἄρθρ. 3 καὶ 28). Πᾶς ὁ νεμόμενος δημοσίαν γῆν δέον νὰ ᾔνοι ἐρωδιασμένος μ' ἐπίσημον καὶ τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν (μονογράφημα) φέροντα ἔντυπον τίτλον, δι' οὗ καὶ ἐπισήμως ἀναγνωρίζεται τῷ ιδιώτῃ ἡ ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς διηνεκὴς νομὴ του (τεσσαρούρ). Οἱ τίτλοι οὗτοι ὀνομάζονται εἰδικώτερον ταποῦ σενεδῆ (ἔγγραφον ταποῦ, ἥτοι τοπικοῦ περὶ τῆς λέξεως ἴδε Βιβλ. Β'. τίτλ. δ' § 9 ἐν ὑποσημ.), καλεῖται δὲ ταποῦ ἥτοι τοπικὸν (locarium) τὸ ὡς ἀντάλλαγμα καὶ ἀντίτιμον τῆς πρὸς τὸν ιδιώτην παραχωρήσεως τῆς διηνεκοῦς νομῆς τῆς δημοσίας γῆς

παρὰ τούτου πρὸς τὴν Αὐτοκρατορικὴν Κυβέρνησιν προκαταβαλλόμενον ποσὸν (τέλεσμα). Ὑπάλληλος ἐπὶ τῶν γαιῶν ἢ τοῦ τοπικοῦ (ἐραζὶ ἢ ταποῦ μεσεμουρου) ὀνομάζεται ὁ ἐπὶ τούτῳ ὑπάλληλος τῆς Αὐτοκρατορικῆς Κυβερνήσεως, ὅστις διατελεῖ εἰδικώτερον ἐντεταλμένος τὴν ἐπιμέλειαν καὶ φροντίδα τῶν ὡς ἐκ τῆς κυριότητος (ρεκαμπέ) ἀπορρέοντων δικαιωμάτων τῆς Πολιτείας ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν¹⁾. Ο νεμόμενος δημοσίαν γῆν (ἀγρόν, χωράφιον) ὀρεῖλει νὰ καλλιέργῃ αὐτήν, ὅπως ἐκ τῶν προϊόντων ταύτης λαμβάνῃ ἐτησίως τὸ δέκατον ἢ Αὐτοκρατορικὴ Κυβέρνησις, ἐὰν δ' ἐπὶ τρία συνεχῆ ἔτη, ἄνευ νομίμου καὶ δεδικοιοποιημένου λόγου, ἀρῇ τὴν ἀκαλλιέργητον, τὰ ἐπὶ τῆς γῆς δικαιώματα νομῆς αὐτοῦ ἀπόλλυνται, ἢ δ' Αὐτοκρ. Κυβέρνησις διεκιοῦται ἀπέναντι προκαταβαλλομένου ἀντιτίμου, ἥτοι τοῦ ταποῦ ἢ τοπικοῦ, νὰ παρχωρήσῃ τὴν διηνεκὴ νομὴν εἰς ἕτερον (ἄρθρ. 68. 71). Ο νεμόμενος τὴν γῆν

1. Σημ. Τὴν σήμερον ἀντιπρόσωποι τῆς Πολιτείας ἐπὶ τῶν τῇ κυριότητι τῆς ἀνηκουσῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζὶ μινιγιέ) διατελοῦσιν οἱ ἀνὰ τὴν Οθωμ. Αὐτοκρατορίαν Διευθυνταὶ (μουδὴρ) καὶ ὑπάλληλοι (μεεμούρ) τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου (Δεφτέρι Χακανῆ), οἱ δ' ἐπίσημοι τίτλοι (ταποῦ συνεδῆ), οἱ ἀναγνωρίζοντες τοῖς ιδιώταις τὰ ἐπὶ δημοσίων γαιῶν δικαιώματά των, ἐκδίδονται ἐπίσης παρὰ τοῦ ἐν Κων. πόλει Ὑπουργείου τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου. Παρὰ ταῖς ἐν ταῖς Νομαρχίαις Διευθύνσεσι τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου (Δεφτέρι Χακανῆ Ἰδαρεσῆ) ὑπάρχουσιν ὡς ὑφιστάμενοι ὑπάλληλοι οἱ «ταποῦ κιατιπή» ἥτοι γραμματεῖς ἐπὶ τοῦ ταποῦ καλούμενοι, οἵτινες καὶ εἰδικώτερον κρατοῦσι τὰ Μητρώα, ἐν οἷς ἐγγράφουσι τὰς εἴτε τὰς δημοσίας γαίας εἴτε καὶ ἐτέρου εἶδους ἀκίνητα κτήματα ἀφορώσας διαφόρους δικαιοπραξίας (ἀγοραπωλησία, ὑποθήκη, ἑωρεά, κληρονομικὴ μεταβίβασις κτλ.), θεωροῦνται δὲ συνάμα οὔτοι καθ' ὅλας τὰς δικαστικὰς μεταξὺ ιδιωτῶν ὑποθέσεις. τὰς ἀφορώσας τὰς δημοσίας γαίας, ὡς πληρεξούσιοι ἐπίτροποι τῶν Διευθυντῶν τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, καὶ ὑπὸ τὴν τοιαύτην ιδιότητά των δέον νὰ παρευρίσκωνται ἐπὶ Δικαστηρίου (Επίσημοι Οδηγαί, Εγκύκλιοι ἀπὸ 20 Φεβρουαρίου 1289 καὶ 21 Ιουλίου 1289). Ἐν ταῖς ἔδραις τῶν Επαρχιῶν (σαντζάκ, μουτессарφλήκ) ὑπάρχει ἐπίσης ἀνὰ εἰς ὑπάλληλος Διευθυντὴς τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου (Δεφτέρι Χακανῆ Μουδερῆ) ἐν δὲ ταῖς ἔδραις τῶν ὑποδιοικήσεων (Καζά, καϊμμακαμλήκ) ἀνὰ εἰς γραμματεὺς (ταποῦ κιατιμπῆ), θεωρούμενος ὡς ἀντιπρόσωπος τοῦ ἐν τῇ ἔδρᾳ τῆς Ἐπαρχίας Διευθυντοῦ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου.

δὲν δύνανται νᾶ μεταχειρισθῇ τὸ χῶμα της εἰς κατασκευὴν πλύνθων καὶ λειρῶν ἄνευ τῆς ἐπὶ τούτῳ ἀδείας τοῦ ὑπαλλήλου, ἐὰν δὲ κατασκευάσῃ, ὀφείλει νᾶ πληρώσῃ τὴν ἀξίαν τοῦ χώματος (ἀρ. 12). Τὰ ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς αὐτοφυῆ δένδρα (χουδάκι ναμπήτ, ὡς δρῦς, βάλανοι, πεῦκακι κτλ.) ὁ διηνεκὴς νεμέυς δὲν δυναιούται νᾶ ἐκρίζωσῃ ἢ ἐκκόψῃ, ἄλλως καθίσταται ὑπόχρεως εἰς τὴν πληρωμὴν τῆς πρὸ τῆς ἐκκοπῆς ἢ ἐκρίζωσεως ἀξίας τῶν δένδρων (ἀρ. 28). Ο νεμόμενος δημοσίαν γῆν δύνανται τῇ ἀδείᾳ τοῦ ἀρμοδίου ὑπαλλήλου νᾶ οἰκοδομήσῃ ἐπ' αὐτῆς οἰκοδομὴν τινὰ χρήσιμον ταύτῃ ὡς π. χ. σταύλους, μάνδραν, ἀποθήκην, ἀχυρῶνα κτλ, ὁπόταν ὅμως πρόκηται νᾶ οἰκοδομηθῶσι κατοικίαι καὶ σχηματισθῇ συνοικία ἢ χωρίον, οὐδὲ ἡ πρὸς οἰκοδόμησιν ἀδεία μόνου τοῦ ὑπαλλήλου ἀρκεῖ, ἀλλ' ἀπαιτεῖται πρὸς τοῦτο ἡ ἐκδοσις Αὐτοκρατορικοῦ Δικτάγματος (ἄρθρ. 32)⁽¹⁾.

7. Ἡ λέξις «Βακούφιον» μεταφράζεται ἀφείρωμα, ἥτοι δηλοῖ πρᾶγμα ἢ κτῆμα ἀφιερωμένον ὑπὲρ τινος ἀγαθοεργοῦ κοινωφελοῦς ἢ ἱεροῦ ἐν γένει σκοποῦ, τυγχάνει δὲ παραφθορᾶ τῆς ἀρχαϊκῆς λέξεως βᾶκφ (πληθυντικὸς ἐβᾶκφ=τὰ βακούφια), ἥτις ἐν τῇ νομικῇ αὐτῆς ἐννοίᾳ κυρίως μὲν σημαίνει τὴν πρᾶξιν αὐτὴν τῆς ἀφιερώσεως, συνεκδοχικῶς δὲ καὶ αὐτὸ τὸ ἀφείρωμα, ὅπερ, ὡς εἴρηται, ἡμεῖς ὀνομάζομεν βακούφιον, ἢ καὶ αὐτὸν ἀκόμη τὸν εὐαγῆ σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀφείρωται.

1. Σημ. Ἐκ τούτου ἐξηγεῖται διατὶ ἐν τε τοῖς περιχώροις τῆς Σμύρνης, ἀλλὰ καὶ ἄλλαχοῦ, ἀπαγορεύεται ἡ ἄνευ ἐπὶ τούτῳ (ad hoc) Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος οἰκοδόμησις οἰκοδομῶν. Επειδὴ δηλοῖται ἐν τοῖς μέρεσι τούτοις ἡ γῆ διατελεῖ δημοσία γῆ (βασίλική γῆ), οἱ θέλοντες δ' ἐπὶ τοιαύτης γῆς νᾶ οἰκοδομήσωσι δὲν σκοποῦσι νᾶ ἐγείρωσι κτίριόν τι, ὅπερ νᾶ χρησιμεύσῃ ὡς παρακολούθημα καὶ παράρτημα τῆς γῆς (π. χ. ἀποθήκη, σταύλος κτλ), ἀλλ' ἀποβλέπουσιν εἰς τὸν ὀννοικισμὸν τοῦ μέρους ἐκείνου καὶ τὴν οἰκοδόμησιν κυρίων οἰκημάτων καὶ κατοικιῶν, ἐν τοιαύταις περιπτώσεσι κατὰ τὸ ἄρθρον 32ον τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου ἀπαιτεῖται ἰδιαιτέρον ἐπὶ τούτῳ Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα. (Περὶ τῶν διατυπώσεων, αἵτινες ἀπαιτοῦνται ὅπως ἐπιτευχθῇ τοιοῦτον Αὐτοκρ. Διάταγμα ἴδε σχετικὴν Ἐγκύκλιον καὶ ἀπόφασιν τοῦ Συμβουλίου τοῦ Κράτους καὶ ἄρθρα 16—17 τοῦ νεωτέρου Νόμου περὶ Οἰκοδομῶν).

8. Ἀφιερώσεις (βάκφ) ὀνομάζονται κατὰ τοὺς νομομχθεῖς ἡ πράξις, εἰς, δι' ἧς ὁ ιδιοκτήτης πράγματός τινος ἀποξενοῦται τῆς ἐπ' αὐτοῦ κυριότητός του, ἀνατιθέμενος αὐτὴν τῷ Θεῷ καὶ καθιερωὺν τὰς ὠφελείας τοῦ πράγματος χάριν θεαρέστου τινὸς σκοποῦ. Πρὸς σφραγίστην κατανόησιν τοῦ ὀρισμοῦ τούτου τῆς ἀφιερώσεως φέρομεν τὸ ἐξῆς παράδειγμα: Ὁ Α, διατελὼν ιδιοκτήτης οἰκίας ἡ ἀμπέλου ἀφιερωτὴν τὴν οἰκίαν του ταύτην ἡ ἀμπέλον χάριν φιλανθρωπικοῦ τινος σκοποῦ π. χ. ὑπὲρ ἰδρύσεως ἡ συντηρήσεως νοσοκομείου, σχολείου, νικοῦ κτλ. Διὰ τῆς πράξεώς του ταύτης ὁ Α, ὅστις ὡς ἐκ τούτου ὀνομάζεται ἀφιερωτής (βακκήφ), παύει πλέον διατελὼν ιδιοκτήτης τῆς ἀπαξ ἀφιερωθείσης οἰκίας ἡ ἀμπέλου, διὸ οὐδὲ δύναται εἰς τὸ ἐξῆς νὰ πωλήσῃ ἡ ὑποθηκέυσῃ ἡ μεταβιβάσῃ ἐν γένει αὐτὰς εἰς ἕτερον, καὶ ἡ μὲν κυριότης τῶν ἀπαξ ἀφιερωθέντων κτημάτων ἤδη ἀπὸ τῆς ἀφιερώσεως ἀνήκει ὀριστικῶς μόνῳ τῷ Θεῷ, ἐν ᾧ τὰς ὠφελείας αὐτῶν ὡς λ. χ. τὸ μίσθωμα (ἐνοίκιον) τῆς οἰκίας ἡ τὰ εἰσοδήματα τῆς ἀμπέλου νέμεται καὶ καρποῦται τὸ φιλανθρωπικὸν κοινωφελὲς ἡ ἱερὸν ἐν γένει κατὰστημα ἡ καθίδρυμα, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀφιερωται. Βεβαίως ὅμως ὁ Θεὸς, ὡς δημιουργὸς τοῦ σύμπαντος, πανταχοῦ παρὼν καὶ κύριος ἀπάντων ὄντων τε καὶ ἀοράτων, δὲν δύναται ποτε νὰ ὑποτεθῇ ὅτι ἔχει ἰδίαν περιουσίαν. Ἥτις νὰ χρήζῃ ἐπαυξήσεως διὰ τῶν ἀφιερώσεων τῶν ἀνθρώπων. Ὡστε λέγοντες οἱ νομομχθεῖς, ὅτι ὁ Θεὸς διατελεῖ μόνος κύριος καὶ ιδιοκτήτης τῶν βακουρίων, ὑποδηλοῦν οὕτω ὅτι τὰ ἀφιερώματα ἐξέρχονται τῶν ὀρίων τῆς ιδιοκτησίας τῶν ἀνθρώπων, καὶ χρησιμεύοντα ἀποκλειστικῆς χάριν τοῦ θεαρέστου σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ἀφιερώσε τὸ κτῆμα ὁ ἀφιερωτής, διατελοῦσι τοιοῦτῳ τρόπῳ ὑπὸ τὴν σκέπην καὶ προστασίαν τοῦ Παναγάρχου Θεοῦ.

Καὶ αὐτὴ ἄλλως τε ἡ Ἀραβικὴ λέξις βάκφ (ἐξ ἧς τεβκῆφ=καρτεῖν, ἐμποδίζειν, μεθκούφ=καρρατημένος, ἐμποδισμένος, ἀφιερωμένος) κυριολεκτικῶς σημαίνει τὸ ἴστασθαι, σταματᾶν ἥτοι ἐπίσχεσις, κατὰσχέσις, οὕτω δὲ τὰ βακούρια σημαίνουσι κυρίως κτήματα ἐπεσχημένα ἢ κατεσχημένα, ἐκτὸς δηλονότι συναλλαγῆς (extra commercium) διατελοῦντα, ἡ ἐν ἄλλαις λέξεσι κτήματα μὴ δυνάμενα ν' ἀποτελέσωσι κατὰ κανόνα ἀντικείμενον οἰκισθῆποτε μεταξὺ ἀνθρώ-

πων συναλλαγῆς ὡς π. χ. ἀγοραπωλησίας, ὑποθήκης, δωρεᾶς κτλ. Περὶ τοῦ τρόπου καὶ τῶν ἱστορικῶν λόγων, δι' οὓς εἶδη τινὰ βακουφίων κατέστησαν μεταγενέστερον ὑπὸ τινος οὐσιώδεις περιορισμοὺς ἀντικείμενα συναλλαγῆς, δυνάμενα εἴτε διὰ δικαιοπραξίας ἐν ζωῇ εἴτε αἰτίᾳ θανάτου νὰ μεταβιβασθῶσιν ἀπὸ προσώπου εἰς πρόσωπον, ἐν τοῖς κατωτέρω ἐξηγηθῇσεται λεπτομερῶς.

9. Περὶ μὲν πῶς διάκρισιν τῶν κτημάτων ἀπαντῶμεν καὶ παρὰ τῷ Ῥωμαϊκῷ Δικαίῳ, καθ' ὃ τὰ κτήματα ἢ τὰ πράγματα ἐν γένει διακρίνονται εἰς δύο κατηγορίας, εἰς πράγματα δηλαδὴ τοῦ θεοῦ δικαίου (res divini juris) καὶ εἰς πράγματα ἀνθρωπίνου δικαίου (res humani juris)· μετὰξὺ τῶν τῆς πρώτης κατηγορίας κατατάσσονται οἱ ναοί, τὰ ἱερὰ νεκροταφεῖα κτλ. Ταῦτα πάντα διατελοῦντα ὑπὸ τὴν προστασίαν τῶν Θεῶν, δὲν ἠδύναντο κατὰ τινὰ τρόπον ν' ἀποτελέσωσιν ἀντικείμενον συναλλαγῆς· π. χ. οὐδεὶς ἠδύνατο νὰ πωλήσῃ ἢ ἀγοράσῃ ἢ ὑποθηκέυσῃ ἢ διαθέσῃ καθ' οἷονδῆποτε ἄλλον τρόπον αὐτά, ἅτινα ὡς ἐκ τούτου θεωροῦντο πράγματα ἐκτὸς συναλλαγῆς (extra commercium). Ἡ παρὰ Ῥωμαίοις ὁμῶς κατηγορία τῶν κτημάτων τοῦ θεοῦ δικαίου, τοῦτο τὸ κοινὸν μετὰ τῶν βακουφίων ἔχουσα, ὅτι ἀμφοτέρω θεωροῦνται ὡς διατελοῦντα ὑπὸ τὴν σκέπην τοῦ Θεοῦ, δι' ὃ καὶ εἰσὶν ἀναπαλλοτρίωτα, οὐσιαστικῶς ὑδερμείαν ὁμοιότητα καὶ συνάφειαν παρουσιάζει πρὸς αὐτά, ἅτινα, ὡς κατωτέρω ἀποδειχθήσεται, ἀποτελοῦσιν ἰδίαν κατηγορίαν κτημάτων, παρὰ μόνον τῷ Μουσουλμανικῷ Δικαίῳ ἀπαντῶσαν. Τὰ ὡς ἔγνωθι κτήματα τοῦ θεοῦ δικαίου τὸ πολὺ ἐν μόνον εἶδος βακουφίων θὰ ἠδύναντο ἴσως μερικῶς πῶς νὰ συμπεριλάβωσιν, ἥτοι μέρος τῶν παρ' ἡμῖν ὀνομαζομένων εὐαγῶν καταστημάτων (μουεσεσάτι χαϊριγιέ), περὶ ὧν ἐν ταῖς κατωτέρω ρηθήσεται.

10. Εἵπομεν ἤδη ὅτι βακούριον σημαίνει πρᾶγμα ἢ κτῆμα παρὰ τίνος ἀφιερωθὲν ὑπὲρ θεαρέστου σκοποῦ καὶ ὅτι ἐκ τοῦ ἀφιερωτοῦ ἐξαρτᾶται νὰ ὀρίσῃ ὑπὲρ τίνος σκοποῦ διατίθῃσι τὸ ἀφιερούμενον κτῆμά του. Ἐπειδὴ δ' ἄκρα ἐλευθερία ἐπεκράτησεν ἀνέκκαθεν ὡς πρὸς τὸ θέμα τοῦτο, καὶ ἕκαστος ἀφιερωτῆς διετέλει ἐλεύθερος νὰ διαθέσῃ τὸ κτῆμά του ὑπὲρ οἰουδῆποτε εὐαγοῦς σκοποῦ ἐβούλετο, ἐκ τούτου ἐξηγεῖται ἡ ποικιλία τῶν τήμερον ἐν τῇ Ὀθωμανικῇ

Αὐτοκρατορίᾳ ἀπαντῶντων βακουφίων. Οὕτω ἐκτὸς τοῦ ὅτι αὐτὰ ταῦτα τὰ ἱερὰ, φιλανθρωπικά, καὶ κοινωφελῆ καταστήματα ἢ ἰδρύματα (*piaae causae*) θεωροῦνται βακούφια, ὑπάρχουσιν ἕτερα βακούφια (προσοδοφόρα), ὧν αἱ πρόσοδοι χρησιμεύουσι πρὸς συντήρησιν τεμενῶν, μοναστηρίων (τεκέδων), πτωχοκομείων, νοσοκομείων, σχολείων, ξενόνων, νεκροταφείων, βιβλιοθηκῶν, ὑδραγωγείων, ὁδῶν γεφυρῶν κτλ., ἐν ᾧ ἑτέρων βακουφίων αἱ πρόσοδοι δαπνῶνται καθ' ὁλοκληρίαν ἢ ἐν μέρει εἰς σιτηρεσίᾳ καὶ ἐτησίᾳς ἢ μηνιαίας ἐπιχορηγήσεις (βαζήφῃ)⁽¹⁾ χορηγουμέναις εἰς τοὺς κατέχοντας θέσιν⁽²⁾ ἰμάμη ἢ ἱεροκλήρυκος παρ' ὠρισμένῳ τεμένει ἢ τοὺς ὑποτρόφους ὠρισμένου σχολείου (Μεδρῆσῆ, ἱεροδιδασκαλεῖον), ἢ πτωχοῦς ὠρισμένης οἰκογενείας ἢ συνοικίας ἢ κωμοπόλεως, ἢ τὰς ἀνάγκας (ἀβαρήζ) ἐν γένει χωρίου τινὸς ἢ κωμοπόλεως, ἕτερα δὲ βακούφια ἀπλῶς χρησιμοποιεῖνται πρὸς κατοικίαν διδασκάλου, ἰμάμη, κωνδηλανάπτου, ἐπιστάτου τεμένους κτλ.

11. Ἀφ' ἑτέρου τὸ ν' ἀφιεροῦ τις τὰ κτήματά του καὶ κηθιστῇ αὐτὰ ἐπομένως βακούφια χάριν εὐεργετικοῦ φιλανθρωπικοῦ ἢ κοινωφελοῦς ἐν γένει σκοποῦ τυγχάνει ἔργον θεάρεστον, καὶ κατὰ τὰς θρησκευτικὰς πεποιθήσεις τῆς ἐκείνου εἰς σωτηρίαν τῆς ψυχῆς· ἕνεκα τῶν λόγων ὅθεν τούτων καὶ πλεῖστοι κατὰ καιροὺς ἰσχυροὶ Μονάρχαι, εὐσεβεῖς βασιλομήτορες, πλούσιοι μεγιστᾶνες, ἀνώτατοι λειτουργοὶ τοῦ Κράτους καὶ πολλοὶ πλούσιοι ἰδιῶται, ὁρμώμενοι ἐκ

¹. Σημ. Νόμος περὶ σιτηρεσίων καὶ ἐπιχορηγήσεων ἐκ βακουφικῶν κτημάτων ἐν Δεστοῦρ τόμ. Β' σελ. 180.

². Σημ. **Αζιχάτ** ὀνομάζονται ἐν γένει αἱ θέσεις, δι' ὧν ἔξυπηρετοῦνται τὰ ἱερὰ καὶ φιλανθρωπικά καταστήματα, ὡς π. χ. ἡ τοῦ ἰμάμη, χατήπη, ἱεροκλήρυκος, ἡγουμένου μοναστηρίου, εἰσπρακτορος κτλ. Ὅταν ἀποθάνῃ ὁ κάτοχος θέσεως καὶ ἔχῃ ἐνήλικα υἱόν, ἱκανόν νὰ ἐκτελέσῃ τὴν ὑπηρεσίαν τοῦ θανόντος πατρός, αὐτὸς καταλαμβάνει τὴν θέσιν. Ἰδιαίτερος Νόμος ἀπὸ 10 Σεφῆρ 1290 (ἴδε Δεστοῦρ τόμ. Β' σελ. 177.) ρυθμίζει τὰ τῶν θέσεων, οἵτινες διατελοῦσιν ἐν γένει τὴν σήμερον ὑπὸ τὸν ἑλεγχὸν τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων. Ἐπὶ τῇ βάσει τοῦ νόμου τούτου ἔξεδόθησαν καὶ ἐδημοσιεύθησαν ἐπίσημοι ὁδηγίαι περὶ τῶν λεπτομερειῶν τῆς ἀπονομῆς τοιούτων θέσεων (Δεστοῦρ τόμ. Γ' σελ. 504).

φιλανθρωπικῶν καὶ θρησκευτικῶν ἀρχῶν, ἀφιέρουν ἀνάγκηθεν μέγα μέρος τῆς περιουσίας των χάριν εὐεργετικοῦ σκοποῦ, οὕτω δὲ τὴν σήμερον μέγιστον τμήμα τῶν ἀκινήτων παρ' ἡμῖν κτημάτων⁽¹⁾ διατελεῖ ἀφιερωμένον, ἥτοι ἀποτελεῖ κτήματα βακουφικά, καὶ πλείστα δημόσια, κοινωφελῆ ἢ ἱερὰ καταστήματα καὶ ἰδρύματα εὐρίσκονται οὕτω πεποικισμένα δι' ἰδίαις βακουφικῆς περιουσίας, ἧτις χρησιμεύει αὐτοῖς ὅπως συντηρῶνται καὶ ἐκπληρῶσι τὸν εὐεργετικὸν σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ προωρίσθησαν. Συνήθως ἐν τῇ ὀνομασίᾳ ἐκάστου βακουφίου ἀναφέρεται καὶ τὸ ὄνομα τοῦ ἀφιερωτοῦ ἥτοι τοῦ ἰδρυτοῦ τοῦ ἀφιερῶματος· οὕτω π. χ. λέγομεν, ὅτι ἡ δεῖνα οἰκία εἶναι βακούφιον τοῦ Καρα' Ὁσμάν ὀγλοῦ, ἐννοοῦντες οὕτω, ὅτι οὗτος ἦτο τὸ πάλαι ἰδιοκτῆτης τῆς οἰκίας ταύτης καὶ ὅτι κατόπιν τὴν ἀφιέρωσεν, ἥτοι τὴν κατέστησε βακούφιον, ἀπὸ τῆς ἀφιερώσεως δὲ ταύτης ἡ οἰκία διατελεῖ καὶ θέλει διηνεκῶς διατελεῖ οὕσα ἀφιέρωμα. Ἐτερεὰ πάλιν βακούφια ὀνομάζονται τῆς Βαλιδὲ Σουλτάνας (βασίλομήτορος), ὑπονοουμένου οὕτω ὅτι Αὕτη διετέλει ποτὲ κυρίᾳ τῶν κτημάτων, ἅτινα μετέπειτα ἀφιέρωσε.

12. Ἀφιέρωσις (βάκφ), ἥτοι ἡ πράξις, δι' ἧς κτῆμά τι κηθίσσεται βακούφιον, συνίσταται ἐκ τῆς ἐξῆς διατυπώσεως. Ὁ Α. ἔχων ἰδιόκτητον οἰκίαν, δηλοῖ ἐνώπιον μαρτύρων, ὅτι ἀφιερῶ ταύτην χάριν θεαρέστου τινὸς σκοποῦ π. χ. ὑπὲρ τοῦ νοσοκομείου, ὀρίζων δὲ ὅτι τὰ εἰσοδήματα τῆς οἰκίας θὰ διατίθενται ἀποκλειστικῶς ὑπὲρ

1. Σημ. Ἴδε ἐν Δεστοῦρ τόμ. Α' σελ. 232 «Ἐπειδὴ ἡ ἀφιέρωσις κτήματος τινος ἀπῆται ἄλλοτε πλείστας διατυπώσεις, δὲν ἠδύνατο πᾶς τις εὐκόλως ν' ἀφιέρῳσιν τὸ κτῆμά του καὶ καταστήσῃ τοῦτο ἐπομένως βακούφιον, οὕτω δὲ τὸ πάλαι τὰ βακουφικά κτήματα ἦσαν ἐλάχιστα, ἐν ᾧ τοῦ ναντίον πλείστα ἦσαν τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα παρὰ τοῦ ἰδιοκτῆτου αὐτῶν ἐξουσιαζόμενα καὶ δεσποζόμενα κτήματα (μούλκια). Τοιοῦτοτρόπως δὲ πᾶς τις ἐπιθυμῶν νὰ νέμῃται ἀκίνητόν τι κτῆμα, ἠδύνατο εὐκόλως νὰ ἐκλέξῃ μεταξὺ τῆς ἀπλῆς νομῆς [τεσσαροῦφ] βακουφικοῦ κτήματος καὶ τῆς κατὰ πλήρη κυριότητα ἰδιοκτησίας μουλκίου. Κατὰ τοὺς μεταγενεστέρους ὅμως χρόνους ἐπειδὴ αἱ περὶ τὴν ἀφιέρωσιν διατυπώσεις ἡλαττώθησαν, ἄλλοι μὲν ἐπὶ φιλανθρωπικῷ πράγματι σκοποῦ, ἕτεροι δὲ καὶ χάριν ἰδιοτελῶν ἀπλῶς σκοπῶν, ὡς π. χ. διὰ νὰ ἐξασφαλίσωσι τὰ τέκνα καὶ τοὺς συγγενεῖς

τῶν ἀναγκῶν τοῦ καταστήματος τούτου, διορίζει συνάμα τὸν Β, ἄνθρωπον τῆς ἐμπιστοσύνης καὶ ἀρεσκείας του, ἐκτελεστὴν τῆς θελήσεώς του ταύτης, αὐτὸν ἐπιφορτίζων νὰ ἐπιμελῇται τῆς οὕτω ἀφιερωθείσης οἰκίας, ἐκμισθοῦ αὐτήν, εἰσπράττει τὰ ἐνοίκια καὶ παραδίδῃ αὐτὰ εἰς τὸ νοσυκομεῖον, συντηρῇ καὶ ἐπισκευάζῃ αὐτήν κτλ. Ἡ τοιαύτη ὁμῶς ἀφιερώσεως τοῦ Α δὲν ἔχει εἰσέτι πλήρως νομικὸν κύρος, δυναμένη ἐν ἐκάστη στιγμῇ ν' ἀνακληθῇ καὶ ἀκυρωθῇ τότε δὲ μόνον καθίσταται ὀριστικὴ καὶ ἀμετάκλητος, ὅποτε καὶ παρὰ τοῦ Ἱεροδίκου (Χακίμου Σερῆ, Χακίμ καὶ κοινῶς παρ' ἡμῶν Καδῆ) ἐπικυρωθῇ. Ἡ ἐπικυρώσεως δὲ αὕτη γίνεται κατὰ τὸν ἀκόλουθον τυπικὸν τρόπον, ὑπενθυμίζοντα ἡμῖν ἐν τισὶ τοῖς πανηγυρικαῖς τύπους τοῦ ἀρχαιοτέρου ἰδίχ. Ρωμαϊκοῦ Δικαίου (πρβλ. τὴν *in jure cessio*, *mancipatio* κτλ.).

Ὁ τε ἀφιερωτὴς Α καὶ ὁ παρ' αὐτοῦ διορισθεὶς ἐκτελεστὴς τῆς ἀφιερώσεως Β προσέρχονται ἐνώπιον τοῦ Ἱεροδίκου δικαστοῦ, ⁽²⁾ ἐπὶ παρουσίᾳ τοῦ ὀπρίου, παρόντων συνάμα καὶ δύο μαρτύρων, ὁ Α ὁμο-

των, ἀφίερουν πᾶν τὸ προστυχόν, μὴ φεισθέντες καὶ αὐτὰς τὰς ὁδοὺς τῆς πόλεως καὶ τὰς πλατείας, ἀκόμη δὲ καὶ τὰς αὐλὰς τῶν ἱερῶν τζαμιῶν. Οὕτω δὲ ἐν πλείστοις μέρεσι τῆς Αὐτοκρατορίας ἰδίχ. δ' ἐν Κωνσταντινουπόλει δὲν ἀπέμεινεν ἀκίνητον κτῆμα, κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενον παρὰ τοῦ ἰδιοκτῆτου αὐτοῦ [μούλκια], ἕκαστος δ' ἐκὼν ἄκων, ἡναγκάζετο νὰ νέμῃται μῖνον βακοφικόν κτῆμα, ἀφοῦ δὲν ἠδύνατο νὰ εὕρῃ καὶ ἀποκτήσῃ κατὰ πλήρη κυριότητα ἕτερόν τι κτῆμα. Δικαιολογικὴ ἔκθεσις Ὑψηλῆς Βεζυρίας ὑποβληθεῖσα χάριν Αὐτοκρατορικῆς ἐπικυρώσεως τοῦ Νόμου, τοῦ χορηγοῦντος τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῶν κληρονομικῶν δικαιωμάτων. [τεβσήϊ ἰντικάλ]

2. Σημ. Τὰ ἐν τῇ Ὁθωμ. Αὐτοκρατορίᾳ Δικαστήρια διαιροῦνται α' εἰς τακτικά (νιζαμιέ), δικάζοντα ἐπὶ τῇ βάσει κυρίως τῶν τε παρὰ τῆς Νομοθετικῆς Ἀρχῆς τοῦ Κράτους νενομοθετημένων νόμων (Νιζάμ, κανοῦν) ὡς καὶ τῶν διὰ τοῦ Ἀστικοῦ Ὁθωμανικοῦ Κώδικος κωδικοποιηθεισῶν διατάξεων τοῦ Ἱεροῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου (Σερῆ)· τοιαῦτα Δικαστήρια εἰσὶ τὰ Πρωτοδικεῖα (πολιτ. καὶ ἡ ποινικὰ) καὶ ὡς δευτέρου βαθμοῦ κατ' ἔφεσιν τὰ Ἐφετεῖα, καὶ κατ' ἀναίρεσιν τὸ Ἀκυρωτικόν· β' εἰς Ἱεροδικεῖα (μεχκεμεί σεριγιέ), συγκείμενα ἐξ ἑνὸς καὶ μόνο δικαστοῦ τοῦ Ἱεροδίκου (Χακίμου-Σερῆ, χακίμης καὶ κοινῶς Καδῆς), δικάζοντα δ' ἐπὶ τῇ βάσει κυρίως τοῦ Ἱεροῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου (Σερῆ). Ἄλλοτε εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν

λογεῖ μὲν τὴν ὡς ἄνωθι θέλησιν τοῦ περὶ ἀφιερώσεως τῆς οἰκίας, οἰονεὶ ὁμῶς μεταμελόμενος, προσποιεῖται ὅτι διεκδικεῖ εἰκονικῶς τὴν κυριότητα ταύτης, καὶ ἐνάγων τὸν Β κατόχον αὐτῆς, αἰτεῖται ὅπως ὁ Δικαστὴς κατὰδικάσῃ αὐτὸν, ὡς παρκανόμῳ καὶ ἄνευ νομίμου λόγου κατέχοντα τὴν οἰκίαν, ν' ἀποδώσῃ αὐτὴν τῷ ἰδίῳ ἐνάγοντι, κατὰ μόνον ἰδιοκτήτην. Ὁ Ἱεροδίκης ἀκούων τοὺς προσποιητοὺς δικάζους ἐκδίδει ἀπόφασιν, δι' ἧς ἀπορρίπτει τὴν εἰκονικὴν διεκδικήσιν τοῦ Α καὶ ἀποφαίνεται, ὅτι ἀφοῦ οὗτος ἄπαξ ὠμολόγησεν ὅτι ἀφιερώσας τὴν οἰκίαν τοῦ ὑπὲρ τοῦ νοσοκομείου καὶ δὴ πρέδωκε ταύτην τῷ Β ὡς ἐκτελεστῇ τῆς τοιαύτης ἀφιερώσεως, ἐπ' οὐδενὶ πλέον λόγῳ δικαιοῦται, μεταμελόμενος, νὰ διεκδικήσῃ αὐτὴν ὡς ἰδίαν, κατ' ὅτι ἡ οἰκία αὕτη ἤδη ἀπὸ τῆς ἀφιερώσεως κατέστη ἀφιερώμα (β. κούφρον), καὶ συνεπῶς ἡ κυριότης αὐτῆς ἀνήκει ἔκτοτε ἀμετακλήτως μόνῳ τῷ Θεῷ. Ἡ ἀπόφασις αὕτη τοῦ Ἱεροδίκου, ἀποτελοῦσα τὴν δικαστικὴν ἐπικύρωσιν τῆς ἀφιερώσεως, καταχωρίζεται (τεσδζήλ) καὶ ἐν τῷ βιβλίῳ τοῦ Ἱεροδικείου.

Ὁ Β, ὃν ὁ ἀφιερωτὴς ἔταξεν ἐκτελεστὴν τῆς ἀφιερώσεως καὶ ἐπιμελητὴν τοῦ ἀφιερώματος, καλεῖται νομιῶς μυντεβελῆς ἤτοι ἔφορος, τοῦτο δὲ ἀνήκει ἡ φροντίς περὶ παντὸς ὅ,τι ἀφορᾷ τὸ ἀφιερώμα.

13. Βακρηγιὲ ἤτοι ἀφιερωτῆριον ὀνομάζεται εἰδικώτερον τὸ συντασσόμενον χροδζέτιον ἢ ἔγγραφον τοῦ Ἱεροῦ Νόμου (Σερῆ), ἐν ᾧ ἐμπεριέχεται ἡ περὶ ἀφιερώσεως κατάθεσις τοῦ ἀφιερωτοῦ καὶ ἡ δικαστικὴ ἐπικύρωσις τῆς ἀφιερώσεως. Τὸ ἔγγραφον τοῦτο κέκτεται μεγίστην σημασίαν καὶ σπουδαιότητα, καθότι, ἐκ ποτε ἤθελεν ἐγερθῇ

Ἱεροδικείων ὑπήγοντο ὅλαι σχεδὸν αἱ δικαστικαὶ ὑποθέσεις, ἀπὸ τῆς κατὰ τοὺς νεωτέρους χρόνους οὐστάσεως ὁμῶς τῶν τακτικῶν τοῦ Κράτους Δικαστηρίων αἱ εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Ἱεροδικείων ὑπαγόμεναι ὑποθέσεις περιωρίσθησαν, τὴν σήμερον δὲ μόναι αἱ μεταξὺ Μουσουλμάνων περὶ διαζυγίου, γάμου, διατροφῆς καὶ ἀνατροφῆς τέκνων ἀγωγαί, αἱ μεταξὺ οἰωνδήποτε ὑπηκόων Ὀθωμανῶν περὶ κληρονομίας διαφοραί, ὁ διορισμὸς ἐπιτρόπων ἀνηλίκων ἐν γένει καὶ φρενοβλαβῶν, ὁ διορισμὸς ἀντιλήπτορος κεκηρυγμένου ἀσώτου, αἱ ὑποθέσεις αἱ ἀφορῶσαι τοὺς ἀνήλικας, ἀφάντους ἢ παρὰφρονας, αἱ περὶ ποινῆς τοῦ ἀντιπεπονθότος, περὶ τιμῆς αἵματος καὶ ἐκτρώσεως ἀγωγαί κτλ. ὑπάγονται εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Ἱεροδικείων.

ἀμφισβολία τις ἢ ἀμφισβήτησις ὡς πρὸς τὸν τρόπον καὶ τοὺς ὅρους, καθ' οὓς ἀφιέρωσε τὸ κτῆμα ὁ ἀφιερωτής, λαμβάνεται πάντοτε ὑπ' ὄψιν τὸ περιεχόμενον τοῦ ἐν τοῖς βιβλίοις τοῦ Ἱεροδικείου κατακεχωρισμένου ἀφιερωτηρίου. (ἄρθρ. 1739 Αστ. Κώδικος).

14. Ἄλλος τρόπος συστάσεως βακουφίου εἶνε ὁ διὰ διαθήκης. π.χ. ὁ Α. ὀρίζει ἐν τῇ διαθήκῃ του ὅτι μετὰ τὸν θάνατόν του ἀφιεροῖ τὴν δεῖνα οἰκίαν του χάριν φιλανθρωπικοῦ τινος καταστήματος. Ἀποθανόντος τοῦ Α. ἡ οἰκία του καθίσταται βακούφιον (ἀφιέρωμα).

15. Ὡς ἤδη ἐν τοῖς πρόθεσι εἴρηται (§ 8), ἐν τῇ νομικῇ ἐννοίᾳ τῆς ἀφιέρσεως (βάκφ) ὑπονοεῖται καὶ συμπεριλαμβάνεται ἡ ὑπὲρ τινος εὐαγοῦς σκοποῦ παρὰ τοῦ ιδιοκτήτου γενομένη ἀποξένωσις καὶ ἀπαλλοτριώσις τῆς κυριότητος τοῦ κτήματος, ὡς ἐκ τούτου δὲ καὶ ἐκ τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων ἀντικείμενον ἀφιέρσεως δύνανται ν' ἀποτελέσωσι μόνον τὰ κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα παρὰ τοῦ ἀφιερωτοῦ κατεχόμενα καὶ κατὰ πλήρη δεσποτεῖαν εἰς αὐτὸν ἀνήκοντα κτήματα, ἥτοι τὰ μούλκια, ἐν ᾧ αἱ τῇ κυριότητι (ρεκαμ. πέ, dominium nudum) μόνως τῆς Πολιτείας (Μπέιτ οὐλ Μάλ) ἀνήκουσαι, καὶ ὑπὸ τὴν διηγετὴ νομὴν (τεσσαροῦφ) τῶν ιδιωτῶν διατελοῦσαι δημόσιαι γαῖαι δὲν δύνανται ν' ἀφιερωθῶσι παρὰ τῶν ἀπλῶς νεμομένων αὐτάς. Ἐπειδὴ ὁμῶς, ὡς κατωτέρω ἐξηγηθήσεται (βιβλ. Β' τιτλ. γ'), μὴ ἰσχύοντος ἐν Τουρκίᾳ τοῦ συστήματος τοῦ ἐνιαίου τῆς κυριότητος καὶ τοῦ τὸ σύστημα τοῦτο τῆς ἐνότητος τῆς ιδιοκτησίας ἐπικυροῦντος νομικοῦ ἀξιώματος «τὰ ἐπικείμενα εἴκει τοῖς ὑποκειμένοις», δύνανται τις νὰ ἔχη παρ' ἡμῖν κτῆμά τι, καὶ κατὰ

(Ἐγκύκλιος Ὑπουργείου Δικαιοσύνης ἀπὸ 17 Μαρτίου 1304), ὁ Ἱεροδίκης εἶνε ὁ καθαυτὸ δικαστής, δὲν ἀναγνωρίζει τὸ ἱερὸν Μουσουλμανικὸν Δίκαιον, διορίζεται δὲ καὶ ἔξαρτᾶται παρὰ τοῦ ἐν Κωνσταντινῇ Ὑψηλοῦ Σειῦχου-λιδζαμᾶτου (ἀνωτέρα θρησκευτικὴ Μουσουλμανικὴ Ἀρχή), ὑπὸ τὸν ἐλεγχον τοῦ ὁποίου καὶ διατελεῖ, τὰ δὲ Ἱεροδικεῖα δὲν ὑπάγονται ἐν γένει, ὅπως τὰ λοιπὰ τακτικὰ δικαστήρια, εἰς τὸ Ὑπουργεῖον τῆς Δικαιοσύνης. Αἱ πηγαὶ τοῦ Ἱεροῦ θρησκευτικοῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου (Σερῆ) εἰσὶ τέσσαρες ἥτοι α'. ἡ ἱερὰ βίβλος (Κοράνιον)· β' αἱ ρήτραι τοῦ Προφήτου· γ'. ἡ ὁμοφωνία τῶν συντρόφων τοῦ Προφήτου καὶ δ'. ἡ κατ' ἀναλογίαν ἐφαρμογὴ (κηγιάς).

πλήρη κυριότητα ἐξουσιάζῃ καὶ δεσπόζῃ αὐτό, καίτοι τὸ κτῆμά του τοῦτο κεῖται ἐπὶ ἐδάφους βακουφικοῦ ἢ δημοσίας γῆς, καὶ τὰ τοιούτου εἶδους κτήματα ἢ, μᾶλλον εἰπεῖν, ἐγκτήματα⁽¹⁾ δύνανται ν' ἀποτελέσωσιν ἀντικείμενον ἀφιερώσεως, καὶ νὰ καταστῶσιν ἐπομένως βακούφια.

Ὅσα οἰκοδομήματα ἐγείρῃ τις τῇ ἀδείᾳ τῆς Ἀρχῆς ἐπὶ δημοσίας γῆς ἢ ὅσα δένδρα καὶ κλήματα φυτεύσῃ, τῶν τοιούτων ἐπὶ δημοσίας γῆς ὠκοδομημένων οἰκοδομημάτων ἢ ἐν δημοσίᾳ γῇ πεφυτευμένων δένδρων καὶ κλημάτων κύριος καὶ κατὰ πλήρη κυριότητα (μυλκιέτ) ἰδιοκτῆτης διατελεῖ ὁ οἰκοδομησας καὶ φυτεύσας (ἄρθρ. 25 καὶ 32 Νόμου περὶ γαιῶν), καίτοι ἡ γῆ ἐξακολουθεῖ μὲν πάντοτε οὕτως δημοσία γῆ⁽²⁾ πλὴν ὅμως δὲν θεωρεῖται ὡς τὸ κύριον σῶμα τοῦ

1. Σημ. Ἐγκτήματα κτημάτων διαφέρει· κτήματα μὲν εἰσὶν ἃ ἔχουσιν ἑνὲς ἐν τῇ οἰκείᾳ γῇ, ἐγκτήματα δέ, εἰ ἐν ἀλλοτρίᾳ γῇ τινὶ ὑπάρχει. Καὶ παρὰ Δημοσθένει «Ἐαυτῶν φασὶ τὴν χώραν οὕσαν οἰκεῖν καὶ οὐχ ὑμέτεραν, καὶ τὰ μὲν ὑμέτερα εἶναι ἐγκτήματα ὡς ἐν ἀλλοτρίᾳ, τὰ δὲ αὐτῶν κτήματα ὡς ἐν οἰκείᾳ».

2. Σημ. Ἐπειδὴ ἐκ τῶν προϊόντων τῶν δημοσίων γαιῶν τὸ δέκατον ὀφείλεται τῇ Αὐτοκρατορικῇ Κυβερνήσει, ὁ ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς τῇ ἀδείᾳ τῆς ἀρχῆς οἰκοδομῶν οἰκοδομήματα ὀφείλει ὡς δικαίωμα ἐγκτήσεως καὶ ὑπὸ τίτλον ἐδαφονομίου (τὴν κирасὶ ἢ муката) νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τέλος μὰ τι ὁρισμένον κατ' ἀποκοπὴν, ἀναλογοῦν μὲ τὸ δέκατον περίπου ὅπερ θὰ ἐπληρύνετο ἐκ τῶν φυσικῶν προϊόντων τοῦ ὑπὸ τοῦ οἰκοδομηματος κατεχομένου ἐδάφους, ἀνάλογον δὲ πάντοτε μὲ τὴν ἀξίαν καὶ τὴν θέσιν, ἐνθα εὐρίσκεται ἡ κατεχομένη γῆ (ἄρθρ. 32 Νόμου περὶ γαιῶν). Ὅποταν ὅμως ἐπὶ δημοσίας γῆς φυτευθῶσι δένδρα ἢ κλήματα, ἐπειδὴ ἐκ τῶν καρπῶν τῶν δένδρων καὶ κλημάτων λαμβάνεται πάντοτε τὸ δέκατον, οὐδὲν ἰδιαίτερον τέλος πληρύνει ὁ ἰδιοκτῆτης τῶν δένδρων διὰ τὴν νομὴν τῆς γῆς (ἄρθρ. 25 Νόμου περὶ γαιῶν). Τὰ ἐπὶ δημοσίας γῆς οἰκοδομήματα καὶ δένδρα ἢ κλήματα θεωροῦνται ὡς τὸ κύριον συστατικὸν τοῦ κτήματος, ἐν ᾧ ἡ γῆ ὑπόκειται εἰς τὰς ἐπ' αὐτῆς οἰκοδομὰς καὶ δένδρα, θεωρουμένη νομικῶς ὡς ἀποτελοῦσα παρεπόμενόν τι καὶ παρακολουθήματα τούτων. Ὡς ἐκ τοῦ λόγου τούτου καὶ τὰ τοιούτου εἶδους κτήματα ἐξομοιοῦνται μὲ τὰ μούλκια. Τοῦναντίον ὅμως τὰ αὐτοφυῆ δένδρα (χουδάϊ ναμπήτ) θεωροῦνται ὡς παρακολουθήματα τῆς δημοσίας γῆς. (Ἰδε Βιβλ. Β' τίτλ. γ'. § 2 ἐν ὑποσημειώσει καὶ αὐτόθι ὑποσημείωσιν § 6ης).

ὅλου κτήματος, ἀλλ' ἀπλῶς ὡς παρακολουθήματα τῶν ἐπὶ ταύτης ἰδρῶτι τοῦ ἀνθρώπου πεφυτευμένων δένδρων ἢ ὠκοδομημένων οἰκοδομημάτων. Ἐπίσης καὶ ὅταν, ὡς κατωτέρω ῥηθήσεται (βιβλ. Β'. τιτλ. γ'), ἐπὶ βακουφικοῦ ἐδάφους τοῦ εἵδους ἱμουκαταλή οἰκοδομήσῃ τις οἰκοδομὴν ἢ φυτεύσῃ δένδρα, τῶν μὲν οἰκοδομημάτων καὶ δένδρων διατελεῖ κατὰ πλήρη κυριότητα ιδιοκτήτης καὶ κύριος, ἐνῶ συνάμα ὑπὸ τὸν ὅρον καταβολῆς τῷ ἐφόρῳ τοῦ ἀφιερώματος ἐτησίου τινὸς τελέσματος ἢ ἐδαφονομίου (γέρ κιασῆ) δικαιοῦται νὰ νέμῃται ἀπλῶς πλὴν διηνεκῶς τὴν βακουφικὴν γῆν.

16. Ἐπειδὴ λοιπὸν κατὰ τὰ ἔγνωθι καὶ τὰ ἐγκτήματα, ἥτοι τὰ κατὰ πλήρη μὲν καὶ τελείαν κυριότητα ὡς μούλκια παρὰ τῶν ιδιοκτητῶν των ἐξουσιαζόμενα, πλὴν ἐπὶ ἄλλοτρίαις γῆς εὐρισκόμενα οἰκοδομήματα καὶ δένδρα, ἡδύναντο ἀνέκαθεν κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ Ἱεροῦ Δικαίου (Σερῆ) ν' ἀποτελέσωσιν ἀντικείμενον ἀφιερώσεως, καὶ διὰ τῆς ἀφιερώσεως νὰ καταστῶσιν ἐπομένως βακουφικὰ, διὰ τὸν λόγον τοῦτον καὶ τὴν σήμερον ἀπαντῶσι παρ' ἡμῖν πλεῖστ' ὅσα ἀστυκά τε (οἰκοδομήματα) καὶ ἀγροτικά (ἐλαιῶνες κῆποι) ἀκίνητα κτήματα, ἅτινα διττῶς τυγχάνουσι βακούφια, ἥτοι τὸ μὲν ἕδωρος τυγχάνει ἀφιερωμένον ὑπὲρ τινος εὐαγοῦς σκοποῦ (π. χ. ὑπὲρ ὠρισμένου τεμένους), ἐν ᾧ τὰ μετέπειτα ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους οἰκοδομηθέντα οἰκοδομήματα ἢ φυτευθέντα δένδρα τυγχάνουσιν ἀφιερωμένα ὑπὲρ ἑτέρου τινὸς κοινωνικοῦ σκοποῦ (π. χ. ὑπὲρ ὠρισμένου νοσοκομείου). Ἐπειδὴ δὲ καὶ πολλὰ τοιούτου εἴδους διττῶς ἀφιερωμένα βακουφικὰ κτήματα μεταγενεστέρως, δυνάμει τοῦ κατόπιν καθιερωθέντος συστήματος τῆς διτελείας (ἴδε βιβλ. Γ'. τιτλ. α'), ἔχουσι περιέλθῃ ὑπὸ τὴν ἄμεσον διηνεκὴ νομὴν (τεσσαροῦφ) τῶν ιδιωτῶν, τὴν σήμερον ὁ διατελῶν νεμόμενος τοιούτου εἴδους βακουφικὰ κτήματα ὑπόχρεως τυγχάνει εἰς τὴν ἐτησίαν καταβολὴν διπλῶν τελῶν, ὣν τὸ μὲν δίδεται τῷ ἐφόρῳ (μουτεβελη) τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους, τὸ δὲ τῷ ἐφόρῳ τῆς βακουφικῆς οἰκοδομῆς ἢ δένδρων (ἴδε βιβλ. Γ'. τιτλ. α'. § 9—10).

17. Ἐπειδὴ ἡ καθ' αὐτὸ κυριότης (ρεκαμπέ) τῶν δημοσίων γαιῶν ἀνήκει, ὡς εἴρηται, τῇ Πολιτείᾳ, τὴν πολιτείαν δ' ἐκπροσωπεῖ πάντοτε ἡ Α. Α. Μ. ὁ Σουλτάνος, ὅστις καὶ διατελεῖ κύριος τῶν τοι-

ούτων γαιῶν⁽¹⁾, πολλοὶ κατὰ κειροῦς μεγάλῳδωροι Σουλτάνοι, ἐξ εὐσεβῶν καὶ φιλανθρώπων ὁρμώμενοι αἰσθημάτων, συνείθιζον ν' ἀφιερῶσι τὰς ἐκ πολλῶν δημοσίων γαιῶν τῇ Πολιτείᾳ ἀνηκούσας προσόδους καὶ λοιπὰ ὠφελήματα ὑπὲρ διαφόρων εὐαγῶν κατὰστημάτων (ἄρθρ. 4 Νόμου περὶ γαιῶν). Αἱ τοιαῦται ἐκ δημοσίων γαιῶν πηγάζουσαι καὶ τῇ Πολιτείᾳ μὲν αὐτοδικαίως ἀνήκουσαι, ὑπὲρ εὐαγῶς δέ τινος σκοποῦ ἀφιερωθεῖσαι πρόσοδοι εἰσὶ διαφοροὶ ὡς π. χ. α'. τὸ δικαίωμα τοῦ λαμβάνειν τὸ δέκατον ἐκ τῶν προϊόντων τῆς παρ' ιδιώτου νεμομένης καὶ καλλιεργουμένης γῆς· β'. ἐπὶ πάσης ἐκ μέρους τοῦ διηνεκοῦς νομέως εἰς ἕτερον πρόσωπον μεταβιβάσεως καὶ πωλήσεως (φερχγ) δίδειν τὴν πρὸς τοῦτο ἄδειαν καὶ λαμβάνειν τὰ ὠρισμένα τέλη· γ'. ἐν περιπτώσει θανάτου μὲν τοῦ νομέως ιδιώτου, ἐλλείψει δὲ συγγενῶν ἐχόντων δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντι-κάλ, ἴδε βιβλ. Γ' τίτλ. γ'), καθὼς σχολοζούσης τῆς ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς νομῆς (μαχλούλ), ἐκθέτειν εἰς πλειστηριασμὸν καὶ πρὸς χωρεῖν ἐκ νέου τὴν διενεκῇ νομὴν εἰς τὸν πλειοδοτοῦντα καὶ προκαταβάλλοντα τὸ πλειστηρίασμα, ὅπερ καὶ εἰδικῶς ταποῦ ἦτοι το-πικὸν ὀνομάζεται.

18. Αἱ κατὰ τὸν ἄνωθι ὁμῶς τρόπον παρὰ τῶν ἐκάστοτε ἀοιδίμων Σουλτάνων ἀφιερωθεῖσαι γαῖαι (ἐραζ'ι μεθκουφῆ) δὲν ἀποτελοῦσι γνήσια καὶ πραγματικὰ ἀφιερώματα (βακούφια), ἀφ' οὗ ἡ κυριότης τῶν τοιούτων ἀφιερωμένων γαιῶν καὶ μετὰ τὴν ἀφιέρωσιν ἐξακολουθεῖ νὰ παραμένῃ τῇ Πολιτείᾳ, μόναι δ' αἱ ἐκ τούτων πρό-

1. Σημ. Ἡ Α. Α. Μεγαλειότης ὁ Σουλτάνος, καθὰ κύριος τῶν δημοσίων γαιῶν, δύναται ὁπόταν θέλῃ ν' ἀπονείμῃ τὴν κυριότητα εἰς τὸν νεμόμενον τὴν γῆν ιδιώτην. **Τεμλῆκ** ὀνομάζεται ἡ πράξις τῆς ἀπονομῆς τῆς κυριότητος **τεμλῆκινამέ** δὲ τὸ τοιαύτης φύσεως αὐτοκρατορικὸν πυραχωρητήριον ἔγγραφον. Ἡ ἀπονομή κυριότητος γίνεται ἐπὶ τῇ παρὰ τοῦ ιδιώτου καταβολῇ τοῦ διπλοῦ τῆς ἀξίας τῆς γῆς ἢ καὶ μόνης τῆς ἀξίας, ὁπόταν ὁ δημοσίος θησαυρὸς διατελῇ ἐν στενοχωρίᾳ. Διὰ τῆς τοιαύτης καταβολῆς καὶ τῆς ἐκδόσεως Αὐτοκρατορικοῦ τεμλῆκινამέ, ἡ δημοσία γῆ μετατρέπεται εἰς τελείας ἰδιοκτησίας κτῆμα (μουλκιον), νομὴ δὲ καὶ κυριότης συμπίπτουσιν ἐν ἐνὶ κοί τῷ αὐτῷ προσώπῳ. Δύναται ἐπομένως καὶ ἐγκύρως ν' ἀφιερωθῇ ἡ τοιαύτη γῆ παρὰ τοῦ κατὰ πλήρη κυριότητα ἔξουσιαστοῦ της (ἄρθρ. 121 Νόμου περὶ γαιῶν).

σοδοὶ διατελοῦσιν εἰδικῶς προσδιορισμέναι πρὸς ἐξυπηρέτησιν τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ἡ ἀφιέρωσις ἐγένετο. Ὡς ἐκ τούτου καὶ αἱ τοιούτου εἵδους ἀφιερωμέναι γαῖαι, αἵτινες καθ' ὅλα τὰ ἄλλα κατ' οὐδὲν διαφέρουσι τῶν λοιπῶν δημοσίων γαιῶν καὶ εἰς τὰς διατάξεις τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου ὑπάγονται, φέρουσιν εἰδικώτερον τὴν ὀνομασίαν τὰχρησάτ (προσδιορίσματα, εἰδικεύματα), ἥτις δηλοῖ ὅτι οὐχὶ ἡ γῆ αὕτη καθ' ἑαυτὴν διατελεῖ βακούφιον, ἥτοι ἀφιέρωμα, ἀλλ' ὅτι μόναι αἱ τῇ Πολιτείᾳ ἀνήκουσαι ἐκ τῆς γῆς πρόσοδοι ἔχουσιν εἰδικῶς προσδιορισθῆ χάριν τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ἔχει ἡ παῖς προορίσει αὐτὰς ἡ τῶν Σουλτάνων μεγαλοδωρία. Οὕτω λοιπὸν ὁ ὑπὲρ οὗ ἡ ἀφιέρωσις εὐαγῆς σκοπὸς ἀντικαθίστησι τὴν Πολιτείαν ἐν τῇ ἐξασκήσει τῶν κυριαρχικῶν ἐπὶ τῆς ἀφιερωθείσης γῆς δικαιωμάτων της· πλεῖσται τοιούτου εἵδους· μεγάλων ἐκτάσεων γαῖαι (ταχρησάτ) ἀπκντῶσι καθ' ὅλην τὴν Ὀθωμανικὴν Αὐτοκρατορίαν.

10. — Ἡ ἐκ μέρους τῆς Α.Α.Μ. τοῦ Σουλτάνου ὑπὸ τύπον καὶ μορφήν ταχρησάτ ἀφιέρωσις δύναται νὰ γίνῃ καὶ καθ' ἑτέρους δύο τρόπους τοὺς ἐξῆς· ἥτοι α'. ἡ ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ ἀφιερωθείσα δημοσία γῆ νὰ δικτελῇ μὲν ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν καὶ ἐπικαρπίαν τοῦ εὐαγοῦς τούτου σκοποῦ, ἀλλὰ συνάμα καὶ ὁ σκοπὸς οὗτος νὰ ᾖ διηνεκῶς ὑποχρεῶς, ὅπως, ὡς οἱ ἀπλοῖ ἰδιῶται νομεῖς, καταβάλλῃ τῇ Πολιτείᾳ τὰ ἀνήκοντα αὐτῇ δικαιώματα καὶ τέλη· καὶ β'. σὺν τῇ διηνεκεῖ νομῇ καὶ ἐπικαρπίᾳ νὰ συμπεριλαμβάνωνται ἐν τῇ ὑπὲρ τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ ἀφιέρωσει καὶ αἱ δικαιωματικῶς τῇ Πολιτείᾳ ἀνήκουσαι ἐκ τῶν δημοσίων γαιῶν πρόσοδοι. Κατὰ τὴν δευτέραν ταύτην περίπτωσιν ὁ εὐαγῆς σκοπός, ἐκτὸς τοῦ ὅτι μένεται τὴν δημοσίαν γῆν, οὐδεμίαν συνάμα ὡς ἐκ τῆς νομῆς ταύτης ὑποχρεοῦται νὰ καταβάλλῃ τῇ Πολιτείᾳ εἰσφορὰν καὶ τέλος (ἄρθρ. 4 Νομ. περὶ γαιῶν)

Ἄνὰ διόφορα μέρη τῆς Ὀθωμ. Αὐτοκρατορίας ἰδιωταί τινες νεμόμενοι δημοσίας γαίας, ἔχουσιν ἀφιερῶσαι ταύτας ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ. Κατὰ τὴν τοιαύτην ἀφιέρωσιν, ἥτις ἔδει πάντοτε νὰ γίνηται Αὐτοκρατορικῇ ἀδείᾳ καὶ ἐγκρίσει, ἡ ἀφιερωθείσα γῆ δὲν θεω-

ρεῖται ὡς πραγματικὸν καὶ γνήσιον βακούφιον (ἀφ' οὗ καὶ μετὰ τὴν ἀφιέρωσιν παραμένει πάντοτε τῇ Πολιτείᾳ ἡ κυριότης τῆς γῆς) ἀλλ' ὑπάγεται εἰς τὰ ταχυστά.

ΤΙΤΛΟΣ Β'.

Μοντεβελῆς (ἔφορος).— Ὑπουργεῖον βακουφίων.— Ἐπίσημοι τίτλοι τῶν κτημάτων.— Αὐτοκρατορικὸν Κτηματολόγιον.

1. Ἐκ τῶν προσόντων τῆς ἀφιέρωσεως εἶνε καὶ ὁ διορισμὸς μοντεβελῆ, ἥτοι ἐφόρου, ὅστις νὰ φροντίζῃ ὅπως συντηρῇ τὸ ἀφιέρωμα, ἐπισκευάζῃ ἢ ἐνοικιάζῃ αὐτὸ, καὶ ἐν γένει παρίσταται ὡς ἐκτελεστῆς τῶν ὅρων, οὓς κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν ἔταξεν ὁ ἀφιερωτής.

Εἰς τὸν ἀφιερωτὴν ἐναπόκειται νὰ ἐκλέξῃ καὶ διορίσῃ οἷονδ' ἡποτε ἐγκρίνει κατὰλληλον πρόσωπον ὡς μοντεβελῆν καὶ νὰ ὀρίσῃ τὰ πρόσωπα ἐκεῖνα, εἰς ἃ θὰ περιέρχεται κληρονομικῶς ἡ ἐφορία (τεβληγιέτ) μετὰ τὸν θάνατον τοῦ πρώτου διορισθέντος ἐφόρου. Καθ' ἣν ὁμῶς περιπτώσιν ὁ ἀφιερωτής ἤθελεν ἐκφρασθῇ ἀσαφῶς πως ἡ ἀτελῶς περὶ τοῦ τρόπου τῆς κληρονομικῆς διαδοχῆς τοῦ ἐφόρου, ὑπάρχουσι ἱερὸς τοῦτο ἰδιαίτεροι ἐρμηνευτικοὶ κανόνες ἀναπληροῦντες ἢ ἐξηγοῦντες τὴν ἀτελῶς ἐκφρασθεῖσαν βούλησιν. π. χ. ὁ ἀφιερωτής Α. ὀρίζει ὅτι ὡς ἐφόρους τοῦ ἀφιερώματός του διορίζει τὰ τέκνα του· οὕτω ἡ λέξις «τέκνα» ἐξηγεῖται κατὰ τὴν κυρίαν αὐτῆς σημασίαν, ὡς ἀναφερομένη εἰς μόνον τὰ τέκνα τοῦ ἀφιερωτοῦ οὐχὶ δὲ καὶ εἰς τὰ τέκνα τῶν τέκνων του ἥτοι τοὺς ἐγγόνους, ἐπομένως, ἀποθανόντων τῶν τέκνων του, ἡ ἐφορία τοῦ ἀφιερώματος ἔχρησται, ἐναπόκειται δὲ εἰς τὸν Ἱεροδίκην (χακίμην ἢ καδῆν) ὅπως οὗτος διορίσῃ νέον ἔφορον, καθότι κατὰ τὸ ἱερὸν Δίκαιον (Σερῆ) ἐν γένει, καὶ μάλιστα πρὸ τῆς συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων, προκειμένου περὶ οἷουδ' ἡποτε βακουφίου, ὁ Χακίμης εἶχε τὴν ἀνωτάτην ἐπιμέλειαν καὶ ἐξουσίαν, αὐτὸς ἐπιβλέπων τοὺς ἐφόρους, ἐξελέγχων τοὺς λ)σμούς των καὶ παύων αὐτοὺς λόγῳ ἀνικανότητος.

καὶ καταχρήσεως, ἢ διορίζων προσωρινῶς ἀντικαταστάτην τοῦ ἐφόρου κτλ.

2. Ὁ μουτεβελῆς εἶνε, οὕτως εἰπεῖν, ὁ ἀντιπρόσωπος τοῦ ἀφιερώματος καὶ ὁ ἐκτελεστής τῶν ὅρων τῆς ἀφιερώσεως, αὐτὸς ἐπιμελούμενος τὴν ἀκριβῆ ἐκτέλεσιν ἀπάντων τῶν ὅρων, οὓς κατὰ τὴν ἀφιερώσιν ἔταξεν ὁ ἀφιερωτής. Ὡς ἀντιπρόσωπος δὲ τοῦ βακουρίου αὐτὸς παρίσταται εἴτε ὡς ἐνάγων εἴτε ὡς ἐναγόμενος κατὰ πᾶσαν δίκην ἀγορεύσας τὸ βακούριον, καὶ πᾶσα νομικὴ πρᾶξις ἀγορεύσας αὐτὸ τοῦτο τὸ βακουρικὸν κτῆμα δέον νὰ γίνηται τῇ ἐγκρίσει καὶ συγκαταθέσει τοῦ μουτεβελῆ. Οὕτω προκειμένου π. χ. ὁ Α. νὰ πωλήτῃ ἢ ὑποθήκεύσῃ τὴν βακουρικὴν οἰκίαν, ἣν διτελῶς (ἰζζαρετέιν) ἐξουσιάζει, εἰς τὸν Β, ἢ πώλησις (φεράγ) αὕτη ἢ ὑποθήκη (φεράγ-μπίλ-βερά) οὐδὲν νομικὸν κῦρος κέκτηται, ἐὰν μὴ γίνηται τῇ συγκαταθέσει τοῦ ἀρμοδίου μουτεβελῆ.

3. Ἐν ὁ ἔφορος δικτελῆ ἀνῆλιξ ἢ εὐρίσκηται μακρὸν τοῦ τόπου, ἔνθα κεῖται τὸ ὑπὸ τὴν ἐφορίαν τοῦ βακούριον, χωρὶς συνάμα νὰ ἔχῃ διορίσει αὐτόθι νόμιμον ἀντιπρόσωπόν του, ἢ διατελεῖ ὁ ἔφορος ὑπόδικος λόγῳ διαπραχθεῖσιν ἐκ μέρους τοῦ καταχρήσεων, καὶ ἐν γένει εἰς πᾶσαν ἐτέραν περίστασιν, ὑπὸ τῶν περιστάσεων ἐπιβεβλημένην, δικαιοῦται ὁ Ἱεροδίκης νὰ διορίσῃ ὡς προσωρινὸν ἀναπληρωτὴν τοῦ Ἐφόρου (καϊμακκάμ) ἕτερόν τι πρότωπον, ὅπερ καὶ ἀντικαθίστησιν οὕτω τὸν ἔφορον, ἐκπληροῦν τὰ χρέη καὶ καθήκοντά του. Τοιαύτην σπουδαιοτάτην ὑπὸ πρακτικὴν ἔποψιν περίπτωσιν προσωρινῆς ἀντικαταστάσεως τοῦ ἐφόρου προβλέπει καὶ τὸ ἄρθρον 31ον τοῦ ἀπὸ 9 Δζεμάζηλ Ἀχῆρ 1887 Νόμου (ἴδε Δεστοῦρ τόμ. Β' σελ. 170). Ὅποτε δὴλ. κατέχων τις καὶ ἐξουσιάζων βακουρικὸν τι κτῆμα, πωλῆ μὲν τοῦτο ἢ δωρήτῃ καὶ μεταβιβάζῃ εἰς ἕτερον ἐπισήμως καὶ ἐνώπιον τοῦ ἀρμοδίου Κυβερνητικοῦ γραφείου, πλὴν ὁ ἔφορος δυστροπεῖ ἄνευ νομίμου καὶ βεβαίου λόγου νὰ δώσῃ τὴν διὰ τὸ κῦρος τῆς πωλήσεως (φεράγ) ἀπαρχιτήτως ἀπαιτουμένην ἔγκρισιν καὶ συγκατάθεσιν του, ὁ ἀρμόδιος ἐπὶ τῶν μεταβιβάσεων τῶν βακουρικῶν κτημάτων Κυβερνητικὸς Ὑπάλληλος προσκαλεῖ κατὰ πρῶτον ἐπισήμως τὸν ἔφορον ἵνα παρευσιασθῇ καὶ δώσῃ τὴν συγκατάθεσιν του, ἐν περιπτώσει δ' ἀρνήσεως ἐκ μέρους τοῦ Ἐφόρου, ὁ ὑπάλληλος τῆς Κυ-

θερνήσεως ἐξαίτεται παρὰ τοῦ Ἱεροδικείου (Τριτῆς) τὸν ἄμεσον διορισμὸν ἐαυτοῦ ὡς ἀναπληρωτοῦ τοῦ Ἐφόρου, καὶ ὑπὸ τὴν προσωρινὴν τοιαύτην ιδιότητά του ἐπικυροῖ ὁ ἴδιος τὴν γενομένην δικαιοπραξίαν, ποιῶν μνείαν τοῦ γεγονότος ἔν τε τοῖς βιβλίοις καὶ ἐν τῷ εἰς χεῖρας τοῦ ἀγοραστοῦ παραδοθησομένῳ τίτλῳ.

4. Ὡς ἐπὶ τὸ πολὺ οἱ ἀφιερωταὶ διώριζον ἐφόρους τοῦ ἀφιερωματος τῶν πρόσωπα ὑψηλῆς περιωπῆς, κατέχοντα ὠρισμένας δημοσίας θέσεις, ὡς π. χ. τοὺς Πρωθυπουργοὺς (Βεζύρας) τὸν Σέχ οὐλ Ἰσλάμ (ἀνώτερον πνευματικὸν ἀρχηγὸν τῶν Μουσουλμάνων), τοὺς ἀρχιευνούχους τῶν Ἀνακτόρων, τοὺς δικαστάς, κτλ. Τοιοῦτω τρόπῳ δέ, ἡ ἐφορία πολλῶν βακουφίων διετέλει ὑπὸ τῶν πρόσωπα ἐκείνα, ἅτινα ἐκάστοτε κατέχον τὰς ὡς εἴρηται θέσεις. Ἄλλοι δὲ πάλιν ἀφιερωταὶ διώριζον ὡς μουτεβεληδες τὰ ἴδια τέκνα ἢ συγγενεῖς τῶν ἢ ἑτέρων ἐν γένει πρόσωπα, ἀπολαμβάνοντα τῆς ἐκτιμήσεως καὶ ἐμπιστοσύνης τῶν, ὑπὸ τὸν ὄρον, ἔναι, θανόντων τούτων, ἡ ἐφορία περιέρχεται διαδοχικῶς εἰς τοὺς νομίμους ἀπογόνους τῶν οὕτω δὲ τὸ ἀξίωμα τοῦτο τοῦ μουτεβελη περιήρχετο κληρονομικῶς κατὰ τὴν τάξιν τῆς διαδοχῆς, ἣν ὥρισεν ὁ ἀφιερωτής, ἀπὸ τοῦ πρώτου ἐφόρου εἰς τὰ τέκνα καὶ ἀπογόνους τοῦ, καὶ τὴν σήμερον ὑπάρχουσι πολλοὶ μουτεβεληδες, οἵτινες κατέχουσι τοιοῦτω τρόπῳ κληρονομικῶς καὶ διαδοχικῶς τὴν ἐφορίαν ἀπὸ ἐκατοντάδος ἐτῶν καὶ ἐπέκεινα.

5. Ἐπειδὴ ὅμως τὸ μὲν διότι σὺν τῷ χρόνῳ καὶ βεβαιότητι διὰ τοῦ θανάτου καὶ τῶν τελευταίων ἀπογόνων τοῦ μουτεβελη αἱ ἐφορίαι πολλῶν ἀρχαίων — πρὸ πολλῶν δηλαδὴ ἐτῶν συσταθέντων — βακουφίων ἤρχισαν νὰ ἐκλείπωσι καὶ ἡ θέσις τοῦ ἐφόρου ἀπέβηκε σχολάζουσα, οὕτω δὲ παρημελοῦντο καὶ τὰ συμφέροντα τῶν βακουφίων, τὸ δὲ διότι πολλὰ ὑψηλὰ πρόσωπα, ὡς Βεζύραι, δικασταὶ κτλ. κατέχοντα ἀνώτατα δημόσια ἀξιώματα, συνέπιπτε νὰ διατελῶσι συνάμα καὶ ἑφορεῖ πολλῶν καὶ διαφόρων βακουφίων, οὕτω δὲ προσετίθεντο πολλὰ ἀπασχολήσεις καὶ δὴ ἐνοχλήσεις εἰς ἕν καὶ τὸ αὐτὸ πρόσωπον, ἡ Αὐτοκρατορικὴ κυβέρνησις, ἐπὶ τῷ σκοπῷ νὰ ἐνοποιήσῃ τὰς διαφόρους ἐφορίας καὶ συνάμα συγκεντρώσῃ ἐν ἑαυτῇ τὴν ἀνωτάτην ἐπίβλεψιν καὶ ἐπαγρύπνησιν τῶν συμπερόντων πάντων τῶν βακουφίων, συνέστησεν ὅχι πρὸ πολλοῦ τὸ Ὑπουργεῖον τῶν Βακουφίων

(Ἐβκὰφ Ναζαρετῇ), εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τοῦ ὁποίου εἰδικῶς ἀνετέθησαν ἄπασαι ἐν γένει αἱ ὑποθέσεις αἱ ἀφορῶσαι ταῦτα. Τὸ Ὑπουργεῖον τοῦτο, οὗτινος ἀνώτατος διευθυντῆς διχτελεῖ ὁ ἐκάστοτε Ὑπουργὸς τῶν Βακουφίων (Ἐβκὰφ Ναζιρῇ), διαιρεῖται εἰς τὰ ἐξῆς ἐπτὰ τμήματα, ἥτοι α'.) τὸ τῶν γενικῶν προσόδων, β'.) τὸ τῶν γενικῶν ἐξόδων, γ'.) τὸ λογιστικόν, δ'.) τὸ τῆς γραμματείας, ε'.) τὸ τῶν εἰσπράξεων, ς'.) τὸ ἐξελεγκτικὸν καὶ ζ') τὸ τοῦ Συμβουλίου τῶν ὑπαλλήλων τοῦ Ὑπουργείου.

Χάριν τῆς ἐπιμελείας τῶν συμπερόντων τῶν ἀπανταχοῦ τοῦ Κράτους πολυαρίθμων βακουφίων, ἐν ἐκάστη νημαρχίᾳ ὑπάρχει τὴν σήμερον ἰδιαιτέρος ὑπάλληλος «λογιστῆς τῶν βακουφίων», διοριζόμενος καὶ ἐξαρτώμενος παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων, ἕτεροι δὲ κατώτεροι ὑπάλληλοι (Ἐβκὰφ μεμουρού) ἐν ἐκάστη ἐπαρχίᾳ (σαντζάκ) καὶ ἐκάστη ὑποδιοικήσει (καζᾶ).

6. Ἀπὸ τῆς συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων ὅλα ἐν γένει τὰ βακούφια λόγῳ ἐφορίας διεκρίθησαν εἰς δύο κατηγορίας, ἥτοι α'. εἰς ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου διοικούμενα (ἐβκὰφι μαζπουτᾶ) καὶ β'. εἰς ἐμμέσως διοικούμενα ἢ προσηρτημένα (ἐβκὰφι μουλ χακᾶ).

Ὡς ἤδη ἐλέχθη, ὑπάρχουσι πολλὰ ἀρχαῖα βακούφια, τῶν ὁποίων ἐξέλιπε σὺν τῷ χρόνῳ ἡ Ἐφορία, ἀποβιωσάντων ἢ ἐκλιπόντων βαθμῶδὸν ἀπάντων τῶν ἀπογόνων τοῦ ἀρχικοῦ ἐφόρου, ὃν κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν εἶχε διορίσει ὁ ἀφιερωτῆς, ὡς ἐπίσης ὑπάρχουσιν ἕτερα βακούφια, ὧν ἡ ἐφορία ἦτον ἀνέκκθεν ἀνατεθειμένη εἰς πρόσωπα κατέχοντα ὠρισμένον δημόσιον ὑπούργημα, ὡς βεζύρας, δικαστὰς κτλ. Ἀπάντων τῶν τοιούτων βακουφίων τὴν ἐφορίαν ἀνέλαβεν ἀπὸ τῆς συστάσεώς του τὸ Ὑπουργεῖον τῶν Βακουφίων, αὐτὸ ἐκπληροῦν ὅλα τὰ ἔργα καὶ καθήκοντα, ἅτινα ἀρχικῶς κατὰ θέλησιν τοῦ ἀφιερωτοῦ εἶχον, ὡς εἴρηται, ἀνατεθῇ εἴτε εἰς ἰδιαιτέρον μουτεβελῆν εἴτε εἰς τὰ πρόσωπα, τὰ ὠρισμένον πολιτικὸν ἢ θρησκευτικὸν ὑπούργημα κατέχοντα. Οὕτω δὲ τὸ Ὑπουργεῖον τῶν Βακουφίων διὰ τῶν διαφόρων ὑπαλλήλων του ἀμέσως διοικεῖ τὰ τοιαῦτα βακούφια, αὐτὸ ἐνοικιάζον, εἰσπράττον τὰ ἐνοίκια καὶ εἰσοδήματα αὐτῶν, συντηροῦν καὶ ἐπισκευάζον αὐτὰ καὶ ἐν γένει ἐν θέσει μουτεβελῆ ἐνεργοῦν πᾶ-

σαν πρᾶξιν ἐπ' αὐτῶν συμφώνως πρὸς τοὺς ὅρους, οὓς κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν εἶχε τάξει ὁ ἀφιερωτής. Πάντα τὰ τοιαῦτα βακούφια ὀνομάζονται «ἀμέσως διοικούμενα» (μαζμπουτᾶ), καθότι, μὴ ὑπαρχόντων πλέον ιδιαιτέρων ἐφόρων αὐτῶν, δικαιοῦνται ταῦτα ἀμέσως καὶ ἀπ' εὐθείας παρὰ τοῦ Ὑπουργείου.

Πρὸς διάκρισιν τῆς ἄνωθι κατηγορίας τῶν ἀμέσως διοικουμένων, τὰ ἕτερα βακούφια, ὧν ἡ ἐφορία εἰσέτι δὲν ἐξέλιπε, καὶ ἅτινα ἐξακολουθοῦσιν ἀκόμη διατελοῦντα συμφώνως τῇ θελήσει τοῦ ἀφιερωτοῦ ὑπὸ τὴν ἄμεσον ἐπιμέλειαν καὶ διοίκησιν τῶν μουτεβελήδων, ὡνομάσθησαν «ἐμμέσως διοικούμενα» (έβκάφι γάϊρ μαζμπουτᾶ ἢ μουλχακᾶ)· δηλαδὴ ἐπειδὴ τὰ τοιαῦτα βακούφια διοικοῦνται ἀμέσως παρὰ τῶν ἐφόρων των, τὸ Ὑπουργεῖον τῶν Βακουφίων δὲν δύναται ἄνευ νομίμου λόγου, παῦον τοὺς ἐφόρους, ν' ἀναλάβῃ ἐν χερσὶν αὐτὸ ἀντ' ἐκείνων τὴν ἄμεσον ἐπιμέλειαν καὶ διοίκησιν, περιορίζεται δὲ μόνον εἰς τὸ νὰ ἐπιβλέπῃ ἐμμέσως καὶ ἐπιτηρῇ τὴν διαχείρισιν τῶν ἐφόρων, ζητῇ παρ' αὐτῶν λογοδοσίαν, ἐξελέγχῃ τοὺς λ)σμούς των, ἐγκρίνῃ ἢ μὴ τὰς δαπάνας, τὰς ἀπαιτούμενας πρὸς ἐπισκευὴν ἢ ἀνοικοδόμησιν βακουφικοῦ κτιρίου κτλ.

Καὶ μετὰ τὴν σύστασιν τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων ἐξηκολούθησαν καὶ ἐξακολουθοῦσιν εἰσέτι εὐάριθμα βακούφια νὰ διοικῶνται παρὰ τῶν ιδίων ἐφόρων χωρὶς νὰ διατελῶσι συνάμα καὶ ὑπὸ τὸν ἔλεγχον τοῦ Ὑπουργείου. Τὰ τοιαῦτα εὐάριθμα, ἐν τῇ Πρωτευούσῃ ἰδίᾳ, βακούφια ὀνομάζονται ἐξαιρετικά (μουστεσνᾶ) πρὸς διάκρισιν ἀπὸ τῶν ἐτέρων τῶν εἴτε ἀμέσως εἴτε ἐμμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου ἐξαρτωμένων καὶ διοικουμένων.

7. Ἄμεσον ἀποτέλεσμα τῆς ἰδρύσεως καὶ συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων ὑπῆρξεν ἡ καθ' ὅλην τὴν Ὀθωμανικὴν Αὐτοκρατορίαν καταγραφὴ καὶ τακτοποίησις καὶ συνάμα ἡ εἰς ἐνιαῶν σύστημα ὑπὸ τὸν ἔλεγχον τῆς Πολιτείας ὑπαγωγὴ τῶν βακουφικῶν ἐν γένει κτημάτων. Οὕτω δ' ἅπαντα τὰ βακουφικὰ κτήματα ἀπανταχοῦ λεπτομερῶς ἐξητάσθησαν καὶ καταγράφησαν, τὰ ἐν χερσὶν ιδιωτῶν εὐρισκόμενα διάφορα ἔγγραφα σχετικὰ πρὸς τὰ ἐπὶ βακουφικῶν κτημάτων δικαιώματα αὐτῶν δεόντως ἐξηλέγχθησαν, ἀπηγορεύθη δὲ τοῦ λοιποῦ ἡ ἐπὶ βακουφικοῦ κτήματος ἐξουσία τοῦ

ιδιώτου, ἢ μὴ ἐπὶ ἐπισήμου τίτλου, ἐπὶ τούτῳ παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων ἐκδιδόμενου, βασιζομένη. Οἱ παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τούτου εἰς χεῖρας τῶν νεμομένων βακουφικῶν κτημάτων ιδιωτῶν διδόμενοι ἐπίσημοι καὶ τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν ἄνωθι φέροντες τίτλοι, δι' ὧν ἐπισήμως ἀνεγνωρίζοντο τὰ ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος δικαιώματα τοῦ νομέως, περιεῖχον καὶ λεπτομερῶς ἀνέφερον α'.) τὴν τε τοποθεσίαν καὶ τὰ σύνορα καὶ τὴν περιγραφὴν τοῦ ἐξουσιαζομένου κτήματος, β'.) τὸ εἶδος τοῦ βακουφίου, εἰς ὃ ἀνῆκε τὸ κτῆμα (π. χ. ἐκ τῆς διτελῆς ἢ μουκαταλῆς κτλ.), γ'.) τὴν ὀνομασίαν τοῦ βακουφίου (τίνος ἀφιέρωμα εἶναι) καὶ ὑπὲρ τίνος σκοποῦ τυγχάνει ἀφιερωμένον τὸ κτῆμα, δ'.) τὴν λόγῳ ἐφορίας ιδιότητα τοῦ κτήματος (ἐκ τῶν ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων διοικουμένων ἢ τῷ Ὑπουργείῳ ἀπλῶς προσηρημένον), ε'.) τὸ χρηματικὸν ποσόν, ὅπερ ὑπὸ τὴν ὀνομασίαν μισθώματος γῆς (γὲρ κираση) ἢ ἐμπροθέσμου μισθώματος (идзарей миедзеле) ὑποχρεοῦται ὁ νεμέμενος τὸ κτῆμα νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ ἐφόρῳ τοῦ ἀφιερώματος, ς'.) τὸ ὄνομα τεπώνυμον τοῦ τε πωλητοῦ καὶ ἀγοραστοῦ, ἐκ τῶν τίτλων δίδεται συνεπεῖς πωλήσεως (φερᾶγ) τοῦ κτήματος εἰς τὸν ἀγοραστήν, τὰ ὀνοματεπώνυμα τοῦ τε κληρονομουμένου καὶ τῶν κληρονόμων, ἐκ τῶν τίτλων ἐκδίδεται συνεπεῖς θανάτου τοῦ πρώην νομέως κτλ., ζ'.) τὸν δικαιολογικὸν ἐν γένει λόγον ἥτοι τὴν δικαιοπραξίαν, ἐξ ἧς πηγάζουσι τὰ ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος δικαιώματα τοῦ ἤδη νεμομένου (π. χ. λόγῳ ἀγορᾶς, δωρεᾶς, κληρονομικῆς μεταβιβάσεως κτλ.). Ἴδε καὶ τὰς ἐπὶ τούτῳ ἀπὸ 9 Φεβρουαρίου 1280 ἐπισήμους Ὁδηγίας ἐν Δεστοῦρ τόμ. Α'. σελ. 245).

8. Ὡς ὀρίζεται ἐν τῷ δευτέρῳ κεφαλαίῳ τοῦ ἀπὸ 9 Δεκεμβρίου Ἀχῆρ 1287 Νόμου (Δεστοῦρ τόμ. Β'. σελ. 170) ἔχει ἰδρυθῇ ἐν Κωνσταντινουπόλει, παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων ἐξαρτωμένη, ἰδιαιτέρα «Διεύθυνσις τῶν τίτλων καὶ ἀρχείων τῶν βακουφίων» (Σενεδᾶτ ἰδारेσί), παρὰ ταύτη δ' ἐκρατεῖτο λεπτομερῆς κατ'ἀλλογος καὶ καταγραφὴ ὅλων ἐν γένει τῶν ἐν τῇ Πρωτεύουσῃ καὶ τοῖς πέριξ κειμένων βακουφικῶν κτημάτων, εἴτε ἀμέσως εἴτε ἐμμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων διοικουμένων. Ἡ Διεύθυνσις αὕτη ἀ-

πλητίσθη ἐκ τεσσάρων τμημάτων, καὶ τὸ μὲν πρῶτον τμήμα ὠρίσθη διὰ τὰ βακουφία τῶν δύο Ἱερῶν πόλεων Μεδινᾶς καὶ Μέκκας, τὸ δεύτερον διὰ τὰ βακουφία τῶν Αὐτοκρατόρων καὶ συγγενῶν Αὐτοῖς, τὸ τρίτον διὰ τὰ ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου διοικούμενα (μαζμπούτ) καὶ τέλος τὸ τέταρτον διὰ τὰ ἀμέσως μὲν παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων (μουτεβελέδων) διοικούμενα, ἐμμέσως δὲ παρὰ τοῦ Ὑπουργείου ἐξαρτώμενα ἢτοι τὰ ἐβκάφι μουλχακά ἢ ἄλλως γὰρ μαζμπούτ λεγόμενα. Ἐν τῷ Καταστήματι τῆς Διευθύνσεως τῶν τίτλων καὶ ἀρχεῶν ἐγίνοντο ὅλαι αἱ δικαιοπραξίαι, αἱ ἀφορῶσαι οἰομένητε βακουφικὸν κτήμα ὡς π. χ. πώλησις (φεράγ) ὑποθήκη (φεράγ μπίλ βεφά), κληρονομικὴ μεταβίβασις, διανομὴ βακουφικοῦ κτήματος, ἐπικοίνως μετ' ἄλλου ἐξουσιαζομένου κτλ. Ὅσκις ἐπρόκειτο νὰ πωλήσῃ τις ἢ ὑποθηκέυσῃ εἰς ἕτερον τὰ ὑπὸ τὴν δ'ηνακὴ νομὴν του (τεσσαρούφ) ἐν Κωνσταντινουπόλει δὲ καὶ τοῖς περίξ κείμενα βακουφικὰ κτήματα, ὅτε πωλητῆς (φαρήγ) καὶ ὁ ἀγοραστῆς, ἢ ὁ δανειστῆς καὶ ὁ ὑποθηκεύων τὸ κτήμα ὀφειλέτης προσήρχοντο ἐν τῷ Καταστήματι τῆς Διευθύνσεως τῶν τίτλων, αὐτόθι δέ, ἀφ' οὗ ἐξητάζοντο πρότερον τὰ ἐν χερσὶ τοῦ πωλητοῦ ἢ ὑποθηκεύοντος τὸ κτήμα του ὀφειλέτου ἀποδεικτικὰ τῆς ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ) του ἑγγράφου, καὶ ἐνεκρίνοντο ταῦτα, ἠκούετο κατόπιν παρὰ τοῦ Διευθυντοῦ ἢ προφορικὴ ἀμφοτέρων τῶν μερῶν κατάθεσις καὶ ὁμολογία (τακρήρ) περὶ τῆς μεταξὺ τούτων συμφωνηθείσης πωλήσεως ἢ ὑποθήκης, καὶ ἐνεγράφετο ἡ τοιαύτη ὁμολογία ἐν τοῖς ββλίοις τῆς Διευθύνσεως. Μετὰ τὴν ἐκπλήρουσιν τῶν δικτυπώσεων τούτων εἰ μὲν ἐπρόκειτο περὶ ὀριστικῆς πωλήσεως, παρεδίδετο παρὰ τῆς Διευθύνσεως τῶν τίτλων εἰς χεῖρας τοῦ ἀγοραστοῦ νέος ἐπίσημος τίτλος ἀποδεικτικὸς τῆς ἐπὶ τοῦ ἀγορασθέντος βακουφικοῦ κτήματος ἐξουσίας του, εἰ δὲ ἡ πρᾶξις ἀφώρκα ὑποθήκην (φεράγ μπίλ βεφά, πώλησις ἐπὶ ἐξωνήσει), ἐλαμβάνετο παρὰ τοῦ ὑποθηκεύοντος τὸ κτήμα του ὀφειλέτου ἐπ' ὀνόματί του καὶ ἐν χερσὶ του εὐρισκόμενος τίτλος καὶ παρεδίδετο προσωρινῶς, μέχρις ὅτου δηλαδὴ ἀρθῇ ἡ ὑποθήκη, εἰς χεῖρας τοῦ δανειστοῦ, γινομένης συνάμα καὶ μνείας περὶ τῆς ὑποθήκης ἐπ' αὐτοῦ τοῦ τίτλου, συγχρόνως δ' ἐδίδετο τῷ ἰδίῳ δανειστῇ καὶ προσωρινῇ τις ἔντυπος ἀπόδειξις (ἰλμουχαμπέρ) ἀπο-

δειντικὴ τῆς γενομένης εἰς αὐτὸν πρὸς ἐξασφάλισιν τῆς ἀπαιτήσεώς του ὑποθηκεύσεως τοῦ βακουφικοῦ κτήματος.

9. Οἱ ἐπίσημοι παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων ἐκδιδόμενοι καὶ εἰς χεῖρας τῶν τὰ βακουφικὰ κτήματα ἐξουσιαζόντων ιδιωτῶν παραδιδόμενοι ἐπίσημοι τίτλοι ἦσαν δύο εἰδῶν, καθότι οἱ μὲν τὰ ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τούτου διοικούμενα βακούφια ἀφορῶντες τίτλοι ἐσφραγίζοντο παρὰ τῶν ἀρμοδίων ὑπαλλήλων τοῦ Ὑπουργείου ἐν ᾧ οἱ τὰ ἐμμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου ἐξαρτώμενα βακούφια (μουλχακὰ, γὰρ μαζμπουτὰ) ἀφορῶντες, ἀφοῦ ἐν πρώταις ἐσφραγίζοντο παρὰ τοῦ ἀρμοδίου ἐφόρου (μουτεβελη), ἐσφραγίζοντο κατόπιν καὶ διὰ τῆς ἐπισήμου τοῦ Ὑπουργείου σφραγίδος Προκειμένου ἐν γένει περὶ δικαιοπραξίας τινὸς (π.χ. ἀγραπωλησίας, δωρεᾶς κτλ.), ἀφορώσης τὰ ἐμμέσως ἐξαρτώμενα βακούφια (μουλχακὰ), προσεκαλεῖτο καὶ ὁ ἀρμοδῖος ἔφορος, ὅπως εἴτε αὐτοπροσώπως εἴτε δι' ἀντιπροσώπου πρεσβεθῇ ἐν τῷ Καταστήματι τῆς Διευθύνσεως τῶν τίτλων κατὰ τὴν κατὰθεσιν τῆς σχετικῆς ὁμολογίας (τανέρη) τῶν ἐνδιαφερομένων μερῶν, ἵνα καὶ οὗτος ἐπικυρώσῃ τὴν δικαιοπραξίαν, ἐὰν δὲ τυχὸν δὲν παρηυρίσαστο, αἱ μὲν νόμιμοι δικτυώσεις καὶ ἐν τῇ ἀπουσίᾳ τούτου ἐξεπληροῦντο, καὶ ἡ προφορικὴ κατάθεσις καὶ ὁμολογία τῶν ἐνδιαφερομένων ἐγίνετο, κατόπιν δέ, ἀναγγελλομένης εἰς αὐτὸν παρὰ τῆς Διευθύνσεως τῶν τίτλων τῆς γενομένης δικαιοπραξίας, προσεκαλεῖτο νὰ ἐγκρίνῃ καὶ αὐτὸς ταύτην καὶ διὰ τῆς ἀτομικῆς σφραγίδος του ἐπικυρώσῃ. Καθ' ἣν δὲ περίπτωσιν ὁ Ἐφορος, καίτοι προσκαλούμενος, καὶ πάλιν δὲν προσέρχεται, ἄνευ νομίμου τινὸς λόγου δυστροπῶν τὰ σφραγίσῃ καὶ ἐπικυρώσῃ τὴν συντελεσθεῖσαν δικαιοπραξίαν, ἡ Διεύθυνσις τῶν τίτλων ἀναφέρειται εἰς τὸ Ἱεροδικεῖον (Τεφτίς), ὅπερ καὶ διορίζει ὡς ἔφορον ἀναπληρωτικὸν (καϊμμακὰμ) αὐτὸν τοῦτον τὸν Διευθυντὴν τῶν τίτλων, ἐξουσιοδοτούμενον οὕτω ἵνα ὑπὸ τοιαύτην ιδιότητα καὶ ὡς νόμιμος ἀναπληρωτὴς τοῦ Ἐφόρου ἐπικυρώσῃ καὶ σφραγίσῃ τὴν γενομένην δικαιοπραξίαν (ἄρθρ. 31 τοῦ ἀπὸ 9 Δεμ. ἀζ. Ἰ. Ἀχ. 1987 Νόμου Δεστοῦρ τόμ. Β'. σελ. 170).

10. Ὁ ἀπὸ 19 Δεμ. ἀζ. Ἰ. Ἀχ. 1280 Νόμος (ἴδε Δεστοῦρ τόμ. Β'. σελ. 146) καθορίζει εἰδικώτερον καὶ ἀφορᾷ τὰ ἐκτὸς τῆς πρωτεύουσας, ἥτοι ἐν ταῖς Νομαρχίαις καὶ Ἐπαρχίαις καὶ Ὑποδιοικήσεσι (κα-

ζα) εὕρισκόμενα διάφορα βακούφια. Παρ' ἐκάστη Νομαρχίᾳ διωρίσθη ἀνά εἷς ἀνώτερος ὑπάλληλος, «Διευθυντὴς τῶν βακουφίων» (ἐβκῆφ μουδιρῆ), παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων ἐξαρτώμενος καὶ διοριζόμενος, ὅστις λόγῳ τῆς θέσεώς του διετέλει καὶ μέλος τοῦ Διοικητικοῦ Συμβουλίου (ἰδραρὲ μεδζιλισῆ) τῆς Νομαρχίας, παρ' ἧς ἡδρευε. Παρὰ τοῖς διευθυνταῖς ἐνηργοῦντο ἅπασαι αἱ δικαιοπραξίαι, αἱ ἀφορῶσαι τὰ βακούφια (ἀγοραπωλησίαι, δωρεὰ κτλ.), καὶ δὲν ἠδύνωντο μὲν οὗτοι ἐπὶ τῇ βάσει τῶν τοιούτων δικαιοπραξιῶν νὰ ἐκδώσωσιν ἐπίσημον τίτλον ἐνδεικτικὸν τῆς ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος ἐξουσίας τοῦ νέου ἐξουσιαστοῦ, ἐδίδον δὲ ἀπλῶς αὐτῷ προσωρινήν μόνον ἔντυπον ἀπόδειξιν (ἰλμουχσμπέρ) περὶ τῆς ἐνώπιόν των διεξαχθείσης καὶ συντελεσθείσης δικαιοπραξίας, μεθ' ἧς ἀποστέλλοντες πρὸς τὸ ἐν Κωνσταντινουπόλει Ὑπουργεῖον τῶν Βακουφίων μηνιᾶν κατὰστασιν τῶν καθ' ἑκάστον μῆνα γενομένων ἐνώπιόν των δικαιοπραξιῶν, τοὺς ἐπὶ τῇ βάσει τῆς καταστάσεως ταύτης παρὰ τοῦ Ὑπουργείου ἐκδιδόμενους καὶ πρὸς αὐτοὺς ἀποστελλομένους ἐπισήμους τίτλους παρὲδιδον τοῖς δικαιούχοις, λαμβάνοντες ὀπίσω παρὰ τούτων τὰς, ὡς εἴρηται, προσωρινῶς δοθείσας ἀποδείξεις (ἰλμουχσμπέρ).

11. Συνάμα αἱ Διευθυνταὶ τῶν βακουφίων εἰσέπραττον τὰς ἐκ τῶν βακουφικῶν κτημάτων εἰσπράξεις, αἷ καὶ παρὲδιδον τῷ ταμίᾳ τῆς Αὐτοκρατορικῆς Κυβερνήσεως, ὅπως οὗτος τὰς ἐγγράφῃ ἐν χωριστῷ βιβλίῳ, ὧρειλον δὲ καθ' ἐκάστην τριμηνίαν νὰ συντάσσωσι γενικὸν κατάλογον τῶν κατὰ τὸ εἰκόστημα τοῦτο γενομένων ἐσόδων τε καὶ ἐξόδων, καὶ μετὰ τὴν ἐξέλεγχιν αὐτοῦ καὶ ἐπικύρωσιν παρὰ τοῦ Διοικητικοῦ Συμβουλίου τῆς Νομαρχίας, νὰ τὸν ἀποστέλλωσιν εἰς τὸ Ὑπουργεῖον. Πλὴν τοῦ κατὰ τριμηνίαν καταλόγου ἐδεικνύνα συντάσσεται ἐπίσης κατὰ τὸ τέλος ἐκάστου ἔτους καὶ ὁ ἐτήσιος ἀπολογισμὸς τῶν τε ἐσόδων καὶ ἐξόδων, ὅστις μετὰ τὴν παρὰ τοῦ Διοικητικοῦ Συμβουλίου ἐξέλεγχιν καὶ ἐπικύρωσίν του ἐπέλλετο ἐπίσης πρὸς τὸ Ὑπουργεῖον.

Οἱ Διευθυνταὶ ὧρειλον ἐπίσης νὰ χρητῶσιν Ἡμερολόγιον, ὡς καὶ δύο ἕτερα βιβλία, τὸ μὲν ἀφορῶν τὰ ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου δικιούμενα βακούφια, τὸ δὲ τὰ ἀμέσως μὲν παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων

ἐμμέσως δὲ παρὰ τοῦ Ἰπουργείου ἐξαρθρώμενα (μουλχακὰ). Ἐν τοῖς βιβλίοις τούτοις ἐγγράφονται κεχωρισμένως κάτωθι τῆς προσωνομίας ἐκάστου βακουρίου τὰ διάφορα ἔσοδά του, αἱ δαπάναι του, τὰ ὀνοματεπώνυμα τῶν ἐκ τοῦ βακουρικοῦ κτήματος ἀπολαμβανόντων οἰκιστῶν, προσόδους ἢ ἐπιχορηγήσεις (βαζιηφί, ἴδε ὑποσημείωσιν § 10 βιβλ. Α'. τίτλ. α'), αἱ ὑπαλληλίδαι (δζιχάτ π. χ. ἰμάμη, κράκτου κτλ.) ὧς οὗτοι κατέχουσιν, ἐὰν δὲ πρόκηται περὶ βακουρίων ἀγροτικῶν, αἱ ὀνομασίαι τῶν χωρίων καὶ κτημάτων, ἐξ ὧν αἱ πρόσοδοι παράγονται, τὰ ἐτήσια προϊόντα των, αἱ συνήθεις δαπάναι των κτλ.

12. Καθ' ἕκαστον ἔτος ἐξελέγχονται ὑπὸ τῶν Διευθυντῶν τῶν βακουρίων ἢ διαχειρίσεως καὶ λησμοὶ ὧν τῶν ἀμέσως παρὰ τῶν ἐφόρων των (μουτεβεληδων) διοικουμένων βακουρίων ἐπὶ τῇ βᾶσει τριπλοτύπων, ἐσφραγισμένων παρὰ τοῦ ταμίου. Οἱ ἔφοροι δικαιούνται νὰ δαπανήσωσι τὸ πολὺ μέχρι πεντακοσίων γροσίων δι' ἐπιγεούσας ἐπισκευὰς βακουρικῆς οἰκοδομῆς, ἐὰν δὲ αἱ πρὸς ἐπισκευὴν δαπάναι ὑπερβαίνουν τὸ ποσὸν τοῦτο, μέχρι μὲν τοῦ ποσοῦ τῶν δύο χιλιάδων πεντακοσίων γροσίων δέον οὗτοι ν' ἀναφέρωνται εἰς τοὺς Διευθυντὰς τῶν βακουρίων, οἵτινες καὶ ἐπιτρέπουσιν αὐτοῖς τὴν τοιαύτην δαπάνην μετὰ προηγουμένην δικαιολογητικὴν ἔλθεσιν (rapport) ἀρχιτέκτονος καὶ πραγματογνωμόνων καὶ ἔγκρισιν τοῦ διοικητικοῦ Συμβουλίου τῆς Νομαρχίας, διὰ δὲ τὰς δαπάνας τὰς ὑπερβαίνουσας τὸ ὡς εἴρηται ποσὸν ἀπαιτοῦνται πλείονες δικτυώσεις⁽¹⁾

13. Συνεπεία μεταγενεστέρου Αὐτοκρατορικοῦ διατάγματος τὸ ὡς εἴρηται παρὰ τῷ Ἰπουργεῖῳ τῶν Βακουρίων συσταθὲν τμήμα τῆς Διευθύνσεως τῶν τίτλων καὶ ἀρχείων (σενεδάτ ἰδαρεσῆ), ἀποσπασθὲν ἐκ τοῦ Ἰπουργείου τούτου, συνεχωνεύθη καὶ προσηρτήθη τῷ Ἰπουργεῖῳ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου (Δεφτέρι χακκανή Νχαζαρετή), ἕκτοτε δὲ μέχρι τῆς σήμερον ἄπασαι αἱ δικαιοπραξίαι, αἱ ἀφορώσαι τὰ διάφορα βακουρικὰ κτήματα, ἐνεργοῦνται παρὰ μόνον

1. Σημ. Νεώτερος ἀπὸ 19 Ἰουλίου 1293 Νόμος (Δεστοῦρ τόμ. Δ', σελ. 586) κανονίζει λεπτομερέστερον τὰ τῆς οἰκοδομῆσεως καὶ ἐπισκευῶν τῶν βακουρικῶν καὶ δημοσίων ἐν γένει οἰκοδομημάτων.

τῷ Αὐτοκρατορικῷ Κτηματολογίῳ, παρ' οὗ καὶ ἐκδίδονται τὴν σήμερον οἱ τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν φέροντες ἐπίσημοι ἔντυποι τίτλοι, δι' ὧν ἐπισήμως παρὰ τῆς Πολιτείας ἀναγνωρίζονται τοῖς ιδιώταις τὰ ἐπὶ τῶν βακουφικῶν κτημάτων δικχιώματά των. Συνάμα δὲ καὶ ἡ παρ' ἐκάστη Νομαρχία θέσις τοῦ Διευθυντοῦ τῶν βακουφίων (ἐδικτὸφ μουδιρῆ) κληρογῆθη, ἀντὶ τοιούτων δὲ διορίζονται τὴν σήμερον καὶ ὑφίστανται οἱ μὲ τὰ λογιστικὰ καὶ ἐποπτευτικὰ καθήκοντα τῶν ὑποθέσεων τῶν βακουφίων ἐπιφορτισμένοι ὑπάλληλοι, καὶ διὰ τοῦτο «Λογισταὶ τῶν Βακουφίων» (ἐδικτὸφ μουχασεμπεδζισή) καλούμενοι, ἐν ᾧ ἅπασι αἱ τὰ βακουφικὰ κτήματα ἀφ' ὧσιν δικχιοπρᾶξι (ἀγοραπωλησίαι, δωρεαί, κληρονομικὴ μεταβίβασις κτλ.) ἐν ταῖς Νομαρχίαις, ταῖς Ἐπαρχίαις καὶ Ὑποδιοικήσειν ἐκτελοῦνται τὴν σήμερον παρὰ μόνων τῶν ἀρμοδίων ὑπαλλήλων τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου (Ἐπίσημοι Ὁδηγίαι ἀπὸ 26 Ἰουλίου 1291 καὶ ἀπὸ 23 Μαρτίου 1292 ἐν Δεστοῦ, τόμ. Γ' σελ. 452 καὶ 464)

14. Οἱ καθ' ὁμοίωμορον τρόπον συντεταγμένοι καὶ ἄνωθι τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν φέροντες ἐπίσημοι ἔντυποι τίτλοι (σενεδάτι Δεφτέρι Χακκνῆ), οἱ παρὰ τοῦ ἐν Κωνσταντινουπόλει Ὑπουργείου τοῦ Αὐτοκρατορ. Κτηματολογίου τὴν σήμερον ἐκδιδόμενοι, περιέχουσι καὶ ἀναφέρουσιν ὅλα τὰ στοιχεῖα καὶ λεπτομερῆ γεγονότα ἐκεῖνα, ἃτινα ἐν τοῖς πρόσθι ἐμνημονεύσαμεν (ἴδε § 7). Ὅσον μὲν ἀφορᾷ τὰ ἀμέσως ὑπὸ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων διοικούμενα (μαζμπουτά) βακούφια, οἱ τίτλοι τῶν τοιούτων βακουφικῶν κτημάτων σφραγίζονται παρὰ μόνον τοῦ Ὑπουργείου τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, ἐν ᾧ οἱ τὰ ἀμέσως μὲν παρὰ τῶν ιδίων ἐφόρων (μουτεβελήδων) διοικούμενα ἐμμέσως δὲ τῷ Ὑπουργείῳ τῶν βακουφίων προσηρτημένα βακούφια ἀφορῶντες ἐπίσημοι τίτλοι, μετὰ τὴν παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τοῦ Αὐτοκρατ. Κτηματολογίου σφράγισιν, σφραγίζονται⁽¹⁾ καὶ ἰδιαιτέρως

1. Ὑποσημ. Ἐὰν οἱ Ἐφοροὶ εὕρισκωνται ἐν Κωνσταντινουπόλει, αὐτόθι σφραγίζουσι καὶ οὗτοι τὸν ἐπίσημον τίτλον, ἐὰν δὲ κατοικῶσιν ἢ εὕρισκωνται ἐν ταῖς ἐπαρχίαις, στέλλεται αὐτόσε ὁ τίτλος ὅπως σφραγισθῇ παρ' αὐτῶν, κατόπιν δὲ παραδίδεται εἰς χεῖρας τοῦ ιδιώτου, ὃν ὁ τίτλος ἀφορᾷ (ἄρθρ. 14 τῶν ἀπὸ 23 Μαρτίου 1292 ἐπισήμων Ὁδηγιῶν).

παρὰ τοῦ ἁρμοδίου ἐφόρου Προκειμένου δὲ περὶ δικαιοπραξίᾱν, ἀφορῶν τὰ ἐκτὸς τῆς Πρωτευούσης ἐν ταῖς ἐπαρχίαις κείμενα διάφορα βακουφικὰ κτήματα, οἱ ἀπανταχοῦ τοῦ Κράτους ὑπάλληλοι τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου δίδουσι μὲν προσωρινὰς μόνον ἀποδείξεις (ιλιμουχαμπέρ) εἰς τοὺς ιδιώτας, οὓς αἱ γενόμεναι δικαιοπραξίαι ἀποβλέπουσι καὶ ἐνδιαφέρουσιν, ἀποστέλλουσι δὲ συνάμα εἰς τὸ ἐν Κωνσταντινουπόλει Ὑπουργεῖον τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου μηνιαίας καταστάσεις (περιλήψεις), ἐν αἷς σημειοῦνται λεπτομερῶς ὅλαι αἱ κατὰ τὸν καθ' ἑκάστον μῆνα γενόμεναι τοιαῦται δικαιοπραξίαι. Ἐπὶ τῇ βάσει τῶν τοιούτων μηνιαίων καταστάσεων, ἐκδίδονται παρὰ τοῦ ὡς εἴρηται Ὑπουργείου οἱ ἔννομοι τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν φέροντες ἐπίσημοι ἔντυποι τίτλοι, καὶ ἀποστέλλονται κατόπιν παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τούτου εἰς τοὺς ἐν ταῖς ἐπαρχίαις ὑπαλλήλους τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, ὅπως μέσῳ αὐτῶν διανεμηθῶσι καὶ παραδοθῶσιν εἰς χεῖρας τῶν ἐνδιαφερομένων.

15. Κατὰ τὸν ἀπὸ 28 Αὐγούστου 1200 Νόμον (Δεστοῦρ τόμ. Γ' σελ. 447) δέον νὰ δίδωνται παρὰ τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου χωριστοὶ τίτλοι διὰ τὰ εἴτε ἐπὶ βακουφικοῦ οἰκοπέδου τοῦ εἶδους μουκαταλή (Ἰδὲ βιβλ. Β'. τίτλ. γ'.) εἴτε ἐπὶ δημοσίας γῆς ὠκοδομημένα οἰκοδομήματα ἢ πεφυτευμένα δένδρα καὶ κλήματα, τὸ τοιοῦτον δὲ εἶναι φυσικὴ συνέπεια καὶ ἔμπρακτος καθιέρωσις τῶν ὅσα ἤδη ἐν τοῖς πρόσθε ἐξεθέσαμεν (τίτλ. Α' § § 15 16). Ἐπειδὴ δηλαδὴ τὰ τοιούτου εἶδους κτήματα, καίτοι ἐπὶ ἀλλοτρίας γῆς ὠκοδομημένα ἢ πεφυτευμένα, δὲν ὑπάγονται εἰς τὴν γῆν, ἀλλὰ τουναντίον ἢ γῆ ὑπάγεται καὶ ὑπεῖκει εἰς αὐτά, ἀποτελοῦσι δ' ἀνεξάρτητον τοῦ ἐδάφους ιδιοκτησίαν καὶ οὕτως εἰπεῖν εἰδός τι ἐγκτημάτων ἐπὶ ἀλλοτρίων κτημάτων κειμένων, διὰ τοὺς λόγους τούτους καὶ εἰς τὸν ἐξουσιάζοντα τοιούτου εἶδους κτήματα πλὴν τοῦ ἐπισήμου τίτλου, δι' οὗ ἀναγνωρίζεται τὸ ἐπὶ τῆς ἀλλοτρίας γῆς δικαίωματά του διανεκοῦς νομῆς (τεσσαροῦφ), δίδει καὶ συνάμα καὶ ἰδιαίτερος ἐπίσης ἐπίσημος τίτλος διὰ τὰ κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα ἐξουσιάζόμενα οἰκοδομήματα καὶ δένδρα.

16. Ὡς λοιπὸν ἐκ τῶν ἔννομων καταφαίνεται, πᾶς ὁ τὴν σήμερον ἐξουσιάζων βακουφικόν τι κτήμα, ἔχει ἐν χερσὶ τοῦ καὶ ἐπίση-

μον τίτλον, ἀναγνωριστικὸν τῆς ἐπὶ τοιούτου κτήματος ἐξουσίας του, ἐκ τοῦ περιεχομένου δὲ τοῦ τίτλου τούτου εὐκόλῳ εἰς πάντα καθίσταται νὰ μάθῃ καὶ πληροφορηθῇ τί εἶδους βακουφικὸν κτῆμα κατέχει, τί δέον νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ ἐφόρῳ κτλ. κτλ., ἀναλόγως δὲ τῶν ἐν τῷ ἐπισήμῳ τίτλῳ ἀναγραφομένων συνοπτικῶν πληροφοριῶν δύναται κατόπιν νὰ μελετήσῃ καὶ πληρέστερον κατανοήσῃ καὶ τὰς ἰδιαιτέρας νομικὰς διατάξεις. τὰς τὸ κτῆμά του εἰδικώτερον διεπούσας.

ΠΡΟΣΘΗΚΗ

Κτηματολόγιον.

α'). Ἐν τῇ Ὁθωμ. Αὐτοκρατορίᾳ ἤδη ἀπὸ τῆς ἐποχῆς τοῦ ἐνδόξου καὶ αἰοιδίμου Σουλτάνου Σουλεῦμὲν τοῦ Νομοθέτου (1520-66 μ. Χρ.) ἤρξαντο δι' ἐπὶ τούτῳ σχηματισθεῖσιν ἐπιτροπῶν, συνισταμένων ἐξ οὐλεμάδων καὶ ἀνωτέρων τοῦ Κράτους λειτουργῶν, ἡ καθ' ὅλην τὴν Αὐτοκρατορίαν καταγραφὴ τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων, ἡ καταγραφὴ δὲ αὕτη, ἀρξαμένη ἀπὸ τοῦ ἔτους Ἐγίρης 955, μόλις ἐτελείωσε κατὰ τὸ 1010 (ἤτοι πρὸ 308 ἐτῶν περίπου) ἐπὶ τῶν χρόνων τῆς βασιλείας τοῦ Σουλτάνου Μουράτ τοῦ Γ' (1574-95 μ. Χρ.), καταγραφέντων τότε ἐν χρονικῷ διαστήματι πεντήκοντα πέντε ἐτῶν ὅλων τῶν διαφόρων κτημάτων, ἤτοι τῶν τε δημοσίων γαιῶν καὶ τῶν κατὰ πλήρη κυριότητα παρὰ τῶν ἰδιοκτητῶν των ἐξουσιάζομένων κτημάτων (μουλκίων), τῶν ἰδιωτικῶν, κοινοτικῶν ἢ δημοσίων δασῶν, τῶν εἰς κοινὴν χρῆσιν ἀφειμένων κτημάτων κτλ. Ἡ καταγραφὴ αὕτη τῶν κτημάτων συμπεριελήφθη εἰς πολλὰ πολυσέλιδα καὶ μεγάλα βιβλία, ἐν ἐπικεφαλίδι ἐκάστου τῶν ὁποίων εἶχε τεθῇ ἡ Αὐτοκρατορικὴ ὑπογραφὴ καὶ ὁ αὐτοκρατορικὸς Τουρᾶς. Τὰ βιβλία ταῦτα, ἀπαρτίζοντα τὴν σήμερον ἐνεακοσίους ἐβδομήκοντα πέντε τόμους, ἐφυλάσσοντο ἀνέκκθιν ἐντὸς σιδηρῶν κιβωτίων μετὰ μεγάλης προσοχῆς καὶ πολλῶν προφυλάξεων παρὰ τῷ Αὐτοκρατορικῷ Ἀρχαιοφυλακείῳ τῶν κτημάτων (Δεφετερχανεϊ Ἀμνρὲ), ὡς ἐκ τοῦ τρόπου δὲ, καθ' ὃν ταῦτα συνετάχθησαν, καὶ τῶν προσώ-

πων, ἅτινα ἔχουσι λάβει μέρος εἰς τὴν τότε καταγραφὴν τῶν κτημάτων, ἐθεωροῦντο ἀνέκαθεν ἀνώτερα πάσης ὑπονομίας παραποιήσεως καὶ πλαστότητος, δι' ὃ καὶ αἱ ἐν τοῖς βιβλίοις τούτοις ἐγγραφαὶ ἐπὶ Δικαστηρίου εἶχον πάντοτε πλήρη ἀποδεικτικὴν ἰσχύν. Ὅπόταν ὡς ἐκ τῶν περιστάσεων ἐπεβάλλετο ἡ ἀνάγκη ἵνα μεταβληθῇ ἡ ἐν τοῖς βιβλίοις τούτοις ἐγγραφή, ἔδει πρὸς τοῦτο νὰ ἐκδοθῇ ἰδιαιτέρον Αὐτοκρατορικὸν διάταγμα ἐπιτρέπον τὴν μεταβολήν, γινομένην ὁμως πάντοτε ἐπὶ παρουσίᾳ τῶν ἀνωτέρων ὑπαλλήλων τοῦ Κτηματολογίου. Τὸ ἄρθρ. 1737 τοῦ Ἀστ. Κώδικος, ἀναφέρειν ὅτι αἱ ἐν τοῖς Βιβλίοις τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου ἐγγραφαὶ ἔχουσι πλήρη ἀποδεικτικὴν ἰσχύν καὶ ὅτι ἀποφασίζεται κατὰ τὸ περιεχόμενον των, ἀφορᾷ μόνον τὰ ὡς εἴρηται παλαιὰ βιβλία.

6.) Καίτοι ὁμως τὸ ἄπαξ ἐπὶ βασιλείας τοῦ Σουλτάνου Σου'εὶ μὲν τοῦ Νομοθέτου ἀρξάμενον, ἐπὶ Σουλτάνου δὲ Μουράτ τοῦ Γ', πεπραθὲν ἔργον τῆς καταγραφῆς τῶν κτημάτων ἀπῆλθον τοσοῦτος κόπος καὶ τοσοῦτον χρόνον ὥπως συντελεσθῇ, κατὰ τοὺς μετέπειτα χρόνους περημελήθη ἡ συνέχισις τοῦ ἔργου, οὐδεὶς δὲ Νόμος ἐγκαίρως εἶχε νομοθετηθῇ, περιγράφων τοὺς ὅρους καὶ τὰς δικτυώσεις, καθ' ἃς ἔδει νὰ γίνωνται αἱ τὰ ἀκίνητα κτήματα ἀφορώσαι δικαιοπραξίαι. Οὕτω λοιπὸν διὰ τῆς παρελεύσεως ὅχι πολλοῦ χρονικοῦ δικστήματος, καθ' ὅτον ἰδίᾳ ἀφορᾷ τὰ ἐκτὸς τῆς πρωτεύουσας ἐν ταῖς ἐπαρχίαις κείμενα κτήματα, τὰ εἰρημένα βιβλία καταγραφῆς τῶν κτημάτων διὰ τῆς σὺν τῷ χρόνῳ μεταβολῆς τῶν ἀρχικῶν ἰδιοκτητῶν ἀρχαιολογικὴν μόνον ὡς ἐπὶ τὸ πολὺ σημασίαν ἠδύναντο νὰ ἔχωσι, χρησιμεύοντα κυρίως διὰ τὰς πληροφορίας, αἱ ἠδύναντο τι νὰ ἀρυσθῇ ἐξ αὐτῶν ὡς πρὸς τὴν ἔκτασιν τῶν κτημάτων τῶν τε κατὰ τοὺς τότε χρόνους ἀγαθοεργῶν καὶ ἱερῶν καταστημάτων, ὡς καὶ τῶν δημοσίων γαιῶν, τῶν εἰς τὰς κοινότητας διαφόρων χωρίων καὶ κωμοπόλεων ἀφειμένων κτημάτων (μετρουκὲ) κτλ. Ἀλλὰ καὶ καθόσον ἀφορᾷ τὰ ἐν Κωνσταντινουπόλει κτήματα, ἐν τοῖς ὡς εἴρηται βιβλίοις δὲν ἐνεγράφοντο ὑποχρεωτικῶς καὶ τακτικῶς αἱ καθημερινῶς συμβαίνουσαι δικαιοπραξίαι ἐπὶ ἀκινήτων, τὸ πολὺ πολὺ δὲ ἡδύατο νὰ ἐνεργηθῇ νέα σημείωσις, ὁπόταν ἐπρόκειτο περὶ σπουδαίας τινὸς ὁπωστὺν δικαιοπραξίας, ἀφορώσης τὰ κτήματα.

γ'.) Κατὰ τοὺς νεωτέρους ἰδίᾳ χρόνους ἐπεκράτει ἡ συνήθεια, ἵνα, ὅσον μὲν ἀφορᾷ τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενα κτήματα (μούλκια), αἱ ἀγοραπωλησίαι αὐτῶν γίνωνται ἐνώπιον τῶν Ἱεροδικείων, ἐκδιδόντων ἐπὶ τῇ βάσει τῆς προφορικῆς ὁμολογίας τῶν ἐνδιαφερομένων μερῶν τὰ ἐπίσημα πωλητήρια ἔγγραφα (χοτζέτια, ἴδε Νόμον ἀπὸ 16 Σεφερ 1276 περὶ Ἱεροδικείων ἐν Δεστοῦρ τόμ. Α' σελ. 301, καὶ Νόμον περὶ τῶν ἀποφάσεων τῶν Ἱεροδικείων διὰ τὰ μούλκια ἐν Δεστοῦρ τομ. Δ' σελ. 90), ὅσον δὲ ἀφορᾷ τὰς δημοσίαις γαίαις, ἡ περὶ χωρίων τοιούτων γαιῶν ἐγένετο μέσῳ τῶν Σιπαχλήδων ἢ τῶν εἰσπρακτόρων τούτων, ἐνῷ πᾶσα δικαιοπραξία, ἀφορῶσα τὰ βακρυρικὰ κτήματα, ἔδει νὰ γίνηται ἐπὶ παρουσίας καὶ τῇ ἐγκρίσει τοῦ ἐφόρου (μουτεβελη), τούτου σφραγίζοντος καὶ ἐκδίδοντος τὸ πωλητήριο ἔγγραφο (τεμετούκι).

δ'.) Δυνάμει τοῦ ἀπὸ 7 Ραμαζάν 1274 Νόμου περὶ γαιῶν ἐθεσπίσθη τὸ πρῶτον καὶ ἐτέθη γενικῶς ἐν ἐφαρμογῇ τὸ ἄξιωμα, ὅτι εἰς τὸ ἐξῆς πᾶς ὁ νεμόμενος δημοσίαν γῆν δέον νὰ ᾔναι ἐφωδιασμένος μὲ ἐπίσημον τίτλον, παρὰ τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου ἐκδιδόμενον, καλούμενον δὲ ταποῦ σενεδῆ καὶ φέροντα ἄνωθι τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν, ὁρισθέντος συνάμα, ὅτι πάντες οἱ νεμόμενοι τοιούτου εἴδους κτήματα δυνάμει παλαιῶν ἐγγράφων, ἐκδεδομένων παρὰ τῶν Σιπαχλήδων ἢ τῶν εἰσπρακτόρων τούτων, ἔδει νὰ σπεύσωσιν ὅπως ἀνταλλάξωσι τὰ ἔγγραφα ταῦτα μὲ τὰ ἐπίσημα ταποῦ σενεδῆ. Οἱ ἀπανταχοῦ τοῦ Κράτους Νομάρχαι (Βαλῆ) Ἐπαρχοὶ (Μουτεσσαρήρ) καὶ Ὑποδιοικηταὶ (Καϊμυκαῆμ) συνάμα δὲ καὶ τὰ μέλη τῶν Διοικητικῶν Συμβουλίων ἐκάστου Νομοῦ (Β:λαγζέτ) Ἐπαρχίας (Σαντζάκ) καὶ Ὑποδιοικήσεως (Καζᾶ), ὡς ἐπίσης καὶ οἱ Οἰκονομικοὶ Ἐφόροι ἐνετάλησαν καὶ κατέστησαν ὑπεύθυνοι, ὅπως μέσῳ τῶν Δημογεροντιῶν ἐκάστου χωρίου καὶ κωμοπόλεως εὐκολύνωσι καὶ ἐποπτεύωσι τοὺς ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν ταχθέντας τότε εἰδικούς ὑπαλλήλους (ἐρτζι μεμουρού), ἵνα κατὰ γράψωσιν εὔται ἀπάσας τὰς ὑπὸ τὴν διηγετικὴν νομὴν τῶν ἰδιωτῶν δικτελούσας δημοσίας γαίας μετὰ τῶν συνόρων των καὶ τοῦ ὀνοματεπωνύμου ἐνὸς ἐκάστου νομέως (μουτεσσαρήρ), ὡς καὶ τὰς εἰς τὴν ὁλομέλειαν τῶν κατοίκων ὀρισμένου χωρίου ἢ κωμοπόλεως ἀφειμένους καὶ λοιπὰς γαίας. Μετὰ τὴν τοιαύτην λε-

πτομερῇ καταγραφῇ τῶν δημοσίων ἐν γένει γαιῶν, ἐστέλλετο περιληπτικὴ κατ'ἀστας τὰς τῆς ἐν Κωνσταντινουπόλει κεντρικῆς Διεύθυνσιν τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, παρ' ἧς ἐξεδίδοντο οἱ ἐπίσημοι τίτλοι καὶ ἐπτέλλοντο εἰς τὰς ἐπαρχίας, ὅπως δοθῶσιν εἰς τοὺς εἰς οὓς ἀνήκον ἰδιώτας⁽¹⁾. Προκειμένου δὲ εἰς τὸ ἐξῆς νὰ γίνῃ δικαιοπραξία τις (ἀγοραπωλησία, ὑποθήκη, δωρεὰ κ.τ.λ.) ἀφορῶσα τὰς δημοσίας γαίας, ἔκτοτε ἐθεσπίσθη, ὅτι ἐπὶ ποινῇ ἀκυρότητος τῆς δικαιοπραξίας δεῖν αὕτη νὰ συντελῇται δι' ἐπισήμου ὁμολογίας (τα-

1. Σημ. Ὡς παρακατιόντες ὀρίζομεν (ἴδ. § ε')., τὸ σύστημα τῆς καταγραφῆς τῶν ἀκινήτων κτημάτων καὶ τῆς παρὰ τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου ἐκδόσεως ἐπισήμων τίτλων ἔχει ἤδη ἐπεκταθῇ καὶ εἰς τὰ βακούφια καὶ τὰ μούλκια. Πάν λοιπόν ἀκίνητον κτῆμα, εὐρισκόμενον κατὰ τινὰ τρόπον εἴτε λόγῳ κυριότητος εἴτε δι' ἡγενοῦς νομῆς ὑπὸ τὴν ὀριωτικὴν κατοχὴν ἰδιώτου, δεῖν νὰ ᾔῃ καταγεγραμμένον ἐπισήμως, συνάμα δὲ νὰ ὑπάρχῃ ἐν χερσὶ τοῦ ἰδιώτου ἐπίσημος τίτλος ἐνδεικτικὸς τῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξουσίας του. Τὸ πραγματικὸν συμφέρον παντὸς ἐξουσιάζοντος ἀκινήτῳ τι κτῆμα εἶναι, ἐὰν τυχὸν τὸ κτῆμα τοῦτο δὲν ᾔῃ εἰσέτι καταγεγραμμένον καὶ δὲν ὑπάρχῃ ἐπίσημος τίτλος δι' αὐτὸ, νὰ σπεύσῃ οὗτος φροντίζων διὰ τε τὴν καταγραφὴν καὶ τὴν ἐκδοσιν ἐπισήμου τίτλου. Κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ νεωτέρου κατὰ Σεπτέμβριον τοῦ 1902 δημοσιευθέντος Νόμου, ὁπόταν ὁ ἐξουσιάζων φροντίσῃ ἐντὸς πέντε ἐτῶν ἀπὸ τῆς δημοσιεύσεως τοῦ Νόμου τούτου ἵνα δηλώσῃ τὸ κτῆμά του καὶ ζητήσῃ ἐπίσημον τίτλον, ὡς νόμιμον τέλος διὰ τὴν ἐκδοσιν τοιοῦτου τίτλου καταβάλλει μόνον τὴν ἀξίαν τοῦ ἐνσήμου χάρτου, ὅστις δὲ τοῦναντίον ἤθελε κατόπιν μετὰ τὴν ἐκπνευσιν τῆς πενταετοῦς προθεσμίας ζητήσει τὴν ἐκδοσιν τοιοῦτου τίτλου, ἐὰν μὲν τὸ κτῆμα, δι' ὃ αἰτεῖται ὁ τίτλος, ᾔῃ βακούφιον ἢ δημοσία γῆ, ὀφείλει οὗτος νὰ καταβάλῃ ὡς νόμιμον τέλος ποσὸν ἀναλογοῦν μὲ πεντήκοντα τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ κτήματος, ἐὰν δὲ τὸ κτῆμα ᾔῃ μούλκιον ποσὸν ἀναλογοῦν μὲ εἴκοσι πέντε τοῖς χιλίοις. Ὅσον ἀφορᾷ τὸν ἐπίσημον χάρτην διὰ τοὺς τίτλους τῶν κτημάτων, ταῦτα διακρίνονται εἰς τρεῖς τάξεις ἡτοι α'. τὰ ἐν ταῖς πρωτευούσαις τῶν Νομῶν καὶ Ἐπαρχιῶν κείμενα β'. τὰ ἐν ταῖς πρωτευούσαις τῶν Ὑποδιοικήσεων (Καζᾶ) καὶ Ναχιέδων καὶ γ'. τὰ ἐν τοῖς χωρίοις κείμενα καὶ λοιπὰ ἀγροτικά κτήματα. Διὸ μὲν τὰ τῆς πρώτης τάξεως ἢ ἀξία τοῦ ἐνσήμου χάρτου εἶναι δέκα μόνον γρόσια, διὰ τὰ τῆς δευτέρας ἐπτά καὶ ἡμισυ καὶ τὰ τῆς τρίτης πέντε γρόσια. Ἀλλὰ καὶ ὁπόταν τις ἤθελε τυχὸν ἀπολέσει τὸν ἐν χερσὶ του ἐπίσημον τίτλον, πρὸς ἐκδοσιν νέου τοιοῦτου καταβάλλει μόνον τὴν ἀξίαν τοῦ ἐνσήμου χάρτου κατὰ τὴν ἀνωθι τὰξιν.

κρήρ) τῶν συμβαλλομένων μερῶν ἐνώπιον τῆς ἀρμοδίας Ἀρχῆς, καθότι, ἐπειδὴ ἡ καθ'αυτὸ κυριότης (ρεκαμπέ) τῶν τοιούτου εἶδους κτημάτων ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ, ὑπὸ τὸν ἔλεγχον καὶ μὲ τὴν ἄδειαν ταύτης δεόν πᾶσα τοιαύτη δικαιοπραξία νὰ γίνηται. Μετὰ τὴν συμπλήρωσιν τῶν νομίμων διατυπώσεων, τὴν κατάθεσιν τῆς προφορικῆς ὁμολογίας (τακρήρ) τῶν συμβαλλομένων μερῶν καὶ τὴν καταχώρισιν τῆς πράξεως ἐν τοῖς Βιβλίοις τοῦ Κτηματολογίου, στέλλεται κατὰ μὴνα μηνιαία περιληπτικὴ ἔκθεσις (κατάστασις) περὶ τῶν κατὰ τὸν καθ' ἑκάστον μῆνα γενομένων ἐπισήμως δικαιοπραξιῶν πρὸς τὴν ἐν Κωνσταντινουπόλει Διεύθυνσιν τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, παρ' ἧς καὶ ἐκδίδονται οἱ ἐπίσημοι τίτλοι (ταποῦ σενεδῆ) οἱ διδόμενοι κατόπιν εἰς χεῖρας τῶν ιδιωτῶν⁽¹⁾.

ε'. Εὐρωθεντος ἄπαξ τοῦ διὰ τὰς δημοσίας μόνον γαίας τὸ πρῶτον ληφθέντος μέτρου τῆς καταγραφῆς αὐτῶν καὶ τῆς ὑπὸ τὸν ἔλεγχον καὶ συμπράξει τῆς Πολιτείας ἐνεργείας πάσης δικαιοπραξίας, ἀφορώσης τοιούτου εἶδους κτήματα, τὸ μέτρον τοῦτο, ὡς ἐν τοῖς πρόσθι εἴρηται (§ § 7—10), ἐπεξετάθη κατόπιν καὶ διὰ τὰ διαφορὰ βακουρικὰ κτήματα, συνέστη δ' ἐπὶ τούτῳ παρὰ τῷ Ὑπουργείῳ τῶν Βακουρίων ἰδιαιτέρον τμήμα (Διεύθυνσις τῶν τίτλων καὶ ἀρχείων τῶν βακουρίων), ὅπερ ἔχει κατόπιν συγχωνευθῆ, καθὰ ἤδη εἴπομεν (§ § 13—15) ἐν τῷ μετέπειτα σχηματισθέντι καὶ μέχρι σήμερον ὑφιστάμενῳ Ὑπουργείῳ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου. Διὰ τοῦ ἀπὸ 28 Σεπτεμβρίου 1291 Νόμου (ἴδε Δεστοῦρ τόμ. Γ' σελ. 417) τὸ αὐτὸ μέτρον τῆς καταγραφῆς τῶν κτημάτων ὡς καὶ τῇ συμπράξει τῆς δημοσίας Ἀρχῆς ἐνεργείας πάσης δικαιοπραξίας καὶ τῆς ἐκδόσεως τίτλων κυριότητος ἐπεξετάθη καὶ εἰς τὰ μούλκικα⁽²⁾.

1. Σημ. Ἰδε τὸν ἀπὸ 8 Δεκεμβρίου Ἀχῆρ 1275 Νόμον περὶ Ταποῦ ἐν Δεστοῦρ τόμ. Α'. σελ. 200, καὶ τὰς σχετικὰς ἐπισήμους Ὁδηγίας αὐτόθι σελ. 209, 216 καὶ 295.

2. Σημ. Ὅποια ἡ ἀποδεικτικὴ δύναμις καὶ ἰσχὺς ἐν γένει τῶν τοιούτων παρὰ τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου ἐκδιδόμενων ἐπισήμων τίτλων; Κατὰ τὸ ἄρθρ. 1635 τοῦ Ἀστ. Κώδικος (ἴδε καὶ ἐπόμενα 1636-9) ὁπόταν θέλῃ τις νὰ διεκδικήσῃ κτῆμά τι, δεόν νὰ ἐνάγῃ πάντοτε τὸν κατέχοντα τὸ διεκδικούμενον κτῆμα, καθότι μόνος ὁ κάτοχος (Ζηλγιέδ) θεωρεῖται νομίμως ὡς

στ'. Πρὸ πάσης ἐνεργείας τῶν παρὰ τοῖς Γραφείοις τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου ἐπιστήμων διατυπώσεων ἐπὶ πάσης τᾶ ἀκίνητα ἐν γένει κτήματα ἀφορώσης δικαιοπραξίας ἀπαιτεῖται ἡ

ἀντίδικος τοῦ ἐνάγοντος καὶ διεκδικουντος. Κατὰ τὸ ἄρθρ. δὲ 1754, προκειμένου περὶ διεκδικήσεως κτήματος, τὸ πρῶτιστον ἔργον τοῦ Δικαστοῦ εἶνε νὰ ἐξετάσῃ καὶ πληροφορηθῇ τίς ὁ κατέχων τὸ ἐπιδίκον κτήμα, ἢ τοιαύτη δὲ κατοχὴ (Ζηλγιεδλήκ) δέον ἐξ ἅπαντος διὰ μαρτυρικῶν ἀποδείξεων νομίμως ν' ἀποδειχθῇ. καθότι δὲν δικαιούται ἐν γένει ὁ Δικαστὴς νὰ πεισθῇ ὡς πρὸς τὸ Ζήτημα τοῦτο ἐκ μόων τῶν ἰσχυρισμῶν τῶν διαδίκων, ἔστω καὶ ὅταν ἀμφότεροι οὗτοι ὁμορῶνται. Ἀποδειχθείσης ἅπαξ τῆς κατοχῆς, ἔρχεται κατόπιν τὸ Ζήτημα τῆς *προτιμύδεως τῶν ἀποδείξεων* (τερδζήχη μπεϊνάτ), ὁπότερος δηλαδὴ τῶν διαδίκων ἔχει τὸ *δικαίωμα* ν' ἀποδείξῃ τὴν ἀλήθειαν καὶ τὸ βάσιμον τῶν ἰσχυρισμῶν του, καθότι παρ' ἡμῖν ἡ *ἀναπόδειξις* (reprobatio ἤτοι ἀπόδειξις τοῦναντίου παρ' ὅ,τι ὀφείλει ν' ἀποδείξῃ ὁ ἀποδεικνύων) ἐν γένει δὲν χωρεῖ (ἄρθρ. 1756-70 ὅστ. Κώδ.). Ἀναγνωρισθέντος ἅπαξ παρὰ τοῦ δικαστηρίου κατ' *ἀρχὴν* τοῦ δικαιώματος τῆς ἀποδείξεως ὑπὲρ τοῦ ἐνός τῶν διαδίκων, εἰς τοῦτον ἐπιβάλλεται ν' ἀποδείξῃ τοὺς ἰσχυρισμοὺς του, ἀποδεικνυμένων δὲ τεύτων, ὁ ἕτερος τῶν διαδίκων καταδικάζεται. Ἐξ ἐπὶ τὸ πολὺ τὴν προτίμησιν τῶν ἀποδείξεων ἔχει ὁ μὴ κάτοχος, εἰς τινὰς δὲ περιπτώσεις καὶ ὁ κάτοχος. Ὑποθέσωμεν τώρα, ὅτι ὁ Α κατέχει καὶ δυνάμει ἐπισήμου τίτλου τοῦ Αὐτοκρατ. Κτηματολογίου ἐξουσιάζει ἀκίνητόν τι κτήμα, ὅπερ διεκδι εἰ ὁ Β. Τί γενήσεται ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει, ὁπόταν, ἀποξὲ διὰ μαρτύρων ἀποδειχθῇ, ὅτι ὁ Α διατελεῖ πράγματι κάτοχος τοῦ ἐπιδίκου κτήματος, προσάγῃ οὗτος καὶ τὸν ἐπίσημον τίτλον, τὸν ἀναγνωρίζοντα καὶ δικαιολογούντα τὸ νόμιμον τῆς ἐπὶ τοῦ ἐπιδίκου κτήματος ἐξουσίας του; Δικαστήριά τινα, πρωτοδίκως δικάσαντα τοιοῦτου εἶδους ὑποθέσεις, ἐπὶ τῇ προσαγωγῇ ἐκ μέρους τοῦ Α τοῦ ἐπισήμου τίτλου ἀπεφάνθησαν, ὅτι ἐπειδὴ καὶ τὸ ἄρθρ. 1737 τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος τὰ ἐγγραφα τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, καθὰ ἀπηλλαγμένα ὄντα πάσης ὑπονοίας περὶ νοθεύσεως καὶ παραλλαγῆς, εἰσὶν ἔγκυρα καὶ ἐκτελεστά καὶ ἀποφασίζεται ἐπομένως κατὰ τὴν ἐννοίαν καὶ τὸ περιεχόμενον των, εἰς τοῦτο ἔδει ν' ἀπορριφθῇ ἢ ἐκ μέρους τοῦ Β ἐναντίον τοῦ Α ἐγερεῖσα διεκδικητικὴ ἀγωγὴ, ἀπέρριπτον δὲ καὶ πράγματι τὸς τοιαύτας ἀγωγὰς. Τὸ ἀνώτατον ὅμως Δικαστήριον τοῦ Κράτους ἤτοι τὸ *Ἀκυρωτικὸν* ἀνῆρσε τὰς τοιαύτας ἀποφάσεις τῶν Πρωτοδικείων, ἀποφαινόμενον ὅτι ἐπὶ πάσης διεκδικητικῆς ἀγωγῆς, ἀντικείμενον ἐχούσης ἀκίνητόν τι κτήμα, τὸ πρῶτον ἔργον τῶν Δικαστηρίων εἶνε σύμφωνον μὲ τὰς σχετικὰς διατάξεις τοῦ Ἀστ. Κώδικος νὰ ἐξετάσῃ καὶ πεισθῶσι διὰ διεξαγω-

σύνταξις μαρτυρικοῦ ἢ πιστοποιητικοῦ (ἰλμουχαμπέρ), ἐν τούτῳ δέ, ἀναιρεμένων τῶν τε συνόρων καὶ τοποθεσίας καὶ εἰδους τοῦ μεταβιβασθησομένου κτήματος ὡς καὶ τῶν ὀνοματεπωνύμων τοῦ τε μεταβιβάζοντος τὸ κτῆμα πωλητοῦ ἢ δωρητοῦ κτλ. καὶ τοῦ πρὸς ὃν τοῦτο μεταβιβάζεται (ἀγοραστοῦ, δωρεοδόχου κτλ.) καὶ τῆς νομικῆς αἰτίας (πώλησις, ὑποθήκη) καὶ τῶν ὄρων τῆς μεταβιβάσεως, πιστοποιεῖται συνάμα ὅτι τὸ κτῆμα τοῦτο δὲν διατελεῖ ὑπὸ κατάσχεσιν ἢ ὑποθήκην ἢ ἑτερόν τι κώλυμα, ἐμποδίζον τὴν μεταβίβασιν, πρὸς δέ, ὅτι καὶ τὰ συμβαλλόμενα μέρη διατελοῦσιν ἐν ζωῇ (ἴδε σχετικὰς ὁδηγίας ἐν Δεστοῦρ τόμ. Γ', σελ. 467). Τὸ πιστοποιητικὸν τοῦτο σφραγίζεται παρὰ τοῦ Μουχτάρη τῆς συνοικίας ἢ τοῦ χωρίου ἐνθὰ τὸ κτῆμα κεῖται, ἐπίσης δ' ἐπικυροῦται καὶ ὑπὸ τῆς Δημαγεροντίας καὶ συνάμα ἐπιθεωρεῖται παρὰ τε τῆς Δημαρχίας καὶ τοῦ Γραφείου τοῦ ἐπὶ τῶν ἀκινήτων κτημάτων φόρου (ἐμλάκι δαΐρεσή), καὶ καθ' ἣν περίπτωσιν τὸ μεταβιβάζομενον κτῆμα τυγχάνει βικουφικόν, καὶ παρὰ τοῦ Λογιστοῦ τῶν Βικουφίων (ἄρθρ. 40 Νόμου περὶ Δημαρχιῶν ἐν Δεστοῦρ τόμ. Δ', σελ. 578, Διαταγὴ ἐν

γῆς μαρτυρικῶν ἀποδείξεων περὶ τοῦ τίς τῶν διαδίκων διατελεῖ κάτοχος τοῦ ἐπιδίκου κτήματος, μετὰ δὲ τοῦτο ἐφαρμόζουσι τὰ περὶ προτιμήσεως ἀποδείξεως σχετικὰ ἄρθρα τοῦ Κώδικος καὶ εἰδῶσι τὸ δικαίωμα ν' ἀποδείξῃ τὸ βᾶσιμον τῶν ἰσχυρισμῶν του εἰς ἐκείνον τῶν διαδίκων, ὁ ὁποῖος ἔχει τὴν προτίμησιν, μετ' ὃ ἐπὶ τῇ βάσει τῶν διεξαχθεισῶν ἀποδείξεων οὐχὶ δ' ἐπὶ τῇ βίσει ἀπλῶς τοῦ παρὰ τοῦ ἐνὸς τῶν διαδίκων προσοχθέντος ἐπισημοῦ τίτλου τοῦ Κτηματολογίου ἐκδίδωσι κατόπιν τὴν ἀπόφασίν των. (ἴδε Νομολογίαν Ἀκρωτικοῦ ἐν Δζεφιδέϊ Μεχακίμ. Ἀπόφασις ἀπὸ 12 Ἀπριλίου 1305 ἐν σελ. 11,378. Ἀπόφασις ἀπὸ 29 Σεπτεμβρίου 1309 ἐν σελ. 11,537. Ἀπόφασις 23 Ἰανουαρίου 1310 ἐν σελ. 11,595 κτλ. κτλ.) Κατὰ τὴν γνώμην τοῦ Ἀκρωτικοῦ τὸ ἄνωθι παρατεθέν ἄρθρ. 1737 τοῦ Ἀστ. Κώδ. ἀναφέρεται μόνον εἰς τὰς ἐν τοῖς παλαιῶν βιβλίοις τοῦ Κτηματολογίου ἐγγραφὰς (κόγιδ). Μετὰ τὰ ἄνωθι λοιπὸν ἐπιτρέπεται τινὶ ὡς ἐν συμπεράσματι εἰπεῖν, ὅτι εἰ παρὰ τοῦ Αὐτοκράτορος Κτηματολογίου ἐκδιδόμενοι ἐπίσημοι τίτλοι τῶν κτημάτων εἰσὶ μὲν δημόσια ἐγγραφα, ἐγκυρά τε καὶ ἰσχυρά, οὐχ ἥττον ὅμως ὁ Δικαστὴς δικαιούται νὰ ἐξετάσῃ καὶ περαιτέρω, ἐκδίδων τὴν ἀπόφασίν του ἐπὶ τῇ βάσει τῶν σύμφωνα μὲ τὸν Νόμον διεξαχθεισῶν ἀποδείξεων.

Δεστοῦρ τόμ. Γ'. σελ. 472 καὶ Ἐγκύκλιος ἀπὸ 26 Μαρτίου 1303). Ὅπότῃ μὲν οἱ συμβαλλόμενοι δικτελῶσιν ὑπήκοοι Ὁθωμανοί, πρέπει ὡς τοιοῦτοι νὰ ᾧσιν ἤδη ἐγγεγραμμένοι ἐν τοῖς ληξιαρχικοῖς βιβλίοις, πρὸς πιστοποιήσιν δὲ τοῦ γεγονότος τούτου δέον τὸ ὡς εἴρηται πιστοποιητικὸν νὰ ἐπιθεωρῇται καὶ παρὰ τοῦ ληξιαρχικοῦ Γραφείου, ἢ τοῦλάχιστον νὰ ἐπιδεικνύηται ἡ ἐπίσημος ἀπόδειξις (νοφους τεσκερεσῆ) περὶ τῆς ὑπάρξεως τοιαύτης ἐν τοῖς βιβλίοις ἐγγραφῆς (Νόμος περὶ ληξιαρχικῶν πράξεων). Ἐὰν δὲ τοῦναντίον τὰ συμβαλλόμενα μέρη τυγχάνωσιν ὑπήκοοι ἄλλοδαποί, δέον νὰ πιστοποιηθῇ κατὰλλήλως ἡ ὑπηκοότης των παρὰ τῆς ἀρμοδίας Ἀρχῆς.

Μετὰ τὰς ὡς ἄνωθι δικτυπώσεις προσάγεται τὸ πιστοποιητικόν, τὸ κοινῶς μαρτυρικόν, μετὰ τοῦ ἐπισήμου τίτλου τοῦ κτήματος παρὰ τῷ ἀρμοδίῳ Γραφίῳ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου, καὶ μετὰ τὴν καταβολὴν τῶν νομίμων τελῶν (ἴδε Πράρτημα ἐν τέλει) ἡ πράξις τῆς μεταβιβάσεως ἐγγράφεται ἐν τῷ Μητρώῳ, καὶ ὑπογράφουσι ταύτην οἱ συμβαλλόμενοι, μεθ' ὃ προσέρχονται οὗτοι ἐνώπιον τῆς ἐπὶ τῶν τακριῶν ἐπιτροπῆς (τακρήρ κομισινοῦ), παρὰ ταύτῃ δὲ καὶ καταθέτουσι προφορικῶς τὴν ὁμολογίαν (τακρήρ) των περὶ τῆς γενομένης μεταξὺ των δικαιοπραξίας. Μετὰ τὴν τοιαύτην προφορικὴν ἐπίσημον ὁμολογίαν σφραγίζουσι τὴν ἐν τῷ μητρώῳ ἐγγραφεῖσαν πρᾶξιν καὶ τὰ τὴν ρηθεῖσαν ἐπιτροπὴν ἀποτελοῦντα μέλη, ἥτις ἐν ταῖς ἑδραῖς τῶν Νομαρχικῶν ὃ τε βοηθός (Μουαβίν) τοῦ Νομάρχου, ὡς πρόεδρος, ὁ Διευθυντὴς τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου, ὁ Ἱεροδίκης, ὁ Οἰκονομὸς Ἐφορος (Δεφτερδάρ), ὁ Λογιστὴς τῶν Βακουφίων καὶ ὁ Διευθυντὴς τοῦ Γραφείου τοῦ ἐπὶ τῶν ἀκινήτων κτημάτων φόρου, ἢ ἐν ἀπουσίᾳ αὐτῶν οἱ νόμιμοι ἀνκ-πληρωταί των. Γενεμένης καὶ τῆς ἐκ μέρους τῆς ἐπὶ τῶν τακριῶν ἐπιτροπῆς ἐπιυρώσεως, κρατεῖται μὲν ὁ παλαιὸς ἐπ' ὀνόματι τοῦ μεταβιβάζοντος τὸ κτῆμα ἐπίσημος τίτλος¹⁾, δίδεται δὲ κατ'ὅπιν

1. Προκειμένου περὶ ὑποθήκης (μπέϊ μπίλ βεφά, πώλησις ἐπὶ ἔξωνίσει), καὶ ὁ ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὀφειλέτου ιδιοκτήτου τίτλος παραδίδεται **προσώρην** ὡς, μέχρι δηλαδὴ ἄρσεως ταύτης, εἰς χεῖρας τοῦ δανειστοῦ, εἰς δὲν παρὰ τοῦ Γραφείου τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου δίδεται συνάμα καὶ ἕτερος προσωρινὸς τίτλος, περιέχων τοὺς δρους τοῦ δανείου καὶ τὸν τρόπον καὶ συνθήκας τῆς διὰ τοῦ ἐνυποθήκου κτήματος ἑξασφαλίσεώς του.

παρὰ τοῦ γραφείου τοῦ Αὐτ. Κτηματολογίου προσωρινή καὶ ἐπ' ὀνόματι τοῦ εἰς ὃν τὸ κτῆμα μετεβιβάσθη ἀπόδειξις (ἐλμυχαμπέρ), ἰσχύουσα μέχρι τῆς ἀποστολῆς καὶ παραλαβῆς τοῦ παρὰ τοῦ ἐν Κων)πόλει Ὑπουργείου τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου ἐκδο-
θησομένου νέου ὀριστικοῦ καὶ τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν φέροντος ἐπισήμου ἐντύπου τίτλου (ἄρθρ. 11 καὶ 16 τοῦ ἀπὸ 28 Αὐγούστου Νόμου ἐν Δεστούρ τόμ. Γ'. σελ. 448. ἄρθρ. 3 – 5 καὶ 25 – 30 Νόμου περὶ ταποῦ. Ὅσον ἀφορᾷ τὴν δυνάμει προικεσυμφώνου ἢ διαθήκης μεταβίβασιν ἴδε γατωτέρω Βιβλ. Γ'. τίτλ. β' § 21).

Προκειμένου περὶ ἐξαναγκαστικῆς δυνάμει τελεσιδίκου δικαστικῆς ἀποφάσεως ἐκποιήσεως τῶν ἀκινήτων κτημάτων τοῦ ὀφειλέτου, ὁ-
πόταν ταῦτα, ἐκτεθέντα εἰς δημόσιον πλειστηριασμὸν, κατακυρω-
θῶσιν ὀριστικῶς ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὑπερθεματίσαντος, προσκλιεῖται κατὰ πρῶτον ἄρμυδίως ὁ ὀφειλέτης ἰδιοκτῆτης, ἢ καὶ προσερχόμενος κατὰ θέσιν ἐνώπιον τῆς ἄρμυδίκας Ἀρχῆς τὴν ἐπίσημον ὁμολογίαν του (τακτὴρ) περὶ τῆς μεταβιβάσεως τῶν δημοπρατηθέντων κτημάτων τοῦ ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὑπερθεματίσαντος, ἐὰν δὲ δυστροπήσῃ εἰς τὴν τοιαύτην πρόσκλησιν, ὁ Πρόεδρος τοῦ Δικαστηρίου ἐγγράφως αἰτεῖ-
ται παρὰ τῆς Διευθύνσεως τοῦ Κτηματολογίου τὴν ἐνέργειαν τῶν πρὸς μεταβίβασιν διατυπώσεων, καὶ τούτου γενομένου, καίτοι μὴ συμπράττοντος τοῦ ὀφειλέτου, ἐνεργοῦνται ὅμως καὶ ἄκοντος αὐτοῦ αἱ τοιαῦται διατυπώσεις (ἄρθρον 63 τοῦ περὶ ἐκτελέσεως τῶν Δι-
καστικῶν Ἀποφάσεων Νόμου. Ἰδε καὶ ὑποσημείωσιν § 5 ἐν Βιβλίῳ Γ'. τίτλῳ γ').

ζ'. Καίτοι ὅμως κατὰ τὰ ἄνωθι καὶ τὰ μούλκια ἦτοι τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιάζόμενα κτήματα ὑπήχθησαν διὰ νεωτέρου Νόμου ὡς πρὸς τὴν ἀγοραπωλησίαν καὶ λιπὴς δικαιοπραξίας, ἀφο-
ρώσας ταῦτα, εἰς τὰς αὐτὰς ἐξωτερικὰς ἐπισήμους διατυπώσεις, εἰς ἃς πρότερον ἔχουσιν ὑπαχθῆ αἱ τε δημόσιαι γαῖαι καὶ τὰ βακούφια, οὐχ ἥττον ὅμως παρκαμένει πάντοτε μεγίστη καὶ οὐσιαστικὴ διακρι-
σις καὶ διαφορὰ μεταξὺ τῶν τὰ μούλκια καὶ τὰς δημοσίας γαίας ἢ τὰ βακούφια ἀφωρώσων δικαιοπραξιῶν.

Ὁ ἰδιοκτῆτης κτήματος μούλκιου διατελεῖ κατὰ πλήρη κυριό-
τητα κύριος καὶ ἰδιοκτῆτης, δυνάμενος καὶ διαθέσθαι αὐτὸ ὅπως ὁ

ἴδιος βούληται, χωρὶς νὰ ἤρτηται ἡ τοιαύτη βούλησίς του ἐκ τῆς ἀδείας καὶ ἐγκρίσεως ἐτέρου τινὸς ἢ καὶ αὐτῆς τῆς Πολιτείας· τοῦναντίον ὅμως, ὅσον ἀφορᾷ τὰς δημοσίας γαίας (ἐραζὶ μίριγιέ) ὁ διηνεκῶς νεμόμενος ταύτας δὲν διατελεῖ κύριος, ἀλλ' ἀπλῶς νομεύς (μουτσεσκήρ), ὡς ἐκ τοῦ λόγου δὲ τούτου τὸ κύρος καὶ αὐτὴ ἀκόμη ἡ νομικὴ ὑπάρχουσα πάσης δικαιοπραξίας, παρὰ τούτου γενομένης καὶ τὴν διηνεκὴν νεμὴν (τεσσαρούρ) δημοσίας γαίας ἀφωρώσης, ἤρτηται πρὸ παντὸς ἐκ τῆς ἐγκρίσεως καὶ ἀδείας τῆς Πολιτείας. Ἡ τοιαύτη ἐγκρίσις καὶ ἄδεια δίδεται διὰ τῆς ἐνώπιον τῆς ἀρμοδίας Ἀρχῆς καταθέσεως τῆς σχετικῆς προφορικῆς ὁμολογίας (τακρήρ) τῶν συμβαλλομένων μερῶν, καὶ τῆς μέσῃ τῆς Ἀρχῆς ταύτης ἐκπληρώσεως τῶν λοιπῶν νομίμων διατυπώσεων. Προκειμένου ὅμως περὶ μουλκίων, ἡ μεταξὺ μόνον τῶν συμβαλλομένων μερῶν γινόμενη δικαιοπραξία αὐτὴ καθ' ἑαυτὴν κέκτηται πλήρως κύρος καὶ ἰσχύν, ὅσον δ' ἀφορᾷ τὰς ἐπισήμους παρὰ τῷ Αὐτοκρ. Κτηματολογίῳ διατυπώσεις, αὗται δὲν σκοποῦσι τὴν ἔννομον τῆς δικαιοπραξίας κατάρτισιν, ἀλλ' ἀπλῶς συντελοῦσιν εἰς τὴν ἐπισημοποίησιν καὶ πανηγυρικὴν παρὰ τῆς Πολιτείας ἀναγνώρισιν καὶ πιστοποίησιν τῆς μεταξὺ τῶν ἐνδιαφερομένων μερῶν νομίμου κατάρτισθαι καὶ αὐτῆς καθ' ἑαυτὴν ἐγκύρου δικαιοπραξίας¹⁾ (Ἰδε καὶ Βιβλ. Γ'. τίτλος β'. § 18).

η'. Αὐτοκρατορικὸν Κτηματολόγιον μετεφράσκει τὴν Τουρκικὴν ὀνομασίαν Δεφτέρι Χακκάνῃ, ἥτις κυρίως σημεῖναι Αὐτοκρ. Βιβλίον (τῶν κτημάτων). Μὲ τὸ Κτηματολόγιον δὲν πρέπει βεβλῶς νὰ συγχέηται τὸ ἐπίσημον Φορολογικὸν Πρωτόν τῆς καταγραφῆς τῶν ἀκινήτων καὶ τοῦ κτηματικοῦ φόρου. (Μὲ τακρήρ ἐμλάκι βεργαῇ ἰδχαρεσί καὶ κοινῶς παρ' ἡμῶν μόνον Ἐμλάκι), ὅπερ συνέστη καὶ ὑφίσταται κυρίως ἕνεκα λόγων φορολογικῶν, σκοποῦν τὴν καταγραφὴν

1. Σημ. Ἰδε τὴν ἀπὸ 15 Ἰανουαρίου 1291 Βεζυρικὴν διαταγὴν περὶ πωλήσεων μουλκίων, τὴν σχετικὴν Ἐκθεσιν τῆς Συντακτικῆς τοῦ Ἀστικ. Κώδικος Ἐπιτροπῆς, καὶ τὴν ἀπὸ 31 Μαρτίου 1307 Ἐγκύκλιον. Διὰ τοῦ ἰσχύοντος ὅμως κατὰ Σεπτέμβριον τοῦ 1902 (Τουρκικὸν ἔτος 1318) δημοσιευθέντος νεωτάτου Νόμου ἀπηγορεύθη εἰς τὰ δικαστήρια νὰ παραδέχωνται καὶ δικάζωσι διαφορὰς, ἐξ ἰδιωτικῶν ἐγγράφων ἀγοραπωλησίας ἀκινήτου τινὸς κτήματος προκυπούσας (Ἰδε Βιβλ. Γ' τίτλος β'. § 18).

τῶν κτημάτων ἀλλὰ καὶ τὴν ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας των πρὸς ὑπολογισμὸν τοῦ ἐπὶ ἐνὸς ἐκάστου τῶν κτημάτων ἀναλογουντος κτηματικοῦ φόρου (βεργκή), ἀντιστοιχοῦν δὲ πρὸς τὰ ἐν Εὐρώπῃ ὑφιστάμενα κτηματολόγια (cadastres)⁽¹⁾. Παρ' ἡμῖν διὰ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου σκοπεῖται ἡ καταγραφὴ τῶν κτημάτων, ἀλλὰ συνάμα, ὅπερ καὶ τὸ σπουδαιότερον καὶ κυριώ-

1. Σημ. Ἦδη ἀπὸ τῆς κλασικῆς ἐποχῆς τῆς ἀρχαιότητος συνειθίζετο ἐν τισι Πολιτείαις τῆς Ἑλλάδος ἡ χάριν φορολογικῶν κίριως λόγων καταγραφὴ (ἀπογραφαὶ, διαγράμματα) τῶν ἀκινήτων κτημάτων, ἐν τῇ τοιαύτῃ δὲ καταγραφῇ περιλαμβάνετο συνήθως καὶ τὸ εἶδος αὐτῶν (οἰκία, πρατήριον, ἄμπελος κτλ.) ὡς καὶ τὸ ὀνοματεπώνυμον τῶν ιδιοκτητῶν καὶ ἡ τοποθεσία τῶν καταγεγραμμένων κτημάτων. Ἐν τινι ἀρχαίᾳ ἐπιγραφῇ, πρὸ ἐτῶν ἐν Λέσβῳ εὑρεθείσῃ, ἀναφέρεται τὸ ὀνοματεπώνυμον ιδιοκτήτου τινός, τὸ εἶδος τοῦ κτήματός του, τὰ σύνορα καὶ ἡ τοποθεσία του, ὡς καὶ αὐτὴ ἀκόμη ἡ ἐκτάσις του. Ἐπὶ Ῥωμαίων, ἀπὸ τῆς ἐποχῆς ἰδίᾳ τοῦ Ἰουλίου Καίσαρος καὶ Αὐγούστου, δὲ τὰ ἐν τῇ Ῥωμαϊκῇ Αὐτοκρατορίᾳ ἀκίνητα κτήματα, εἰς διαφόρους τάξεις (capita) καταταχθέντα, κατεγράφησαν ἐν ἰδίῳ βιβλίῳ capistrata ἢ catastra ὀνομαζομένοις. Τὰ τὴν σήμερον ἐν Εὐρώπῃ καὶ ἰδίᾳ ἐν Γαλλίᾳ καὶ Αὐστρίᾳ ὑφιστάμενα **κτηματολόγια** (cadastres) οὕτως διαφέρουσι τῶν τε διαγρυσμάτων ἢ ἀπογραφῶν τῶν ἀρχαίων Ἑλληνικῶν χρόνων ὡς καὶ τῶν capistrata τῶν Ῥωμαίων, καθότι δὲν περιορίζονται εἰς τὴν ἀπλὴν καταγραφὴν καὶ ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας τῶν κτημάτων, ἀλλὰ περιλαμβάνουσι καὶ τοὺς κτηματολογικοὺς χάρτας (σχεδιαγραφήματα) ἀπάντων τῶν ἐν τῇ περιφερείᾳ ἐκάστου δήμου (commune) κειμένων κτημάτων, ἐν τοῖς χάρταις δὲ τοῦτοις μετὰ τῆς μεγίστης τεχνικῆς ἀκριβείας ἐν πρὸς ἐν ἅπαντα τὰ κτήματα μετὰ τῆς ἐκτάσεως καὶ σχήματος καὶ συνόρων των ἀναπορίστανται. Τὰ τοιαῦτα νεώτερα κτηματολόγια ἐξετελέσθησαν ὡς πρὸς τὸ τεχνικὸν μέρος παρ' ἐπιτροπῶν συνισταμένων ἀπὸ ἑνα ἀρχιγεωμέτρην καὶ τέσσαρας ἕως δώδεκα γεωμέτρων, ἀναλόγως τῶν δυσκολιῶν καὶ τῆς ἐκτάσεως καὶ σημασίας ἐκάστου Δήμου. Αἱ πρὸς σύνταξιν Κτηματολογίου ἐν Γαλλίᾳ ἐργασίαι ἤρξαντο ἀπὸ τοῦ 1808 μόλις δ' ἐτελείωσαν κατὰ τὸ 1850, δαπανηθέντων κατὰ τὸ ὑπερτεσσαρακονταετές τοῦτο διάστημα ἑκατὸν ἑξήκοντα περίπου ἑκατομμυρίων φράγκων. Ἐν τῶν εὐεργετημάτων, τῶν ἐκ τοῦ σχηματισμοῦ τριούτου εἶδους Κτηματολογίου προκυψάντων, ὑπῆρξεν ἡ καθ' ὅλην τὴν Γαλλίαν ἐλάττωσις καὶ σπουδαιότατος περιορισμὸς τῶν ἐξ ἀφορμῆς ἐλλείψεως ἀκριβοῦς προσδιορισμοῦ τῆς ἐκτάσεως καὶ τῶν συνόρων τῶν κτημάτων ἐγειρομένων ποικίλων μεταξὺ γειτόνων διενέξεων καὶ διαφορῶν.

τερον ἢ παρὰ τούτῳ ἐνέργεια ὅλων τῶν ἐπισήμων διατυπώσεων τῶν τὴν ἐν γένει ἀκίνητον ἐν Τουρκίᾳ ιδιοκτησίαν ἀφορῶσων δικαιοπραξιῶν καὶ ἡ ἔκδοσις ἐπισήμων τίτλων, ἀναγνωριστικῶν τῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξουσίας τοῦ ιδιοκτήτου ἢ διηνηκοῦς νομέως, δι' ὃ καὶ τὸ παρ' ἡμῶν Αὐτοκρατορικὸν Κτηματολόγιον (Δεφτέρι χκακνῆ) ἀντιστοιχεῖ μᾶλλον πρὸς τὰ ἐν Ἑλλάδι καὶ Γαλλίᾳ ἐπίσημα Γραφεῖα μεταγραφῶν καὶ ὑποθηκῶν, παρὰ τοῖς ὁποίοις φυλάσσονται τὰ τε βιβλία τῶν μεταγραφῶν (transcription), ἐν οἷς μεταγράφονται συνοπτικῶς τὰ ἐπίσημα συμβολαιογραφικὰ ἔγγραφα, τῶν ὁποίων τὴν τοιαύτην ἐπίσημον σύνταξιν, προκειμένου περὶ δικαιοπραξίας τινὸς τὰ ἀκίνητα κτήματα ἀφορώσης, ἐπιβάλλει ὁ Νόμος, καὶ τὰ Βιβλία ὑποθηκῶν, ἐν οἷς εἰδικώτερον ἐγγράφονται αἱ ἐπὶ τῶν ἀκινήτων κτημάτων ὑποθήκαι (hypothèques).

ΤΙΤΛΟΣ ΤΡΙΤΟΣ

Οἰκογενειακὰ βακούφια.

1. Ἰδιαιτέρας μνείας καὶ ἐρμηνείας χρήζουσι τὰ βακούφια, ὧν ἡ ἀφιέρωσις ἐγένετο οὐχὶ ἀμέσως ὑπὲρ τινος φιλανθρωπικοῦ κοινωφελοῦς ἢ ἱεροῦ ἐν γένει σκοποῦ, ἀλλὰ χάριν τῶν τέκνων καὶ ἀπογόνων τοῦ ἀφιερωτοῦ. Ὡς ἐξάγεται ἐκ τῶν ἤδη ἐκτεθέντων, αἰτία καὶ σκοπὸς τῆς ἀφιέρσεως εἶνε ἡ πρὸς τὸν Θεὸν προσπέλασις καὶ λατρεία, γινομένη διὰ τῆς παροχῆς περιουσίας ὑπὲρ φιλανθρωπικῶν καὶ εὐαγῶν καταστημάτων ἢ ἀντικειμένων. Ἀλλ' ὅταν καθ' ὑπόθεσιν ὁ Α, διατελὼν κύριος οἰκίας, ἐλαιῶνος κλπ., ὀρίζῃ ὅτι τὰ κτήματά του ταῦτα ἀφιεροῖ ὑπὲρ τῶν ἰδίων τέκνων καὶ ἀπογόνων του, βεβαίως ἄμεσος φιλανθρωπικὸς ἢ εὐαγὴς σκοπὸς ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει δὲν εἶναι δυνατόν νὰ ὑπάρχῃ· οὐχ ἥττον ὅμως, ἐπειδὴ ἀπαραίτητον καὶ οὐσιῶδες συστατικὸν τῆς ἀφιέρσεως εἶναι τὸ νὰ τυγχάνῃ αὕτη διαρκής, ἐν ταῖς ἀφιερώσεσι, ταῖς γενομέναις ὑπὲρ τῶν τέκνων καὶ ἀπογόνων τοῦ ἀφιερωτοῦ, ὁ θεάρεστος σκοπὸς δεῖν νὰ ὑπάρχῃ ἐξ ἀπαντος ἂν οὐχὶ ἀμέσως, ἀλλὰ τοῦλάχιστον ἐμμέσως καὶ ἀπωτέρω.

καθότι ἐπειδὴ εἴτε τὰ τέκνα τοῦ ἀφιερωτοῦ εἴτε καὶ οἱ ἀπόγονοί του ἐν γένει πιθανὸν εἶνε σὺν τῷ χρόνῳ νὰ ἐκλίπωσιν, οὗτος κατὰ τὴν ἀφιερώσιν τῶν κτημάτων του ὑπὲρ τῶν ἰδίων τέκνων καὶ ἀπογόνων ἀπαιτεῖται συνάμα νὰ ὀρίσῃ καὶ τι φιλανθρωπικὸν ἢ εὐαγὲς κατὰ-στημα εἴτε ἀντικείμενον εἰς ὃ νὰ περιέρχηται τὸ ἀφιερωθὲν κτῆμα, ὅποταν ἐκλίπωσιν οἱ ἀπόγονοί του.

2. Δυνατὸν ἐνίοτε νὰ συμβῇ ὥστε, καίτοι ὁ ἀφιερωτὴς συνέ-στησε βακούφιον χάριν τῶν τέκνων καὶ ἀπογόνων του, νὰ παραλίπη ὅμως κατὰ τὴν ἀφιερώσιν ὅπως ὀρίσῃ συνάμα καὶ τὸν διαρκῆ θεά-ρεστον σκοπὸν, δηλαδὴ φιλανθρωπικὸν κοινωρελὲς ἢ ἱερὸν τι καθί-δρυμα, εἰς ὃ θὰ περιέρχηται τὸ βακούριον μετὰ τὴν ἀπόσβεσιν τῆς γενεᾶς του. Ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει συμῶνως τῷ νομικῷ ἀξιώμα-τι, ὅτι ὁ θεάρεστος σκοπὸς, ὑπὲρ οὗ ἰδρύεται τὸ ἀφιερώμα, δέον νὰ ᾖ διαρκὲς, οἱ ἐρμηνευταὶ τοῦ Ἱεροῦ Δικαίου παραδέχονται, ὅτι ἐν σιωπῇ τοῦ ἀφιερωτοῦ ἐπὶ τοῦ θέματος τούτου ὑπονοεῖται ὅτι οὗ-τος ἀπέβλεπεν εἰς τοὺς πτωχοὺς, δι' ὃ καὶ ἐκλιπούσης τῆς γενεᾶς του, αἱ πρόσοδοι τοῦ βακουρίου δαπανῶνται ἀπολύτως ὑπὲρ τῶν πτωχῶν.

3. Τὰ ἀφιερώματα ὑπὲρ τῶν ἀπογόνων τοῦ ἀφιερωτοῦ ὀνομά-ζονται βακούφια οἰκογενειακά⁽¹⁾ (ἐβλαδιέ), καίτοι δὲ τὰ τοιαῦτα

1. Σημ. Ὁ ὅρος οἰκογενειακὸν βακούριον εἶνε ἄγνωστος παρὰ τε τοῖς νομικοῖς τουρκικοῖς συγγραμμάσι καὶ τῇ Ὁθωμανικῇ ἐν γένει Νομοθεσίᾳ, καθ' ὅσον δὲ γνωρίζομεν, καὶ οὐδαμοῦ ἀλλαγῇ γίνεται κεχωρισμένως μνεῖα περὶ τοιοῦτου εἶδους βακουφίων. Ὁ λόγος τῆς τοιαύτης ἐκ μέρους μας κατὰ τύπους μόνον καινοτομίας, ἥτις τοῦτο μὲν μεγίστην κατὰ τὴν γνώμην ἡμῶν ἐπιφέρει ἀπλοποίησιν ἐν τῇ κατατάξει καὶ κατανοήσει τοῦ θεσμοῦ ἐν γένει τῶν βακουφίων. τοῦτο δὲ καὶ οὐδαμῶς παραβλάπτει οὐδὲ θίγει ποσῶς τὴν οὐσίαν τοῦ θεσμοῦ τούτου, δικαιολογεῖται καὶ ἐκ τῆς δημῶδους παρὰ τοῖς Τούρκοις ὀνομασίας τῶν τοιοῦτου εἶδους βακουφίων, ὀνομαζομένων κοινῶς **Ἐβλαδιέ**, ἐκ τῆς λέξεως ἐβλάδ δηλοῦσης τὰ τέκνα (ἐπομένως ἐβλαδιέ=τὰ εἰς τὰ τέκνα καὶ τοὺς ἀπογόνους ἀναφερόμενα). Αἱ περὶ οἰκογε-νειακῶν βακουφίων διατάξεις συμπεριλαμβάνονται παρὰ τῷ Ὁμὲρ Χιλμῇ ἐν τῷ γενικῷ περὶ Ἐφορίας (τηβληγέτ) κεφαλαίῳ, διότι ὁ τοιοῦτου εἶδους βακούριον νεμόμενος νέμεται ὑπὸ ἰδιότητα ἐφόρου (μουτεβελή).

βακούρια νέμονται καὶ καρποῦνται οἱ ἀπόγονοι τοῦ ἀφιερωτοῦ, ἡ κυριότης καὶ τῶν βακουρίων τούτων δὲν ἀνήκει τούτοις ἀλλὰ μόνῳ τῷ Θεῷ· δηλαδή ἐπειδὴ τὰ τοιαῦτα βακούρια μετὰ τὴν ἀπόσβεσιν τῆς γενεᾶς τοῦ ἀφιερωτοῦ ἀναγκαίως θὰ περιέλθωσιν εἰς τι εὐαγὲς ἢ ἱερὸν κατὰστημα, ὑπὲρ οὗ τὰ ἀφιέρωσεν ἐμμέσως ὁ ἀφιερωτής, οἱ ἀπόγονοι αὐτοῦ δικαιοῦνται μόνον νὰ νέμονται καὶ καρπῶνται τὸ βακούριον οὐχὶ δὲ καὶ νὰ ἐπιχειρήσωσιν οἰκονομήποτε πράξιν κυριότητος ἐπ' αὐτοῦ, ὡς π. χ. νὰ πωλήσωσιν ἢ ὑποθηκεύσωσιν ἢ δωρήσωσιν αὐτὸ εἰς ἕτερον. Ὡστε, ὡς βεβαίως ἤδη ἐντελῶς ἐννοεῖ ὁ ἀναγνώστης, ἡ αἰτία καὶ ἡ συνέπεια τῶν τοιούτων ἀφιερωμάτων τὸ μὲν εἶναι φιλανθρωπικὸς σκοπὸς, ὅστις εἶναι ὁ ἀπώτερος, τὸ δὲ ὁ σκοπὸς τῆς ἐξασφαλίσεως τῶν μέσων τῆς οἰκογενείας, ὅστις εἶναι ὁ ἐγγύτερος· ὁ κύριος δηλονότι κτηματικῆς τιнос περιουσίας πατὴρ, εἴτε φοβούμενος μὴ τυχὸν τὰ τέκνα του σπαταλήσωσιν ἐν τῷ μέλλοντι αὐτήν, εἴτε ἐν γένει προνοητικῶς καὶ συντηρητικῶς ὡς φρόνιμος οἰκογενειάρχης φερόμενος, ἔσπευδεν ἐγκαίρως νὰ καταστήσῃ τὰ κτήματά του βακούρια ὑπὲρ τῶν τέκνων καὶ ἀπογόνων του, ἀποβλέπων οὕτω συνάμα καὶ εἰς τινὰ κατὰ τὸ μάλλον καὶ ἥττον ἀπώτερον φιλανθρωπικὸν σκοπόν. Οὕτω δὲ ἐξεπλήρου ἐν ταύτῃ δύνω καλὰς πράξεις, τὴν μὲν ὑπὲρ τῆς οἰκογενείας του τὴν δὲ χάριν τοῦ φιλανθρωπικοῦ ἢ κοινωφελοῦς σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ὁρίζει ὅτι θὰ περιέλθωσι τὰ κτήματα μετὰ τὴν ἀπόσβεσιν τῆς γενεᾶς του.

4. Καὶ ἐν τῇ συστάσει τῶν οἰκογενειακῶν βακουρίων (1) ἄ-

1. Σημ. Τὰ οἰκογενειακὰ βικούρια εἶναι ἀρκούντως πολυάριθμα εἰς πολλὰ μέρη τῆς Ὀθμ. Αὐτοκρατορίας. Πρὸς πολλαπλασιασμόν τῶν τοιούτου εἶδους βικούριων παρ' ἡμῖν φαίνεται ὅτι συνέτειναν τὸ πάλαι καὶ ἕτεροί τινες ἱστορικοὶ λόγοι, ἀπὸ πολλοῦ μὴ ὑφιστάμενοι πλέον τὴν σήμερον. Ἐν ᾧ δηλαδή ἀπὸ χρόνου πολλοῦ καὶ μάλιστα τὴν σήμερον ὑπὸ τὴν κραταίαν αἰγίδα τῆς Α.Α.Μ. τοῦ φιλολάου καὶ δικαιοτάτου Σουλτάνου, τὸ κράτος τῶν Νόμων καὶ τῆς Δικαιοσύνης ἐπεκτείνεται καὶ εἰς τὰ μάλλον ἀπομακρυσμένα μέρη τῆς Αὐτοκρατορίας, κατὰ παλαιὰς ἱστορικὰς ἐποχάς, μερικοὶ κατὰ τόπους δυνάσται, διὰ τῆς αὐθαιρέσιος ἀποκτίντες ἐκτεταμένην ἀκίνητον περιουσίαν, φοβούμενοι δὲ μήπως, ὁπότεν ἐν προσεχεῖ μέλλοντι φωραθῶσι καὶ δώσωσι

κρα ἐλευθερίᾳ ἐπεκράτησεν ὑπὲρ τοῦ ἀφιερωτοῦ. ὅστις δικαιούται, ὅπως βούληται, νὰ προσδιορίσῃ τοὺς ὅρους ὑφ' οὓς ἀφιεροῖ τὰ κτήματα τοῦ χάριν τῶν ἀπογόνων του. Συνήθης τρόπος ἀφιερώσεως εἶναι καὶ ὁ ἐξῆς: ὁ Α. κύριος διατελῶν κτηματικῆς περιουσίας, ἀφιεροῖ ταύτην ὑπὲρ τῶν ἀπογόνων του ὑπὸ τὸν ὅρον, ὅπως ἐκ τῶν εἰσοδημάτων τῶν κτημάτων τούτων, ἄτινα κατέστησεν οὕτω βακουφικὰ (ἀφιερώματα), κατὰβάλλωσιν ἐτησίως οὗτοι ποσοστὸν τι (ιδὺαρέ) εἰς τι φιλανθρωπικόν, κοινωφελές ἢ ἱερὸν ἐν γένει καθίδρυμα. Τὸ ποσοστὸν τοῦτο, ὅπερ θὰ πληρώνωσιν οἱ ἀπόγονοι, δυνατόν νὰ ᾖ καὶ ἐλάχιστον, ὁ προσδιορισμὸς δὲ αὐτοῦ ἡρτῆται ἐκ τῆς θελήσεως τοῦ ἀφιερωτοῦ, π. χ. ἐκ τοῦ ἐτησίου εἰσοδήματος χιλίων λιρῶν Ὁθωμανικῶν, ὅπερ ἀπορέει οἰκογενειακόν τι βακούριον, δυνατόν νὰ ὀρίσῃ ὁ ἀφιερωτὴς ὅπως μόνον χίλις ἢ καὶ ἐλάσσονα γρόσια κατ' ἔτος προσφέρωσιν οἱ ἀπόγονοί του χάριν ἐπισκευῆς καὶ συντηρήσεως μιᾶς γεφύρας, κρήνης ἢ ὑδραγωγείου πόλεως τινος καὶ χωρίου, ἢ χάριν τοῦ νοσοκομείου, σχολείου κτλ. Οὕτω δὲ διὰ τῆς ἐλαχίστης ταύτης προσφορᾶς, ἣν ὤρειλον ὑπὲρ κοινωφελοῦς σκοποῦ νὰ κάμωσι κατ' ἔτος οἱ ἀπόγονοι τοῦ ἀφιερωτοῦ, ἐξησυχάζετο αὐτοῖς κτηματικὴ περιουσία ἀνυπαλλοτρίωτος καὶ μὴ ὑποκειμένη εἰς κανένα κίνδυνον ἀπωλείας καὶ ἐκποιήσεως, καὶ ὁπόταν οὗτοι σὺν τῷ χρόνῳ ἐκλίπωσι, παραλαμβάνει τὴν περιουσίαν ἐξ ὀλοκλήρου τὸ φιλανθρωπικὸν κατήστημα, ὑπὲρ οὗ ἀρχῆθεν μὲν ἀλλ' ἐμμέσως αὕτη προώρι-
σται τῇ βουλῇ τοῦ ἀφιερωτοῦ.

5. Ἀφ' ἑτέρου ὁ ἀφιερωτὴς διατελεῖ ἐπίσης ἐλεύθερος νὰ ὀρί-
σῃ, ὅπως βούληται, τοὺς τε ὅρους καὶ τὸν τρόπον τῆς κληρονομικῆς

λόγον τῶν πράξεων των, δημευθῇ ἢ τοιουτοτρόπως ἀποκτηθεῖσα περιουσία των, ἐφρόντιζον ἐγκαίρως ἵνα μετατρέψωσι ταύτην εἰς βακουφικὴν ὑπὲρ τῶν ιδίων τέκνων καὶ ἀπογόνων των. Οὕτω δὲ ἡ τοιαύτη βακουφικὴ περιουσία, καθὰ ἀφιερωθεῖσα σύμφωνα μὲ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον (Σερή) καὶ ὑπὸ τινα ἔποψιν ὑπὸ τὸ κράτος τοῦ Δικαίου τούτου ὑπαχθεῖσα, ἐνομίζετο ὅτι δὲν ἠδύνατο πλέον εὐκόλως νὰ δημευθῇ, ἀπομένουσα ὑπὸ τίτλον διηνεκοῦς ἀφιερώματος ἐν χερσὶ τῶν τέκνων καὶ ἀπογόνων τοῦ δυνάστου ἀφιερωτοῦ (ἴδε ἐν Δεστούρ Τόμ. Α'. σελ. 233, καὶ ἄρθρ. 1663 Ἀστ. Κώδικος).

μεταβιβάσεως τῶν παρ' αὐτοῦ συσταθέντων οἰκογενειακῶν βακουφίων· οὕτω π. χ. ὁ ἀφιερωτής Α. ὁρίζει ὅτι τὰ κτήματά του κατέστησεν ἀφιέρωμα ὑπὲρ τῶν τέκνων του, καὶ ὅταν ταῦτα τελευτήσωσιν, ὑπὲρ τῶν ἐγγόνων του, μετὰ δὲ τὸν θάνατον καὶ τούτων ὑπὲρ τῶν δισεγγόνων του, ἀποθανόντων δὲ καὶ τούτων τὸ ἀφιέρωμα νὰ περιέρχηται εἰς τὸ δεῖν φιλανθρωπικὸν κατὰστημα. Ἐν τῇ προκειμένη περιπτώσει, ὑπαρχόντων τέκνων, δὲν κληρονομοῦσιν οἱ ἐγγονοὶ ἀποκλειόμενοι ὑπὸ τῶν τέκνων. Δυνατὸν ἐπίσης ὁ ἀφιερωτής νὰ ὀρίσῃ ὅπως τὸ βακούριον περιέρχηται κληρονομικῶς εἰς τοὺς ἀπογόνους του ἐπ' ἄπειρον, ἢ νὰ περιέρχηται εἰς μόνους τοὺς ἄρρενας ἀπογόνους, ἢ τοὺς ἄρρενας καὶ θήλεις συνάμα, εἴτε κατ' ἰσομοιρίαν εἴτε καὶ κατ' ἄνισα μερίδι.

6. Ἐνταῦθα εὐκκριον εἶνε, νομίζομεν, νὰ μνημονεύσωμεν θεσμὸν τινὰ τοῦ Ρωμαϊκοῦ Δικαίου, πολλὴν τὴν ὁμοιότητα ἔχοντα πρὸς τὰ οἰκογενειακὰ βακούφια. Ὁ θεσμὸς οὗτος εἶνε τὸ νομικῶς καλούμενον οἰκογενειακὸν κληροδότημα (fideicommissum familiae), ὅπερ ὑφίσταται, ὅταν ὀρίξῃ τις διὰ τῆς διαθήκης του, ὅτι ὠρισμένον κτῆμά του διαθέτει ὑπὲρ τῶν τέκνων καὶ ἀπογόνων του ὑπὸ τὸν ῥητὸν ὅρον νὰ παραμένῃ τοῦτο διηνεκῶς ἐν τῇ κυριότητι τῶν μελῶν τῆς οἰκογενείας του.

Τὸ οὕτω κληροδοτηθὲν μὴ δυνάμενον νὰ ἐκποιηθῇ, μεταβαίνει κατὰ τὴν τάξιν τῆς ἐξ ἀδικθέτου διαδοχῆς εἰς τοὺς ἐγγυτέρους ἐξ αἵματος συγγενεῖς, ἐξαντληθέντων δὲ τούτων εἰς τὸν σύζυγον ἢ τὴν σύζυγον.

Ὁ Αὐτοκράτωρ ὅμως Ἰουστινιανὸς διὰ τῆς 159ης Νεαρχῆς ἐπὶ νεγρε σπουδαῖον περιορισμὸν εἰς τὴν τοιαύτην ἐλευθερίαν τοῦ διαθέτου, θεσπίσας ὅτι, ἐάν, ἀφ' οὗ πρὲλθωσιν ἤδη τρεῖς γενεαὶ ἀπὸ τοῦ θανάτου τοῦ διαθέτου, τὸ πρόσωπον τῆς τρίτης ἤθελεν ἀποθάνει ἄνηθον, ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει μετὰ τοὺς κληρονόμους αὐτοῦ παύει τὸ οἰκογενειακὸν κληροδότημα. Ἀπὸ τῆς ἀσαφοῦς διατάξεως ταύτης τοῦ Ἰουστινιανοῦ ὁρμώμενοι οἱ νεώτεροι ἐρμηνευταὶ τοῦ ρωμαϊκοῦ δικαίου ἀπετέλεσαν τὸν γενικὸν κανόνα, ὅτι πέραν ἐν γένει τῆς τετάρτης γενεᾶς δὲν ἰσχύει τὸ οἰκογενειακὸν κληροδότημα.

7. Κρίτοι ὅμως φαινομενικῶς παρατηρεῖται μεγάλη τις ὁμοιό-

της μετὰ τῶν δύο θεσμῶν τοῦ οἰκογενειακοῦ κληροδοτήματος καὶ τοῦ οἰκογενειακοῦ βακουφίου, οὐχ ἥττον ὁμῶς διαφέρουσι ταῦτα οὐσιωδῶς ἀλλήλων, καθότι ἐν ᾧ τὰ οἰκογενειακὰ βακούφια θεωροῦνται ἐν γένει κτήματα θεοῦ δικαίου (divini juris), διατελοῦντα, ὡς εἴρηται, ὑπὸ τὴν κυριαρχίαν μόνου τοῦ Θεοῦ, δι' ὃ καὶ ὡς ἐκ τοῦ λόγου τούτου τυγχάνουσιν ἀναπαλλοτρίωτα, τῶν ἀπογόνων τοῦ ἀφιερωτοῦ δικαιομένων εἰς μόνην τὴν νομὴν καὶ διηνεκῇ ἐπικαρπίαν αὐτῶν, προκειμένου τούναντίον περὶ οἰκογενειακῶν κληροδοτημάτων, ταῦτα διατελοῦσιν ὑπὸ τὴν πλήρη κυριότητα τῶν ἀπογόνων τοῦ διαθέτου, ἐπὶ τοσοῦτον δὲ μόνον ἢ τοιαύτη κυριότης αὐτῶν τυγχάνει περιορισμένη, ἐφ' ὅσον οὗτοι χάριν τῶν ἐτέρων μελῶν τῆς οἰκογενείας, ἅτινα ἤθελον διαδεχθῇ αὐτοὺς μετὰ τὸν θάνατόν των, ὑποχρεοῦνται νὰ διατηρήσωσι τὸ κληροδοτήμα ἀκέραιον. Ἐξ ἐτέρου ἐν τοῖς οἰκογενειακοῖς κληροδοτήμασιν οὐδεὶς ἐν γένει ἄμεσος ἢ ἑμμεσος εὐαγῆς καὶ φιλάνθρωπικὸς σκοπὸς ἐνυπάρχει, οὐδὲ ἡ αἰτία τῆς συστάσεως αὐτῶν τυγχάνει διαρκῆς καὶ αἰωνία, περιοριζομένης τῆς ἰσχύος αὐτῶν, ὡς εἴρηται, μέχρι τῆς τετάρτης τοῦ πολὺ γενεᾶς τοῦ διαθέτου.

8. Ὁ παρὰ τῷ Ρωμ. Δικαίῳ θεσμὸς τῶν οἰκογενειακῶν κληροδοτημάτων (fideicommissum familiae) κατατάσσεται κατὰ τοὺς νομομαθεῖς εἰς τὴν γενικὴν κατηγορίαν τῶν ὑποκαταστάσεων (substitutions). Ὑποκατάστασις ὑφίσταται ὁπόταν π. χ. ὁ Α. εἴτε διὰ τῆς διαθήκης του εἴτε καὶ διὰ δικαιοπραξίας ἐν ζωῇ (δωρεᾶς) ἀφίνει μὲν ἢ δωρεῇ ὠρισμένον κτῆμά του εἰς τὸν Β, ἀλλ' ὑπὸ τὸν ῥητὸν ὅρον ἵνα ὁ Β μὴ ἔχῃ τὸ δικαίωμα νὰ πωλήσῃ τὸ κτῆμα τοῦτο ἢ κατ' ἄλλον τρόπον μεταβιβάσῃ αὐτὸ εἰς ἕτερον, ἀλλὰ νὰ διατελῇ ἐσφεί ὑπόχρεως ὅπως διαφυλάτῃ αὐτὸ καὶ τὸ νέμῃται ἐφ' ὅσον ζῇ, ἵνα μετὰ τὸν θάνατον αὐτοῦ παραλάβωσιν ὑπὸ τοὺς αὐτοὺς περιορισμοὺς τὸ κτῆμα τὰ τέκνα τοῦ Β, καὶ μετὰ τὸν θάνατον καὶ τῶν τέκνων οἱ ἔγγονοι καὶ οὕτω καθεξῆς. Τῶν τοιούτων ὑποκαταστάσεων (substitutions) καὶ διὰ λόγους μὲν τινες πλουτολογικοὺς, κυρίως δὲ διότι διὰ τοῦ θεσμοῦ τούτου ἐβοηθεῖτο καὶ συνετηρεῖτο ἡ παλαιὰ Γαλλικὴ ἀριστοκρατία, σφοδροὶ πολέμιοι κατὰ τὴν σύνταξιν τοῦ Γαλλικοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος ἐκηρύχθησαν ἄλλοι τινὲς οἰκογεν.

μολόγοι, ταῖς ἐνεργείαις δὲ αὐτῶν ἰδιαιτέρᾳ ἀπαγορευτικῇ τῶν ὑποκαταστάσεων διάταξις προστετέθη ἐν τῷ Γαλλικῷ Κώδικι, ὀρίζοντι διὰ τοῦ 896 ἔρθρου του, ὅτι «Les substitutions sont prohibées. Toute disposition par laquelle le donataire, l'héritier institué ou le légataire sera chargé de conserver et de rendre à un tiers, sera nulle, même à l'égard du donataire, de l'héritier institué, ou du légataire». Τούναντίον ὅμως ὁ θεσμός τῶν ὑποκαταστάσεων διατηρεῖται εἰσέτι ἐν Ἀγγλίᾳ⁽¹⁾, ὅπου μέχρι τῆς σήμερον θερμοὺς ἔχει ὀπαδοὺς καὶ συνηγόρους, θεωρεῖται δ' ὁ θεσμός

1. Σημ. Οἱ Ἀγγλοι ὀνομέζουσι γενικῶς entail τὴν τε ὑποκατάστασιν, ὡς καὶ τὰ ἀκίνητα κτήματα ἐν γένει, ἅτινα κατέχει τις καὶ ἐξουσιάζει ὑπὸ τὸν ὄρον ὑποκαταστάσεως (biens substitués), διαιροῦσι δὲ τὰ entail α'. εἰς ἀπόλυτα (absolute), ὅταν δηλαδὴ ὁ δωρητὴς (donor) ἀπολύτως ὀρίζη νὰ νέμῃται καὶ ἐξουσιάζῃ αὐτὰ ἑαφεί ὃ τε δωρεοδόχος (donee) καὶ οἱ κληρονόμοι του, καὶ β'. εἰς **περιορισμένα** ἢ ὑπὸ ὄρον (limited, qualified ἢ conditional) ὡς π. χ. ὅταν ὁ δωρητὴς ὀρίζη διὰ ἀποθνήσκοντος τοῦ δωρεοδόχου, τὰ entail θὰ περιέρχωνται εἰς ἐκείνον μόνον ἐκ τῶν κληρονόμων, ὅστις κληρονομεῖ τὸν τίτλον (manor Γαλλ. seigneurie π.χ. μαρκισίου, δουκός κτλ.) τοῦ θανόντος (the tenant of the manor), ἢ ὅταν ὀρίζη νὰ περιέρχωνται ταῦτα εἰς μόνους τοὺς ἄρρενας ἢ τοὺς κατιόντας ἐν γένει, οὐχὶ δὲ καὶ τοὺς ἐκ πλαγίου συγγενεῖς κτλ. Ἰδε Comentaires on the laws of England by R. M. N. Kerr σελ. 139—46. Ἐν γένει καὶ τὸ ἐν Ἀγγλίᾳ σύστημα τῆς ιδιοκτησίας τῶν ἀκινήτων τυγχάνει ὡς καὶ ἐν Τουρκίᾳ λίαν πολὺπλοκον, διακρίνονται δὲ καὶ αὐτόθι διάφοροι κατηγορίαι κτημάτων, ὡς π. χ. τὰ freehold estates, ἥτοι κτήματα, ἅτινα δύναται τις νὰ διαθέσῃ ἐλευθέρως καὶ κατὰ τὸ δοκοῦν, τὰ entails, καὶ τὰ tenures. ἥτοι τὰ τιμαριωτικὰ καὶ φεουδαλικὰ κτήματα. Συνάμα δ' ἔχουσιν οἱ Ἀγγλοι καὶ τοὺς trustees (εἶδος μουτεβελήδων), οὓς διορίζει ὁ δωρητὴς ὡς ἐκτελεστὰς τῶν ὀρων τῆς ὑπὲρ τινος ἢ τῶν ἀπογόνων του γενομένης παραχωρήσεως (settlement) τοῦ κτήματος, πρὸς τοῦτοις δ' ἰσχύει καὶ παρ' αὐτοῖς τὸ ἀξίωμα «πᾶσα ἡ γῆ βασιλική», καθότι ὁ βασιλεὺς τῆς Μεγάλης Βρετανίας ἐνασκεῖ τὸ dominium nudum ἐπὶ ὅλων σχεδὸν τῶν ἐν Ἀγγλίᾳ ἀκινήτων Ὅπως δὲ οἱ Ἀγγλικοὶ θεσμοὶ καὶ τὸ Ἀγγλικὸν δίκαιον ἐν γένει, ὡς **ἱστορικὸν** κυρίως δίκαιον, μόνον διὰ τῆς **ἱστορίας** δύνανται νὰ νοηθῶσιν, οὕτω καὶ πρὸς κατανόησιν πολλῶν ἐν Τουρκίᾳ θεσμῶν ἀναγκαῖα πολλάκις καθίσταται ἡ ἱστορικὴ καὶ οὐχὶ δογματικὴ ἀπλῶς ἐρμυνεῖ, τὴν τοιαύτην δ' ἐρμηνείαν ἡ κολουθήσαμεν καὶ ἡμεῖς ἐν πολλοῖς.

οὗτος ὡς τείνων εἰς τὴν ἐδραίωσιν καὶ διαιώνισιν τῆς Ἀγγλικῆς ριστοκρατίας.

9. Μέχρι τοῦδε ἐπραγματεύθημεν περὶ τῶν γενικῶν ἀρχῶν τοῦ βακουφικοῦ Δικαίου, ἥτοι τοῦ ὅρισμοῦ τῶν βακουφίων, τοῦ τρόπου καὶ τῶν δικτυπώσεων, τῶν ἀπαιτούμενων διὰ τὴν ἰδρύσιν καὶ σύστασιν αὐτῶν, περὶ τῶν προσώπων ἐκείνων εἰς ᾧ τῇ θελήσει τοῦ ἀφιερωτοῦ εἶνε ἀνατεθειμένη ἡ διοίκησις καὶ ἐπιμέλεια τῶν βακουφίων, καὶ τῆς ἀπὸ τῆς συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων θεμελιώδους ὑπὸ ἔποψιν ἐφάρκας διακρίσεως αὐτῶν εἰς ἀμέσως καὶ ἐμμέσως διοικούμενα, ὡμιλήσαμεν δὲ εἰδικώτερον περὶ ἐὸς μόνου εἵδους αὐτῶν, ἥτοι τῶν οἰκογενειακῶν βακουφίων.

Ἐν τοῖς ἐπομένοις βιβλίοις εἰδικώτερον διαπραγματευόμεθα περὶ τῶν διαφορῶν εἰδῶν τῶν βακουφίων, τοῦ τρόπου καὶ τῶν ὅρων, ὑφ' οὓς πᾶς τις δύναται νὰ κατέχη καὶ ἐξουσιάζῃ τὴν σήμερον εἶδη τινὰ βακουφικῶν κτημάτων, μεταβιβάζῃ αὐτὰ εἰς ἕτερον, κληρονομῇ κτλ., ὡς καὶ τῶν διαφορῶν ἐν γένει νόμων καὶ διατάξεων, τῶν δεπουσῶν ἐν τοῖς καθέκαστα τὰ βακουφικὰ παρ' ἡμῖν κτήματα.

ΒΙΒΛΙΟΝ ΔΕΥΤΕΡΟΝ

ΤΑ ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΙΔΗ ΒΑΚΟΥΦΙΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Ἄπαντα ἐν γένει τὰ βακούφια ἢ ἀφιερώματα διαίρουνται εἰς δύο κατηγορίας, διότι τὰ μὲν τούτων, αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ χρησιμεύοντα καὶ χρησιμοποιούμενα ὑπὲρ τοῦ θεαρέστου σκοποῦ, ὃν κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν ἔχει ὁρίσει ὁ ἀφιερωτής, οὐδεμίαν πρόσοδον αὐτὰ ταῦτα ἀποφέρουσι, τοιαῦτα δ' εἶναι ἅπαντα ἀνεξαίρετως τὰ ἱερά, φιλανθρωπικά καὶ κοινωφελῆ καταστήματα ἢ καθιδρύματα, ὡς π. χ. τὰ τεμένη, ἱεροδιδασκαλεῖα (μεδρεσέδες), νοσοκομεῖα, σχολεῖα, βιβλιοθήκαι, πτωχοκομεῖα, γέφυραι, ὁδοί, ὑδραγωγεῖα κτλ., ἐν ᾧ ἕτερα πάλιν βακούφια μὴ χρησιμεύοντα αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ καὶ ἀμέσως ὑπὲρ τοῦ θεαρέστου σκοποῦ τοῦ ἀφιερωτοῦ, χρησιμοποιοῦνται μόνον ἐμμέσως, ὅπως δηλαδὴ, ἐκμισθουμένων τούτων καὶ καλλιεργουμένων, ἐκ τῶν προσόδων καὶ εἰσοδημάτων αὐτῶν συντηρῶνται καὶ διατηρῶνται τὰ ἀγαθοεργὰ καταστήματα, καὶ οὕτω ἐμμέσως ἐξυπηρετῆται ὁ θεάρεστος σκοπὸς τοῦ ἀφιερωτοῦ, ὡς π. χ. αἱ βακουφικαὶ ἄμπελοι, κῆποι, ἐλαιῶνες, χάνια, οἰκίαι, ἀποθήκαι κτλ. Τὰ μὲν τῆς πρώτης κατηγορίας βακούφια ὀνομάζονται εὐαγῆ καταστήματα (μουσεσάτι χαϊριγιέ), τὰ δὲ τῆς δευτέρας προσοδοφόρα βακούφια (μουστεγαλάτ).

2. Μεταξὺ πάλιν τῶν τῆς δευτέρας κατηγορίας βακουφίων, ἥτοι τῶν προσοδοφόρων (ἴδε ἄρθρ. 2ον τοῦ ἀπὸ 9 Δζεμαζη-ούλ-Αχῆρ 1287 περὶ τῶν πράξεων ἐπὶ τῶν ἐστεγασμένων καὶ προσοδοφόρων βακουφίων Νόμου ἐν Δεστοῦρ τόμ. Β'. σελ 170), διακρίνομεν τὰ ἐστεγασμένα ἢ ἐνστεγα (μουσαφακάτ), ἥτοι τὰς διαφόρους βακουφικὰς οἰκοδομὰς, ὡς καὶ τοὺς τύπους τοὺς προωρισμένους πρὸς ἀνέγερσιν οἰκοδομῶν (οἰκόπεδα) καὶ τὰ μὴ ἐστεγασμένα ἢ ἄστεγα,

ὡς π. χ. κήπους, ἀμπέλους, ἀγρούς κτλ., ἅτινα καὶ κυρίως ὀνομάζονται προσοδοφόρα ἢ μουστεγαλάτ. Παρὰ Ρωμαίοις κτήματα ἀστυκὰ (urbana) ἐκκλοῦντο τὰ ἐν ταῖς πόλεσιν ἢ χωρίοις εὐρισκόμενα, ὡς π. χ. αἱ διάφοροι οἰκοδομαὶ καὶ τὰ οἰκόμεθα, ἀγροτικά δὲ (praedia rustica) τὰ ἔξω τῶν πόλεων καὶ χωρίων κείμενα ὡς ἀγροί, κῆποι κτλ.

3. Τὰ προσοδοφόρα ἐν γένει βακούφια εἴτε ἐνστεγα εἴτε ἄστεγα διακρίνονται εἰς τρεῖς τάξεις ἥτοι α'. τὰ ἐπὶ ἀπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ ὡς πρὸς ἡμῖν κοινῶς ἐπεκράτησε νὰ ὀνομάζωνται μονοτελῆ (ἰδὲς ἀρ. β. χ. δελοῦ) β'. τὰ ἐπὶ διπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ διτελῆ (ἰδὲς ἀρ. γ. χ. δελοῦ) καὶ γ'. τὰ ἐπὶ κατ' ἀποκοπὴν ὠρισμένῳ μισθώματι (μυρκχτᾶ) ἐκμισθούμενα ἢ οἱ τὰ λεγόμενα μουκαταλή.

4. Ἐκ τούτων μόνον τὰ τοῦ πρώτου εἴδους ἦτοι τὰ μονοτελῆ δικτελοῦσιν ὑπὸ τὴν ἄμεσον κατοχὴν καὶ διοίκησιν τῶν ἐφόρων (μουτεβεληδων), πρὸς τούτων ἐρ' ὠρισμένον μόνον χρόνον ἦτοι κατὰ μῆνα ἢ κατ' ἔτος ἐπὶ μισθώματι (ἐντοκίω) εἰς ἰδιώτας ἐκμισθούμενα, ἐπομένως πλὴν τῶν ἐκ τῆς μισθώσεως πηγάζοντων προσωπικῶν καὶ προσωρινῶν ἐπὶ τοῦ κτήματος δικκιωμάτων τοῦ μισθωτοῦ, οὐδεὶς ἕτερος δικαιούται νὰ ἐξουσιάζῃ καὶ διοικῇ αὐτά, ἐν ᾧ τούτων τῶν ἐτέρων εἴδῶν τῶν βακουφίων ἦτοι τὰ τε διτελῆ καὶ τὰ μυρκχτᾶ, μὴ δικτελοῦντα πλέον τὴν σήμερον ὑπὸ τὴν ἄμεσον κατοχὴν καὶ διοίκησιν τῶν μουτεβεληδων, ἐνωρὶς ἤδη, ὡς θέλομεν κατωτέρω ἐξηγήσει, περιῆλλον εἰς τὰς χεῖρας ἰδιωτῶν, οἵτινες καὶ ἀπέβαντι ἐτησίου τινὸς τελέσματος. μεταβαλλομένου τῷ ἐφόρῳ, ἔχουσι διηγεκῶς οὗτοι πᾶσαν ἐπὶ τοῦ βακουφίου ἄμεσον ἐξουσίαν (τεσσαρὸφ), καὶ πᾶσαν ὠφέλειαν ἀπολαμβάνουσιν, δυνάμενοι συνάμα νὰ μεταβιβάσωσι καὶ πωλήσωσι (πρρχχωρήσωσι) ἢ ὑποθηκέωσι τὰ τοιαῦτα δικκιώματά των εἰς τρίτον, ἀποθησκόντων δὲ τούτων, ἡ τοιαύτη ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος ἐξουσία αὐτῶν περὶέρχεται εἰς τινὰς τῶν συγγενῶν ἢ κληρονόμων των, καίτοι καθ' ὅλας τὰς περιπτώσεις ταύτας ἢ καθ' αὐτὸ κυριότης (ρεκχμπέ) ἐξακολουθεῖ πάντοτε νὰ παραμένῃ ὑπὲρ τοῦ βακουφίου ἦτοι τοῦ εὐχγοῦς σκοποῦ. Ἐπειδὴ δὲ μεγάλην σχέσιν καὶ συνάθειαν πρὸς τὰ βακούφια ἔχει καὶ

ἕτερός τις σύνθετος καὶ λίαν περίπλοκος θεσμός, βῆμηδὸν ἐν Τουρκίᾳ παρχαίς καὶ καθιερωθείς, ὃ τῶν γεδικίων, κατὰ τὰς ἄνωθι διακρίσεις καὶ διακρίσεις θέλομεν καὶ ἡμεῖς ἐν τῷ παρόντι δευτέρῳ μέρει τῆς μελέτης διαπραγματευθῇ περὶ τῶν διαφόρων εἰδῶν τῶν βακουρῶν κατὰ τὴν ἐξῆς σειράν, ἥτοι α'. περὶ τῶν εὐαγῶν καταστημάτων, β'. περὶ τῶν μονοτελῶν, γ'. τῶν μουκαταλῇ δ'. τῶν γεδικίων καὶ ε'. τῶν διτελῶν.

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΩΤΟΣ

Τὰ εὐαγῆ καταστήματα.

1. Προκειμένου περὶ τῶν εὐαγῶν καὶ κοινωφελῶν καταστημάτων ἢ καθιδρυμάτων, ὑπὸ νομικὴν ἔποψιν ταῦτα οὐδεμίαν σχεδὸν περίπλοκην προυνσιάζουσιν, οὐδὲ δυσχέρεϊς τις εἰς τὴν κατανόησιν τῆς ἐννοίας αὐτῶν ἀνθρώπεται, ἐν ὀλίγαις δὲ λέξεσι δυνάμεθα νὰ περιλάβωμεν τὰ κατ' αὐτά, λέγοντες ὅτι, ἐπειδὴ ταῦτα αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ χρησιμεύουσι καὶ χρησιμοποιοῦνται χάριν τοῦ θεαρέστου σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ τὰ ἔχει προορίσει ὁ ἀριερωτής, τυγχάνουσιν ἀναπαλλοτρίωτα καὶ κατὰ γενικὸν κανόνα ἀνεπίδεκτα νομικῆς τινος πράξεως, ἀφ' οὗ οὕτε ν' ἐκμισθωθῶσιν ἢ ἄλλως πῶς διατεθῶσιν ἐπιτρέπεται. Καὶ μέχρι μὲν πρό τινων ἐτῶν, οὐδεμία νομοθετικὴ διάταξις ἀπαγορεύουσα ἢ ἐμποδίζουσα τὴν ἐκ νέου σύστασιν τοιούτων ἀριερωμάτων ὑπῆρχε, καὶ ἕκαστος διετέλει ἐλεύθερος ν' ἀφιεροῖ τὴν ἀκίνητον ἰδιοκτησίαν του, καθ' οἷονδῃποτε τρόπον καὶ ὑπὲρ ἰδρύσεως οἰουδήποτε κοινωφελοῦς καταστήματος ἐβούλετο. Ἐπειδὴ ὅμως τὸ μὲν διότι πολλοὶ ἀριερωταί, καίτοι ἐξ εὐσεβοῦς σκοποῦ πᾶντοτε ὁρμώμενοι, συνέπιπτε ν' ἀφιερωθῇ τὰς περιουσίας των πρὸς ἵδρυσιν εὐαγοῦς καταστήματος, οὗτινος οὐδεμία πραγματικὴ ἀνάγκη ὑφίστατο διὰ τὸν τόπον, τοὺνκντίον μάλιστα ἔνεκα τῆς πληθώρας πολλάκις αὐτῶν καθίσταντο ταῦτα ἐντελῶς ἄσκοπα καὶ ἀνωφελῆ, τὸ δὲ διότι ἡ δικτεθειμένη περιουσία πρὸς ἵδρυσιν κοινωφελοῦς καθιδρύματος δὲν ἦτο ἐπαρκὴς πρὸς τὸν σκοπὸν τοῦτον, δι' ὃ καὶ τὸ ἰδρύνμενον κατ᾽ αὐτὴν ἐλλείψει πόρων δὲν ἠδύνατο ἀπροσκόπτως νὰ λειτουργή-

ση, ἡ Πολιτεία πρὸς πρόληψιν τοῦ ἐπιτεινομένου κκκοῦ καὶ χάριν τοῦ κοινοῦ συμφέροντος ἐπήνεγκεν ἤδη οὐσιώδεις περιορισμοὺς εἰς τὴν ἐλευθερίαν τοῦ ἀφιερωτοῦ.

2. Οὕτω δὲ δυνάμει τοῦ ἀπὸ 19 Δεμᾶζηλ Ἀχῆρ 1280 Νόμου περὶ καθηκόντων καὶ πράξεων τῶν διευθυντῶν τῶν βακουφίων (ἄρθρ. 35) ἐκανονίσθησαν εἰδικώτερον τὰ κατὰ τὴν ἐκ νέου σύστασιν καὶ ἱδρυσιν βακουφίων καὶ εὐαγῶν ἐν γένει καταστημάτων, πρὸς τοῦτο δὲ ἀπαιτεῖται νῦν νὰ προηγηθῶσιν αἱ ἐξῆς νόμιμοι διατυπώσεις, ἧτοι α'. νὰ ἐξετασθῇ πρότερον δεόντως καὶ ἀποδιχθῇ, ὅτι ἡ σύστασις βακουφίου καὶ ἀγαθοεργοῦ καταστήματος ἀποβαίνει ἐπωφελῆς καὶ χρησίμος εἰς τὸν τόπον, ἐνθα πρόκειται νὰ ἱδρυθῇ β'. ὅτι ὁ ἀφιερωτὴς ἧτοι ὁ ἱδρυτὴς τοῦ ἀφιερώματος διατελεῖ ἀρκούντως εὐπόρος, αἱ δ' ἐκ τῶν ἀφιερωμένων κτημάτων πρὶσοδοὶ καὶ οἱ τόκοι τῶν χρημάτων ἐπαρκοῦσιν εἰς τὴν διατήρησιν τοῦ βακουφίου ὡς καὶ τῶν κατὰ καιροὺς ἀναγκαιουσῶν ἐπισκευῶν αὐτοῦ. γ'. μετὰ τὰς ἀνωθι δύω διατυπώσεις νὰ συνταχθῇ τὸ ἀφιερωτήριον ἑγγράφον συμφώνως τῷ Ἱερῷ Δικαίῳ (Σερῇ) καὶ δ'. νὰ ἐκδοθῇ ἐπὶ τούτῳ Αὐτοκρατ. Διάταγμα ἐγκρίνον τὴν ἀφίερωσιν καὶ τὴν σύστασιν τοῦ ἀφιερώματος

Τοιοιτοτρόπως λοιπὸν κατὰ πρώτην φορὰν βλέπομεν, ὅτι ὁ Νομοθέτης διὰ τῶν σπουδαίων τούτων περιορισμῶν ἠθέλησε νὰ θέσῃ πλεόν φραγμὸν εἰς τὴν ἐκ νέου σύστασιν βακουφίων, οὐδὲν εἰς τὸν τόπον ὥφελος αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ ἀποφερόντων, τούναντιον δ' ὡς ἐκ τοῦ ἀναπαλλοτριώτου αὐτῶν σπουδαίως ὑπὸ ἔποψιν πλουτολογικὴν δυναμένων νὰ ἐπιδράσωσιν ἐπὶ τοῦ δημοσίου ἀκινήτου πλούτου τῆς χώρας.

3. Καίτοι ὅμως, ὡς εἴρηται, ὁ κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον (Σερῇ) θεσμὸς τῶν εὐαγῶν καταστημάτων εἶνε ἀπλούστατος καὶ εὐχερὴς τὴν ἀντίληψιν, οὐχ ἥττον ὅμως, ἐπειδὴ σπουδαία καὶ οὐσιώδης διάκρισις καὶ διαφορὰ ὑφίσταται μετὰ τοῦ Ἱεροῦ Δικαίου καὶ τοῦ Ρωμαιοῦ ὡς καὶ τῶν τοῦτο ἀκολουθησασῶν διαφορῶν νεωτέρων Εὐρωπαϊκῶν Νομοθεσιῶν, καὶ ἀφ' ἑτέρου τὰ παρ' ἡμῖν ἐθνικὰ καθιδρύματα, ὡς ἐκκλησίαι, μοναστήρια, νοσοκομεῖα, σχολεῖα κτλ. ἐδράζονται ἐπὶ ἀλλοίῳ νομικῶν βάσεων, κἄτωθι ἐκτεθησομένων, καλὸν ἐνομίσκαμεν ἵνα εἰδικώτερον καὶ λεπτομερέστερον ἐνδιατρίψωμεν ἐπὶ τοῦ

λεπτοῦ τούτου καὶ λίαν ἐνδιαφέροντος θέματος, καὶ συγκρίνοντες τὰς διαφόρους Νομοθεσίας, ὑποδείξωμεν τὰς ὡς ἄνωθι διαφορὰς καὶ διακρίσεις, προφυλάττοντες οὕτω καὶ τὸν ἀναγνώστην ἀπὸ τῆς συγχύσεως, εἰς ἣν φυσικῶ τῷ λόγῳ θὰ περιέπιπτε πᾶς τις, εἰ, μὴ γινώσκων τὰς διαφορὰς ταύτας, ἤθελε κρίνει ἐκ τῶν τὰ ἡμέτερα ἐθνικὰ καθιδρύματα διεπουσῶν ἀρχῶν τὸ αὐτὸ καὶ διὰ τὰ εὐαγῆ καταστήματα τοῦ Ἱεροῦ Δικαίου.

4. Κατὰ τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον, οὗτινος περίληψιν ιδιωτικὴν εἶχε τὸ πάλαι περιλάθει ὁ Ἀρμενόπουλος, κριτῆς (δικαστῆς) ποτε Θεσσαλονίκης ἐν τῇ Ἐξαβίβλῳ αὐτοῦ — ἀποτελούσῃ ὡς γνωστὸν τὸ παρὰ τοῖς Ἑκκλησιαστικοῖς καὶ μικτοῖς Μητροπολιτικοῖς δικαστηρίοις ἡμῶν ἐφαρμοζόμενον δίκαιον, τὸ ρυθμίζον ἰδίᾳ τὰς πλείστας τῶν ἐννόμων οἰκογενειακῶν σχέσεων (γάμος, διαζύγιον, προίξ) ὡς καὶ τὰς ἐκ διαθήκης κληρονομίας καὶ κληροδοτήματα τῶν ἐν Τουρκίᾳ Ορθόδοξων χριστιανῶν — τὰ εὐαγῆ καὶ κοινωφελῆ κατὰστήματα (*piae causae* ἢ *pia corpora*) ἀποτελοῦσι κατὰ Νόμον ἰδίαν νομικὴν προσωπικότητα, δυνάμενα ν' ἀποτελέσωσιν αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ ὑποκείμενον δικαιωμάτων καὶ ὑποχρεώσεων καὶ ὡς ἐπέχοντα τάξιν προσώπου (*hominis vicem substinent*) ·· ἀποκτῶσιν ἰδίαν περιουσίαν κινητὴν ἢ ἀκίνητον καὶ συνάμα συναλλάσσονται, παριστάμενα ἐν ταῖς συναλλαγαῖς αὐτῶν διὰ τῶν ἐκάστοτε νομίμων ἀντιπροσώπων των. Οἱ δ' ἔφοροι τῶν παρ' ἡμῖν ἐθνικῶν καταστημάτων διαλοῦσι τὸ πλεῖστον αἰρετοὶ, ἐκλεγόμενοι κατὰ τινὰς ἰδιαιτέρους κανονισμοὺς ἐφ' ὧρισμένον μόνον χρόνον, καθ' ὃν καὶ ἀντιπροσωπεύουσι τὰ συμφέροντα τοῦ ὑπὸ τὴν ἐφορίαν αὐτῶν εὐαγοῦς καταστήματος, παρέρχομένου δὲ τοῦ χρόνου τούτου πκύουτιν οὗτοι ἀντιπροσωπεύοντες τὸ κατὰστημα, μεθ' οὗ οὐδεμία πλέον σχέσις καὶ συνάφεια συνδέει αὐτούς.

5. Τὸν ἀντίον ὅμως τὸ Ἱερὸν Δίκαιον (Σερῆ) νομικὰ πρόσωπα (*personnes morales*), οὐδεμίαν δηλαδὴ ὑλικὴν ὑπαρξιν ἀλλὰ μόνον νοητὴν ἀπλῶς καὶ παρὰ τοῦ νόμου κατεσκευασμένην ὑπόστασιν ἔχοντα, ἡ δὲ ἀναγνωρίζει διόλου ἢ ἐν πάσῃ περιπτώσει προσδίδει εἰς αὐτὰ λίαν περιωρισμένην ἔννοιαν καὶ σημασίαν καὶ πολὺ διάφορον ἐκείνης,

ὕψ' ἢν ἀντιλαμβάνεται αὐτῶν τό τε Ρωμαϊκὸν Δίκαιον ὡς καὶ αἱ τοῦτο ἀκολουθοῦσαι νεώτεραι Εὐρωπαϊκαὶ Νομοθεσίαι.

Οἱ ἔρροροι (μουτεβε λῆδες) τῶν εὐαγῶν καταστημάτων (μουεσεσάτι χαϊρίε) διατελοῦσιν ὅχι ὡς παρ' ἡμῖν αἵρετοί, ἀλλὰ τὸ πλεῖστον ἰσόβιοι καὶ κληρονομητοί, μετὰ τὸν θάνατον αὐτῶν μεταβιβαζομένης τῆς Ἐφορῆς κληρονομικῶς εἰς τοὺς νομίμους ἀπογόνους καὶ διαδόχους τῶν κατὰ τὴν τάξιν, ἢν ἅμα τῇ ἀφιερῶσει εἶχεν ὀρίσει ἄποξ ὁ ἰδρυτὴς τοῦ βακουρίου. Οὕτω λοιπὸν κατὰ τὸ Σερῆ αἱ διάφοροι νομικαὶ πράξεις καὶ συναλλαγαί, αἱ ἀρροῶται τὸ εὐαγὲς κατάστημα, εἰσὶν, οὕτως εἰπεῖν, συμπαγῆς καὶ ἠνωμέναι τῷ προσώπῳ τοῦ ἐφόρου, καὶ τοῦτου ἀποθανόντος, τῷ προσώπῳ τοῦ νομίμου διαδόχου του. Ἐνῶ λοιπὸν κατὰ τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον τὸ πρόσωπον τοῦ ἀντιπροσώπου ἢ ἐφόρου τοῦ καταστήματος οὐδεμίαν σχεδὸν ἐπίδρασιν καὶ σημασίαν κέκτηται ὡς πρὸς τὴν περιουσίαν ἢ τὰς περιουσιακὰς σχέσεις τοῦ ἐρρορευομένου καταστήματος, τούναντίον κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον τὸ πρόσωπον τοῦτο ἀπολαύει ὑπὸ τινος ἐπόψεως πολλῶ μείζονος καὶ δὴ στυθερωτέρως καὶ διαρκεστέρως σημασίας καὶ σπουδαιότητος.

6. Ἀρ' ἐτέρου ἄπχντα τὰ βακούρικ ἐπομένως καὶ τὰ εὐαγῆ καταστήματα θεωροῦνται κατὰ τὸ Σερῆ ὡς κτήματα τοῦ Θεοῦ (res divini juris), διατελοῦντα ὑπὸ τὴν κυριότητα καὶ προστασίαν τοῦ Ὑπερτάτου Ὀντος, ἡ χρῆσις δὲ μόνη ἢ αἱ πρόσοδοι αὐτῶν εἰσὶν ἐξιδιασμέναι τῇ θελήσει τοῦ ἀφιερῶτοῦ ὑπὲρ τινος ἀγαθοεργοῦ ἢ φιλάνθρωπικοῦ καταστήματος· ἐπομένως κοινωφελὲς κατάστημα κεκτημένον ἰδίαν περιουσίαν καὶ ἰδίαν προσωπικότητα ἢ ἀτομικότητα δὲν δύναται οὕτω νὰ βοηθῇ, οἱ δ' Ἐρροροι, θεωρούμενοι ὡς ἀπλοῦ ὑπηρέται ἢ ὑπάλληλοι τοῦ Ὑψίστου καὶ ἐκτελεσταὶ ἀπλῶς τῶν ὅρων τῆς ἀφιερώσεως καὶ διατελοῦντες ὑπὸ τὴν ἀνωτάτην ἐπίβλεψιν τοῦ Ἱεροδίκου, εἰσὶν ὑπόχρεοι διὰ τὴν καλὴν διαχείρισιν τῶν κτημάτων τοῦ Θεοῦ, στερούμενοι πάσης ἰδίας αὐτενεργείας.

7. Κατὰ πόσον περιωρισμένη τυγχάνει ἡ ἔννοια τοῦ νομικοῦ προσώπου ἐν τῷ Οθωμ. Δικαίῳ, ἐξάγεται καὶ ἔκ τινος διατάξεως τοῦ Αστικοῦ Κώδικος (Μεδζελέ, ἄρθρα 1645-6), καθ' ἣν ὁπόταν πρόκηται νὰ διεκδικήσωσιν οἱ κάτοικοι χωρίου τινὸς νομὴν τινὰ ἢ βοσκὴν

ἢ ἕτερον ἐν γένει κτήμα ἀνῆκον κοινῶς εἰς αὐτούς, (κτῆματα εἰς κοινὴν χρῆσιν ἀφειμένα, μετροῦν ἐξ Βιβλ. Α', τιτλ. α' § 3), πρὸς ἑγερσιν ἀγωγῆς ἀπαιτεῖται ἡ παρουσία καὶ ἡ ἐπὶ δικαστηρίου παράστασις ἀπάντων τῶν καιοίκων τοῦ χωρίου, ἐκ τῶν οὗτοι δὲν ὑπερβαίνωσι τοὺς ἑκατὸν (χάθμι μαχσοῦρ). μόνον δὲ ὅταν ᾧσι πλείονες τῶν ἑκατὸν ἀρκεῖ καὶ ἡ παρουσία μερικῶν μόνον ἐξ αὐτῶν (ἴδε καὶ Νομολογίαν Ἀκυρωτικοῦ Κωνσταντινουπόλεως ἀποφ. τῆς 23ης Φεβρουαρίου 304, τῆς 25 Ἰανουαρίου 304 καὶ 8ης Ἰανουαρίου 309 ἐν Δζερινδὲ Μεχκλίμ ἥτοι τῇ ἐπισήμῳ Δικαστικῇ ἐφημερίδι τοῦ ἔτους 1311). Ο ἔμπορικὸς Ὁθωμ. Νόμος συνταχθεὶς ἐπὶ τῇ βάσει τοῦ Γαλλικοῦ Κώδικος εἶνε ἀληθὲς ὅτι ἀναγνωρίζει ἐν τινι μόνον μέτρῳ ὡς νομικὰ πρόσωπα τὰς ἐμπορικὰς ἐταιρίας καὶ ἰδίᾳ τὰς ἀνωνύμους (sociétés anonymes), ἀλλὰ καὶ πάλιν τοῦτο μόνον ἐφ' ὅσον ἀφορᾷ τὰς χρηματικὰς ληψοδοσίας αὐτῶν καὶ λοιπὰς ἐμπορικὰς πράξεις καὶ συναλλαγὰς, ἐν ᾧ τὰ ἀκίνητα κτῆματα αὐτῶν ἐξακολουθοῦσιν ὑπαγόμενα εἰς τὰς ἰδίᾳς διατάξεις τοῦ τε Σερῆ⁽¹⁾ ὡς καὶ τοῦ κοινοῦ Ὁθωμανικοῦ Δικαίου.

1. Σημ. Κατὰ τὸ ἀρθρ. 4 τῶν ἀπὸ 3 Σεπτεμβρίου 1306 ὡς παράρτημα τοῦ περὶ Γεωργικῆς Τραπεζῆς Νόμου νομοθετηθεῖσιν διατάξεων, ὁ παρὰ τῆς Τραπεζῆς δανειζόμενος χρήματα, πρὸς ἐξασφάλισιν δὲ τῆς πληρωμῆς τούτων τὰ ἴδια κτῆματα ὑποθηκεύων γεωργὸς δέον ἐντὸς τοῦ παρ' αὐτοῦ μὲν ὑπογραφομένου παρὰ τοῦ Συμβολαιογραφείου δ' ἐπικυρωθησομένου χρεωστικοῦ ἐγγράφου ρητῶς ν' ἀναφέρῃ, ὅτι ἐν περιπτώσει καθ' ἣν, ληξάσης τῆς πρὸς πληρωμὴν προθεσμίας, δὲν ἤθελε πληρῶσαι τὴν ὀφειλὴν του, διορίζει **ἀμετάκλητον** (βεκιολέτι δεβριέ) πληρεξουσίων του τὸν προϊστάμενον τοῦ Γραφείου τῆς Τραπεζῆς, ὅπως πωλήσῃ οὗτος διὰ δημοπρασίας τὸ ἐνυπόθηκον κτῆμα καὶ ἐκ τοῦ τιμήματος τούτου καταβάλῃ τὸ πρὸς τὴν Τραπεζαν χρέος του. Ἐπειδὴ δ' ἐνδεχόμενον εἶναι, πρὸ τῆς λήξεως τῆς πρὸς πληρωμὴν προθεσμίας ὁ προϊστάμενος οὗτος νὰ παυθῇ ἐν τῇ μεταξὺ ἐκ τῆς ὑπηρεσίας τῆς Τραπεζῆς, πρὸς πρόληψιν τῶν ὡς ἐκ τῆς τοιαύτης παύσεως ἢ καὶ ἀλλαγῆς ἐν γένει τοῦ προσωπικοῦ δυναμένων νὰ πρὸέλθωσι νομικῶν ζητημάτων καὶ περιπλοκῶν, ἐν τῇ ἰδίᾳ ὡς ἄνωθι ἐγγράφῳ τοῦ ὀφειλέτου γεωργοῦ **ρητῶς** ἐπίσης ἀναφέρεται, ὅτι ἐν περιπτώσει παύσεως ἢ ἀλλαγῆς τοῦ προϊσταμένου τῆς Τραπεζῆς παρέχει προκαταβολικῶς ὁ ὀφειλέτης τὴν αὐτὴν πρὸς πώλησιν τοῦ κτήματος πληρεξουσιότητα καὶ εἰς τὸν ἀντικαταστήσαντα τὸν ἤδη προϊστάμενον, ὁ δὲ νέος οὗτος ἀντικαταστάτης θὰ

8. Τὸ κατ' ἐξοχὴν νομικὸν πρόσωπον, ὅπερ θὰ ἠδύνατό τις εἰπεῖν ὅτι ἀναγνωρίζει τὸ Σερῆ, εἶνε τὸ Μπέιτ οὐλ-Μάλλ ἤτοι τὸ Κράτος ἢ ἡ Πολιτεία, ἐκπροσωπούμενη ἐν τῷ σεπτῷ Προσώπῳ τῆς Α.Α.Μ. τοῦ Σουλτάνου, ὡς π. χ. ἀποθνήσκοντος ἀκλήρου τινός, τὴν κληρονομίαν αὐτοῦ καταλαμβάνει τὸ Κράτος, ὡς ἐπίσης καὶ τὴν καθυπατὸ κυριότητα ὅλων τῶν ἐν τῇ Ὁθωμ. Αὐτοκρατορίᾳ δημοσίων γαιῶν (ἐραζήῃ μιριγιέ) ἔχει τὸ Κράτος, τῆς νομῆς (τεσσαρούρ) μόνης καὶ ἐπικαρπίας ἀνηκούσης εἰς ἰδιώτας. Κατὰ τὸ κοινὸν ὅμως Ὁθωμανικὴν Δίκαιον ἡ Πολιτεία ἐν ταῖς ἰδιωτικαῖς συναλλαγαῖς αὐτῆς π. χ. πώλησις δεκάτων, ἐκχώρησις προσόδων (χαβαλέδες), εἴσπραξις φόρων, ἔγερσις ἀγωγῆς ἐκκντίον ἰδιωτῶν ἐκ μέρους τοῦ δημοσίου κ.τ.λ. ἀντιπροσωπεύεται διὰ τοῦ Χαζηνέι Μαληγιέ (trésor public) ἤτοι τοῦ δημοσίου θησαυροῦ, οὗ ἀντίπρόσωπος ἐν μὲν τῇ Κωνσταντινουπόλει δικτελεῖ ὁ ἐκάστοτε Ὑπουργὸς τῶν Οἰκονομικῶν (ἄρθρ. 8 § 6) τοῦ περὶ συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν Οἰκονομικῶν Νόμου) εἰς δὲ τὰς Νομρχίας, Ἐπαρχίας καὶ τὰς Ὑποδικιήσεις οἱ οἰκονομικοὶ ὑπάλληλοι τῇ Κυβερνήσεως (Δεφτερδάρης, Μουχασεμπετζής, Μχλμουδιρή).

9. Ὅσον ἀφορᾷ τὰς τε ἐξουσίας καὶ τὰ καθήκοντα τῶν Ἐφόρων (μυτεβελήδων) τῶν κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον εὐχγῶν καταστημάτων, ταῦτα, ὡς εἴρηται, συνίστανται κυρίως εἰς τὴν ἀκριβῆ τήρησιν τῶν ἐν τῷ ἀφιερωτηρίῳ περιεχομένων ὄρων καὶ διχτάξεων τοῦ ἀφιερωτοῦ, οὐδὲ δύνανται οὗτοι νὰ πράξωσι τι κατ' ὑπερέβασιν τῶν ὄρων τούτων, ἐν πολλὰς περιπτώσεσι διὰ τινὰς πράξεις τῆς διαχειρίσεως

ἔχει ἐπίσης τὴν ἐξουσίαν νὰ μεταβιβάσῃ τὴν πληρεξουσιότητα καὶ εἰς τὸν κατόπιν αὐτοῦ ἐν τῇ ἰδίᾳ θέσει δικαιοδοτούμενον. Ἐὰν τριοῦτοι ὡς ἀνωθι ὅροι δὲν εἴθεοντο, καὶ δὲν ἐλαμβάνοντο ἐγκαίρως αἱ ἀναγκαῖαι καὶ ὑπὸ τῶν ρηθισῶν νομοθιτικῶν διατάξεων ἐπιβαλλόμεναι προφυλάξεις καὶ διατυπώσεις, ἐπειδὴ ἡ Γιωργικὴ Τράπεζα δὲν ἀποτελεῖ κατὰ τὸ Σερῆ νομικὸν πρόσωπον, παυομένου ἢ μετατιθεμένου τοῦ προϊσταμένου τῆς Τραπεζῆς, ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὁποῦ ἐχει συνομολογηθῇ ἢ διὰ κτήματος ἐξασφάλις, δ ἀντικαταστάτης τούτου δὲν θὰ ἐδικαιοῦτο αὐτοδικαίως νὰ ἐνασκήσῃ αὐτὸς ἀντ' ἐκείνου τὰ ἐπὶ τοῦ ἐνυποθήκου κτήματος δικαιώματα τῆς Τραπεζῆς καὶ ἐκθέσῃ τοῦτο ἐπομένως εἰς δημοπρασίαν.

των ὄντες συνάμα ὑπόχρεοι νὰ προστρέχωσιν εἰς τὴν ἐπὶ τούτῳ ἐξουσιοδότησιν ἐκ μέρους τοῦ Ἱεροδίκου. Οὕτω, ὁπόταν ὁ ἔφορος ἐκ τῶν εἰσοδημάτων τοῦ ἀφιερώματος πρόκηται ν' ἀγοράσῃ κτῆμά τι χάριν τοῦ ἀφιερώματος, οὔτε τὸ γεγονός ὅτι τὸ ἀντίτιμον τοῦ ἀγορασθέντος κτήματος κατεβλήθη ἐκ τῶν χρημάτων τοῦ βακουφίου ἀλλ' οὔτε ἡ περὶ τοῦ γεγονότος τούτου σαφὴς καὶ ἐκπεφρασμένη δῆλωσις τοῦ ἐφόρου ἀρκοῦσιν ἔπως τὸ ἀγορασθὲν θεωρῆται νομίμως καὶ ἀμετακλήτως ὡς βακουφικὸν ἦτοι ἀνήκον εἰς τὸ ἀφιερώμ. ἀπαιτεῖται δὲ πρὸς τοῦτο ἵνα προσέλθῃ ὁ ἔφορος εἰς τὸν Ἱεροδικὴν Δικαστὴν καὶ δηλώσῃ ἐνώπιον αὐτοῦ τὸ γεγονός τῆς ὑπὲρ τοῦ ἀφιερώματος καὶ ἐκ τῶν εἰσοδημάτων τούτου ἀποκτήσεως τοῦ κτήματος, ἀφ' οὗ δὲ μετὰ τὴν δῆλωσιν ταύτην καὶ τὴν ἐκπλήρωσιν τῶν λοιπῶν νομίμων δικτυπώσεων ἐκδοθῇ ἀπόφασις καὶ κατὰ χωρισθῇ αὕτη ἐν τοῖς βιβλίοις τοῦ Ἱεροδικείου, τὸ κτῆμα καθίσταται βακουφικόν, ἀνήκον ἔκτοτε ἀμετακλήτως εἰς τὸ ἀφιερώμ.

10. Μόνον ὅταν ἐπὶ βακουφικοῦ οἰκοπέδου ὁ ἔφορος κτίσῃ δι' ἐξόδων τοῦ ἀφιερώματος οἰκοδομὴν τινα, εἴτε ἤθελε κατὰ τὴν οἰκοδόμησιν δηλώσῃ ἐνώπιον μαρτύρων ὅτι τὴν οἰκοδομὴν ἀνεγείρει χάριν τοῦ ἀφιερώματος εἴτε μὴ, ἡ τοιαύτη οἰκοδομὴ καθίσταται αὐτοδικαίως βακουφική, χωρὶς νὰ παρίσταται ἀνάγκη προσφυγῆς ἐπὶ τούτῳ εἰς τὸν Ἱεροδικὴν Δικαστὴν καὶ ἐκδόσεως ἀποφάσεως παρ' αὐτοῦ, ἐν ᾧ ὅταν ὁ ἔφορος δὲν ἤθελεν οἰκοδομήσῃ δι' ἐξόδων τοῦ ἀφιερώματος, ἀλλ' ἰδίαις δαπάναις, ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει, εἰ μὲν κατὰ τὴν οἰκοδόμησιν ἤθελε δηλώσῃ ἐνώπιον μαρτύρων, ὅτι τὴν οἰκοδομὴν ἀνεγείρει ὑπὲρ ἐχυτοῦ, αὕτη καθίσταται κτῆμά του, καίτοι τὸ οἰκόπεδον ἐξακολουθεῖ νὰ μένῃ βακουφικόν, εἰ δὲ δὲν ἤθελε δηλώσῃ τι, καὶ ἡ οἰκοδομὴ καθίσταται βακουφική, καὶ ἀνήκει ἐπομένως εἰς τὸ ἀφιερώμ. Ἐπίσης ἐὰν τὸ κτῆμα ἀφιερώματος τινος ἔχῃ ἀνάγκην ἐπισκευῆς καὶ δὲν ὑπάρχωσι συνάμα πρόσοδοι ἐπαρκεῖς πρὸς κάλυψιν τῆς ἀπαιτουμένης δαπάνης, ὁ ἔφορος δὲν δύναται εἴτε ἀτόκως εἴτε ἐντόκως αὐτοβούλως νὰ δανεισθῇ, ἀλλὰ δεόν πρὸς τοῦτο νὰ λάβῃ προηγουμένως τὴν ἄδειαν τοῦ Ἱεροδίκου.

11. Ἡδη ἐξηγήσαντες ὁποῖαν θέσιν ἐν τῷ Ἱερῷ Δικαστῇ κατέχουσι τὰ εὐαγγῆ καταστήματα καὶ ποῖαν νομικὴν σημασίαν ταῦτα κέκτην.

ται, ἐρχόμεθα νῦν εἰς τὴν ἐξέτασιν τοῦ ζητήματος κατὰ πόσον τὰ ἡμέτερα καθιδρύματα ὡς π. χ. ἐκκλησίαι, μοναστήρια, νοσοκομεῖα, σχολεῖα κτλ. ὑφίστανται κατὰ νόμον, δυνάμενα νὰ λειτουργῶσι, ποίας προστασίας ἀπολαύουσι καὶ ποίαν ἐν γένει θέσιν κατέχουσι ταῦτα παρὰ τῇ Ὀθωμανικῇ Νομοθεσίᾳ. Βεβαίως κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον (Σερῆ) θὰ εἴπομεν ὅτι στεροῦνται ταῦτα πάσης νομικῆς βάσεως καὶ ὑποστάσεως, καθότι ὡς ἀλλαχοῦ ἐξετέθη, ἡ λέξις βακούριον σημαίνει ἀφιέρωμα, κτῆμα δηλαδὴ ἀφιερωμένον τῷ Θεῷ ὑπὲρ τινος εὐαγοῦς ἢ κοινωφελοῦς σκοποῦ, τὸ τοιοῦτον δὲ γίνεται διὰ τῆς ἀφιέρσεως (βάκφ) ἐκτελουμένης τῇ συνεργείᾳ καὶ δι' ἀποφάσεως τοῦ Ἱεροδίκου, ὅστις εἶναι συνᾶμα ἀνώτερος ἐπόπτης τῆς διαχειρίσεως τῶν Ἐφόρων καὶ ὁ Δικαστής, ἐνώπιον τοῦ ὁποίου διακάζεται πᾶσα ὑπόθεσις ἀφορῶσα τὰ βακούφια. Ἀλλὰ τὰ ἡμέτερα ἐθνικὰ καταστήματα οὔτε σύμφωνα τῷ Ἱερῷ Δικαίῳ ἢ δι' ἀποφάσεως τοῦ Ἱεροδίκου εἰσὶν ἀφιερωμένα, οὔτε εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τούτου ἀνέκαθεν ὑπήχθησαν. Τοὺς νομικοὺς λοιπὸν λόγους, δι' οὓς ταῦτα ὑφίστανται παρ' ἡμῖν καὶ λειτουργοῦσιν ὀφείλομεν ν' ἀναζητήσωμεν ἀλλαχοῦ, εἰς ἰδικιτέρας δηλονότι νομικὰς διατάξεις, ὀφειλομένους τὸ μὲν εἰς τὴν μεγαθυμίαν καὶ μεγαλοδωρίαν τῶν τε κατὰ καιροὺς κλειστάντων τὸν ἔνδοξον Ὀθωμανικὸν Θρόνον ἀοιδίμων Σουλτάνων, ὡς καὶ τοῦ νῦν οὕτω εὐκλεῶς ἀνάσσοντος εὐσπλαγχνικωτάτου καὶ φιλοπροόδου Αὐτοκράτορος, τὸ δὲ εἰς τὴν βασιλικὴν εὐνοίαν, ἣν ἀνέκαθεν ἐπεδείξαντο Οὗτοι ὑπὲρ τοῦ γένους τῶν ἐν τῇ ἀχανεῖ καὶ θεοφρονητῇ Αὐτοκρατορίᾳ Αὐτῶν διαβιούντων Χριστιανῶν Ὀρθοδοξῶν ὑπηκόων του. Ἐπειδὴ δὲ ὑπὸ νομικὴν ἐποψὴν ἐξεταζόμενον τὸ προκείμενον ζήτημα δὲν παρίσταται ἄμοιρον σπουδαιότητος, προβάλλομεν εἰς τὴν ἀνάλυσιν τῶν ἐπισήμων κειμένων τῶν ἤδη δεδημοσιευμένων Νόμων καὶ Ἐγκυκλίων καὶ Διαταγμάτων, τῶν ἀποτελούντων τὸ καθεστὸς ἐν Τουρκίᾳ δίκαιον, ἐφ' ὧν ἐδράζεται συνάμα καὶ ὁ θεσμὸς τῶν ἡμετέρων καθιδρυμάτων.

12. Ἐν πρώτοις κατὰ τὴν ἐκλογὴν καὶ ἐπίσημον ἀναγόρευσιν ἐκάστου Οἰκουμενικοῦ ἡμῶν Πατριάρχου δίδεται αὐτῷ Ὑψηλὸν Βράτιον, ἐν τῷ ὁποίῳ τυπικῶς πλέον εἴθισται νὰ ἀναφέρονται πρὸς τοὺς ἄλλοις καὶ τὰ ἐξῆς: Ἡ διαχείρισις τῶν εἰσοδημάτων τοῦ

Πατριαρχείου συμφώνως πρὸς τὰ ἀνέκαθεν παραδεδεγμένα ἀνήκει τῷ Πατριάρχῃ ὡς καὶ τῇ μετ' αὐτοῦ συμπραττούτῃ Ἱερᾷ Συνόδῳ τῶν Μητροπολιτῶν. Αἱ ἀπανταχοῦ τοῦ Κράτους ἐκκλησίαι καὶ μοναστήρια θὰ διατελῶσιν ὡς ἔκπαλαι ὑπὸ τὴν κυριότητα καὶ κατοχὴν τοῦ τε Πατριάρχου καὶ τῶν κατὰ τόπους Μητροπολιτῶν. Ἐπίσης καὶ αἱ ἄμπελοι, κῆποι, ἀγροὶ, μοναστήρια, ἀγιάσματα, οἰκίαι, ἐργαστήρια καὶ λοιπὰ ἀκίνητα κτήματα, ἀνήκοντα εἰς τὰς τῷ Πατριαρχείῳ ὑποκειμένους ἐκκλησίας λόγῳ εὐσεβοῦς ἀφιερώματος θὰ μένωσι διαρκῶς ὑπὸ τὴν κατοχὴν τοῦ Πατριαρχείου καὶ θὰ διοικῶνται ὡς ἀνέκαθεν. Οἱ ἐπιστάται, οἱ ἔφοροι τῶν ἐκκλησιῶν καὶ μοναστηρίων, οἵτινες ἤθελον φωραθῇ κατὰ κράτος ἐν τῇ διαχειρίσει τῶν προσόδων τῶν κατὰ τόπους τούτων, ὑπόκεινται εἰς λογοδοσίαν ἐνώπιον τοῦ Πατριάρχου ἢ τῶν Μητροπολιτῶν, δικαιουμένων νὰ λάβωσιν ἐναντίον των ὅσα μέτρα ἤθελον θεωρήσει κατὰ ἄλλῃ.

13. Κατὰ τὸν ἐπίσημον Κανονισμόν τοῦ πρὸς τοῖς Πατριαρχείοις ἐδρεύοντος διαρκοῦς Μικτοῦ ἐθνικοῦ ἡμῶν Συμβουλίου (μεδζιλίσι μουχτελίτι δαϊμὴ ἀζασινὴν βεζαϊφὴ χκακηνδᾶ), δημοσιευθέντα Τουρκιστί ἐν τῇ ἐπισήμῳ συλλογῇ τῶν νόμων τοῦ Κράτους (Ἰδε Δεστοὺρ Τόμ. Β' σελ. 922 καὶ ἐξῆς), τὸ Συμβούλιον τοῦτο ἐπιτηρεῖ καὶ ἐποπτεύει τὴν καλὴν διεξγωγὴν τῶν ὑποθέσεων τῶν σχολείων, νοσοκομείων καὶ λοιπῶν κοινωφελῶν ἐθνικῶν ἡμῶν καταστημάτων, ὡς καὶ τὴν διαχείρισιν τῶν ἐσόδων καὶ ἐξόδων αὐτῶν τε καὶ τῶν ἐν Κωνσταντινουπόλει ἐκκλησιῶν καὶ τῶν τῷ Οἰκουμένικῳ Θρόνῳ ὑπαγομένων μοναστηρίων, πρὸς δὲ ἐπιλαμβάνεται τῆς ἐκδικάσεως τῶν ἐκ διαθήκης, ἀφιερωτηρίων ἐγγράφων (βακρηγιέ), τραχώματος καὶ προικὸς πηγαζουσῶν μεταξὺ Ὀρθόδοξων διαφορῶν, ἐκτὸς ἐκ τῶν αἰ διαφορᾶν αὗται ἔχουσιν ἀντικείμενον βακούφιόν τι ἢ δημοσίαν γῆν (ἐρχζήϊ μεριγιέ), ὅποτε μόνον ἀρμόδια νὰ δικάσωσι καὶ ἀποφασίσωσιν εἰς τὰ τακτικὰ δικαστήρια τοῦ Κράτους (ἄρθρον 3ον). Ἐπίσης πρὸς διοίκησιν τῆς ἀκινήτου ἰδιοκτησίας τῶν ἐθνικῶν ἡμῶν σχολείων καὶ λοιπῶν κτιρίων, ἀνηκόντων εἰς κοινωφελῆ καταστήματα (χαϊράτ), τὸ Μικτὸν Συμβούλιον διορίζει τῇ ἐγκρίσει καὶ τοῦ Πατριάρχου τὰ κατὰ ἄλλῃ πρόσωπα εἰς τὴν θέσιν ἐπιτρόπων καὶ ἐφόρων (ἄρθρον 5ον) καὶ ἐπιθεωρεῖ καὶ ἐξελέγγει ἐτησίως

τοὺς λ)σμοὺς αὐτῶν (ἄρθρ. 6ον), ἔχει δὲ καὶ ἰδίαν σφραγίδα, δι' ἧς θὰ σφραγίζωνται τὰ ἀφιερωτήρια ἔγγραφα (βακφηγιέ), δικηῆκαι, ὁμόλογα, χρεωστικὰ ἐκκλησιῶν καὶ λοιπῶν ἐθνικῶν χρεῶν καὶ τὰ τούτοις παραπλήσια (ἄρθρ. 10ον)

14. Ἐν τῇ ἀπὸ 22 Ἰανουαρίου 1306 Ἐγκυκλίῳ (ταχυράτι οὐμουμιγιέ) τῆς Ὑψ. Βεζυρίας, ἧς ἀντίγραφον ἔχει κοινοποιηθῇ ἐπισήμως μέσῳ τοῦ Ὑπουργείου τῆς Δικαιοσύνης καὶ Θρησκευμάτων εἰς τὰ Πατριαρχεῖα, μέσῳ δὲ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Ἐσωτερικῶν καὶ εἰς ἀπάσας τὰς Νομαρχίας τοῦ Κράτους, ἀναφέρεται ὅτι κατόπιν ἀποφάσεως τοῦ Ὑπουργικοῦ Συμβουλίου, ἐκδοθέντος ἐπὶ τούτῳ καὶ Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος, ἐπικυρῶνται τὰ ὡς ἄνωθι ἐκτεθέντα θρησκευτικὰ προνόμια τοῦ Πατριαρχείου, προκειμένου δὲ περὶ τῶν ἡμετέρων σχολείων ἀπεφασίσθη, ἵνα τὰ προγράμματα τῶν ἐν αὐτοῖς διδασκόμενων μαθημάτων συντάσσωνται μὲν καὶ ἐπικυρῶνται παρὰ τοῦ Πατριάρχου καὶ τῶν Μητροπολιτῶν, ἀλλ' ἐπειδὴ ἀπαιτεῖται νὰ ᾧσι ταῦτα γνωστὰ τῇ Αὐτοκρατορικῇ Κυβερνήσει, οἱ ἐξελεχταὶ καὶ Διευθυνταὶ τῆς Παιδείας θέλουσιν ἐπιθεωρῇ αὐτὰ, καὶ καθ' ἣν περίπτωσιν ἤθελον ἐν αὐτοῖς παρατηρηθῇ ἐπιβλαβὲς τι μάθημα, ἐν μὲν τῇ Κων)πόλει τὸ Ὑπουργεῖον τῆς Παιδείας ἐν δὲ ταῖς ἐπαρχίαις ἡ τοπικὴ Ἀρχὴ θὰ συνεννοῶνται μετὰ τοῦ Πατριάρχου καὶ τῶν Μητροπολιτῶν πρὸς παρακώλυσιν τῆς διδασκαλίας τῶν τοιούτων μαθημάτων. Ἐπίσης καὶ τὰ διπλώματα ἢ ἐνδεικτικὰ τῶν διδασκάλων καὶ καθηγητῶν θὰ συντάσσωνται μὲν ἢ ἐπικυρῶνται παρὰ τῶν Πατριαρχείων ἢ τῶν Μητροπόλεων, ὅποτεν ὁμως ἡ Αὐτοκρατορικὴ Κυβέρνησις ἤθελε τυχόν πληροφορηθῇ ὅτι ὑπάρχουσι διδάσκοντες καθηγηταὶ ἢ διδάσκαλοι ἄνευ διπλώματος ἢ ἐνδεικτικοῦ, ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει θὰ συνεννοῇται καὶ πάλιν μετὰ τῶν Πατριαρχείων ἢ τῶν Μητροπόλεων περὶ τῆς παύσεως καὶ ἀντικαστάσεως αὐτῶν. Ἰνα ἀντιληφθῶμεν τῆς σημασίας, ἣν κέκτληται αἱ δικτάξεις αὗται τῆς Ἐγκυκλίου, δὲν νομίζομεν ἄσκοπον, καίτοι ἔξω τοῦ θέματος ἡμῶν, ν' ἀναδράμωμεν ἱστορικῶς πως εἰς τὰς δικτάξεις προγενεσιτέρων Νόμων, ρυθμιζόντων ὅλα ἐν γένει τὰ ἐντὸς τοῦ Κράτους σχολεῖα καὶ ἐκπαιδευτήρια, καὶ ὧν τὸ περιεχόμενον δυνάμει τῆς Ἐγκυκλίου ταύτης ἔχει μεταρρυθμισθῇ.

15. Κατὰ τὸν ἀπὸ 26 Δεμᾶζηλ Εἰέλ 1286 περὶ δημοσίας ἐκπαιδεύσεως Νόμον (Δεστοὺρ τομ. Β' σελ. 184) τὰ ἐν τῇ Οἰωμανικῇ Αὐτοκρατορίᾳ Σχολεῖα ἢ ἐκπαιδευτήρια διακροῦνται εἰς δύο κατηγορίας, ἥτιοι α' εἰς δημόσια, τὰ διευθυνόμενα δηλαδὴ καὶ συντηρούμενα ὑπὸ τῆς Κυβερνήσεως, καὶ β'. τὰ αὐτοσυντήρητα ἰδιωτικῶς, τὰ ἰδρυόμενα μὲν καὶ συντηρούμενα εἴτε ὑπὸ Κοινοτήτων εἴτε ὑπὸ ἰδιωτῶν, ὑπηκόων Ὁθωμανῶν ἢ καὶ ἄλλοδαπῶν, διατελοῦντα ὅμως ὑπὸ τὴν ἐπίβλεψιν καὶ ἐπιτήρησιν τῆς Κυβερνήσεως. Ἡ ἱδρυσις ἰδιωτικοῦ ἢ κοινοτικοῦ σχολείου δεῖον νὰ γίνηται τῇ ἀδείᾳ καὶ ἐγκρίσει τῆς Αὐτοκρ. Κυβερνήσεως, δίδεται δὲ ἡ ἀδεία ὑπὸ τοὺς ἐξῆς ὅρους : α' οἱ διδάσκοντες καθηγηταὶ ἢ διδάσκαλοι νὰ ἔχωσιν δίπλωμα ἐλδεδομένον ἐν μὲν τῇ Κωνσταντινουπόλει ὑπὸ τοῦ Ὑπουργείου τῆς Δημοσίας Ἐκπαιδεύσεως, ἐν δὲ ταῖς ἐπαρχίαις ὑπὸ τῶν Διευθυντῶν τῆς Παιδείας. β'. τὰ προγράμματα τῶν μαθημάτων καὶ τὰ ὡς κείμενον διδασκαλίας χρησιμοποιοησόμενα βιβλία νὰ ᾧσιν ἐγκριμένα παρὰ τῆς Κυβερνήσεως. Δυνάμει δὲ τοῦ Ποινικοῦ Νόμου, ἐάν τις ἱδρῶσιν σχολεῖον παρὰ τὰς διατάξεις τοῦ περὶ δημοσίας ἐκπαιδεύσεως νόμου, τοῦτο μὲν κλείεται, ὃ δὲ συστήσας αὐτὸ καταδικάζεται εἰς χρηματικὴν ποινὴν 5-30 λιρῶν (ἄρθρ. 140ον), ὅταν δὲ μετέρχηται τις τὸ διδασκαλικοὺν ἐπάγγελμα ἄνευ ἀδείας παρὰ τὰς περὶ δημοσίας ἐκπαιδεύσεως διατάξεις, κωλυόμενος τοῦ διδάσκειν καταδικάζεται συνάμα καὶ εἰς χρηματικὴν ποινὴν 2-10 λιρῶν (ἄρθρ. 141ον). Ἐπίσης καὶ ὅταν βιβλίον τι χρησιμοποιοῖται ἐν τινὶ σχολείῳ ὡς κείμενον διδασκαλίας παρὰ τὰς περὶ δημοσίας ἐκπαιδεύσεως διατάξεις, ὃ ἐπιτρέπων τὴν ἀνάγνωσιν τοῦ βιβλίου διευθυντὴς τοῦ σχολείου, ἢ μὴ ὑπάρχοντος διευθυντοῦ, ὃ εἰς μαθητὰς πρὸς ἀνάγνωσιν διδούς τὸ βιβλίον διδάσκαλος τιμωρεῖται διὰ φυλακίσεως μιᾶς ἐβδομάδος μέχρις ἐνὸς ἔτους (ἄρθρ. 142).

16. Κατὰ τὸν ἀπὸ τῆς 1 Μαρτίου Νόμον περὶ τοῦ Ρωμαϊκοῦ Πατριαρχείου Ἱεροσολύμων (ἴδε Δεστοὺρ τόμ. Γ' σελ. 562) ὁ Πατριάρχης Ἱεροσολύμων διατελεῖ πρόεδρος καὶ ἐπόπτης ἀπάντων τῶν ἐν τῇ δικαιοδοσίᾳ του προσκυνημάτων καὶ ἐκκλησιῶν κτλ. καὶ συνάμα ἀνώτερος διευθυντὴς τῶν εἰς τὰ μοναστήρια ἀνηκόντων σχολείων καὶ νοσοκομείων (ἄρθρ. 1ον), δικαίωμα δὲ αὐτοῦ καὶ καθῆκον

ἅμα εἶνε νὰ ἐπιτηρῇ τὴν καλὴν διεύθυνσιν τῶν σχολείων, νοσοκομείων κτλ.

17. Κατὰ τὸν ἀπὸ 20 Ζηλχιτζέ 1294 Νόμον περὶ τῶν ἐν Ἀγίῳ Ὁρειμοναστηρίων (ἴδε Δεστοῦρ τόμ. Γ'. σελ. 56?) τὰ μοναστήρια μετὰ τῶν παραρτημάτων εἰσὶν ἀναπκλλοτρίωτα ἐκκλησιαστικὰ κτήματα (ἄρθρ. 3ον), οἱ δὲ μοναχοὶ, ἔχοντες δικαίωμα ἐπὶ τῆς χρήσεως μόνης καὶ καρπώσεως τῶν κτημάτων, καὶ διατελοῦντες ἀφ' ἐτέρου ὑπόχρεοι ἵνα καλῶς διαφυλάττωσι ταῦτα, ἐπ' οὐδενὶ λόγῳ δικαιοῦνται νὰ παραχωρήσωσι, πωλήσωσιν ἢ καὶ οἰκοδομήσωσι τρόπον ἐκποιήσωσι μοναστήριόν τι ἢ κτῆμα αὐτοῦ κείμενον ἐν ταῖς χώραις τῆς Ὁθωμ. Αὐτοκρατορίας εἴτε καὶ ἐν τῇ ἄλλοδαπῇ (ἄρθρ. 47, 50, 51, 52), ἐπιτρεπομένου μόνον αὐτοῖς νὰ ἐκμισθῶσι καὶ ἐνοικιάζωσι τὰ κτήματα τῶν μοναστηρίων. Ἐπίσης καὶ τὰ ἐν ταῖς Μοναχὺς φυλασσόμενα χειρόγραφα, ἔντυπα βιβλία καὶ λοιπὰ κειμήλια ἐπ' οὐδενὶ λόγῳ ἐπιτρέπεται νὰ πωληθῶσιν ἢ μεταβιβάσθωσιν εἰς ἕτερον (ἄρθρ. 55ον). Τὰ μοναστήρια, ἀποδεικνυμένης πρότερον τῆς ἀνάγκης συνυμολογήσεως δανείου, δύνανται νὰ δανείζωνται, δίδοντα ἐπὶ τούτῳ καὶ χρεωστικὰ ὁμόλογα (ἄρθρ. 113, 114).

18. Ἐπίσης κατὰ τὸ ἄρθρον 122 τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου (ἐραζὶ κανονναμεσῇ) αἱ ἀρχῆθεν καὶ ἐκπλαι εἰς Μοναστήριόν τι ἀνήκουσαι καὶ ὡς τοιαῦται παρὰ τῷ Δεφτερχανέ (Κτηματολογίῳ) ἤδη καταγεγραμμένα γαῖαι δὲν ἐξουσιάζονται μὲ τίτλον ταποῦ⁽¹⁾ οὐδὲ

1. Σημ. Περὶ τῆς λέξεως ταποῦ (τοπικοῦ, ἴδε βιβλίον Α'. τίτλ. α'. § 6 καὶ βιβλίον Β'. τίτλος δ'. § 9, καὶ τὰς ὑποσημειώσεις τούτων.

Ἡ ἔννοια τῆς διατάξεως τοῦ ὡς ἀνωθι ἄρθρου 122 εἶναι ἡ ἑξῆς: Ἐπειδὴ τῶν δημοσίων γαιῶν ἡ καθαυτὴ κυριότης παραμένει πάντοτε τῇ Πολιτείᾳ, οἱ δὲ ἰδιῶται τὴν διηνεκὴ μόνον νομὴν τούτων ἐνασκοῦσι, ὁπόταν μοναχὸς τις, ἀνήκων εἰς τι Μοναστήριον, ἤθελεν ἀγοράσει ἢ κατ' ἄλλον τρόπον ἀποκτήσει τοιοῦτου εἶδους γῆν, ἡ γῆ αὕτη θεωρεῖται ὡς ὑπὸ τὴν διηνεκὴ ἀπλῶς νομὴν τοῦ μοναχοῦ διατελοῦσα οὐχὶ δὲ καὶ ὡς κτῆμα τοῦ Μοναστηρίου, διὸ καὶ ἀποθνήσκοντος τοῦ μοναχοῦ, ἐὰν μὲν ὑπάρχωσι συγγενεῖς του ἔχοντες τὸ ἐκ τοῦ Νόμου δικαίωμα τῆς μεταβιβάσεως καὶ ἐγκαταστάσεως (χάκκη ἰντικάλ), εἰς τούτους περιέρχεται ἡ διηνεκὴ νομὴ τῆς γῆς, ἐὰν δὲ δὲν ὑπάρχωσι τοιοῦτοι, ἡ νομὴ θεωρεῖται ὡς σχολάζουσα (μαχλοῦλ) καὶ πε-

πωλοῦνται ἢ ἀγορεύονται, ἀλλὰ θεωροῦνται ὡς εἰς κοινὴν χρῆσιν τῶν μοναχῶν ἀφειμέναι (μετρουκέ), ὅσαι δὲ μόνον γαῖαι, ἐξουσιαζόμεναι ἀνέκαθεν μὲ ταποῦ, περιῆλθον κατόπιν εἰς χεῖρας τῶν μοναχῶν, ὑπάγονται εἰς τὴν γενικὴν κατηγορίαν τῶν λοιπῶν δημοσίων γαιῶν καὶ θὰ λαμβάνωνται ὑπὸ νομὴν καὶ κατοχὴν μὲ τίτλον ταποῦ.

19. Τέλος ἐν τῷ Ὑψηλῷ Αὐτοκρατορικῷ Φιρμανίῳ, δημοσιευθέντι τὴν 18ην Φεβρουαρίου 1856 (ἴδε Δεστοῦρ τόμ. Α'. σελ. 7), ἀναφέρεται ὅτι ἡ διοίκησις καὶ διεύθυνσις τῶν ἐθνικῶν ὑποθέσεων τῶν Χριστιανικῶν καὶ λοιπῶν μὴ Μουσουλμανικῶν κοινοτήτων ἀνατεθίσονται εἰς συμβούλιον, οὗτινος τὰ μέλη θέλουσιν ἀπαρτίζεσθαι ἕκ τε τοῦ κλήρου καὶ τῶν λαϊκῶν ἐκάστης κοινότητος. Ἀναφορικῶς δὲ πρὸς τὰ μὴ μουσουλμανικὰ κοινωνεῖ καὶ καθιδρύματα ὀρίζεται, ὅτι εἰς τὰς πόλεις, κωμοπόλεις ἢ χωρία, ὧν οἱ κάτοικοι ἐξ ὀλοκλήρου ἀνήκουσιν εἰς μίαν μόνην θρησκείαν, δύνανται μὲν οἷτοι ἀκωλύτως νὰ ἐπισκευάζωσιν ἢ ἀνοικοδομῶσι κατὰ τὸ ἀρχικὸν σχέδιον τὰς οἰκοδομάς, τὰς προωρισμένας διὰ τὴν ἐξάσκησιν τῆς λατρείας των, ἢ διὰ σχολεῖν, νοσοκομεῖα, νεκροταφεῖα κτλ., ὁπόταν ὅμως πρόκηται νὰ οἰκοδομηθῶσιν ἐξ ὑπαρχῆς τοιαῦτα κοινωνικὰ οἰκοδομήματα, τὸ σχέδιον ἢ τὸ σχῆμα τῆς οἰκοδομῆς, ἀφ' οὗ πρότερον ἐγκριθῶσι παρὰ τοῦ Πατριάρχου ἢ τῶν λοιπῶν ἀρχηγῶν τοῦ ἔθνους, θὰ ὑποβάλλωνται ἔπειτα εἰς τὴν Ὑψηλὴν Πύλιν πρὸς ἔγκρισιν, δι' Αὐτοκρατορικοῦ δὲ Διατάγματός, ἐπὶ τούτῳ ἐκδιδομένου, διατάσσεται ἡ ἀνέγερσις. Ἐν δὲ ταῖς πόλεσι, κωμοπόλεσιν ἢ χωρίοις, ὧν οἱ κάτοικοι εἰς διαφόρους ἀνήκουσι θρησκειάς, ἐκάστη κοινότης ἐν τῇ ἰδιαιτέρᾳ συνοικίᾳ.

πέρχεται τῇ Πολιτείᾳ. Σημειωτέον ὅμως ὅτι τὸ ἄρθρον τοῦτο μόνον περὶ δημοσίων γαιῶν ἀναφέρει, ἐπειδὴ δὲ ἡ δημοσία γῆ ὑπόκειται εἰς τὰς ἐπ' αὐτῆς οἰκοδομάς ἢ καὶ τὰ ἐν αὐτῇ πεφυτευμένα δένδρα καὶ κλήματα, καὶ ὡς **παρεπόμενον** καὶ παρακολούθημα τούτων θεωρεῖται (ἴδε ἄρθρ. 28 καὶ 48 Νόμου περὶ γαιῶν), καὶ ὁπόταν ὁ μοναχὸς ἤθελε φυτεῦσαι τὴν ὑπὸ τὴν νομὴν του γῆν μὲ δένδρα καὶ κλήματα ἢ ἤθελεν οἰκοδομήσει ἐπ' αὐτῆς, διακαίεται οὗτος τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα (μουλκιέτ) ἐξουσιαζόμενα δένδρα καὶ κλήματα καὶ οἰκοδομήματα ν' ἀφιερῶσιν ὑπὲρ τοῦ Μοναστηρίου, ἐν τοιαύτῃ δὲ περιπτώσει καθ' ὑποταγὴν πρὸς τὰ δένδρα καὶ οἰκοδομήματα συμπεριλαμβάνεται ἐν τῇ ἀφιερώσει καὶ ἡ δημοσία γῆ.

ἐν ἣ κατοικεῖ, δύναται μὲν νὰ ἐγκαινίζη καὶ ἐπιδιορθοῖ τὰς ἐκκλησίας, νοσοκομεῖα, σχολεῖα καὶ νεκροταφεῖά της, ἀλλὰ δὲν προηγούμενως νὰ συμμορφωθῇ πρὸς τὰς ἄνωθι νομίμους διατυπώσεις, ἐν ᾧ διὰ τὰς ἐξ ὑπαρχῆς οἰκοδομηθησομένας τοιαύτας οἰκοδομὰς οἱ Πατριάρχαι ἢ οἱ Μητροπολίται θέλουσιν ἐν πάσῃ περιπτώσει ζητῇ ἐπίσημον πρὸς τοῦτο ἄδειαν παρὰ τῆς Ὑψ. Πύλης, καὶ ἀφ' οὗ πρότερον ἀπεδειχθῇ, ὅτι δὲν ὑπάρχει πρὸς τοῦτο διοικητικόν τι κώλυμα, ἐγκρινομένης τῆς οἰκοδομήσεως, ἄνευ ἐξόδου τινὸς ἐπιβαρύνοντος τὰς κοινότητις ἐκδίδεται ἐπὶ τούτῳ Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα διὰ τῆς ἀπὸ 28 Δεκεμβρίου 1298 Ἐγκυκλίου τοῦ Ὑπουργείου τῶν Ἐσωτερικῶν, ἐκδοθείσης συνωδᾶ ἀποράσει τοῦ Συμβουλίου τοῦ Κράτους (Σουρᾶ Δεβλέτ) ἐπικυρωθείσης καὶ δι' Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος, πρὸς γέλλονται οἱ Νομάρχαι καὶ λοιποὶ διοικητικοὶ ὑπάλληλοι τῆς Κυβερνήσεως, ἵνα ἐφιστῶσι τὴν προσοχὴν των εἰς τὴν ἐκτέλεσιν τῶν διατάξεων τοῦ ὡς ἄνωθι ὑψηλοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Φερμανίου.

20. Ἐκ τῆς ἤδη γενομένης ἀναλύσεως τῶν Νόμων καὶ Διαταγμάτων καὶ Ἐγκυκλίων ἐνχορῶς, νομίζομεν, κατὰδείκνυται τὸ σύστημα τῶν ἐν Τουρκίᾳ μὴ Μουσουλμανικῶν εὐαγῶν καὶ κοινωφελῶν καταστημάτων, καθότι ταῦτα διατελοῦσιν ὑπὸ τὴν ἄμεσον διοίκησιν καὶ διεύθυνσιν τῶν διαφόρων θρησκευτικῶν ἀρχηγῶν πάσης κοινότητος (ἴδετε καὶ Κανονισμὸν τοῦ Χχχμχχχ τῶν Ἰσραηλιτῶν ἐν Δεστούρ τομ. Β' σελ. 962, τὸν Κανονισμὸν τοῦ Ἀρμενικοῦ Πατριαρχείου Κωνσταντινουπόλεως αὐτόθι σελ. 938, Νόμον περὶ τῶν Προτεσταντικῶν Κοινοτήτων ἐν Δεστούρ τομ. Β' σελ. 615, καὶ τὸ ὑψηλὸν Βεράτιον, τὸ δοθὲν εἰς τὸν Πατριάρχην τῶν Καθολικῶν Ἀρμενίων αὐτόθι σελ. 793, κτλ.). Χάριν δὲ ἱστορικῆς ἀπλῶς ἀκριβείας σημειοῦμεν, ὅτι ἡ ὑπαγωγή τῆς διοικήσεως καὶ ἐποπτείας τῶν διαφόρων κοινωφελῶν καὶ εὐαγῶν καταστημάτων ὑπὸ τὸν Πατριάρχην καὶ τοὺς Μητροπολίτας ὑπῆρχεν ἀνεκκαθὲν ἀπὸ τῶν πρώτων ἤδη χρόνων τῆς ἐμφανίσεως τοῦ χριστιανισμοῦ, ἀπαντᾷ δὲ καὶ ρητὴ διάταξις τοῦ Ἰουστινιανοῦ L. 46. C. (1.3), καθ' ἣν ἐτίθεντο τὰ ἀγχοσεργὰ ἐν γένει καταστήματα ὑπὸ τὴν ἄμεσον ἐπίβλεψιν τῶν κατὰ τόπους ἐπισκόπων. Ὁ νομικὸς λόγος τῆς τοιαύτης διατάξεως εἶναι, ὅτι τότε, ὅπως καὶ νῦν παρ' ἡμῖν, τὰ

τοιαῦτα καταστήματα ιδρύοντο καὶ ἐπαικοδοτοῦντο παρ' εὐσεβῶν χριστιανῶν δι' εὐσεβεῖς σκοπούς, ἐν ᾧ τὴν σήμερον εἰς πολλὰς χώρας τῆς Εὐρώπης τὰ πλείονα εὐαγῇ καὶ φιλανθρωπικᾷ καταστήματα, ἔχουσιν, οὕτως εἰπεῖν, ἐκλαϊκευθῇ, θεωροῦνται δὲ ὡς δημοτικὰ, ἀνήκοντα, δηλαδὴ ἢ ὑπαγόμενα εἰς τοὺς Δήμους, δι' ὃ καὶ διατελοῦσιν ὑπὸ τὴν ἐποπτεῖαν τῶν κατὰ τόπους Δημάρχων.

21. Οὕτω καὶ ἐν Ἑλλάδι συμφώνως τῷ ἀπὸ 1ης Δεκεμβρίου 1836 Βασιλικῷ Διατάγματι ἡ διοίκησις τῶν ἀγαθοεργῶν ἐν γένει καταστημάτων εἶνε ἀνατεθειμένη εἰς Ἀδελφάτα, συγγείμενα ἀπὸ τὸν Δημάρχον τοῦ Δήμου, εἰς τὴν περιφέρειαν τοῦ ὁποίου ταῦτα εὐρίσκονται, καὶ ἀπὸ δύο ἕως τέσσαρας δημότας, ἐκλεγόμενους παρὰ τοῦ δημοτικοῦ Συμβουλίου. Τὸ Ἀδελφάτον, ἔχον κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ ἄρθρου 116 τοῦ περὶ Δήμων νόμου τὴν ἄμεσον διοίκησιν τοῦ ἀγαθοεργοῦ καταστήματος, πρὸ τῆς ἐνάρξεως ἐκάστου ἔτους ὀφείλει νὰ συντάξῃ τὸν προϋπολογισμὸν τῶν τε ἐσόδων καὶ ἐξόδων αὐτοῦ, ὃν καὶ καθυποβάλλει πρὸς ἔγκρισιν εἰς τὸ δημοτικὸν Συμβούλιον, μετὰ δὲ τὴν ἔγκρισιν τοῦ προϋπολογισμοῦ παρὰ τῆς προϊσταμένης Ἀρχῆς, ὁ Δημάρχος ἐκδίδει τὰ ἐντάλματα περὶ τῆς δαπάνης τοῦ καταστήματος. Τὸ Ἀδελφάτον δὲν ἔχει τὴν ἄδειαν νὰ μεταχειρισθῇ δωρεὰς ἢ συνεισφοράς, γενομένας εἰς τὰ ἀγαθοεργὰ καταστήματα, χωρὶς νὰ ἐκδοθῇ πρῶτον ψήφισμα τοῦ δημοτικοῦ Συμβουλίου καὶ ἐγκριθῇ τοῦτο παρὰ τῆς προϊσταμένης Ἀρχῆς. Ἐὰν τὸ ἀγαθοεργὸν κατὰστημα κέκτηται ἀκίνητον περιουσίαν ἐκτεταμένην, ὡς πρὸς τὴν διοίκησιν αὐτῆς ἐφαρμόζονται αἱ διατάξεις τοῦ ἄρθρου 118 τοῦ περὶ Δήμων νόμου, πᾶσα δηλαδὴ περὶ αὐτῆς ἀπόφασις τοῦ δημοτικοῦ Συμβουλίου θέλει καθυποβάλλεσθαι κατὰ πρῶτον εἰς τὸν Ἐπαρχον καὶ μέσῳ αὐτοῦ εἰς τὸν Νομάρχην, ὅστις ἢ ἐγκρίνει τὴν ἀπόφασιν ταύτην, διατάσων τὴν ἐκτέλεσίν της, ἢ ἄλλως ἐμποδίζει αὐτήν. Ἐπίσης καὶ ἡ διοίκησις τῶν Ἐκκλησιῶν καὶ τῆς περιουσίας αὐτῶν εἶναι ἀνατεθειμένη εἰς Ἐκκλησιαστικὰ Συμβούλια, συνιστάμενα ἀπὸ τὸν Δημάρχον, τὸν ἀνήκοντα ἐφημέριον καὶ δύο ἕως τέσσαρας δημότας, διοριζομένους παρὰ τοῦ δημοτικοῦ Συμβουλίου (ἄρθρ. 114 τοῦ περὶ Δήμων Νόμου). Ἀναφορικῶς δὲ πρὸς τὰ ἐν Θεσσαλίᾳ εὐρισκόμενα βακούρια διὰ τοῦ ἀπὸ 17 Ἀπριλίου 1881 Νόμου ἐθεσπίσθη ὅτι ἡ

διοίκησις καὶ διαχείρισις αὐτῶν ἀνατίθεται εἰς ἐπὶ τούτῳ κατ' ἐπαρχίας συνισταμένην ἐπιτροπὴν, ἀπαρτιζομένην ἀπὸ τὸν Δήμαρχον, τὸν Μουφτὴν καὶ τρεῖς Μωαμεθανούς.

Ὅμοία τῇ ὡς ἄνωθι τοῦ Ἰουστινιανοῦ διάταξις περὶ τῶν κοινοφελῶν καταστημάτων καὶ τῆς ἐν γένει διοικήσεως τῶν κτημάτων αὐτῶν ὑπάρχει καὶ παρ' Ἀρμενοπούλῳ (Παραρτ. Τίτλ. Δ'. 23) ταύτην δὲ καὶ παραθέτομεν κατωτέρω (τίτλ. γ'. § 16.)

ΤΙΤΛΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΣ

Τὰ μονοτελῆ βακούφια.

1. Ἐπὶ ἀπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ, ὡς κακῶς ἐπεκράτησε παρ' ἡμῖν νᾶ ὀνομάζονται, μονοτελῆ βακούφια (ἰδζαρέϊ βαχιδελού) εἰσὶν ἅπαντα τὰ προσοδοφόρα, ἅτινα ἐφ' ὠρισμένον μόνον χρόνον ὡς π. χ. κατὰ μῆνα ἢ κατ' ἔτος ἐκμισθοῦνται παρὰ τοῦ ἐφόρου (μουτεβελῆ) αὐτῶν ἐπὶ μισθώματι, καταβαλλομένῳ παρὰ τοῦ μισθωτοῦ (ἐνοικιαστοῦ). Τὸ μίσθωμα τοῦτο, ὅπερ καλεῖται ἀπλοῦν πρὸς διάκρισιν τοῦ διπλοῦ μισθώματος (ἰδζαρετέϊν), τὸ ὁποῖον καταβάλλεται ἐπὶ τῶν διτελῶν λεγομένων βακουφίων, περὶ ὧν κατωτέρω ἐν ἰδίῳ τίτλῳ ἐκτενὲς γενήσεται λόγος, εἰσπραττόμενον παρὰ τοῦ μουτεβελῆ ἢ ἐπὶ βακουφίων, ὧν ἡ ἐφορία ἐξέλιπε (ἐβκάφι μαζπουτᾶ), παρὰ τῶν ὑπαλλήλων τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων, δαπανᾷται εἰδικῶς κατὰ τοὺς ὁρους, οὓς κατὰ τὴν ἀφιερωσιν ἔχει ὁρίσει ὁ ἀφιερωτής, ὑπὲρ διαφόρων δηλαδὴ φιλανθρωπικῶν καὶ κοινοφελῶν καταστημάτων καὶ εὐαγῶν ἐν γένει σκοπῶν.

2. Ὡς εὐκόλως ἐκ τῶν ρηθέντων ἐννοεῖ ὁ ἀναγνώστης, τᾶ πλεῖστα τῶν μονοτελῶν βακουφίων ἀποτελοῦσιν, οὕτως εἶπεῖν, τὴν ἰδιωτικὴν μὲν πλὴν, καὶ τῇ Θεῷ ἀφιερωμένην καὶ ὑπὸ τὴν ἄμεσον κατοχὴν καὶ διοίκησιν τῶν ἐφόρων διατελοῦσαν, ἀναπαλλοτρίωτον περιουσίαν τῶν εὐαγῶν καταστημάτων, ἐκ τῶν προσόδων τῶν ὁποίων ταῦτα συντηροῦνται, καὶ ἐκπληροῦσιν ἐν γένει τὸν ἐν τῇ κοινωνίᾳ προορισμὸν αὐτῶν. Ὁ μισθωτής, ἥτοι ὁ ἐπὶ καταβολῇ συμπεφωνημένου μισθώματος δι' ὠρισμένον χρονικὸν διάστημα ἐνοικιάζων παρὰ

τοῦ μουτεβελῆ τὸ βακουφικὸν κτῆμα, ὀφείλει ἅμα τῇ λήξει τοῦ χρόνου τῆς μισθώσεως νὰ παρὰδῶσιν αὐτὸ, ἐν ᾗ κατὰστάσει τὸ παρῆλαβε, εἰς τὸν ἐκμισθώσαντα αὐτῷ τὸ κτῆμα μουτεβελῆν, ὅστις καὶ ἐκμισθοῖ πάλιν αὐτὸ εἰς ἕτερον ἢ καὶ εἰς τὸν πρῶτον ἐνοικιαστήν. Ἡ μετὰ τοῦ μουτεβελῆ καὶ τοῦ μισθωτοῦ συμφωνία περὶ τῆς ἐκμισθώσεως καὶ μισθώσεως τοῦ μονοτελοῦς βακουφίου κατ' οὐδὲν σχεδὸν διαφέρει τῆς συνήθους μισθώσεως τῶν εἰς ιδιώτας ἀνηόντων κτημάτων, καὶ ὁ μισθωτὴς (ἐνοικιαστὴς) τοῦ βακουφίου εὐθύνεται μετὰς αὐτῆς περίπου ὑποχρεώσεις, μεθ' ὧν καὶ πᾶς ἐνοικιῶν οἰοῦν ποτε κτῆμα παρὰ τινος προσώπου. Ἐπειδὴ ὅμως ἡ ἐκμίσθωσις τῶν μονοτελῶν βακουφίων ἀντὶφέρειται εἰς τὰ διαφορὰ εὐαγγὴ καταστήματα, καθ' ἣν δὲ περίπτωσιν πλήρης ἤθελε παραχωρηθῇ ἐλευθερία εἰς τοὺς ἐφόρους νὰ κανονίζωσιν αὐτοβούλως οὗτοι μετὰ τοῦ μισθωτοῦ πᾶσαν περὶ μισθώματος συμφωνίαν, ἐνδεχόμενον ἦτο, ὁρμώμενοι ἐξ ἰδιοτελῶν σκοπῶν, νὰ μὴ ποιῶνται περὶ πολλοῦ τὰ συμφέροντα τοῦ καταστήματος, ὅτις ἐφορεύουσιν, ὁ Νομοθέτης λόγῳ δημοσίου συμφέροντος ἔθηκεν ἤδη σπουδαῖον φραγμὸν εἰς τὴν τοιαύτην ἐλευθερίαν τῶν ἐφόρων.

Οὕτω κατὰ τὸν ἀπὸ 5 Ἀπριλίου 1298 περὶ ἐκμισθώσεως τῶν ἀκινήτων Νόμον (ἄρθρ. 7ον) τὰ μονοτελῆ βακουφικὰ κτήματα δὲν δύνανται νὰ ἐκμισθωθῶσι διὰ χρονικὸν διάστημα ὑπερβαῖνον ἐκάστοτε τὰ τρία ἔτη, ἀρ' ἑτέρου ἀπαγορεύεται τῷ ἐφόρῳ νὰ ἐκμισθοῖ αὐτὰ εἰς ιδίους συγγενεῖς, τὸ μίσθωμα δὲ ὅπερ συμφωνεῖται μετὰ τοῦ ἐκμισθωτοῦ ἐφόρου καὶ τοῦ μισθωτοῦ, πρέπει ν' ἀντιπροσωπεύῃ τὸ πραγματικὸν καὶ κατ' ἐκτίμησιν ὁριζόμενον μίσθωμα καὶ νὰ μὴ ᾔναι ἑλασσον τοῦτου τοῦλάχιστον εἰς βαθμὸν ἀποτελοῦντα ὑπέρογκον ἐλάττωσιν (νοκσάνη φαχίς, ὅταν τὸ συμφωνούμενον μίσθωμα ᾔναι ἑλασσον τοῦ πραγματικοῦ μέχρι τοῦ 1)5 ἤτοι 20 ο) καὶ πλέον). Ἐπίσης κατὰ τὸν ἀπὸ 19 Δεμαζήλ Ἀχὴρ 1280 περὶ τῶν καθηκόντων καὶ τῶν πράξεων τῶν διευθυντῶν τῶν βακουφίων νόμου (ἴδε Δεστοῦρ τόμ. Β'. σελ. 146 καὶ ἐξῆς) τὰ ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑποργείου τῶν βακουφίων διοικούμενα μονοτελῆ βακούφια (ἐδικάφι μαζμπουτὰ), προκειμένου νὰ ἐκμισθωθῶσιν, ἐκτίθενται εἰς δημόσιον πλειστηριασμὸν, κατακυροῦνται δὲ εἰς τὸν πλειοδοτήσαντα, λαμβανομέ-

νου πρὸ αὐτοῦ ἀξιοχρέου ἐγγυητοῦ περὶ τῆς ἐμπροθέσμου καταβολῆς τοῦ μισθώματος, ἢ ἐπὶ μακρὸν δὲ χρόνον ἐκμίσθωσις ἐπιτρέπεται μόνον ὅπου παλαιὸν τοιοῦτον ἔθιμον ἐπικρατεῖ, ἐν πάσῃ ὁμῶς περιπτώσει δὲν δύναται αὕτη νὰ παρκαταθῇ πλέον τῶν τριῶν ἐτῶν (ἄρθρ. 39ον).

3. Ἀνωτέρω εἴπομεν, ὅτι τὰ μονοτελῆ βακούφια ἀποτελοῦσι τὴν ιδιωτικὴν, οὕτως εἶπεῖν, ἀκίνητον περιουσίαν τῶν εὐαγῶν καταστημάτων, τὴν φράσιν ὁμῶς «ιδιωτικὴ περιουσία», ἣν κατὰ μεταφορὰν μᾶλλον ἢ κατὰ νομικὴν ἀκρίβειαν μετεχειρίσθημεν, δὲν πρέπει βεβαίως ὁ ἀναγνώστης νὰ ἐκλάβῃ ὑπὸ τὴν κυριολεκτικὴν αὐτῆς σημασίαν, οὐδ' ἐν τῇ ἐννοίᾳ, ἣν αὕτη κέκτηται κατὰ τε τὸ Ρωμικὸν δίκαιον ὡς καὶ κατὰ τὰς Εὐρωπαϊκὰς νομοθεσίας. Καθότι, ἀφ' οὗ ἤδη διὰ μακρῶν ἐξεθέσαμεν, ὅτι τὰ εὐαγῆ κατὰ τὸ ἱερὸν δίκαιον (σερῆ) καταστήματα δὲν ἀποτελοῦσι νομικὸν πρόσωπον. θὰ περιεπίπτομεν εἰς ἀντίφασιν, ἐάν, παρὰδεχόμενοι νῦν ὅτι τὰ μονοτελῆ βακούφια ἀποτελοῦσι τὴν ιδιωτικὴν περιουσίαν τῶν καταστημάτων, σιωπηρῶς καὶ ἐμμέσως ἀνεγνωρίζομεν οὕτω προσωπικότητα καὶ ἰκανότητα πρὸς ἀπόκτησιν ἰδίας περιουσίας εἰς τὰ εὐαγῆ καταστήματα. Ἄλλ', ὡς εἴπομεν, ἅπαντα ἐν γένει τὰ βακούφια, εἴτε προσοδοφόρα εἴτε μὴ, θεωροῦνται κτήματα τοῦ Θεοῦ, δικτελοῦντα ὑπὸ τὴν σκέπην καὶ προστασίαν τοῦ Ὑπερτάτου Ὁντος, διὸ καὶ εἰσὶν ἀναπαλλοτρίωτα κατὰ κανόνα, καθόσον δὲ μόνον ἀφορᾷ τὸν τρόπον τῆς χρησιμοποίησεως αὐτῶν διακρίνονται ταῦτα εἰς εὐαγῆ καταστήματα (τὰ ἀμέσως καὶ αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ χρησιμεύοντα καὶ χρησιμοποιούμενα ὑπὲρ τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ) καὶ εἰς προσοδοφόρα βακούφια (τὰ οὐχὶ ἀμέσως χρησιμεύοντα, ἀλλ' ἐμμέσως διὰ τῶν πρὸς αὐτῶν χρησιμοποιούμενα κτήματα τοῦ Θεοῦ).

Βεβαίως ἄλλως ἔχει τὸ πρᾶγμα κατὰ τὸ Ρωμικὸν Δίκαιον καὶ ἰδίᾳ κατὰ τὰς νεωτέρας Εὐρωπαϊκὰς Νομοθεσίας, καθ' ἃς ἀνεγνωρίζεται ἡ ἰδιότης νομικοῦ προσώπου εἰς τὰ κοινοφελῆ καθιδρύματα ὅπως πᾶν πρόσωπον φυσικόν, πᾶς δηλονότι ἄνθρωπος, δύναται ν' ἀποκτῇ ἰδίαν περιουσίαν, οὕτω καὶ τὸ κατ' εἰκόνα καὶ ὁμοίωσιν ἀνθρώπου παρὰ τοῦ νόμου κατεσκευασμένον πρόσωπον (νομικόν) δύναται νὰ κέκτηται ἰδίαν περιουσίαν. Ἐννοεῖται δ' ὅτι ἡ τοιαύτη εἴτε

κινητῇ εἴτε ἀκίνητος περιουσία τῶν νομικῶν προσώπων (biens de main morte), θεωρουμένη ὡς ιδιωτικὴ, κατ' οὐδὲν σχεδὸν διαφέρει τῆς ιδιωτικῆς περιουσίας ἐνὸς ἐκάστου ἡμῶν, μόνον δὲ ἡ Πολιτεία χάριν τοῦ κοινοῦ καλοῦ καὶ τοῦ δημοσίου συμφέροντος ἐφρόντισε νὰ ἐπιβάλῃ περιορισμούς τινες ὡς πρὸς τὴν διαχείρισιν καὶ ἀπαλλοτριώσιν τῆς τοιαύτης περιουσίας τῶν κοινωφελῶν καταστημάτων, προλαμβάνουσα οὕτω τὰς πολλὰς ἐνδεχομένας καταχρήσεις.

4. Καίτοι ὅμως, ὡς εἴρηται, τὰ μονοτελῆ βακούφια θεωρούμενα ὡς πράγματα ἐκτὸς συναλλαγῆς (extra commercium) δὲν δύνανται ἰμέσως καὶ ἀπ' εὐθείας νὰ πωληθῶσι παρὰ τοῦ Ἐφόρου καὶ μεταβιβασθῶσιν εἰς τρίτον πρόσωπον, οὐχ' ἥττον ἐνωρὶς ἤδη ἐξηρῆθη ἕτερον πλάγιον μέσον, δι' οὗ, κατ' ἐξίρεσίν τοῦ γενικοῦ κανόνος τοῦ ἀναπαλλοτριώτου τῶν βακουφίων, ταῦτα μεταβάλλοντα ιδιότητα καὶ ἀντικαθιστάμενα δι' ἑτέρων κτημάτων, μεταπίπτουσιν εἰς τὴν κατηγορίαν τῶν ἐν συναλλαγῇ πραγμάτων (in commercio) καὶ δύνανται οὕτω νὰ μεταβιβάζωνται ἀπὸ προσώπου εἰς πρόσωπον, ἀφ' οὗ ἀποβῶσι πρότερον τὴν ιδιότητα βακουφίου. Τὸ μέσον τοῦτο εἶναι ἡ ἀνταλλαγή (ιστιπτάλ). ὅσάκις δηλονότι ἐδίδετο τῷ ἐφόρῳ εὐκαιρία ν' ἀνταλλάξῃ ἐπωφελῶς τὸ βακουφικὸν κτῆμα μὲ ἕτερον κτῆμα τελείας ιδιοκτησίας (μουλκι), συνεννοούμενος οὗτος μετὰ τοῦ κυρίου τοῦ κτήματος, ἐδικαιοῦτο ὑπὸ τινος περιορισμοῦ νὰ πωλήσῃ μὲν αὐτῷ καὶ παρὰδῶσῃ τὸ βακουφικὸν κτῆμα, ἀντὶ δὲ τιμῆματος ὡς ἀντάλλαγμα νὰ λάβῃ ὑπὲρ τοῦ ἀφαιρώματος τὸ κτῆμα τοῦ ιδίου, ὅπερ μετατρεπόμενον εἰς βακούφιον ἀντικαθίστησιν αὐτό, ἐν ᾧ τὸ πρῶτον βακουφικὸν κτῆμα ἀπόλλυσι διὰ παντὸς τὴν βακουφικὴν ιδιότητά του, καθιστάμενον αὐτὸ κτῆμα τελείας ιδιοκτησίας, δυνάμενον ἀπὸ τῆς ἀνταλλαγῆς ν' ἀποτελέσῃ ἀντικείμενον πάσης δικαιοπραξίας καὶ συναλλαγῆς ὡς π. χ. πωλήσεως, ὑποθήκης, δωρεᾶς, διαθήκης κτλ.

5. Ἐπειδὴ ὅμως διὰ τοῦ ἄνωθι πλαγίου μέσου θὰ ἐκινδύνευσον σπουδαίως τὰ συμφέροντα τοῦ βακουφίου καὶ θὰ καθίσταντο ταῦτα ἔρμαιον τῆς τυχοῦσης ιδιοτελείας καὶ πλεονεξίας τοῦ ἐφόρου, παρεχομένης οὕτω ἀφορμῆς εἰς πολλὰς ἐνδεχομένας καταχρήσεις καὶ διδομένης εὐκολίας εἰς πάντας τοὺς ἐποφθαλμιῶντας τὴν ἀπόκτησιν

προτοδοφόρου ἢ ἐν κεντρικῇ τῆς πόλεως θέσει εὐρισκόμενου βακουφίου καὶ μὴ δυνάμενους ἄλλως ν' ἀποκτήσωσιν αὐτὸ, νὰ καταφεύγωσιν ἐκ συνεννοήσεως μετὰ τοῦ ἐφόρου εἰς τὸ μέσον τῆς ἀνταλλαγῆς, ἥδη ἐγκαίρως ἡ Πολιτεία ἐπέφευγε νὰ θέσῃ σπουδαίους φραγμοὺς εἰς τὴν τοιαύτην ἐλευθερίαν τοῦ ἐφόρου, νῦν δ', ὅπως ἡ ἀνταλλαγή ἔχῃ νόμιμον κύρος, ἀπαιτεῖται α'. ν' ἀποδειχθῇ προσηκόντως ὅτι αὕτη εἶνε ἐπωφελὴς καὶ συμφέρουσα τῷ ἀφιερώματι β'. νὰ ἐκδοθῇ δικαστικὴ ἀπόφασις παρὰ τοῦ Ἱεροδίκου, ἀποφαινομένου περὶ τοῦ ἐπωφελοῦς καὶ τῆς ἀνάγκης τῆς ἀνταλλαγῆς καὶ γ'. νὰ ἐκδοθῇ ἐπὶ τοῦτῳ Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα, ἐπιτρέπον αὐτήν. (Ἰδε ἄρθρ. 40 τοῦ περὶ καθιόντων καὶ πράξεων τῶν Διευθυντῶν τῶν βακουφίων Νόμου).

6. Προκειμένου περὶ τῶν μονοτελῶν βακουφίων τῶν ἀποτελούντων, ὡς ἔφθην εἰπόντες, τὴν ὡσανεὶ ιδιωτικὴν πλὴν καθὰ τῷ Θεῷ ἀφιερωμένην ἀναπλροτρίωτον καὶ ὑπὸ τὴν ἄμεσον νομὴν καὶ κατοχὴν τῶν ἐφόρων διατελοῦσαν ἀκίνητον περιουσίαν τῶν εὐχῶν κατὰ τὸ ἱερὸν δίκαιον καταστημάτων, δὲν δυνάμεθα νὰ μὴ προαγματευθῶμεν ἐν ὀλίγοις καὶ περὶ τῆς κτηματικῆς ἐν γένει περιουσίας τῶν ἡμετέρων ἐθνικῶν καθιδρυμάτων. Ὑπὸ ποίαν ἔννοιαν ταῦτα ἐννοοῦνται καὶ ποίως ἐν γένει προστασίας παρὰ τῇ Ὀθωμ. Νομοθεσίᾳ ἀπολαύουσιν, ἥδη ἐν τῷ ἀμέσῳ προηγουμένῳ τίτλῳ τῆς παρούσης προαγματείας ἡμῶν καὶ ἐπὶ τῇ βᾶσει τῶν ἐπισήμων κειμένων τῶν Νόμων καὶ Ἐγκυκλίων καὶ Διαταγμάτων λεπτομερῶς καὶ διεξοδικῶς ἐπραγματεύθημεν. Μὲθ' ὅσα λοιπὸν ἤδη ἐλέγχθησαν, οὐδεὶς, νομίζομεν, ὁ δυνάμενος ν' ἀρνηθῇ ὅτι τὰ ἡμέτερα καθιδρύματα δικαιοῦνται νὰ κέκτηνται καὶ ἀποκτώσιν ἰδίαν ἀκίνητον περιουσίαν, ὧν αἱ πρόσοδοι νὰ δικαίωθῃνται ἀποκλειστικῶς πρὸς θεραπείαν τῶν ἀναγκῶν των καὶ χάριν ἐκπληρώσεως τῶν ἐν τῇ κοινωνίᾳ προορισμοῦ αὐτῶν.

7. Ἡ τοιαύτη ὁμὸς ἀκίνητος περιουσία τῶν Ἱερῶν ἡμῶν καθιδρυμάτων ὑπάγεται εἰς τὴν κατηγορίαν τῶν μονοτελῶν βακουφίων καὶ διέπεται ὑπὸ τῶν αὐτῶν νόμων καὶ ἀρχῶν ἢ ἀποτελεῖ ἰδίαν κατηγορίαν ἀκινήτου ιδιοκτησίας; Κατὰ τὴν γνώμην ἡμῶν οὐδεμία ἀμφιβολία ἐνυπολείπεται, ὅτι τὰ ἀκίνητα κτήματα, τὰ ἀνήκοντα εἰς τὰ ἡμέτερα ἐθνικὰ καθιδρύματα καὶ ὑπὸ τὴν ἄμεσον κατοχὴν

καὶ ἐπικαρπίαν αὐτῶν διατελοῦντα, οὐδόλως δύνανται νομικῶς νὰ ταῦτισθῶσι μετὰ τῶν μονοτελῶν βακουρίων, ἀφ' οὗ οὔτε συμφώνως τῷ Ἱερῷ Νόμῳ (Σερῇ) ἀφιερώθησαν οὔτε εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τοῦ Ἱεροδίκου ὑπῆχθησαν, ἀλλὰ διατελοῦσι συμφώνως τοῖς κειμένοις νόμοις ὑπὸ τὴν ἄμεσον διοίκησιν καὶ ἐπίβλεψιν εἴτε τοῦ Πατριάρχου εἴτε τῶν Μητροπολιτῶν, διοικούμενα κατὰ τὸ ἔκπλεαι ἐπικρατοῦν σύστημα. Πᾶς εὐσεβὴς χριστιανὸς, συμμορφούμενος μὲ τοὺς Νόμους τοῦ Κράτους, δικαιοῦται νομίμως ν' ἀφιεροῖ τὴν ἰδίαν ιδιοκτητον ἀκίνητον περιουσίαν του, ἥτοι τὰ τελείας ιδιοκτησίας κτήματά του (μούλκια), ὑπὲρ οἰουδήποτε καθιδρύματος βούλεται, τὸ δὲ περὶ τοιαύτης ἀφιέρωσης συνταχθησόμενον ἀφιερωτήριον ἔγγραφον (βακρηγιέ) συντάσσεται καὶ ἐπικυροῦται εἴτε παρὰ τῶν Πατριαρχείων εἴτε παρὰ τῆς Ἱερᾶς Μητροπόλεως (ἴδε ἄρθρ. 3 τοῦ περὶ δικαιοδοσίας τοῦ Διαικτοῦς Μικτοῦ Ἑθνικοῦ Συμβουλίου νόμου ἐν Δεστοῦρ τόμ. Β'. σελ. 222 καὶ ἐξῆς), ὡς ἐπίσης ἡ τοιαύτη ἀφιέρωσις δύνανται νὰ γίνηται καὶ διὰ διαθήκης προσηκόντως ἐπικυρωμένης.

Ὅτι εἴπομεν ἀναφορικῶς πρὸς τὰ τελείας ιδιοκτησίας κτήματα (μούλκια), ἐφαρμόζεται ἔν τινι μέτρῳ καὶ εἰς τὰ τούτοις ἐν πολλοῖς ἐξομοιούμενα βακούρια μουκταλῇ, ὡς καὶ εἰδὸς τι γεδικίων, ἐν Σμύρνῃ ἰδιαζόντων, καλουμένων δὲ κοινῶς οὐρρι μπελδὲ (τοπικῆς συνηθείας), περὶ ὧν ἐν τοῖς κατωτέρω λεπτομερῶς ρηθήσεται.

8. Συνήθως ἡ ἀπόκτησις ἀκινήτου ιδιοκτησίας ἐκ μέρους τῶν ἐθνικῶν ἡμῶν καθιδρυμάτων γίνεται κατὰ τὸν ἀκόλουθον τρόπον. Ὁ βουλόμενος ν' ἀφιερῶσιν κτῆμά τι ὑπὲρ τινος κοινωρελοῦς καθιδρύματος, συνεννοούμενος μετὰ τῶν ἐφόρων, πωλεῖ εἰς αὐτοὺς καὶ δίδει ἐπισήμως τακρίριον μεταβιβάσεως ἐπ' ὀνόματι αὐτῶν, δεχομένων τὴν πώλησιν καὶ μεταβίβασιν ὑπὸ τὴν ἰδιότητά των ταύτην⁽¹⁾, ἐγγρα-

1. Σημ. Δυνάμει μεταγενεστέρως μόνον Διαταγῆς ἐπετράπη νὰ καταχωρίζηται ἐν τοῖς ἐπισήμοις τίτλοις τοῦ Κτηματολογίου ἡ ιδιότης τῶν ἐφόρων (μουτεβελῇ) τῶν ἡμετέρων εὐαγῶν καὶ φιλανθρωπικῶν καθιδρυμάτων, οἵτινες ἐπ' ὀνόματι των χάριν τοῦ ἐφορευομένου καταστήματος ἀποκτῶσιν ἀκίνητα κτήματα. Τὸ τοιοῦτον εἶναι βεβαίως εὐεργετικὸν καὶ ἄριστον μέτρον, οὐχ

φορμένην καὶ ἐν τοῖς Βιβλίοις τοῦ Κτηματολογίου. Οἱ ἔφοροι δὲ πάλιν δίδουσιν ἑγγράφον, ὑπογεγραμμένον παρ' αὐτῶν καὶ ἐπικεκυρωμένον παρὰ τῆς Ἱερᾶς Μητροπόλεως, ἐν ᾧ δηλοῦται, ὅτι τὸ ἐπ' ὀνόματι αὐτῶν παρὰ τῷ Κτηματολογίῳ καταχωριζόμενον κτῆμα δὲν ἀνήκει αὐτοῖς, ἀλλ' ἂν τῷ ἐφορευομένῳ καταστήματι. Τὸ τοιοῦτον, ἐννοεῖται, γίνεται διὰ τὸν λόγον, ὅτι ἐπειδὴ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον δὲν ἀναγνωρίζει νομικὰ πρόσωπα, καὶ τὰ κτήματα ἐξ ἀνάγκης ἐπισήμως δὲν δύναται νὰ καταχωρίζωνται ἐπ' ὀνόματι νομιμοῦ τινος προσώπου, ἀλλ' ἐπ' ὀνόματι τῶν ἐφόρων αὐτοῦ.

9. Ἀλλ' ἡ ὡς ἄνωθεν ἀκίνητος περιουσία, ἡ ἀνήκουσα εἰς τὰ ἐθνικὰ ἡμῶν καθιδρύματα, εἶνε ἀναπαλλοτρίωτος, ἢ δύναται νὰ πωληθῇ παρ' αὐτῶν καὶ μεταβιβασθῇ εἰς ἕτερον; Ἐπειδὴ οὐδεμία νομοθετικὴ διάταξις καθιεροῦ κατὰ γενικὴν ἀρχὴν τὸ ἀναπαλλοτρίωτον, ἐπεκράτησε δὲ παρ' ἡμῶν καὶ τὸ σύστημα τῆς κατὰ τὰ ἔκπαλαι ἐπικρατοῦντα ἔθιμα διοικήσεως τῶν ἡμετέρων καταστημάτων, δέον νὰ παραδεχθῶμεν, ὅτι ὁπόταν ἡ ἀπαλλοτρίωσις⁽²⁾ ᾗναι συμφέρουσα

ἦτον ὁμοῦ δὲν θὰ ἠδύνατό τις εἰπεῖν, ὅτι ὡς ἐκ τῆς τοιαύτης παρὰ τῷ Αὐτοκρατορικῷ Κτηματολογίῳ ἀποδεκτῆς γενομένης διατυπώσεως μεταβολὴ τις ἐπέρχεται εἰς τὰ περὶ νομικῶν κατὰ τὸ Σερὴ προσώπων ἤδη ἐκτεθέντα.

2. Σημ. Πωλοῦσιν ὁμοῦ ἐπισήμως καὶ μεταβιβάζοισι τὰ κτήματα τῶν ἡμετέρων καθιδρυμάτων οὐχὶ οἱ κατὰ τὴν πώλησιν ἐν ἐνεργείᾳ ἔφοροι λόγῳ τῆς ιδιότητός των ὡς ἐφόρων, ἀλλ' ἐκεῖνοι, ἐπ' ὀνόματι τῶν ὁποίων εὐρίσκονται ἤδη κατακεχωρισμένα τὰ κτήματα παρὰ τῷ Αὐτ. Κτηματολογίῳ, μὴ λαμβανόμενου περὶ ὧν τοῦ γεγονότος ἐάν οὔτοι διατελῶσιν ἤδη ἐν ἐνεργείᾳ ἔφοροι ἢ μὴ. Ἐν περιπτώσει θανάτου αὐτῶν, τὴν πώλησιν τῶν κτημάτων ἐνεργοῦσιν οἱ νόμιμοι κληρονόμοι τῶν τελευτησάντων ἐφόρων. Ὡς εἴρηται, τὸ Σερὴ οὐκ ἐν νομικὰ πρόσωπα ἀναγνωρίζει ἀλλ' οὔτε ἐφόρους αἰρετούς, ἦτοι δὲ ὠρισμένον μόνον χρονικὸν διάστημα ἐκάστοτε ἐκλεγόμενους, παραδέχεται. Τί συμβῆσεται ὁμοῦ ὁπόταν ὁ ἔφορος, ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὁποίου τὸ κτῆμα τοῦ καθιδρύματος τυγχάνει ἐπισήμως κατακεχωρισμένον, ἀποβιώσῃ ἄκληρος, χωρὶς δηλαδὴ ν' ἀφήσῃ νόμιμους κληρονόμους; Ἐάν τὸ κτῆμα διατελῇ μούλκιον ἢ τοῦλάχιστον βακούφιον μοι καταλῇ ἢ ἔγκτημα ἐπὶ δημοσίας γῆς, ἀπ' δεικνύεται δὲ συνάμα νομίμως ὅτι τὸ κτῆμα ἀνήκει πράγματι εἰς τὸ καθίδρυμα, οὐδεὶς ὁ λόγος μὴ θεωρηθῇ κατὰ νόμον τὸ τοιοῦτον κτῆμα ὡς ἀδέσποτον ἐάν ὁμοῦ τυγχάνῃ τοῦτο διτελὲς βακούφιον (ιδζα-ρετεϊν-λου), δύναται ἄρα γε νὰ ρηθῇ τὸ αὐτό; Ἀλλὰ τότε πρὸς τί τὸ ἀπὸ 26

εἰς τὸ καθίδρυμα καὶ γίνηται τῇ ἀδείᾳ καὶ ἐγκρίσει τῶν Πατριαρχείων ἢ τῆς Μητροπόλεως, αὕτη εἶνε θεμιτὴ καὶ νόμιμος ἐκτὸς μόνον εἰς τὰς περιστάσεις ἐκείνας, καθ' ἃς ὁ νόμος ὀρίζει τὸ ἐναντίον. Οὕτω π. χ. κατὰ τὸ ἄρθρον 1ον τοῦ περὶ τῶν ἐν Ἀγίῳ Ὁρει Μοναστηρίων Νόμου, ταῦτα μετὰ τῶν παραρτημάτων αὐτῶν κ.τ.λ. εἰσὶν ἀναγκαστικὰ.

10. Μετὰ τὰ ἄνωθι ἐρχόμεθα νῦν εἰς τὴν ἐξέτασιν τοῦ ἐξῆς ὑπὸ θεωρητικὴν ἅμα καὶ πρακτικὴν ἔποψιν σπουδαιοτάτου καὶ τὰ μέγιστα ἐνδιαφέροντος ζητήματος, ἐκὼν δηλαδὴ τὰ παρ' ἡμῖν κοινωφελῆ καταστήματα δύνανται ν' ἀποκτῶσι κατὰ τινὰ τρόπον ἐπ' ὀνόματι τῶν ἐφόρων τῶν ἀκίνητα βακουφικὰ κτήματα, καὶ ἐκ τῶν ταῦτα οὕτω ἀποκτώμενα δύνανται νομίμως ν' ἀποτελέσωσιν ἀσφαλῆ περιουσίαν τῶν καταστημάτων. Ἐν πρώτοις ἐκ τῶν βακουφικῶν κτημάτων ἐξαίρουμέν τὰ λεγόμενα μουκαταλή, ἅτινα, ὡς ρηθῆτεται κατωτέρω, ἀποτελοῦσι κατηγορίαν κτημάτων, προσπελάζουσιν κατὰ πολὺ πρὸς τὰ τῆς τελείας ιδιοκτησίας κτήματα (μούλκικα) περιορίζομεν δὲ τὸ ζήτημα μόνον ἐφ' ὅσον ἀφορᾷ τὰ διτελῆ βακούφια (ιδζαρετεϊνλού), καὶ τοιαῦτά εἰσι πλεῖστα κτήματα ἐν τε τῇ Σμύρνῃ ὡς καὶ ταῖς λοιπαῖς μεγαλοπόλεσι τῆς Τουρκίας. Ὡς εἴπομεν, ἡ λέξις βακούφιον σημαίνει κτήμα ἀφιερωμένον τῷ θεῷ, οὗτινος ἡ χρῆσις ἢ αἱ ὠφέλειαι εἰσὶν ἐξιδιασμέναι τῇ βουλήσει τοῦ ἀφιερωτοῦ χάριν εὐαγούς τινος καταστήματος ἢ καθιδρύματος. Κατὰ τὸν ὅρισμόν λοιπὸν τοῦτον καὶ τὰς θεμελιώδεις ἐν γένει ἀρχὰς τῆς βακουφικῆς νομοθεσίας δὲν εἶνε δυνατόν ποτε νὰ ὑποτεθῇ, ὅτι ἡ ἅπαξ τῷ θεῷ ὑπὲρ τινος σκοποῦ ἀφιερωμένη περιουσία δύναται καὶ ἐκ δευτέρου ν' ἀφιερωθῇ τῷ ἰδίῳ θεῷ χάριν ἑτέρου τινὸς κοινωφελοῦς καθιδρύματος, διότι οὕτω ἐν καὶ τὸ αὐτὸ βακουφικὸν κτήμα θὰ ἠύρισκετο διττῶς ἀφιερωμένον.

Ἐπειδὴ ὁμως τὰ διτελῆ βακουφικὰ κτήματα, καίτοι ἀποτελοῦντα ἀφιερωμένην περιουσίαν, ἀνήκουσαν εἰς τινὰ εὐαγῇ σκοπὸν, οὐχ ἦττον ὁμως, καθὰ μὴ διατελοῦντα ὑπὸ τὴν ἄμεσον ἐξουσίαν καὶ κατοχὴν

Ραμαζάν 1299 Αυτοκρατορικὸν Διάταγμα, ὅπερ ἀκριβῶς τριαύτας τινὰς περιπτώσεις προβλέπει καὶ κανονίζει καὶ συνάμα εὐκολύνει; "Ὅσον ἀφορᾷ τὰς δημοσίας γαίας ἴδε σημείωσιν § 18 προηγουμένου τίτλου.

τῶν ἐφόρων, περιῆλθον ἤδη ταῦτα ἀπὸ χρόνου πολλοῦ ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν καὶ κατοχὴν (τεσπαρὺφ) ἰδιωτῶν, οἵτινες καὶ ἐξουσιάζουσι νῦν αὐτὰ διηνεκῶς, ἔχοντες πᾶσαν ἐκ τοῦ κτήματος ὠφέλειαν ἀπέναντι μικροῦ τινος χρηματικοῦ ποσοῦ, γνωστοῦ ὑπὸ τὸ ὄνομα ἐμπρόθεσμον μίσθωμα (ιδζαρέι μουεδζελέ), ἐτησίως τῷ ἐφόρῳ καταβαλλομένου, θὰ ἠδύναντο τις εἰπεῖν, ὅτι κατὰ τὸν τρόπον τοῦτον, καθ' ὃν πᾶς τις ἐπὶ τῇ καταβολῇ τῷ ἐφόρῳ ἐτησίου τελέσματος δικαιοῦται νὰ ἐξουσιάζῃ καὶ ἀποκτῇ διτελὲς βακουρικὸν κτῆμα, θὰ ἠδύναντο καὶ τὰ ἡμέτερα καθιδρύματα νὰ ἐξουσιάζωσι καὶ ἀποκτῶσι τοιούτου εἶδους βακούρικα.

11. Πράγματι δὲ ἡ ὡς ἄνωθι ἐκτεθειμένη ἐρμηνεία, δύναται τις εἰπεῖν, ὅτι ἐγένετο ἤδη παρὰ τοῦ Νομοθέτου ἀποδεκτή, ἀλλ' ὑπὸ ὅρους καὶ ἐν τινι μόνον ὠρισμένη περιπτώσει, προβλεπομένη καὶ περιγραφομένη ἐν ταῖς διατάξεσι τοῦ ἀπὸ 16 Ραμαζὶν 1299 Αὐτοκρατ. Διατάγματος, ὀρίζοντος, ὅτι προκειμένου ἵνα βακούριόν τι διτελὲς (ιδζαρετῆνλοῦ) χρησιμοποιηθῇ εἴτε παρ' ὑπηκόων Ὁθωμανῶν εἴτε καὶ ἀλλοδαπῶν χάριν κοινωρελοῦς τινος καθιδρύματος ὡς π. χ. νοσοκομείου, σχολείου κτλ., ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει ἀπαιτεῖται ὅπως προηγουμένως τὸ διτελὲς βακουρικὸν κτῆμα τῇ ἐγκρίσει τοῦ Ἐφόρου αὐτοῦ (μουτεβελη) καὶ Σουλτανικῇ ἀδείᾳ μετατραπῇ εἰς μουκαταλή. Ἡ ἔννοια τοῦ Ὑψηλοῦ τούτου διατάγματος ἔχει ὡς ἑξῆς : Ὡς κατωτέρω λεπτομερῶς ἐξηγηθήσεται, πᾶς ὁ ἐξουσιάζων διτελὲς βακουρικὸν κτῆμα, ὁπόταν πρόκειται νὰ πωλήσῃ (παραχωρήσῃ) καὶ μεταβιβάσῃ τὰ ἐπὶ τοῦ κτήματος δικαιώματά του εἰς ἕτερον, ὀφείλει νὰ καταβάλῃ παρὰ τῷ Αὐτοκρ. Κτηματολογίῳ χάριν τοῦ ἀριερώματος διὰ τὴν παρὰ τοῦ ἐφόρου (μουτεβελη) διδομένην ἔγκρισιν καὶ ἀποδοχὴν τῆς τοιαύτης δικαιοπραξίας ὠρισμένα τέλη μεταβιβάσεως (εἰσδεκτικὸν ἴδε ὑποσημ. § 11 ἐπομένου τίτλου γ'), ὡς ἐπίσης ἀποβιβάσκοντος αὐτοῦ, τὰ τοιαῦτα δικαιώματά του περιέρχονται εἰς μόνα τὰ τέκνα του ἢ, ἐὰν τυχὸν εἴχον προηγουμένως ἐκπληρωθῇ αἱ νόμιμοι δικτυώσεις, καὶ ἀπαιτούμενα διὰ τὴν ἐπέκτασιν τῶν περιπτύσεων τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως (τεβτή ἰντικλ ἴδε βιβλ. Γ', τίτλ. γ' § 11 21), καὶ εἰς ἑτέρους τινὰς παρὰ τοῦ Νόμου ὀριζομένους συγγενεῖς. Ἀλλὰ καὶ ἐπὶ πάσης μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως κατα-

βάλλονται επίσης παρόμοια ὀρισμένα τέλη, ἐν ᾧ ἄφ' ἑτέρου ὁπόταν ὁ ἐξουσιάζων διτελὲς βακούριον ἤθελεν ἀποθάνει ἅπαις ἢ ἕνευ ἑτέρων συγγενῶν, ἀπολαύοντων τοῦ εὐεργετήματος τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως (τεβτῆϊ ἰντικάλλ), ἐν ταύτῃ περιπτώσει τὸ κτῆμα περιέρχεται ἐξ ὀλοκλήρου ὑπὸ τὴν ἄμεσον κατοχὴν καὶ ἐξουσίαν τοῦ εὐαγοῦς καταστήματος, ὑπὲρ οὗ ἀρχῇθιν προῶρισται τῇ βουλῇσει τοῦ ἀφιερωτοῦ.

Ἐννοεῖται λοιπὸν εὐκόλως, ὅτι καθ' ἣν περίπτωσιν ἤθελεν ἐπιτραπῇ εἰς κατῆστημά τι ἐκ τῶν ἡμετέρων ἐθνικῶν καθιδρυμάτων ἵνα ἀποκτῇ τοιούτην βακουφικὴν περιουσίαν, θὰ ἐπῆρχετο οὕτω σπουδαίᾳ βλάβῃ καὶ ζημίᾳ εἰς τὸ βακούριον, καθότι ἐπειδὴ τὸ κατῆστημα δὲν εὐρίσκεται εἰς τὰς ἰδίους καθημερινὰς βωτικὰς ἀνάγκας, ἐν αἷς διατελεῖ πᾶς ιδιώτης, σπανιύτατα καὶ ἴσως οὐδέποτε θέλει εὐρεθῇ τοῦτο ἐν τῇ ἀνάγκῃ νὰ πωλήσῃ καὶ μεταβιβάσῃ εἰς ἕτερον τὸ παρ' αὐτοῦ ἐξουσιαζόμενον βακουφικὸν κτῆμα, καὶ ἄφ' ἑτέρου, ἐπειδὴ τὰ καθιδρυμάτ' εἰσιν ἢ ὑποτίθενται ὡς ἄδιστα, μὴ ὑποκείμενα εἰς θάνατον ὅπως τὰ φυσικὰ πρόσωπα, οὐδόπως ἢ σπανίως δύνανται νὰ παρυσιασθῇ περίπτωσις, καθ' ἣν ἐλλείψει κληρονόμων νὰ περιέλθῃ τὸ βακουφικὸν κτῆμα ἐξ ὀλοκλήρου ὑπὸ τὴν ἄμεσον ἐξουσίαν τοῦ ἀφιερώματος, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀφιερωταί. Οὕτω δὲ πρὸς πρόληψιν τῶν λαπλῶν ὡς ἄνωθι ζημιῶν ἐξεδόθη τὸ εἰρημένον Αὐτοκρατορ. Διάταγμα, καθ' ὃ, προκειμένου ἵνα βακουφικὸν τι διτελῶς ἐξουσιαζόμενον κτῆμα χρησιμοποιοῦν ὑπὲρ τινος κοινωφελοῦς καταστήματος, δέον ὅπως προηγουμένως τῇ ἐγκρίσει τοῦ ἐφόρου (μουτεβελῆ) καὶ Σουλτανικῇ ἀδείᾳ μεταβληθῇ τοῦτο εἰς μουκαταλῆ, ὑποχρεομένου τοῦ κοινωφελοῦς καταστήματος νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ ἐφόρῳ τοῦ βακουφίου ἀντὶ τοῦ λεγομένου ἐμπροθέσμου μισθώματος (ἐνοικίου) ἕτερον ἀνώτερον κατὰ ποσὸν τέλους (μουκατῆ), ὀριζόμενον κατ' ἀναλογίαν δέκα τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῇ βάσει τῆς ἐκτιμηθείσης ἀξίας τοῦ βακουφικοῦ κτήματος, τῆς κατακεχωρισμένης ἐν τῷ Κτηματολογίῳ.

12. Ἐκτὸς τῆς ὡς ἄνωθι περιπτώσεως τῆς ἐν τῷ ἀπὸ 16 Παμαζᾶν 1299 Αὐτοκρατορικῷ Διατάγματι ἐνδιελαμβανομένης, τὸ κτῆμα ἡμῶν ἐκ δύνανται καθιδρυμὰ τι ἐκ τῶν ἡμετέρων ἐθνικῶν

καταστημάτων⁽¹⁾ ν' ἀποκτῇ διτελῇ βακουφικὰ κτήματα (ιδζαρε-τεϊνλού) νομίζομεν ὅτι κατὰ θεωρίαν μόνον ἀποφατικῶς δύναται νὰ λυθῇ, καθότι, ὡς εἵπομεν, δὲν δύναται νομικῶς νὰ ὑποτεθῇ, ὅτι ἡ ἀπαξ τῷ Θεῷ καὶ ὑπὲρ τινος εὐαγυῶς σκοποῦ ἀφιερωθεῖσα περιουσία δύναται καὶ πάλιν ἐκ δευτέρου ν' ἀφιερωθῇ τῷ Θεῷ χάριν ἐτέρου τινὸς κοινωφελοῦς καταστήματος, καὶ ἀφ' ἐτέρου ἐκ τῆς παραδοχῆς τῆς ἐναντίας ἀρχῆς πολλὰ ζημίαι θὰ ἐπ' ἤρχοντο εἰς τὰ βακούφια. Ἄλλως τε κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκκιον (Σερῆ) προκειμένου περὶ τῶν Μουσουλμανικῶν εὐαγῶν καταστημάτων ῥητῶς ἀπαγορεύεται τοῖς ἐφόροις αὐτῶν, ὅπως διὰ τῶν χρημάτων τοῦ καταστήματος καὶ χάριν τούτου ἀποκτῶσι διτελῇ βακούφια ἢ καὶ δημοσίας γαίτας, ὅσοι δ' ἔφοροι, μὴ συμμορφούμενοι πρὸς τὴν ἀπαγόρευσιν ταύτην, ἤθελον διαθέσει χρήματα τοῦ καταστήματος πρὸς ἀπόκτησιν τοιαύτης βακουφικῆς περιουσίας, θεωρούμενοι ὡς διαπράξαντες ἀπιστίαν ἢ προδοσίαν (χηγιανέτ) ἀπέ-ναντι τῶν συμφερόντων τοῦ ὑφ' αὐτῶν ἐφορευομένου καταστήματος, διατελοῦσιν ὑπεύθυνοι εἰς ἀποζημιώσεις καὶ συνάμα παύονται τῆς Ἐφορίας.

ΤΙΤΛΟΣ Γ'.

Βακούφια μουκαταλῆ.

1. Βακούφια ὠρισμένου κατ' ἀποκοπὴν μισθώματος ἢ μουκαταλῆ εἰσὶ τὰ ἀφιερώματα, ὧν ἡ γῆ ἤτοι τὸ ἔδαφος μόνον εἶνε βακουφικόν, ἐν ᾧ τὰ ἐπὶ τοῦ ἐδάφους οἰκοδομήματα καὶ δένδρα ἢ κλήματα ἀνήκουσι κατὰ πλήρη ιδιοκτησίαν (μουλκιέτ) εἰς ἕτερον. Συνέβαινε δηλαδὴ πολλάκις ὥστε πολλοὶ ἀφιερωταὶ νὰ ἔχωσι μὲν ποτε

1. Σημ. Ὅσον ἀφορᾷ τὸ κύρος καὶ ἰσχύον τῶν ἐκ μέρους τῶν παρ' ἡμῖν ἐφόρων τῶν εὐαγῶν καταστημάτων ἐπ' ὀνόματι τοῦ ἐφορευομένου καθιδρύματος διδομένων ἐγγράφων ἴδε ἐν Βιβλ. Γ'. τίτλ. Β', § 15 καὶ ἐξῆς. Πρέπει βεβαίως νὰ καταβάλληται ἐγκαίρως φροντίς ἵνα ἐπὶ τῶν ἐπ' ὀνόματι τῶν ἐφόρων κατὰ τὸ σύνηθες ἐγγραφομένων διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων τῶν καθιδρυμάτων ἡμῶν ἐφαρμοσθῇ τοῦλάχιστον τὸ εὐεργέτημα τέ-
θῃ **ιντικάλ** (ἴδε βιβλ. Γ'. τίτλ. γ'. § 12 καὶ ἐξῆς).

ἀφιερῶσι ἀγρούς των ἢ οἰκόπεδα ὑπὲρ θεαρέστου τινὸς σκοποῦ (τεμένους, νοσοκομείου κτλ.) καὶ καταστήσει ἐδικοὺς ἐφόρους (μουτεβελήδες) ὅπως φροντίζωσι καὶ ἐπιμελῶνται αὐτῶν πρὸς τὸ συμφέρον τοῦ ὑπὲρ οὗ ἡ ἀφιέρωσις καταστήματος, σὺν τῷ χρόνῳ ὅμως ἕτεροι κατόπιν ἰδιῶται τῇ ἀδείᾳ τῶν ἐφόρων νὰ κτίζωσιν ἐπὶ τοιούτου βακουφικοῦ ἐδάφους οἰκοδομὰς ἢ φυτεύωσι δένδρα, συμφωνοῦντες νὰ πληρώνωσι τοῖς ἐφόροις διηνεκῶς καὶ κατ' ἀποκοπὴν (μουκατᾶ) ὠρισμένον ἐτήσιον τέλος ἢ δικαίωμα (ἐδαφονόμιον) λόγῳ τῆς τοιούτης παρ' αὐτῶν κατοχῆς καὶ νομῆς τοῦ ἐδάφους. Οὕτω δὲ ἡ ἰδιοκτησίᾳ ἐπὶ ἐνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ κτήματος ἐδιχάζετο, καὶ ἐν ᾧ τὸ ἐδαφος ἐξακολουθεῖ παρκαμένον βακουφικόν, τὰ ἐπ' αὐτοῦ οἰκοδομήματα ἢ δένδρα ἀνήκουσι κατὰ πλήρη κυριότητα (ὡς μουλκι) εἰς τὸν οἰκοδομήσαντα ἢ φυτεύσαντα, καὶ ἀπυθνητκότῳ τούτων, περιέρχονται ταῦτα εἰς τοὺς κληρονόμους των, ὕφισταμένου, ἐννοεῖται, διηνεκῶς τὴν ὑποχρέωσιν τοῦ ἐκάστου νεμομένου τὸ βακουφικόν ἐδαφος εἰς τὸ καταβάλλειν ἐτησίως τῷ ἐγγύῳ τὸ ὠρισμένον τέλος ἢ ἐδαφονόμιον (γέρ κираσί).

2. Βεβλῖως κατὰ τε τὸ Ρωμικὸν Δίκαιον καὶ τῆς τοῦτο ἀκολουθοῦσας νεωτέρας Εὐρωπαϊκῆς Νομοθεσίας,¹⁾ καθ' ἧς ὡς γενικὸν ἀξίωμα ἰσχύει ὁ νομικὸς κανὼν «τὰ ἐπικείμενα εἴκει τοῖς ὑποκειμένοις» (superficies solo cedit) ὅτι δηλαδὴ ἄπικντα τὰ ἐπὶ τοῦ ἐδάφους οἰκοδομήματα ἢ τὰ ἐν τῷ ἐδάφει πεφυτευμένα δένδρα ἀνήκουσι τῷ κυρίῳ τοῦ ἐδάφους, τοιοῦτος διχασμὸς τῆς ἰδιοκτησίας, οἷον ὡς ἄνωθι παρὰδέχθημεν προκειμένου περὶ τῶν βακουφίων μουκαταλῆ, δὲν θὰ ἦτο δυνατόν νὰ ὑφίσταται, κρίνοντος δὲ κατὰ τὸ ἀξίωμα τοῦ Ρωμικοῦ Δικαίου εἶδει νὰ παρδεχθῶμεν, ὅτι αἱ ἐπὶ βακουφικοῦ ἐδάφους οἰκοδομαὶ ἢ δένδρα, περιερχόμενα αὐτοδικαίως εἰς τὸν κύριον τοῦ ἐδάφους ἦτοι εἰς τὸ ὑπὲρ οὗ τοῦτο ἀφιέρωται κατάστημα ἢ καθίδρυμα, καθίστανται καὶ ταῦτα βακουφικά, ἐν ᾧ, ὡς εἴρημεν εἰ-

1. Σημ. Ἰδε ἀρθρ. 552 Γαλλ. Ἀστ. Κώδικος. La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous» ἦτοι ἡ κυριότης τοῦ ἐδάφους συνεπιφέρει τὴν κυριότητα τῶν ἐπὶ τοῦ ἐδάφους ἢ τῶν ἐν τῷ ἐδάφει εὑρισκομένων.

πάντες, τὸ ἐναντίον συμβαίνει παρὰ τῷ Ὀθωμανικῷ Δικαίῳ, τῶν οἰκοδομῶν καὶ τῶν δένδρων δυνάμενων κατ' αὐτὸ ν' ἀποτελέσωσιν ἰδιαιτέραν αὐτοτελῆ ιδιοκτησίαν, ἀνεξάρτητον τῆς τοῦ ἐδάφους. Οὕτω καὶ κατὰ τὸ ἄρθρον 1019 τοῦ Ἀστικοῦ Ὀθωμανικοῦ Κώδικος τὰ πλήρους ιδιοκτησίας δένδρα καὶ οἰκοδομήματα, τὰ κεῖμενα ἐπὶ βακουφικοῦ ἐδάφους ἢ δημοσίων γαιῶν (ἐραζήι μιριγιέ) θεωροῦνται νομικῶς ὡσανεὶ κινητὰ (μενκούλ χουκμινδέ), ἐκ τῆς ἐτέρας δὲ διατάξεως τοῦ ἐπομένου ἄρθρου 1020 σαφῶς προκύπτει, ὅτι ἐπιτρέπεται νὰ πωληθῶσι κεχωρισμένως μόνον τὰ ἐπὶ τῆς κατὰ πλήρη κυριότητα (μουλκιέτ) ἐξουσιαζομένης γῆς ὠκοδομημένα οἰκοδομήματα ἢ πεφυτευμένα δένδρα, χωρὶς συνάμα νὰ πωλῇται καὶ ἡ γῆ ἢ τὸ ἔδαφος, ἐφ' οὗ ταῦτα εἰσὶν ὠκοδομημένα ἢ πεφυτευμένα, ὡς ἐπίσης ἐπιτρέπεται κεχωρισμένως καὶ ἡ κατόπιν πώλησις τῆς κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένης γῆς (ἐδάφους), χωρὶς νὰ συμπεριλαμβανῶνται ἐν τῇ πωλήσει καὶ τὰ ἐπὶ τῆς γῆς οἰκοδομήματα ἢ δένδρα⁽¹⁾.

1. Σημ. Τὰ ἐπὶ τῆς κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένης γῆς (μουλκι) πεφυτευμένα δένδρα καὶ κλήματα θεωροῦνται ὡς σταθερὸν καὶ διαρκές **παρακολούθημα** (τεβαμπι) τῆς γῆς, πωλουμένης ὅθεν τούτης καὶ ἄνευ ἰδιαιτέρας μνείας συμπεριλαμβάνονται σιωπηρῶς ἐν τῇ πωλήσει καὶ τὰ δένδρα καὶ κλήματα (ἄρθρ. 232 Ἀστ. Κωδ.). Ὅποταν ὅμως ἡ γῆ ᾗ ἐκ τῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζήι μιριγιέ), κατὰ τὴν πώλησιν (φεράγ) τῆς γῆς δὲν συμπεριλαμβάνονται ἄνευ ἰδιαιτέρας μνείας ἐν τῇ πωλήσει καὶ τὰ ἐν τῇ τοιαύτῃ δημοσίᾳ γῇ πεφυτευμένα κατὰ πλήρη δὲ καὶ τελείαν κυριότητα ἐξουσιαζόμενα δένδρα καὶ κλήματα, ἐν ψι τοῦναντίον συμπεριλαμβάνονται μόνον τ' **αὐτοφυῆ** καὶ αὐτομάτως βλαστήσαντα δένδρα (χουδαῖ νομπιτ ὡς π.χ. βάλανοι, πεῦκαι κτλ.), διότι ταῦτα μόνον ὑπάγονται εἰς τὴν γῆν καὶ θεωροῦνται ὡς παρακολούθημα τῆς δημοσίας γῆς. Ἡ δημοσία γῆ ὑπόκειται εἰς τὰ μὴ αὐτοφυῆ ἀλλ' ἰδρῶτι τοῦ ἀνθρώπου φυτευθέντα καὶ καλλιεργηθέντα ἢ καὶ ἀπλῶς ἐγκεντισθέντα ἢ τοι ἐμβολιασθέντα δένδρα καὶ θεωρεῖται ὡς παρακολούθημα τούτων (ἄρθρ. 28 καὶ 48 Νόμου περὶ γαιῶν). Ἐν γένει κατὰ τὸν Ὀθωμ. Νόμον ἔγκυρος τυγχάνει ἡ πώλησις καὶ ἐνός μόνου ἢ πλειόνων δωμάτων τῆς αὐτῆς οἰκίας (ἴδε Ἑρμηνείαν Ἀστ. Νόμου τοῦ σοφολογιωτάτου Ἀλή Χαϊδάρ Ἐφέντη τόμ. Β', σελ. 652—3), διὸ καὶ κατὰ τὴν ἀγορὰν ἀκινήτου κτήματος ὡς π.χ. οἰκίας, ξενῶνος κτλ. δέον ὁ ἀγοραστής νὰ παρατηρήσῃ ὅλα τὰ δωμάτια τῆς οἰκοδομῆς, καθότι διαφορετικὰ καὶ μετὰ τὸν καταρτισμὸν τῆς ἀγοραπωλησίας. ἔχει τὸ δικαίωμα τῆς ἐξ ὀψέως **ἐπιλογῆς**, νὰ

3. Ἐτέρα συνέπεια τῆς μὴ ἐν γένει παρὰ τῇ Ὀθωμανικῇ Νομοθεσίᾳ ἐφαρμογῆς τοῦ ἄνωθι ἀξιώματος τοῦ Ρωμαϊκοῦ Δικαίου (τὰ ἐπικείμενα εἶκει τοῖς ὑποκειμένοις), καθ' ὃ ἡ ἀκίνητος ἰδιοκτησία γενικῶς παρουσιάζει τι τὸ ἀπλοῦν καὶ ἐνιαῖον, εἶναι ὅτι παρ' ἡμῖν λίαν σύνηθες καὶ ἰδίᾳ ἐν ταῖς μεγάλαις πόλεσι τῆς Τουρκίας τυγχάνει ἵνα ἡ κυριότης μεγάλων κυρίως οἰκοδομῶν εἴναι διηρημένη κατ' ἀνώγεα καὶ κατώγεα (φεθκωνῇ, τικχτανῇ), οὕτως ὥστε ὁ μὲν νὰ διατελῇ κύριος τοῦ ἐπὶ τοῦ ἐδάφους μόνον μέρους τῆς οἰκοδομῆς (Rez de chaussée) ἕτερος δὲ τῆς πρώτης ὀροφῆς, ἡ ἀκόμη μία καὶ ἡ αὐτὴ ὀροφὴ ν' ἀνήκει εἰς διαφόρους, ἐκάστου τούτων ἐξουσιάζοντος ἀνὰ ἐν ἡ πλείονα δωμάτια (ὀνδᾶδες)⁽²⁾. Τὸ ἄρθρον 1315 τοῦ Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδ. καθιεροῦν τὴν τοιαύτην διαιρέσιν τῆς κυριότητος τῶν οἰκοδομῶν ὀρίζει, ὅτι κατεδαφισθέντος τυχὸν ἢ πυρποληθέντος τοῦ οἰκοδομήματος, οὗτινος ἡ μὲν ἄνωθι ὀροφὴ ἀνήκει εἰς ἕτερον ἐτέρῳ δὲ ἡ κάτωθι, ἐκάτερος τῶν ἰδιοκτητῶν δικαιοῦται ν' ἀνεγείρῃ τὴν ἰδίαν οἰκοδομήν, ἐν περιπτώσει δὲ δυστροπίας τοῦ κυρίου τοῦ κατώγεω, ὁ τοῦ ἀνώγεω δικαιοῦται δικαστικῇ ἀδείᾳ νὰ οἰκοδομήσῃ ἐξ ἰδίων τὰ τε ἀνώγεα καὶ κατώγεα, ὁπότε ὁ κύριος τοῦ κατώγεω δὲν δύναται νὰ λάβῃ κατοχὴν τούτου, πρὶν καταβάλλῃ πρότερον τῷ οἰκοδομήσαντι τὸ ἀναλογοῦν αὐτῷ ἐκ τῶν ἐξόδων τῆς οἰκοδομήσεως.

4. Κατὰ τὸ ἄνωθι λοιπὸν μὴ ἰσχύοντος γενικῶς⁽³⁾ παρ' ἡμῖν τοῦ

παραδεχθῇ δηλαδὴ ἡ ἀκυρώσις τὴν ἤδη γενομένην πράξιν τῆς ἀγοραπωλησίας (ἄρθρ. 236 Ἀστ. Κώδ.). Πωλομένης τῆς γῆς, ἄνευ ρητῆς μνείας δὲν συμπεριλαμβάνονται καὶ τὰ ἤδη ἐσπαρμένα σπαρτά, καὶ ἐν τῇ πωλῇσι δένδρων, οἱ καρποὶ αὐτῶν (ἄρθρ. 233).

2. Σημ. Ἰδε Ἀστικοῦ Κώδικος ἄρθρα 1011, 1150, 1192 καὶ 1193.

3. Σημ. Τὸ ἄρθρον 1194 τοῦ Ἀστ. Κώδ. ὀρίζει μὲν ὅτι «ὁ κύριος τῆς γῆς εἶνε κύριος τῶν ἐπ' αὐτῆς ἢ ἐπ' αὐτήν», πλὴν ὅμως, ὡς ἐκ τῆς ἀμέσως ἐπομένης ἐπεξηγήσεως καὶ ἐκ τῆς διατάξεως τοῦ προηγουμένου ἄρθρου 1192 καταφαίνεται, ὁ ὁρσμός οὗτος δὲν ἀποτελεῖ γενικὸν κανόνα, ἀλλ' ὡς θεωρητικὸν μᾶλλον δέξιμα φέρεται, ἰσχύον κυρίως ἐπὶ μόνων τῶν μουλκίων. Ὅποταν τις, αὐθαίρετως καταλαβὼν ἀλλοτρίαν γῆν, οἰκοδομήσῃ οἰκοδόμημα ἐπ' αὐτῆς ἢ φυτεύσῃ δένδρα, ταῦτα δὲν ἀνήκουσι λόγῳ τῆς κυριότητος ἐπὶ τῆς γῆς εἰς τὸν ἰδιοκτήτην αὐτῆς, ἀλλ' ἀπλῶς τῇ αἰτήσῃ αὐτοῦ διατάσσεται καὶ ἐπιβάλλεται εἰς τὸν οἰκοδομήσαντα ἢ φυτεύσαντα νὰ κατεδαφίσῃ καὶ ἀ-

ἀξιώμαχος «τὰ ἐπικείμενα εἶκει τοῖς ὑποκειμένοις» καὶ αἱ ἐπὶ βα-
κυφικοῦ οἰκοπέδου οἰκοδομούμενα οἰκοδομαὶ ἢ τὰ ἐν ἀγροῦς φυτευ-
όμενα δένδρα, μὴ ὑτοκείμενα τῷ ἐδάφει, θεωροῦνται νομικῶς ὡς ἀ-
ποτελοῦντα ἰδιαιτέραν αὐτοτελῆ ιδιοκτησίαν, καὶ συνεπῶς αἱ τοιαῦ-

ποσπάσει αὐτά, καὶ ἀποδώσει τὴν γῆν τῷ ιδιοκτῆτῃ αὐτῆς, ἐν περιπτώσει
δὲ καθ' ἣν ἡ ἀφαίρεσις τῶν οἰκοδομημάτων καὶ δένδρων καθίσταται ἐπι-
ζήμιος εἰς τὴν γῆν, δικαιούται ὁ ιδιοκτῆτης αὐτῆς νὰ καταλάβῃ καὶ εὐτά,
πληρῶνων ὅμως τὴν ἀξίαν τοῦ ὑλικοῦ τῆς ὡς *κατεδαφισθείσης* θεωρου-
μένης οἰκοδομῆς καὶ ὡς ἐκτριζομένων τῶν δένδρων (αὐκλούαν κημέτ).
Μόνον καθ' ἣν περίπτωσιν ὁ οἰκοδομήσας ἢ φυτεύσας διετέλει ἐν καλῇ πί-
στει, καὶ ἐκ δεδικοιολογημένης αἰτίας, νομίζων ἑαυτὸν ὡς ιδιοκτῆτην τῆς
γῆς, ὑποδόμησεν ἢ ἐφύτευσεν ἐπ' αὐτῆς, ἐκτιμάται παρὰ πραγματογνώμο-
νων ἢ τε ἀξία τῆς γῆς ὡς καὶ τῶν οἰκοδομημάτων ἢ δένδρων, καὶ ἐὰν ἡ
ἀξία τούτων εὑρεθῇ ἀνωτέρα, ὁ οἰκοδομήσας ἢ φυτεύσας γίνεται κύριος καὶ
τῆς γῆς, καταβάλλων τὴν ἀξίαν τῆς τῷ ιδιοκτῆτῃ (ἄρθρ. 906 Ἀστ. Κώδ. καὶ
ἄρθρ. 35 Νόμου περὶ γαιῶν). Ἐπίσης καὶ ὅταν τις, αὐθαирέτως ἢ βιαίως κα-
ταλαβὼν τὴν ἐτέρω ἀνήκουσαν δημοσίαν γῆν, σπεῖρῃ αὐτήν, ὁ διηνεκῆς
νομεύς, ἐπανακτῶν τὴν γῆν, δικαιούται μὲν νὰ ζητήσῃ τὴν μέσψ τοῦ ἄρμο-
δίου Ὑπαλλήλου ἐκρίζωσιν τῶν αὐθαирέτως σπαρέντων καὶ ἤδη βλαστη-
σάντων σπαρτῶν καὶ ἄλλων φυτῶν, δὲν ἔχει ὅμως καὶ τὸ δικαίωμα ὁ ἴδιος
νὰ καταλάβῃ αὐτά (ἄρθρ. 22 Νόμου περὶ γαιῶν· ἴδε καὶ ἄρθρ. 1246 Ἀστ.
Κώδικος).

Ἀκόμη καὶ τὰ ἐν κτήματι, κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένων (μουλ-
κίψ), ἂν ἐν τῆς συνδρομῆς καὶ καλλιεργείας τοῦ ιδιοκτῆτου αὐτοφύως παρα-
γόμενα χόρτα δὲν ἀνήκουσιν εἰς αὐτὸν λόγῳ τῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος κυριότη-
τητός του, ἀλλὰ θεωροῦνται ὡς πράγματα κοινὰ (μουμπέχ) τοῖς πᾶσιν ἀν-
θρώποις, δικαιούται δὲ μόνον ὁ ιδιοκτῆτης ν' ἀπαγορεύσῃ τοῖς ἄλλοις τὴν
εἰς τὸ κτῆμα τοῦ εἰσοδόν (ἄρθρ. 1257 καὶ 1241 Ἀστ. Κώδ.), ἐνῶ τούναν-
τίον τ' αὐτοφύως δένδρα ἀνήκουσιν εἰς τὸν κύριον τοῦ κατὰ πλήρη κυριό-
τητα ἐξουσιαζομένου ἐδάφους (ἄρθρ. 1244) αὐτόθι). Κατὰ τὸ ἄρθρ. 1245
τοῦ Ἀστ. Κώδικος ὅταν ἐγκεντρίσῃ (ἐμβολιάσῃ) τις δένδρον τι, ὃ τε ἐκ τοῦ
ἐγκεντρίσματος παραχθεὶς βλαστὸς ὡς καὶ οἱ καρποὶ αὐτοῦ τῷ ἀνήκουσι,
κατὰ δὲ τὸν περὶ γαιῶν Νόμον (ἄρθρ. 26, 27) ὁ διηνεκῆς νομεύς δημοσίας
γῆς ἐγκεντρίζων τὰ ἐπ' αὐτῆς, ὡς παρακολούθημα τῆς γῆς νομικῶς θεωροῦ-
μενα, αὐτοφύως δένδρα (χουδάη ναμπήτ), καθίσταται διὰ τοῦ ἐγκεντρίσμα-
τος κατὰ πλήρη κυριότητα (μουλκιέτ) κύριος τῶν ἐγκεντρισθέντων δέν-
δρων, ὅποταν δὲ τις ἐγκεντρίσῃ αὐθαирέτως αὐτοφύες δένδρον κείμενον ἐπὶ

ται οἰκοδομαὶ καὶ δένδρα ἀνήκουσι κατὰ πλήρη κυριότητα (μουλκι-
 ἐτ) εἰς τοὺς οἰκοδομήσαντας ἢ φυτεύσαντας ὡς καὶ εἰς τοὺς καθολι-
 κοὺς ἢ εἰδικοὺς διαδόχους τούτων. Τὰ τοιαῦτα βακούφια, ὧν ἡ γῆ ἢ
 τὸ ἔδαφος μόνον εἶνε βακούφιον οὐχὶ δὲ καὶ αἱ ἐπ' αὐτοῦ οἰκοδομαὶ
 ἢ δένδρα ὠνομάσθησαν βακούφια μισθώματος κατ' ἀποκοπὴν ἢ μου-
 καταλῆ, διὰ τὸν λόγον, ὅτι ὁ ἐκάστοτε κατέχων καὶ νεμόμενος τοι-
 οῦτου εἶδους βακούφιον ὀφείλει διηνεκῶς νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ
 ἐφόρῳ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους ὠρισμένον κατ' ἀποκοπὴν τέλος ἢ
 ἔδαφονόμιον, ὅπερ, εἰσπραττόμενον τῇ ἐπιμελείᾳ τοῦ ἐφόρου, περιέρ-
 χεται εἰς τὸ φιλανθρωπικὸν καὶ κοινωνικὸν κατὰστημα ἢ καθίδρυμα,
 ὑπὲρ οὗ ἔχει ποτὲ ἀφιερῶσι τὸ ἔδαφος ὁ ἀφιερωτής. Τὸ ἔδαφονόμιον
 τοῦτο, ὅπερ ἀραβιστὶ μὲν καλεῖται ἰδζαρέι ζεμίν, τουρκιστὶ δὲ καὶ
 κοινότερον ἀπλῶς ὀνομάζεται γέρ κираση, ἥτοι μίσθωμα ἢ ἐνοίκιον
 γῆς (ἐδάφους), ὑπὸ τὴν τελευταίαν τὰύτην ὀνομασίαν τυγχάνει γε-
 νικῶς λίαν γνωστὸν παρ' ἡμῖν.

5. Καίτοι ἴσως περιττὸν χάριν πληρεστέρας ὁμῶς σαφηνείας καὶ
 εὐκρινείας σημειοῦμεν, ὅτι τὸ ὡς ἄνωθι ἐδαφονόμιον (γέρ κираση), ὅ-
 περ καταβάλλουσιν ἐτησίως οἱ νεμόμενοι τὰ βακούφια μουκαταλῆ, οὐ-
 δεμίαν σχέσιν καὶ συνάφειαν δύνανται νὰ ἔχῃ πρὸς τὸν κτηματικὸν
 φόρον (βεργκῆ), ὃν πᾶς ἐν γένει ἰδιοκτῆτης ἢ νομεὺς ἀκινήτου ἐν
 Τουρίᾳ καταβάλλει ἐτησίως πρὸς τὴν Αὐτοκρ. Κυβέρνησιν διὰ τὰς
 ἀνάγκας τοῦ Κράτους, καθότι τὸ γέρ κираση, εἰσπραττόμενον τῇ ἐπι-
 μελείᾳ τοῦ ἐφόρου (μουτεβελη) τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους, δαπανᾶται
 εἰδικῶς σύμφωνα τῇ θελήσει καὶ τοῖς ὅροις, οὓς κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν
 ἔχει τάξει ὁ ἀφιερωτής. Πολλῷ μᾶλλον δὲν πρέπει τὸ ἔδαφονόμιον νὰ
 συγχέηται πρὸς τὸ ἀπλοῦν μίσθωμα ἢ ἐνοίκιον (ἰδζαρέι βaxидέ), ὅπερ
 καταβάλλει τῷ ἐφόρῳ τοῦ μονοτελοῦς βακουφίου ὁ ἐκάστοτε μισθω-
 τής, καθότι τοῦτο μὲν ἀναπαρίστησι τὸ τίμημα τῆς ἐφ' ὠρισμένον χρονι-

δημοσίας γῆς, ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν ἐτέρου προσώπου διατελούσης, τὸ
 πρόσωπον τοῦτο ἥτοι ὁ διηνεκῆς νομεὺς (μουτεσσαρήρ) δὲν δικαιούται νὰ
 καταλάβῃ καὶ θεωρήσῃ ὡς ἴδιον τὸ ἐπὶ τῆς ἰδίας μὲν γῆς εὕρισκόμενον παρ'
 ἄλλου δὲ αὐθαιρέτως ἐγκεντρισθὲν αὐτοφυὲς δένδρον, ἔχει δὲ μόνον τὸ δι-
 καίωμα νὰ ζητήσῃ τὴν μέσση τῆς ἀρμοδίας Ἀρχῆς ἐκκοπὴν τοῦ τοιούτου
 δένδρου.

κὸν διάστημα μισθώσεως τοῦ βακουφικοῦ κτήματος καὶ ἡ ποσότης αὐτοῦ τυγχάνει μεταβλητὴ, ἐξαρτωμένη ἐκ τῆς ἐλάχιστε συμφωνίας τοῦ ἐφόρου μετὰ τοῦ ἐνοικιαστοῦ, ἐν ᾧ τὸ γέρ κिरασή εἶναι ὠρισμένον καὶ ἀμετάβλητον καὶ δὴ οὐχὶ ἐπὶ τι μόνον χρονικὸν διάστημα ἀλλὰ διηνεκῶς. Καθαυτὸ λοιπὸν τὸ γέρ κिरασή, καίτοι φέρει τὸ ὄνομα μισθώματος ἢ ἐνοικίου γῆς, νομικῶς δὲν δύναται νὰ θεωρηθῇ ὡς μίσθωμα, ἀφ' οὗ καὶ διηνεκὲς εἶναι καὶ, καθὰ συμφυὲς καὶ παρεπόμενον ὡς ὑποχρέωσις τῇ κυριότητι τῶν ἐπὶ τοῦ ἐδάφους οἰκοδομῶν ἢ δένδρων, μεταβιβάσιμον τυγχάνει διὰ δικαιοπραξίας εἴτε ἐν ζωῇ εἴτε αἰτίᾳ θανάτου καὶ δὴ κληρονομητὸν μεταβιβαζόμενον ἐπίσης ὡς ὑποχρέωσις εἰς τοὺς κληρονόμους τοῦ κυρίου τῶν ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους οἰκοδομῶν καὶ δένδρων. Ἐνεκα τῶν λόγων λοιπὸν τούτων ὠνομάσμεν καὶ ἡμεῖς αὐτὸ ἐδαφονόμιον⁽¹⁾, προσομοιάζοντες αὐτὸ πρὸς τὸ ὠρισμένον τέλος (κκων, σωλάριον), ὅπερ ὡς κατωτέρω εἰδικώτερον ρηθῆσεται, καταβάλλουσιν ἐτησίως κατὰ τὸ Ρωμ. Δίκαιον ὃ τε ἐμφυτευτῆς καὶ ἐτιφνειοῦχος πρὸς τὸν κύριον τοῦ ἐδάφους.

6. Προκειμένου περὶ τῶν βακουφίων μονακτικῇ ἰσχύει γενιός τις κκων ἐκ δικμῆτρου ἀντίθετος πρὸς τὸ ἀξίωμα τοῦ Ρωμ. Δικαίου «τὰ ἐπικείμενα εἴκει τοῖς ὑποκειμένοις», δηλαδὴ οὐ μόνον αἱ ἐπὶ βακουφικοῦ ἐδάφους οἰκοδομαὶ καὶ δέ δρα δὲν ὑπόκεινται τῷ

1. Σημ. Ὡς εἴρηται ἀλλαχοῦ (ἴδε σημ. 2αν § 15 ἐν Βιβλ. Α'. τίτλῳ α'), καὶ ὁ κτίζων τῇ ἀδείᾳ τῆς Ἀρχῆς ἐπὶ δημοσίας γῆς, ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν τοῦ διαιτελοῦσης, ὀφείλει νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῇ Πολιτείᾳ ὠρισμένον τι τέλοςμα (μουκοτᾶ, ἢ γέρ κिरασή), ἀναλογοῦν πρὸς τὴν δεκάτην τῶν προϊόντων τῆς παρὰ τοῦ οἰκοδομήματος κατεχομένης γῆς, ἐὰν αὕτη ἐκαλλιεργεῖτο. Τὸ τέλοςμα ὅμως τοῦτο καταβαλλόμενον τῇ Πολιτείᾳ, τυγχάνει ὅλως διάφορον τοῦ ἐδαφονομίου, τοῦ καταβαλλομένου τῷ Ἐφόρῳ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους μευκαταλῇ, καίτοι ἀμφοτέρω θεωρητικῶς ἐπὶ τῆς αὐτῆς νομικῆς βάσεως ἐδράζονται. Καὶ παρὰ Βυζαντινοῖς ὁ κτίζων ἐπὶ δημοσίας γῆς ὤφειλε νὰ καταβάλλῃ τῇ Πολιτείᾳ ὠρισμένον τι ἐτήσιον τέλοςμα ἢ σωλάριον. Οὕτω καὶ κατὰ τὰ Βοσιλικά «ὁ ἀκωλύτως κτίσας ἐν δημοσίῳ τόπῳ, οὐχ' ὑπόκειται τῷ νομίμῳ παραγγέλματι κωλυτικόν γάρ, οὐκ ἀποκαταστατικόν καταλῦει μέντοι αὐτὸ (τὸ κτισθὲν οἰκοδόμημα) ὁ φροντιστὴς τῶν δημοσίων ἔργων· εἰ δὲ μὴ βλάπτει τὸ κτισθὲν, τέλος ἐπιτίθησιν αὐτῷ, ὃ λέγεται ἀπὸ τοῦ ἐδάφους σωλάριον» Νόμ. 6. (58.8).

ἐδάφει ἀκολουθοῦντα τὴν ιδιότητα αὐτοῦ, ἀλλὰ καὶ τὸν ἀντίον ἢ ιδιότης τοῦ ἐδάφους συμμορφοῦται ἐν πολλοῖς καὶ παρκαλουθεῖ τὴν ιδιότητα τῶν ἐρ' αὐτοῦ οἰκοδομῶν ἢ δένδρων, ἐπομένως καὶ τὰ βauxia μουκαταλῆ νομικῶς ἐξομοιοῦνται πρὸς τὰ κτήματα πλήρους καὶ τελείας ιδιοκτησίας (μούλια). Οὕτω δὲ τὸ βακουρικὸν ἔδαφος ὑπόκειται εἰς τὰς ἐρ' αὐτοῦ οἰκοδομὰς ἢ δένδρα, δι' ὃ καὶ εἰς οὐδὲποτε κυριότητα ἤθελον περιέλθαι αἱ οἰκοδομαὶ ἢ τὰ δένδρα, καθ' ὑποταγὴν τούτοις καὶ τὸ βακουρικὸν ἔδαφος περιέρχεται εἰς τὴν ἐξουσίαν καὶ νομὴν τοῦ ιδίου. Ὡς ἐκ τούτου καὶ ὁπόταν πρόκειται ὁ κύριος τῶν οἰκοδομῶν ἢ δένδρων νὰ μεταβιβάσῃ εἰς τινὰ δι' ὀριστικῆς πωλήσεως ἢ ἄλλως τὴν κυριότητα αὐτῶν, δὲν παρίσταται ἀνάγκη ἰδιαιτέρως ἀδείας καὶ συγκαταθέσεως τοῦ μουτεβελῆ δι' ὅτον ἀφορᾷ τὴν παρχώρησιν καὶ μεταβίβασιν τοῦ βακουρικοῦ ἐδάφους. Ἐπίσης ἀποθνήσκοντος τοῦ κυρίου τῶν οἰκοδομῶν ἢ δένδρων, εἰς τοὺς κληρονόμους αὐτοῦ, εἰς οὓς περιέρχονται ταῦτα, συμπεριέρχεται καθ' ὑποταγὴν τούτοις καὶ τὸ βακουρικὸν ἔδαφος, ἐν ἄλλαις λέξεσι τὰ βauxia μουκαταλῆ κληρονομοῦνται ὅπως τὰ κτήματα τελείας ιδιοκτησίας (μούλια), συμφῶς δηλαδή πρὸς τὰς γενικὰς ἀρχὰς καὶ διατάξεις τοῦ κληρονομικοῦ Ὀθωμανικοῦ Δικαίου καὶ οὐχὶ σμφῶνως πρὸς τὰς ἐξαιρετικὰς ἀρχὰς, τὰς διεπούτας τὰ βακούζιν⁽¹⁾.

1. Σημ. Ὡς εἴρηται (Βιβλ. Α'. τίτλ. α' § 15), καὶ ὅσα οἰκοδομήματα οἰκοδομήσῃ τις ἐπὶ δημοσίων γαιῶν (ἐραζὶι μινιγιέ) ἢ ὅσα δένδρα φυτεύσῃ ἐπ' αὐτῆς, τῶν τοιούτων οἰκοδομημάτων καὶ δένδρων κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα κύριος καὶ ιδιοκτήτης διατελεῖ ὁ οἰκοδομήσας καὶ φυτεύσας, καίτοι ἡ γῆ παραμένει πάντοτε δημοσία γῆ. Καὶ ἡ τοιαύτη ὅμως δημοσία γῆ ὑπόκειται εἰς τὰ ἐπὶ ταύτης οἰκοδομήματα καὶ δένδρα, διό καὶ, ἀποθνήσκοντος τοῦ κυρίου τῶν οἰκοδομῶν καὶ δένδρων, εἰς τοὺς κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον (Σερῆ) νομίμους κληρονόμους του, εἰς οὓς λόγῳ **κληρονομικῆς διαδοχῆς** περιέρχονται τὰ δένδρα καὶ οἰκοδομήματα, περιέρχεται συνάμα καθ' ὑποταγὴν τούτοις καὶ ἡ διηνεκῆς νομὴ τῆς παρὰ τούτων κατεχομένης δημοσίας γῆς. Ἡ γῆ ἐν γένει θεωρεῖται **παρακολούθημα** τῶν ἐπ' αὐτῆς δένδρων καὶ κτημάτων ἢ οἰκοδομῶν, εἰς ἃ καὶ ὑποτάσσεται (ἄρθρ. 44, 49 Νόμου περὶ γαιῶν), μόνον δὲ τὰ αὐτοφυῆ (χουδαῖ ναμπῆτ) δένδρα θεωροῦνται παρακολούθημα τῆς γῆς καὶ ὑποτάσσονται αὐτῇ.

7. Ἐν συγκρίσει λοιπὸν πρὸς τὰ λοιπὰ εἶδη τῶν βακουφίων τὰ μουκαταλῆ ἀποτελοῦσιν, οὕτως εἰπεῖν, τὸ ἀσθενέστερον εἶδος αὐτῶν, καθότι καὶ τὰ ἐπ' αὐτῶν δικαιώματα τοῦ ἐφόρου (μουτεβελῆ) εἶναι σχετικῶς χαλαρώτερα καὶ αἱ περὶ αὐτῶν ὡς βακουφίων διατάξεις ἐπιεικέστεραι. Ἐν γένει δὲ πᾶσα σχεδὸν νομικὴ πρᾶξις ὡς πώλησις, ὑποθήκη, διαθήκη, προικοδότησις κτλ., ἀφορῶσα τὰ βακούφια μουκαταλῆ, εἰς οὐδεμίαν ιδιαιτέραν διατύπωσιν ἢ περιορισμὸν ὑπάγεται, ὥσανεὶ ἐπρόκειτο περὶ κτήματος τελείας ιδιοκτησίας καὶ οὐχὶ περὶ βακουφίων. Μόνον ὅταν πρόκηται νὰ δωρήσῃ τις εἰς ἕτερον τὰ οἰκοδομήματα ἢ δένδρα ἢ κλήματα κτήματος, οὗ τὸ ἕδραφον εἶναι βακούριον μουκαταλῆ, διὰ νὰ ἔχῃ κύρος ἡ τοιαύτη δωρεὰ, δεῖον προηγουμένως τῇ ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου νὰ πρὶν χωρηθῇ τὸ ἕδραφον εἰς τὸν δωρεοδόχον.

8. Καίτοι ὅμως τὰ βακούφια μουκαταλῆ ἐξομοιοῦνται ἐν πολλοῖς, ὡς εἴρηται, πρὸς τὰ κτήματα τελείας ιδιοκτησίας, ἡ τοιαύτη ἐξομοίωσις αὐτῶν δὲν εἶναι πλήρης, καθότι πάντοτε ὑπελανθάνει ἐν αὐτοῖς ἡ ιδιότης τῶν βακουφίων, οὕτω δὲ ἐκτὸς τοῦ ἑδραφονομίου (γερ κίρσά) ὅπερ ὁ ἐκάστοτε ιδιοκτήτης τῶν οἰκοδομῶν ἢ δένδρων ὀφείλει νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ ἐφόρῳ τοῦ βακουφικοῦ ἑδάφους, ὁπόταν τυχὸν αἱ οἰκοδομαὶ ἤθελον ἐντελῶς καταδαρισθῇ, ὥστε νὰ μὴ ἀπομένῃ ἔχνος αὐτῶν, ἢ τὰ δένδρα ἐκριζωθῇ, ἀπομείνῃ δὲ οὕτω τὸ ἕδραφον γυμνὸν, ἐπικρατεῖ καὶ πάλιν ἡ ιδιότης τοῦ βακουφίου, ἐπομένως τὸ γυμνὸν βακουφικὸν ἕδραφον ὑπάγεται εἰς ὅλους τοὺς κανόνας, τοὺς διέποντας τὰ βακούφια. Προκειμένου ὅθεν περὶ πωλήσεως (φερχά) ἢ ὥσανεὶ κληρονομικῆς μεταβιβάσεως (ιντικὰλ) ἢ ὑποθηκυσέως (φερχά μπὶλ βερχά) κτλ. τοῦ ψιλῶ βακουφικοῦ ἑδάφους, ἐν τοιαύταις περιπτώσεσιν ἐφαρμόζονται οἱ ἐξαιρετικοὶ κανόνες, οἱ ἰσχύοντες διὰ τὰ βακούφια, καὶ οὐχὶ αἱ γενικαὶ ἀρχαὶ αἱ διέπουσαι τὰ κτήματα τελείας ιδιοκτησίας (μούλκια). Ἐπίσης καὶ ὅταν ὁ νεμόμενος τὸ γυμνὸν βακουφικὸν ἕδραφον δὲν ἀνοικοδομῇ μὲν ἐπ' αὐτοῦ κτίρια ἢ δὲν φυτεύῃ δένδρα ἢ κλήματα, δὲν καταβάλλῃ δὲ συνάμα εἰς τὸ ἀφιέρωμα τὸ κατ' ἀποκοπὴν μίσθωμα (ἑδραφονόμιον), δίδεται τῷ ἐφόρῳ τὸ δικαίωμα νὰ ἀραιέσῃ τὸ κτῆμα ἀπὸ τῶν χειρῶν τοῦ

νεμομένου, δώση δὲ αὐτὸ εἰς ἕτερον, ὑποχρεούμενον εἰς τὴν τακτικὴν καταβολὴν τοῦ ἐδαφονομίου.

9. Ἄλλοτε καὶ ἰδίᾳ πρὸ τῆς συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων (ἐβλὰφ ντζαρετῆ), ὁπότε δὲν εἶχον εἰσέτι τακτοποιηθῇ καὶ ὁμοιομόρως διαρρυθμισθῇ τὰ τῆς διοικήσεως καὶ ἐπιβλέψεως τῶν διαφόρων βακουρικών κτημάτων, οἱ ἔφοροι ἐδικαιοῦντο, ὅσάκις ἐνόμιζον τοῦτο συμφέρον τῷ ἀφιερώματι, νὰ συμφωνῶσι μετὰ τινος ἰδιώτου ὅπως οὗτος οἰκοδομήσῃ μὲν ἢ φυτεύσῃ τὸ βακουρικὸν ἔδαφος νέμηται δὲ συνάμα διηνεκῶς αὐτὸ μὲ μὴν τὴν ὑποχρέωσιν ἐτησίως καταβολῆς τῷ ἐφόρῳ ὠρισμένου καὶ συμπεφωνημένου ἐδαφονομίου. Ἐννοεῖται δ' ὅτι τὸ τοιοῦτον ἐγένετο, ὁπότεν τὸ ψιλὸν βακουρικὸν ἔδαφος εἴτε λόγῳ τῆς θείσεώς του εἴτε λόγῳ τῆς ποιότητος τῆς γῆς δὲν ἀπέφερε μὲν ἄξιαν λόγου πρόσδοσιν τινὰ εἰς τὸ ἀφιερώμα, δὲν εἶχε δὲ συνάμα τοῦτο καὶ πόρους ἑτέρους ἐπαρκεῖς, ὅπως ἐξ ἰδίων του ἀνεγείρῃ οἰκοδόμημα ἢ φυτεύσῃ δένδρα, οὐδὲ ἄλλως προσεφέρετο εὐκόλως τις ὅπως μισθώσῃ αὐτὸ προσωρινῶς ἐρ' ὠρισμένον μόνον χρονικὸν διάστημα.

Οὕτω λοιπὸν ἵνα μὴ μένῃ ἐπὶ παλὺ ἡ ἀκίνητος περιουσίᾳ τῶν ἀφιερωμάτων ἄκρητος καὶ νεκρὰ, συνέφερον ὥστε οἱ ἔφοροι αὐτῶν ν' ἀποτείνωνται εἰς τρίτον τινὰ, εἰς ὃν νὰ παρχωρῶσι τὴν διηνεκὴν νομὴν τοῦ βακουρικοῦ ἐδάφους ἐπὶ καταβολῇ συμπεφωνημένου τινὸς ἐτησίου τελέσματος. Ἐκ τοῦ ἱστορικοῦ ὅθεν, ὡς εἴρηται, λόγου τοῦ του παρῆλθῃ μὲν βαθμηδὸν καὶ καθιερῶθῃ ὁ θεσμὸς τῶν βακουφίων μουκαταλή, ἐπειδὴ ὅμως, ἀφιεμένου ἐλευθέρου τοῦ σταδίου εἰς τὸν ἔφορον τοῦ ἀφιερώματος, ὅπως οὗτος διαπραγματεύηται κατὰ βούλησιν μετὰ πικρῆς τρίτου καὶ ἐκδίδει αὐτῷ εἰς διηνεκὴν νομὴν καὶ κατοχὴν τὸ βακουρικὸν ἔδαφος, ἔστω καὶ ἐπὶ καταβολῇ ὠρισμένου ἐδαφονομίου, ἠδύνητο τὸ τοιοῦτον νὰ δώτῃ ἀρραμὴν εἰς ποικίλας καὶ λίαν εὐνόητους καταχρήσεις ἐκ μέρους τῶν ἐφόρων, ἥδη ἀπὸ ἐτῶν ἐθισπίσθη, ὅπως προκειμένου εἰς τὸ ἐξῆς ὁ ἔφορος ἀφιερώματος τινος νὰ παρχωρήσῃ τὴν ἐπὶ καταβολῇ ἐδαφονομίου διηνεκὴν νομὴν τοῦ βακουρικοῦ ἐδάφους εἰς τρίτον ἢ, ὅπερ τεκυτό, νὰ μετατρέψῃ τὸ ἀπλοῦν (βχχιδελοῦ) βακούριον εἰς μουκαταλή, τὸ τοιοῦτον δέον νὰ γίνῃ-

ται μετὰ προηγουμένην δικαστικὴν ἀπόφασιν καὶ ἐπικύρωσιν ταύτης δι' Αὐτοκρατορικοῦ διατάγματος.

10. Ἀναλόγους θεσμοὺς πρὸς τὰ βακούρεια μουκατταλῇ ἦτοι τὸν αὐτὸν μὲν περίπου πρακτικὸν σκοπὸν καὶ προορισμὸν ἐκπληροῦντας, καθὰ ὅμως ἐξ ἐτέρων ἱστορικῶν περιστάσεων προκύψαντα, ἐπὶ διαφόρου ὅλως νομικῆς βάσεως καὶ ὑποστάσεως στηριζομένους καὶ ὑπὸ ἀλλοίων ἐν τοῖς καθέκαστα διατάξεων διεπομένους, ἀπαντῶμεν πρῶτον τῷ Ρωμαϊκῷ Δικαίῳ καὶ ταῖς νεωτέροις Εὐρωπαϊκαῖς Νομοθεσίαις. Οἱ θεσμοὶ οὗτοι εἶνε ἐπὶ μὲν τῶν ἀγροτικῶν κυρίως κτημάτων ἢ ἐμφύτευσις (emphyteusis) ἐπὶ δὲ τῶν ἀστυκῶν ἦτοι τῶν ἐν πόλεσι καὶ κώμῃς οἰκοπέδων καὶ οἰκοδομῶν ἢ ἐπιφάνεια (superficies).

Ὅταν ὁ κύριος ἀγροῦ παραχωρήσῃ τὸ κτῆμά του τοῦτο εἰς ἕτερον, ἐμφυτευτὴν καλούμενον, μὲ τὸ δικαίωμα νὰ ποιῇται μὲν οὗτος ἀπεριορίστως καὶ διηνεκῶς οἰανδῆποτε χρῆσιν τοῦ ἀγροῦ, φυτεύῃ ἐν αὐτῷ δένδρα ἢ κλήματα, καλλιεργῇ αὐτὸν καὶ λαμβάνῃ αὐτὸς τὰ εἰσοδήματα, μὲ τὴν ὑποχρέωσιν ὅμως ἵνα ὁ ἐμφυτευτὴς διηνεκῶς καταβάλλῃ τῷ κυρίῳ τοῦ ἀγροῦ κατ' ἔτος ὡς σμένον τι τέλος (ἐμφύτευμα, κανὼν, πρόσδοσις), βεβαίως τούτῳ μὲν ἐκ τῆς ἀπεριορίστου καὶ πλήρους κυριότητος, ἣν εἶχε πρότερον ἐπὶ τοῦ ἀγροῦ, ἐλάχιστά τινα μόνον δικαιώματα ἀπέμειναν, ἦτοι νὰ λαμβάνῃ κυρίως ἀνὰ ἕκαστον ἔτος τὸ ἐμφύτευμα ἢ ἐπὶ τὸ κοινότερον κατ' ἡμέρας τὸ γέρ κικισί, ἐνῶ ὅλα τὰ ἐπίλοιπα δικαιώματα, τὰ ἐκ τῆς κυριότητος ἀπορρέοντα, μεταβιβάσθησαν εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν. Ὡς ἐκ τοῦ προεκτεθέντος ὅμως ἀξιώματος τοῦ Ρωμαϊκοῦ Δικαίου (τὰ ἐπικείμενα εἴκει τοῖς ὑποκαίμενοις) καὶ τοῦ ἐπὶ τούτου στηριζομένου δόγματος τοῦ ἐνικίου τῆς κυριότητος, καὶ ἐπὶ ἐμφυτεύσεως κύριος τοῦ τε ἐδάφους καὶ τῶν δένδρων νομικῶς ἐξυκολουθεῖ νὰ δικτελῇ ὁ τὸν ἀγρόν του πρὸς ἐμφύτευσιν παραχωρήσας τῷ ἐμφυτευτῇ, καίτοι ἡ τοιαύτη κυριότης αὐτοῦ ὑφίσταται ψιλῶ σχεδὸν μόνον ὀνόματι, ἐν ᾧ τὸν αὐτὸν ὁ ἐμφυτευτὴς ἐνδεκῇ ἐπὶ τοῦ, ὡς ἀλλότριον κτῆμα θεωρουμένου, ἀγροῦ εὐρύτατον ἐμπράγματον δικαίωμα (droit réel), περιορίζον κατὰ τὸ περιεχόμενον του τὴν κυριότητα τοῦ κατὰ τὸ ἰδ. οκτῆτου. Ὡς ἐκ τούτου ὁ ἐμφυτευτὴς δικαιοῦται νὰ πωλήτῃ καὶ μεταβιβάσῃ εἰς ἕτερον, δωρήσῃ, ὑποθηκέυσῃ ἢ ἐκμισθώσῃ, ἢ δικθῇσῃ ὅπως ἄλλως βούληται εἴτε

διὰ διαθήκης εἴτε διὰ πάσης ἐτέρας δικαιοπραξίας ἐν ζωῇ τὸ τοιοῦτον ἐμπράγματον δικαίωμα του, ἀποθνήσκοντος δὲ αὐτοῦ, τὸ ἐκ τῆς ἐμφυτεύσεως δικαίωμα του περιέρχεται εἰς τοὺς νομίμους κληρονόμους του, ὅπως καὶ, ἀποθνήσκοντος τοῦ νομικῶς ὡς κυρίου εἰσέτι τοῦ τε ἀγροῦ καὶ τῶν δένδρων θεωρουμένου, τὸ δικαίωμα τοῦ λαμβάνειν τὸ ἐμφύτευμα παρὰ τοῦ ἐμφυτευτοῦ μεταβαίνει εἰς τοὺς κληρονόμους ἐκείνου.

11. Πλὴν τοῦ δικαιώματος τοῦ λαμβάνειν παρὰ τοῦ ἐμφυτευτοῦ ἐτησίως τὸ ἐμφύτευμα ἕτερα δικαίωματα ἀπομένοντα κατὰ τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον ἐπὶ ἐμφυτεύσεως ὑπὲρ τοῦ κυρίου τοῦ κτήματος εἰσὶ τὰ ἑξῆς: Ἐὰν ὁ ἐμφυτευτὴς ἐπὶ μὲν τῶν ἐκκλησιαστικῶν ἐμφυτεύσεων ἐπὶ δύο κατὰ συνέχειαν ἔτη ἐπὶ δὲ τῶν κοσμικῶν ἐπὶ τριετίαν καθυστερῇ τὴν καταβολὴν τῶν δημοσίων τελῶν ἢ τοῦ ἐμφυτεύματος ἢ ἐὰν χεῖρον ποιῇ τὸ κτῆμα, δικαιοῦται ὁ κύριος νὰ καταργῇ τὴν ἐμφύτευσιν καὶ ἀπαιτήσῃ καὶ αὐτὴν τὴν ἔξωσιν τοῦ ἐμφυτευτοῦ. Ἐπίσης ἐπὶ πάσης μεταθέσεως τοῦ ἐμφυτευτικοῦ δικαιώματος εἰς ἕτερον πρόσωπον ὀφείλει ὁ ἐμφυτευτὴς νὰ αἰτήτῃ τὴν συναίνεσιν τοῦ κυρίου, ὅστις καὶ ἀποφαίνεται περὶ τούτου ἐντὸς διμήνου προθεσμίας, λαμβάνει δὲ παρὰ τοῦ ἐκποιοῦντος ἐμφυτευτοῦ λόγῳ συναινέσεως πεντηκοστὴν μοῖραν (ἦτοι δύο ἐπὶ τοῖς ἑκατὸν) τοῦ τιμήματος ἢ τῆς ἀξίας τῆς ἐμφυτεύσεως. Ἡ μοῖρα αὕτη ὀνομάζεται εἰδικώτερον παρὰ Βυζαντινοῖς (ἴδε Νεαρχὸν ιγ'. τοῦ Αὐτοκράτορος Λέοντος) εἰσδεκτικὸν (laudemium)⁽¹⁾. Καὶ ὅταν ἐπίσης ἐντὸς τοῦ

1. Σημ. Εἰσδεκτικὸν=jus renovationis, δικαίωμα καταβαλλόμενον εἰς τὸν καθαυτὸ ἰδιοκτῆτην τοῦ κτήματος, ἵνα δεχθῇ οὗτος εἰς (εἰς-δέχεσθαι) τὴν νομὴν τοῦ κτήματος τὸν νέον ἐμφυτευτὴν, καὶ ἀνανεώσῃ τὴν ἐμφύτευσιν ἐν τῇ προσώπῳ τούτου. Τὸ εἰσδεκτικὸν εἶναι τὴν σήμερον λίαν ἐν χρήσει καὶ παρ' ἡμῖν, καθότι, ὅπως ἐπὶ γεδικίων οὖρφι μπελδέ (ἴδε ἐπόμενον τίτλον) ὁ καθαυτὸ ἰδιοκτῆτης τοῦ κτήματος λαμβάνει κατὰ τὴν πώλησιν καὶ μεταβίβασιν τοῦ γεδικίου εἰς ἕτερον πρόσωπον ὠρισμένον τι δικαίωμα, οὕτω καὶ προκειμένου ἐν γένει περὶ πωλήσεως (φεράτ), δωρεάς, ὑποθήκης, μεταβίβασεως μετὰ θάνατον κτλ. δημοσίας γῆς ἢ διτελῶν βακουφίων, καταβάλλεται παρὰ τῇ Αὐτοκρ. Κτηματολογίᾳ τὸ διπλοῦν τῶν τελῶν, ἅτινα λαμβάνονται ἐπὶ μουλκίων κατὰ τὰς τοιαύτας περιπτώσεις, τὸ διπλοῦν δὲ τοῦτο θεωρεῖ-

ἐμφυτευτικοῦ κτήματος ἤθελεν εὐρεθῇ κεκρυμμένος θησαυρός, ὁ θησαυρὸς οὗτος ἀνήκει εἰς τὸν κύριον καὶ οὐχὶ εἰς τὸν ἐμφυτευτήν.

12. Ἀντίστοιχον τῇ ἐμφυτεύσει ἐμπράγματον δικαίωμα ἐπὶ ἀλλοτρίου πρᾶγματός, καίτοι εἰδικώτερον ἐπὶ τῶν οἰκοδομῶν κυρίως ἐφαρμοζόμενον, εἶνε ἡ ἐπιφάνεια, ἥ ὅπως ὀνομάζουσιν αὐτὴν οἱ Βυζαντινοὶ τὸ ἐνοικικὸν ἢ ὑπερῶν⁽¹⁾, ὁπόταν δηλαδὴ τις, κύριος διατελῶν οἰκοπέδου τινός, παραχωρήσῃ τοῦτο εἰς ἕτερον, ἐπιφανειοῦχον καλούμενον, μὲ τὸ δικαίωμα νὰ νέμῃται οὗτος καὶ μεταχειρίζηται αὐτὸ διηνεκῶς, ὅπως δὴ ποτε βούληται, καὶ ἐγείρῃ ἐπ' αὐτοῦ οἰκοδομὴν μὲ τὴν ὑποχρέωσιν ὅμως νὰ καταβάλλῃ οὗτος ἐτησίως τῷ κυρίῳ τοῦ ἐδάφους ὠρισμένον τέλος ἢ σωλάριον (solarium). Καὶ ἐπὶ ἐπιφανείας ἐξακολουθεῖ ὁ εἰς ἐπιφάνειαν ἔχων τὸ κτῆμά του νὰ διατελῇ ὑπὸ νομικὴν ἔποψιν κύριος τοῦ τε ἐδάφους καὶ τῆς ἐπ' αὐτοῦ οἰκοδομῆς μὲ τὴν διαφορὰν ὅμως, ὅτι ἡ τοικύτη κυριότης αὐτοῦ ὑφίσταται σχεδὸν ψιλῶ μόνον ὀνόματι, ἐν ᾧ ὅλην τὴν ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξουσίαν ἐνασχεῖ πρᾶγματι ὁ ἐπιφανειοῦχος καὶ ἀποβλήσκοντος τούτου οἱ κληρονόμοι του.

13. Ἐκτὸς τῆς ἐπιφανείας ἡ τοῦ ἐνοικικοῦ φαίνεται ὅτι καὶ παρὰ Βυζαντινοῖς βραχύτερον ἔχει εἰσαχθῇ, καίτοι ἐπὶ ἀλλοίαις νομικῆς βάσεως ἐδραζόμενον, τὸ ἐν Τουρκίᾳ, ὡς εἴρηται, λίαν ἐν χρήσει ἔθος τῆς κατ' ὁροφὰς καὶ ὀριζοντίως διαιρέσεως τῆς κυριότητος τῶν οἰκο-

ται ὡς δικαίωμα εἰσδεκτικόν, ὅπερ αὐτοδικαίως λαμβάνουσι ἐπὶ μὲν δημοσίων γαιῶν ἢ Πολιτεία ἐπὶ δὲ βακουφίων ὁ μουτεβελῆς τοῦ ἀφιερώματος διὰ τὴν καὶ ἐκ μέρους τῶν ἔγκρισιν καὶ ἀποδοχὴν τῆς παρὰ τοῦ ιδιώτου πωλήσεως, δωρεάς, ὑποθήκης κτλ.

1. Σημ. Τὰ τῶν Βυζαντινῶν οἰκήματα ἐνοικικὰ ἢ καὶ ἄλλως τὰ ὑπὸ ἐνόικια (superficiaria) ὀνομαζόμενα προσομοιάζουσι κατὰ πολὺ πρὸς τὰ ἐντὸς τῆς πόλεως ἢς Σμύρνης κατ' ἐπιχώριον ἔθος (οὐρφι μπελδὲ) ὑφιστάμενα γεδίκια (ἴδε ἐν ἐπομένῳ τίτλῳ), οὐχὶ ὅμως καὶ τὰ ἐν τοῖς περιχώροις αὐτῆς εὐρισκόμενα, ὧν ἡ γῆ ἢ τοι τὸ ἔδαφος διατελεῖ δημοσία γῆ. Παρὰ Βυζαντινοῖς ἐνοικικὰ ψνομάζοντο ἐπίσης καὶ τὰ ἔδαφονόμια, ἅτινα ἐλάμβανεν ἐτησίως ὁ καθαυτὸ ἰδιοκτῆτης τοῦ κτήματος παρὰ τοῦ ἐπιφανειοῦχου (ἴδε παρὰ Μιχαὴλ τῷ Ἀιτολ-ιώτῃ καὶ Θεοφάνει).

δομῶν⁽¹⁾), καθ' ὃ ἡ κυριότης μιᾶς καὶ τῆς αὐτῆς οἰκοδομῆς εἶνε διηρημένη κεχωρισμένως κατ' ἀνώγεα καὶ κατώγεα, οὕτως ὥστε ὁ μὲν νὰ διατελῇ κύριος τῆς μιᾶς μόνον ὀροφῆς καὶ ἕτερος τῆς δευτέρας· τοῦτο τοῦλάχιστον ἐπιτρέπεται ἡμῖν νὰ ἐξαγάγωμεν ἐκ τῆς διατάξεως παρ' Ἀρμενοπούλῳ (Βιβλ. Β'. τίτλ. δ'. 68) «ὁ ἔχων τὰ ἀνώγεα τοῖς ἰδίοις ἐπικτίζει ὅσον θέλει, μὴ βαρῶν μέντοι τὰ κατώγεα ὑπὲρ δύναμιν». Τὸ νομικῶς παρὰδοξόν πως τοῦτο ἔθος τῆς ὀριζοντίου ἤτοι κατ' ὀροφᾶς διαιρέσεως τῶν οἰκοδομῶν ἀπαντᾷ τὴν σήμερον καὶ ἐν τισιν ἐπαρχιακαῖς ἰδίαι πόλεσι τῆς Γαλλίας ὡς ἐν Gre. noble, Rennes κτλ., καθιέρωσε δὲ αὐτὸ καὶ ὁ Γαλλ. Ἀστ. Κώδιξ (ἄρθ. 664), ρυθμίσας συνάμα καὶ τὰς ἀμοιβαίας νομικὰς σχέσεις τῶν πολλῶν ἰδιοκτητῶν ἐπὶ διακεκριμένων μερῶν μιᾶς καὶ τῆς αὐτῆς οἰκοδομῆς.

14. Ἐπειδὴ ὁ Γαλλικὸς Κώδιξ, καίτοι ἀπαριθμῶν τὰ διάφορα ἐμπράγματα δικαιώματα (droits réels), δὲν ἐμνημόνευσε διόλου καὶ τὴν ἐμφύτευσιν, ἡγέρθη ἐν Γαλλίᾳ τὸ ζήτημα ἐὰν ἐν σιωπῇ τοῦ νομοθέτου ὑπάρχῃ αὕτη κατηργημένη, ἐν ᾧ πρὸ τῆς νομοθετήσεως τοῦ κώδικος ὑφίστατο ἡ ἐμφύτευσις γενικῶς ἐν Γαλλίᾳ. Οἱ πλείονες νομομαθεῖς καὶ ἡ νομολογία αὕτη τοῦ ἀνωτάτου Δικαστηρίου, τοῦ Ἀκυρωτικοῦ (Cour de Cassation), παρεδέχθησαν ὅτι ἡ ἐμφύτευσις (emphytéose) ἐξακολουθεῖ εἰσέτι ἰσχύουσα ὡς ἐμπράγματον δικαίωμα, ἀπολαμβάνουσα συνάμα τῆς προστασίας τοῦ Νόμου. Ἐν δὲ τῇ Ἑλλάδι, ἔνθα εἰσέτι ἡ ἐξάβιβλος τοῦ Ἀρμενοπούλου ἐπέχει τόπον Ἀστικοῦ Κώδικος, ἰσχύουσι πληρέστατα αἱ διατάξεις τοῦ Ρωμ. Δικαίου, νεώτερος δὲ Νόμος ἀπαιτεῖ μόνον ὅπως, προκειμένου

1. Σημ. Κατὰ τὰς μαρτυρίας ἀρχαίων τινῶν ἱστορικῶν φαίνεται ὅτι τὸ τοιοῦτον ἔθιμον ἔχει εἰσαχθῆ τὸ πάλαι καὶ ἐν τῇ ἀρχαίᾳ Ρώμῃ. Οὕτω, καθ' ὃ ἱστορεῖ Διονύσιος ὁ Ἀλικαρνασσεύς (Ι'. 32), «κυρωθέντος δὲ τοῦ νόμου, συνελθόντες οἱ δημοτικοὶ τὰ οἰκόπεδα διελάγχανον καὶ κατψυκδόμουν ὅσον ἕκαστος τόπον δυνηθεῖεν ἀπολαμβάνοντες, εἰσὶ δὲ οἱ σύνδυο καὶ σύντρεις καὶ ἔτι πλείονες συνιόντες οἰκίαν κατεσκευάζοντο μίαν, ἐτέρων μὲν τὰ κατώγεα λαγχανόντων ἐτέρων δὲ τὰ ὑπερῶα.

ἵνα ὁ κύριος τοῦ ἀκινήτου συστήσῃ ἐπ' αὐτοῦ ἐμφύτευσιν ἢ ἐπιφάνειαν, τὸ ἐπὶ τούτῳ συνταχθησόμενον ἔγγραφον γένηται συμβολαιογραφικόν, πρὸς δὲ νὰ γείνη ἡ μεταγραφὴ τοῦ ἐγγράφου τούτου ἐν τῷ ἐπισήμῳ εἰδικῷ βιβλίῳ μεταγραφῶν Ἡ μεταγραφὴ (transcription) ἐν Γαλλίᾳ ὡς ἐν Ἑλλάδι ἀναπληροῖ ἐν γενικαῖς γραμμαῖς τὸ παρ' ἡμῖν τακρίκιον λεγόμενον τῆς μεταβιβάσεως τῶν ἀκινήτων, τὴν ἐπισήμως δηλονότι καὶ ἐνώπιον τοῦ ἀρμοδίου συμβουλίου (commission) γινυμένην παρὰ τε τοῦ πωλητοῦ καὶ ἀγοραστοῦ ὁμολογίαν τῆς ἐκποιήσεως καὶ μεταβιβάσεως τοῦ ἀκινήτου.

15. Μετὰ τὴν ὥ; ἄνωθι περιγραφὴν τῶν κατὰ τὸ Ρωμ. Δίκαιον θεσμῶν τῆς ἐμφυτεύσεως καὶ ἐπιφανείας, εὐκολον εἶνε, νομίζομεν, νὰ κατὰδειξωμεν ἐν ὀλίγοις τὰς οὐσιώδεις διαφορὰς αὐτῶν ἀπὸ τῶν βακουφίων μουκαταλῆ. Ἐν πρώτοις τὸ Ρωμ. Δίκαιον, παρ' ᾧ ἰσχύει ὁ κανὼν «τὰ ἐπιχειρήματα εἴκει τοῖς ὑποκειμένοις» δὲν παρὰδέχεται ἐν γένει χωριστὴν καὶ διακεκριμένην κυριότητα καὶ ιδιοκτησίαν ἐπὶ τῶν οἰκοδομιῶν ἢ δένδρων, τῶν ἀναποσπάστως μετὰ τοῦ ἐδάφους συνεχομένων. Ὁ κύριος τοῦ ἐδάφους γίνεται αὐτοδικαίως κύριος καὶ τῶν ἐπὶ τοῦ ἐδάφους ἢ τῶν ἐν τῷ ἐδάφει. Τὸ τοιοῦτον ὅμως ἀπόλυτον δικαίωμα τοῦ κυρίου τῆς γῆς δύναται νὰ περιορισθῇ οἰκείᾳ βουλήσει αὐτοῦ ὑπὲρ ἐτέρων προσώπων, ἀποκτώντων ὠρισμένα καὶ συγκεκριμένα δικαιώματα ἐπὶ τοῦ ἀλλοτρίου ἐδάφους, περιορίζοντα κατὰ τὸ περιεχόμενον αὐτῶν τὸ ἀπόλυτον δικαίωμα τοῦ κυρίου τῆς γῆς. Οὕτω λοιπὸν παρὰ τῷ Ρωμαϊκῷ Δικαίῳ ἐδημιουργήθη ἰδιαιτέρως κατὰ τὴν κατηγορίαν δικαιωμάτων κτηματικῶν, ἀναφερομένων δηλαδὴ εἰς ἐξουσίαν ἐπὶ πράγματος, ἅτινα καὶ ἕνεκα τοῦ λόγου τούτου ὠνομάσθησαν ἐμπράγματα ἢ κτηματικά δικαιώματα (jus in re, droits réels), τοιαῦτα δὲ εἰσὶ καὶ ἡ ἐμφύτευσις καὶ ἐπιφάνεια. Τούτων τῶν ἡμετέρᾳ Νομοθεσίᾳ δὲν ἔχει καινοτομήσει μέχρι τοῦ σημείου τούτου, παρὰδέχουμένη, ὡς εἴρηται, χωριστὴν καὶ διακεκριμένην ιδιοκτησίαν ἐπὶ οἰκοδομημάτων ἢ δένδρων, κειμένων ἐπὶ ἀλλοτρίου ἐδάφους ἐγκτήματα. Πλὴν τῆς διαφορᾶς ταύτης ὡς πρὸς τὴν νομικὴν βᾶσιν διαφέρουσι καὶ ἄλλως οὐσιωδῶς οἱ θεσμοὶ τῆς ἐμφυτεύσεως καὶ ἐπιφανείας ἀπὸ τῶν βακουφίων μουκαταλῆ, καθότι τούτων τὸ ἕδωκος διατελεῖ ἀφιερωμένον (βακουφικόν) ὑπὲρ τινος εὐ-

αγοῦς σκοποῦ, ἐν ᾧ οἱ θεσμοὶ τοῦ Ρωμ. Δικαίου ἀναφέρονται κυρίως εἰς κτήματα πλήρους ἰδιοκτησίας, ἐφ' ὧν δηλαδὴ πλὴν τοῦ κυρίου τῆς γῆς καὶ τοῦ ἐμφυτευτοῦ ἢ ἐπιφκνειούχου οὐδεὶς ἕτερος ἔχει δικαίωμα τι ἐπὶ τοῦ κτήματος, οὐδὲ ὑπάγεται τοῦτο εἰς τὴν κατηγορίαν τῶν κτημάτων τοῦ θείου δικαίου (*divini iuris*).

16. Καὶ παρὰ Βυζαντινοῖς ἐνωρὶς εἶχεν εἰσχυρὴ τὸ σύστημα τῆς ἐμφυτεύσεως, προκειμένου ἀκόμη καὶ περὶ τῶν ἀκινήτων κτημάτων τῶν ἀνηκόντων εἰς ἐκκλησίας ἢ ἱερὰ ἐν γένει καταστήματα (ἴδε Ἀρμεν. ἐξάβιβλ. Βιβλ. Γ' τίτλος Δ' 4-10), ὡς ἐκ τούτου δὲ καὶ νομοθετικὸς φραγμὸς εἶχεν ἐγκρίτως τεθῆ, ὥπως μὴ δύνανται εὐκόλως οἱ διοικοῦντες τὴν περιουσίαν τῶν εὐαγῶν⁽¹⁾ καταστημάτων κατὰ

1. Σημ. Ὡς ἐν ταῖς Πηγαῖς τῶν Νόμων ἀναφέρεται, ἐπὶ Βυζαντινῶν ἡ τε Μεγάλη Ἐκκλησία ὡς καὶ τὰ διάφορα ἐν Βυζαντίῳ φιλανθρωπικὰ καὶ κοινωνηφελῆ καθιδρύματα (εὐαγεῖς οἶκοι) ὡς π. χ. ὀρφανοτροφεῖα, Ξενῶνες, νοσοκομεῖα, πτωχεῖα (πτωχοκομεῖα) κτλ. ἐκέκτιντο σπο δαίαν ἀκίνητον κτηματικὴν περιουσίαν, ἐπειδὴ δὲ μεταξὺ τῆς τοιαύτης περιουσίας ὑπῆρχον καὶ τινὰ κτήματα (οἰκοπέδα, κατηρειπωμένα οἰκοδομαί), ἅτινα οὐδεμίαν ἢ ἐλαχίστην ἀπέφερον πρόσοδον, συνειθίζετο καὶ παρὰ Βυζαντινοῖς, ἵνα οἱ οἰκονόμοι καὶ διοικηταὶ τῶν τοιούτων καθιδρυμάτων παραχωρῶσιν εἰς ἐμφυτεύσιν ἢ ἐπιφάνειαν τὰ τοιούτου εἶδους κτήματα, ἐκδίδοντες τὸ δικαίωμα εἰς ἰδιώτας νὰ κτίσωσιν οὗτοι ἐπὶ τοῦ οἰκοπέδου οἰκοδομήν ἢ φυτεύσωσι δένδρα ἐν τῷ ἀγρῷ, καὶ νέμωσιν μὲν καὶ κατέχωσι διηλεκῶς οὗτοι τὸ κτισθὲν οἰκοπέδον ἢ τὸν φυτευθέντα ἀγρὸν, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅμως νὰ καταβάλλωσιν ἐτησίως τοῖς διοικηταῖς τῶν εὐαγῶν οἰκῶν ὠρισμένον τι τέλος ἢ κανόνα. Μεταξὺ τῶν περιοριστικῶν διατάξεων τῶν τοιούτων ἐμφυτεύσεων, πλὴν τῆς ἄνωθι ἐν τῷ κειμένῳ παρατιθεμένης, εἶναι καὶ αἱ ἑξῆς: Αἱ ἐμφυτεύσεις παρὰ τῆς Μεγάλης Ἐκκλησίας τῆς βασιλίδος πόλεως καὶ τοῦ ὀρφανοτροφείου καὶ τοῦ νοσοκομείου καὶ τῶν πτωχείων (πτωχοκομείου) ἐπετρέπετο νὰ γίνωνται μόνον εἰς τὸ πρόσωπον αὐτοῦ τοῦ λαμβάνοντος καὶ ἄλλων δύο ἐφεξῆς κληρονόμων, μόνον δὲ τὰ ἐρείπια (κατηρειπωμένοι τόποι) τῆς Ἐκκλησίας Κωνσταντινουπόλεως ἐπετρέπετο νὰ παραχωρῶνται καὶ διηλεκῶς ἐπὶ τῇ ἐτησίᾳ καταβολῇ τοῦ τρίτου τῶν ἐνεστώτων ἐνοικίων τοῦ κτήματος ἢ τοῦ ἡμίσεως τῶν διδομένων μετὰ τὴν γενομένην ἀνοικοδόμησιν. Ἐπίσης ἀπηγορεύετο εἰς τοὺς οἰκονόμους καὶ χαρτοφύλακας καὶ ἐφόρους τῶν εὐαγῶν οἰκῶν ἢ καὶ εἰς τοὺς γονεῖς τούτων καὶ τὰ τέκνα καὶ τοὺς ἄλλους ἐξ αἵματος ἢ ἐξ ἐπιγαμίας συγγενεῖς νὰ λαμβάνωσι δι' ἑαυ-

βούλῃσιν νὰ ἐκδίδωσιν εἰς ἐμφύτευσιν τὰ τοιαῦτα ἐκκλησιαστικὰ κτήματα. Οὕτω κατὰ τὴν πρόθεσιν μνημονευθεῖσαν διατάξιν παρ' Ἀρμενοπούλῳ (αὐτόθι παράρτημα τίτλος Δ'. 23) «ἐπίσκοπον ἢ οἰκονόμον ἢ ἄλλον κληρικὸν οἰουδὴποτε βεθμοῦ ἢ μοναχὸν οὐ συγχωροῦμεν τὰς ἐκποιήσεις ποιεῖσθαι τῶν κτημάτων, ἀ τοῖς εὐχέσιν οἴκοις ἀνήκει Εἰ μέντοι τις ἀπαρχίτητος κατεπαίγει χρεῖα, ἣν οὐκ ἔστι δι' ἐτέρας ὁδοῦ ἀποκλῖναι, ἢ φανερὰν ἢ ὁμολογουμένην βλάβην καὶ ζημίαν ἢ κτήσις τῷ εὐχαγεῖ οἴκῳ, οὗ ἔστι τὸ κτῆμα, καθορᾶται προξενούσα, τήνικα οἱ διοικηταὶ τῶν αὐτῶν εὐχῶν οἴκων εἰς μίσθωσιν ἢ ἐμφύτευσιν τοῦ τοιούτου ἐπιζημίου κτήματος, εἰ οὐ χωρὶς οὐκ ἔστι τὴν ἀπαρχίτητον διαλύσασθαι ἀνάγκην, ἀπαρεμποδίστως χωρήτωςαν, τῶν κληρικῶν ἢ μοναχῶν δηλονότι τὰς τοιαύτας αἰτίας ἐν αὐτῷ τῷ συμβολαίῳ ἢ ἐπὶ πράξεως ὑπομνημάτων φανερούντων καὶ συναινούντων καὶ τὸ ἐπόμενον συμφέρον τοῖς εὐχέσιν οἴκοις ἐπιδεικνυόντων».

Ὡς λοιπὸν ἐκ τῆς παρ' Ἀρμενοπούλῳ διατάξεως ταύτης φαίνεται, οἱ αὐτοὶ περίπου λόγοι, οἵτινες ἔχουσιν ὑπαγορεύσει εἰς τὸν Ὁθωμανὸν Νομοθέτην ὅπως νομοθετήσῃ φραγμὸν τινὰ εἰς τὴν ἐξουσίαν τῶν ἐφόρων (μουτεβεληδων) τῶν βακουφικῶν κτημάτων, ὅταν πρόκηται νὰ μεταβάλλωσι ταῦτα εἰς μουκαταλῆ, ἔχουσιν ἄλλοτε καὶ ὑπὸ ἄλλας περιστάσεις ὁδηγήσῃ τοὺς Βυζαντινοὺς, ὅπως περιορίσωσι τὴν ἐπὶ τῶν ἐκκλησιαστικῶν κτημάτων ἐξουσίαν τῶν διοικούντων ταῦτα ἐπισκόπων καὶ λοιπῶν κληρικῶν.

τοὺς εἶτε αὐτοὶ ἀπ' εὐθείας εἶτε καὶ διὰ παρενθέντων προσώπων ἐμφυτεύσεις καὶ μισθώσεις κτημάτων, ἀνηκόντων εἰς ἱερὰ καταστήματα. (Νεαρὰ 120 κεφ. 7 § 1).

ΤΙΤΛΟΣ Δ'.

Γεδίκια.

1. Μείζονα ὑπὸ τῆς ἔποψιν ἐμπράγματτος δικαιώματος (droit réel) ἐπὶ ἀλλοτρίου κτήματος ὁμοιότητα, θὰ ἡδύναντό τις εἰπεῖν, ἔχουσιν οἱ παρὰ τῷ Ρωμικῷ Δικαίῳ θεσμοὶ τῆς ἐμπυτεύσεως καὶ ἐπιφανείας πρὸς ἕτερον θεσμὸν τοῦ Ὁθωμ. Δικαίου, λίαν διαδεδομένον παρ' ἡμῶν, τὰ γεδίκια, καὶ μάλιστα πρὸς ἰδίαν κληρονομίαν γεδικίων γνωπτῶν ὑπὸ τὴν ὀνομασίαν οὐρρι μπελδὲ, ἰσχυρόντων δ' ἰδίᾳ ἐν τε τῇ Σμύρνῃ καὶ τοῖς περιχώροις.

Ἡ λέξις γεδίκιον νομικῶς σημαίνει τὰ πρὸς ἐξάσκησιν τέχνης τινὸς ἢ ἐπιτηδεύματος (συντεχνίας, ἐσναφίου) μονίμως καὶ σταθερῶς ἐντὸς ἀκινήτου κτήματος τεθειμένα ἐργαλεῖα, ἵνα αὐτόθι διηνεκῶς παραμένωσιν. Ἐπειδὴ ὁμως ὁ ὁρισμὸς οὗτος, ὃν δίδει ὁ περίπτωτος Τοῦρκος ἐρμηνευτὴς τῆς βακουφικῆς Νομοθεσίας Ὁμέρ Χιλμῆς, καίτοι ἀκριβὴς, θὰ εἶναι ἴσως δύσληπτος, νομίζομεν ὅτι ἐπίσης σύμφωνος μὲν τῇ ἀληθείᾳ, ἀλλ' ἔτι σαφέστερος καὶ ἀναλυτικώτερος θὰ ᾗτο καθ' ἡμᾶς ὁ ἐξῆς : Τὸ γεδίκιον εἶναι ἐμπράγματτον δικαίωμα ἐπὶ ἀλλοτρίου κτήματος, δυνάμει τοῦ ὁποίου ὁ δικαιοῦχος τοῦ γεδικίου δικαιοῦται νὰ ἐνασκῇ διηνεκῶς τὸ ἐπιτηδεύμα του ἐν τῷ κτήματι τούτῳ, θέτων καὶ ἐγκαθιστῶν ἐν αὐτῷ μονίμως τὰ πρὸς ἐξάσκησιν τῆς τέχνης αὐτοῦ χρήσιμα ἐργαλεῖα, ὑπὸ τὸν ὅρον καταβολῆς ἐτησίως ὁρισμένου τέλους πρὸς τὸν ἰδιοκτήτην τοῦ ἀκινήτου. Ὁ δικαιοῦχος τοῦ γεδικίου ὑπὸ τὸν ὅρον τῆς καταβολῆς τοῦ ἐτησίου τέλους ἀπολαύει οὕτω διηνεκῶς πλήρους ἐξουσίας ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου, δυνάμενος ἀνενοχλήτως νὰ ἐνασκῇ ἐν αὐτῷ τὴν τέχνην του, τὸ τοιοῦτον δὲ δικαίωμά του δικαιοῦται νὰ ἐκποιήσῃ καὶ μεταβιβάσῃ εἰς ἕτερον ἢ ὑποθηκέυσῃ ἢ διαθέσῃ ἄλλως ἐν ζωῇ, ὅπως βούληται, ἀποθνήσκοντος δὲ αὐτοῦ περιέρχεται τὸ δικαίωμα τοῦτο εἰς τοὺς κληρονόμους του.

Πρὸς πληρεστέραν κατανόησιν τοῦ ἄνωθι ὁρισμοῦ ὡς παράδειγμα φέρομεν τὸ ἐξῆς : Ὁ Α., κύριος διατελῶν ἀκινήτου κτήματος, συμφω-

νεῖ μετὰ τινος τεχνίτου⁽¹⁾ π.χ. σιδηρουργοῦ, ἀρτοποιοῦ, βυρσοδέψου, βαφέως κτλ., εἰς ὃν παραχωρεῖ τὸ κτήμα του μετὰ τὸ δικαίωμα νὰ ἐγκαταστήσῃ μὲν οὗτος ἐν τῷ κτήματι τοῦ Α. διαρκῶς καὶ μονίμως τὰ πρὸς ἐξάσκησιν τῆς τέχνης του ἐργαλεῖα καὶ λοιπὰ χρειώδη, μεταβάλλων οὕτω τὸ κτήμα εἰς ἐργαστήριον (σιδηρουργεῖον, ἀρτοποιεῖον, βυρσοδεψεῖον κτλ.) μετὰ τὴν ὑποχρέωσιν ὅμως νὰ καταβάλλῃ οὗτος τῷ κυρίῳ τοῦ κτήματος διηνεκῶς καὶ ἐτησίως ὠρισμένον τι τέλος. Ὁ τεχνίτης, ἐγκαθιστάμενος οὕτω μονίμως ἐν τῷ κτήματι τοῦ Α, δὲν δύναται πλέον ν' ἀποδιωχθῇ ἐκ τοῦ κτήματος τούτου, καθὼς διηνεκῶς ἀπολαμβάνων τοῦ δικαιώματος γεδικίου.

2. Ἐκτὸς ὅμως τῶν ὡς ἄνωθι γεδικίων, ἐφ' ὧν δηλονότι τὰ πρὸς ἐξάσκησιν τῆς τέχνης ἐργαλεῖα σταθερῶς καὶ μονίμως εἰσὶν ἐγκατεστημένα ἐπὶ τοῦ κτήματος, ἐνωρὶς ἤδη ἐν Τουρκίᾳ ἐγένετο ἐξαιρετικῶς δεκτὸν ὅτι γεδικίον δυνατὸν νὰ συσταθῇ καὶ πρὸς ἐξάσκησιν τέχνης τινὸς ἢ ἐπιτηδεύματος, ὧν ἡ ἐνέασις νὰ μὴ προσκαπιτῇ ἰδιὰ τινα ἐργαλεῖα μονίμως προσηρτημένα τῷ ἀκινήτῳ, ὡς π. χ. τὸ ἐπάγγελμα τοῦ κωπηλοῦ κτλ. Τὰ τοιαῦτα καταχρηστικῶς εἰσαχθέντα

1. Σημ. Ἡ μεταξὺ τοῦ ἰδιοκτήτου Α. καὶ τοῦ τεχνίτου Β. πρὸς σύστασιν γεδικίου συμφωνία ἐγένετο καὶ ἐτελείτο συνήθως ἐπὶ τὸ ἐπισημότερον ἐνώπιον τοῦ ἀρμοδίου ἱεροδικείου, ἐξεδίδοτο δὲ παρὰ τούτου *χοδζέτιον* (δικαστικὸν ἔγγραφον κατὰ τὸ Σερῆ). δι' οὗ ἀνεγνωρ'ζετο τὸ γεδικίον, καὶ συνάμα κατεχωρίζετο (τεσδζήλ) ἡ πράξις καὶ ἐν τῷ Κώδικι τοῦ ἱεροδικείου. Διὰ τοῦ ἀπὸ 8 Ζηλχιδζέ 1277 Νόμου, δι' οὗ ἀπηγορεύθη διὰ τὸ μέλλον ἡ σύστασις νέων γεδικίων, ὠρίσθη ὅτι ὡς νέμιμοι καὶ ἐπίσημοι τίτλοι, δι' ὧν ν' ἀποδεικνύηται ἡ ὑπαρξὶς αὐτῶν, τυγχάνουσι μόνον τὰ χοτζέτια τῶν ἱεροδικείων, τὰ φέροντα χρονολογίαν ἀρχαιοτέραν τοῦ ἔτους Ἑγίρας 1247 ἢ τὰ ἐπικεκρυμμένα ἀντίγραφα αὐτῶν καὶ αἱ ἐν τοῖς Κώδιξι τῶν ἱεροδικείων ἐγγραφαί, προκειμένου δὲ τις νὰ πωλήσῃ ἢ μεταβιβάσῃ εἰς ἕτερον τὸ ἐξουσιαζόμενον παρ' αὐτοῦ γεδικίον, δεόν νὰ ἐξετάζωνται προηγουμένως οἱ τίτλοι, καὶ νὰ γίνωνται αἱ δέουσαι ἐξακριβώσεις ὡς πρὸς τε τὴν χρονολογίαν καὶ τὸν τρόπον τῆς συστάσεως τοῦ γεδικίου, αἱ τοιαῦται δ' ἐξακριβώσεις γίνονται κατὰ τὰς περιστάσεις καὶ μέσῳ τῆς συντεχνίας, προσκαλουμένου ἐν ἀνάγκῃ καὶ τοῦ καθαυτοῦ κυρίου καὶ ἰδιοκτήτου τοῦ κτήματος, ὅπως ἀκουσθῶσιν αἱ τυχόν ἀντιρρήσεις καὶ ἐνστάσεις του (ἄρθρ. 5—7).

καὶ διὰ τοῦ ἐθίμου καθιερωθέντα γεδίκια ὠνομάσθησαν χαβαΐ ἤτοι ἐναέρια πρὸς διάκρισιν ἀπὸ τῶν ἐτέρων μονίμων γεδικίων⁽¹⁾.

3. Τὰ γεδίκια, ὡς ἄνωθι περιεγράφησαν, ἀποτελοῦσιν ἐν μόνον εἶδος αὐτῶν, ἤτοι τὰ ἐξουσιαζόμενα παρὰ τῶν δικαιούχων τῶν ὡς μούλκια, κτήματα δηλονότι πλήρους ιδιοκτησίας· ταῦτα θεωρούμενα νομικῶς ὡς μούλκια δὲν ὑπάγονται εἰς τὰς διατάξεις, τὰς διεπούσας τὰ διάφορα εἶδη βακουφίων, ἐπομένως πωλοῦνται, ὑποθηκεύονται, δωροῦνται ἢ δικαίθενται διὰ διαθήκης κ.τ.λ., καθ' ὃν σχεδὸν τρόπον καὶ τὰ κτήματα πλήρους ιδιοκτησίας, ἀποθησκόντων δὲ τῶν δικαιούχων γεδικίων, κληρονομοῦνται κατὰ τὰς γενικὰς καὶ εἰδικὰς ἀρχὰς τοῦ κοινοῦ κληρονομικοῦ δικαίου καὶ οὐχὶ κατὰ τοὺς ἐξαιρετικούς κανόνες, τοὺς διέποντας τὰ βακούφια. Πλὴν ὅμως τοῦ εἶδους τούτου τῶν γεδικίων ὑπάρχει καὶ ἑτέρα κατηγορία αὐτῶν, ἅτινα διατελοῦσι βακουφικά, εἴτε διότι οἱ δικαιούχοι αὐτῶν ἔχουσι ποτε ἀφιερῶσαι ταῦτα ὑπὲρ τινος εὐαγοῦς σκοποῦ, εἴτε διότι κατὰ μίμησιν τῶν ιδιωτῶν καὶ οἱ ἔμποροι (μουτεβελλήδες) διαφόρων βακουφικῶν κτημάτων ἔχουσι συστήσει ποτὲ καὶ οὗτοι ἐπ' αὐτῶν γεδίκια ὑπὲρ τρίτων προσώπων. Οὕτω λοιπὸν σὺν τῷ χρόνῳ παρήχθη νέα, λίαν περίπλοκος, τάξις γεδικίων βακουφικῶν, ἥτις καὶ αὕτη ἠκολούθησε τὴν ἐξέλιξιν τῆς βακουφικῆς νομοθεσίας. Ἐπειδὴ δὲ ὡς ἐκτῶν τειοῦτων ἰδίᾳ βακουφικῶν γεδικίων ἐγεννῶντο καθ' ἡμέραν πλεῖστα περίπλοκα καὶ δυσεπίλυτα νομικὰ ζητήματα καὶ δίκαια συχνὰ ἀνεφύοντο, δαιωνιζόμενα παρὰ τοῖς Δικαστηρίοις, δυνάμει τοῦ ἀπὸ 8 Ζηλχιτζέ 1277 (1861) Νόμου (Δεστοῦρ τομ. Α' σελ. 258) ἀπηγορεύθη μὲν ἡ ἐκ νέου σύστασις γεδικίων, ὠρίσθη δὲ ἵνα πλὴν εὐαρίθμων τινῶν ἐξαιρέσεων⁽²⁾ μὴ θεωρῶνται ἔγκυρα τὰ γεδίκια, τὰ ἔχοντα τί-

1. Σημ. Δυνάμει τοῦ ἀπὸ 8 Ζηλχιτζέ 1277 Νόμου (ἄρθρ. 16, ἴδε Δεστοῦρ τομ. Α'. σελ. 262) τὰ τοιαῦτα εἴτε βακουφικά εἴτε ὡς μούλκια ἐξουσιαζόμενα ἐναέρια γεδίκια, ὁπόταν ἐλλείψει κληρονόμων τοῦ ιδιοκτήτου ἢ νομῶς αὐτῶν, καταστῶσι σχολάζοντα ἢ ἀδέσποτα καὶ περιέλθωσιν εἰς τὸ Δημόσιον, εἰς οὐδένα πλέον παρὰ τοῦ δημοσίου πωλοῦνται, ἐξαλείφεται δὲ συνάμα καὶ ἡ σχετικὴ περὶ αὐτῶν ἐγγραφὴ ἐν τῷ βιβλίῳ τῶν Βακουφίων ἢ τῶν Ἱεροδικείων.

2. Σημ. Ὅσον ἀφορᾷ τὰ ἐν Κων)πόλει καὶ περιχώροις κείμενα γεδίκια μόνον τῶν ἀλευροποιῶν καὶ φραντζολάδων καὶ ἀρτοποιῶν καὶ καπνοπω-

τλους φέροντας χρονολογίαν μεταγενεστέραν τοῦ ἔτους Ἐγείρας 1247, ὡς ἐπίσης ἀπηγορεύθη διὰ τὸ μέλλον ἢ ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ ἀφιέρωσις (βάφκ) τῶν ἤδη ὡς μούλκια ἐξουσιαζομένων γεδικίων.

4. Τὸ μὲν ὡς ἐκ τῆς ἀναμίξεως τοῦ θεσμοῦ τῶν βακουφίων μετὰ τοῦ τῶν γεδικίων καὶ τῆς ἐπιδράσεως, ἣν ἔσχον ἐπὶ τούτων ἐκεῖνα, τὸ δὲ ὡς ἐκ τῆς εἰς τινὰ μέρη τῆς Οθωμανικῆς Αὐτοκρατορίας εἰσαγωγῆς καὶ δυνάμει τοπικῶν ἐθίμων καθιερώσεως ἐτέρου τινὸς θεσμοῦ, λαβόντος καὶ τούτου τὴν ὀνομασίαν γεδικίου, πολλὰ εἶδη τούτων σὺν τῷ χρόνῳ παρήχθησαν, σύμφωνα δ' ἐπισήμῳ τινὶ ἐγκυκλίῳ, ἐν τοῖς «Μουχαρεράτῃ Σαμιγιέ» κατὰ κεχωρισμένην, δυνάμεθα νὰ κατατάξωμεν καὶ ἡμεῖς ὅλα τὰ γεδίκια ἐν γένει εἰς τὰς ἐξῆς τέσσαρας κατηγορίας.

Α'. Ἡ πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τὰ γεδίκια, τὰ συσταθέντα κατὰ τὸν ἄνωθι περιγραφέντα τρόπον ὑπὲρ τινος πρὸς ἐξάσκησιν τῆς τέχνης ἢ ἐπιτηδεύματός του ἐπὶ κτήματος, οὗ τὸ ἔδαφος καὶ ἡ οἰκοδομὴ εἰσὶ κτήματα τελείας ἰδιοκτησίας (μούλκια). Τὰ τοιαῦτα γεδίκια ἐξουσιαζόμενα παρὰ τῶν δικαιοῦχων των ὡς μούλκια περιεγράφησαν ἤδη ἐν τοῖς ἀνωτέρω.

Β'. Ἡ δευτέρα κατηγορία περιλαμβάνει τὰ γεδίκια, τὰ συσταθέντα παρὰ τοῦ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιάζοντος οἰκοδομῆν, κειμένην ἐπὶ βακουφίου μουκαταλῆ. Ὡς ἤδη ἐξηγήσαμεν, μὴ ἰσχύοντος ἐν γένει παρὰ τῇ Οθωμανικῇ Νομοθεσίᾳ τοῦ ἀξιώματος τοῦ Ρωμ. Δικαίου «τὰ ἐπικείμενα εἶκει τοῖς ὑποκειμένοις» (*superficies solo cedit*), αἱ ἐπὶ τοιούτου βακουφικοῦ μουκαταλῆ ἐδάφους εὐρισκόμεναι οἰκοδομαὶ ἀνήκουσι κατὰ πλήρη δεσποτείαν (μουλκιέτ) εἰς τὸν κύριον αὐτῶν, ὑποχρεούμενον μόνον εἰς τὴν καταβολὴν τῷ ἐφόρῳ τοῦ ἀφιερώματος ἐτησίου τινὸς ἐδαφονομίου (γέρ κираση). Καὶ τὰ τῆς δευτέρας λοιπὸν κατηγορίας γεδίκια ἐξομοιοῦνται νομικῶς πρὸς τὰ τῆς πρώτης.

λῶν, ταῦτα θεωροῦνται ὡς ἔγκυρα καὶ ὅταν οἱ τίτλοι αὐτῶν ὡσι μεταγενέστεροι ἢτοι ἀπὸ τοῦ 1247 μέχρι τὸ πολὺ τῆς χρονολογίας τῆς ἐκδόσεως τοῦ ὡς ἄνωθι Νόμου ἢτοι τοῦ τουρκικοῦ ἔτους 1277 (1861)· ἴδε ἄρθρ. 8ον τοῦ Νόμου τούτου.

Γ'. Η τρίτη κατηγορία, ἡ καὶ μᾶλλον περίπλοκος, περιλαμβάνει τὰ γεδίκια, τὰ συσταθέντα ἐπὶ κτήματος, οὗ τὸ ἔδαφος καὶ ἡ ἐπ' αὐτοῦ οἰκοδομὴ εἰσὶ βακουφικά. Τὰ τῆς κατηγορίας ταύτης γεδίκια, ἀπαντῶντα κυρίως ἐν Κων)πόλει καὶ τοῖς περιχώροις αὐτῆς, ὑποδιαίρουνται (¹) εἰς τὰς ἐξῆς τέσσαρας τάξεις.

α'. Γεδίκια, ἅτινα χωρὶς νὰ φέρωσιν ὀνομασίαν γεδικίων, ἐξουσιάζονται ὡς διτελῇ (ἰδ' ἀρετεῖνλου) βακούφια. Ποῖα βακούφια ὀνομάζονται διτελῇ καὶ τί εἶδους εἰσὶ ταῦτα ἐν τῷ ἀμέσῳ ἐπομένῳ βιβλίῳ ἐκτενὲς γενήσεται λόγος. Ἐπὶ τῶν γεδικίων τῆς τάξεως ταύτης ἐφρμύζονται ἐν γένει αἱ περὶ διτελῶν βακουφίων διατάξεις.

β'. Γεδίκια συσταθέντα παρὰ τῶν νομομένων (μουτεσσαφῆ) βακούφιον διτελές, οἵτινες κατὰ μίμῃσιν τῶν κυρίων τῶν πλήρους ἰδιοκτησίας κτημάτων, ἔχουσι καὶ οὗτοι συστήσει γεδίκιον ὑπὲρ τρίτων προσώπων ἐπὶ τῶν οὕτω διτελῶς παρ' αὐτῶν ἐξουσιαζομένων βακουφίων. Ἡ ἐξουσία τοῦ νεμομένου τὸ διτελές βακούφιον, ἐφ' οὗ συνέστη γεδίκιον, περιορίζεται διὰ τῆς συστάσεως τούτου εἰς τὸ λαμβάνειν τὸ ἐτήσιον τέλοςμα παρὰ τοῦ δικιούχου τοῦ γεδικίου, ἀποθνήσκοντος δὲ τούτου ἄνευ κληρονόμου, τὸ δικαίωμα γεδικίου δὲν περιέρχεται εἰς τὸ βακούφιον, τὸ εὐαγές δηλονότι κατὰστημα ὑπὲρ

1. Σημ. Ὁ Ὅμερ Χιλμῆ (Ἀγκιάμ οὐλ ἐβκάφ ἀρθρ. 42 καὶ 248) μίαν μόνον διάκρισιν τῶν ἀφιερωμένων γεδικίων (γεδικιάτι μεβκουφέ) ποιεῖται, διαιρῶν αὐτὰ εἰς κεκανονισμένα (νιζαμλῆ) καὶ εἰς συνήθη (ἀδῆ). Κεκανονισμένα εἰσὶ τὰ ἐκ τῶν ἱερῶν βακουφίων τοῦ ἐνδόξου καὶ ἀοιδίμου Σουλτάνου Μαχμούτ Χάν, καὶ τῶν δύο ἱερῶν πόλεων Μέκκας καὶ Μεδινᾶς. Πάντα τὰ λοιπὰ ὀνομάζονται συνήθη. Ἡ διάκρισις αὕτη εἰς μίαν μόνην περὶπτωσιν κέκτῃται πρακτικὴν τινὰ ἀξίαν, ἥτοι ἐν περιπτώσει ὑποθηκεύσεως (φεράγ μπιλ βεφά) τοιοῦτου κεκανονισμένου βακουφικοῦ διτελοῦς γεδικίου, καθότι ἐν ψ, ἀποθνήσκοντος τοῦ ὀφειλέτου ἄνευ τέκνων, κατὰ τὸν γενικὸν κανόνα τὸ τοιοῦτον ἐνυπόθηκον βακουφικὸν κτῆμα ἔδει ὡς σχολάζον (μαχλούλ) ἵνα περιέλθῃ ἐλεύθερον παντός βάρους εἰς τὸν εὐαγῆ σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀφιέρωται, ἢ ὑποθήκῃ κεκανονισμένου διτελοῦς βακουφικοῦ γεδικίου ὑφίσταται μετὰ τὸν θάνατον τοῦ ὀφειλέτου, καὶ ὅταν ἀκόμη οὗτος δὲν ἔχῃ τέκνα, ὃ δὲ δανειστῆς δικαιοῦται καὶ ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει νὰ πληρωθῇ τὴν ἀπαίτησίν του ἐκ τοῦ ἐνυποθήκου κτήματος. (Ἴδε κατωτέρω βιβλίον Γ'. τίτλ. γ'. § 5 καὶ 20).

οὐ ἀρχικῶς τὸ κτῆμα ἀφιέρωται, ἀλλ' εἰς τὸ δημόσιον (Μπέιτ οὐλ Μάλ). Τίνι τρόπῳ ἐν γένει ἐξουσιάζονται τὰ διτελῆ βακούφια καὶ ποῖα τὰ ἐπ' αὐτῶν δικαιώματα τοῦ νεμομένου αὐτὰ ἐν τῷ ἀμέσῳ ἐπομένῳ βιβλίῳ λεπτομερῶς πραγματευθησόμεθα.

γ'. Γεδίκια, συσταθέντα παρὰ τῶν ἐφόρων (μουτεβεληδων) τῶν βακουφίων ὑπὲρ τρίτου τινὸς προσώπου, ὑπὸ τὸν ὅρον ἵνα ταῦτα ἐξουσιάζωνται διτελῶς (ιδζαρετεϊνλού). Τὰ τοιούτου εἶδους γεδίκια περιέρχονται κληρονομικῶς εἰς τὰ ἔρρενα μόνον τέκνα τοῦ δικαίου-χου, μὴ ὑπαρχόντων δὲ τοιούτων εἰς τὸ Δημόσιον.

δ'. Γεδίκια ἅτινα συνεστήθησαν μὲν ἐπὶ βακουφίου διτελῶς ἐξουσιάζομένου παρὰ τοῦ νεμομένου (μουτεσσαρήφ) αὐτὸ, ἅτινα ὅμως ὑπὸ τὸν ὅρον καταβολῆς ὠισμένου τέλους (μουκατὰ) ἔχουσι κατόπιν μετατραπῇ εἰς μουκατχλῆ καὶ μετέπειτα πάλιν ἀφιερωθῇ παρὰ τοῦ δικαίουχου τῶν ὑπὲρ ἐτέρου τινὸς εὐαγοῦς σκοποῦ.

Δ'. Ἡ τετάρτη κατηγορία περιλαμβάνει τὰ γεδίκια, ἅτινα συνεστήθησαν μὲν παρὰ τοῦ κυρίου κτήματος πλήρους ιδιοκτησίας ὑπὲρ τρίτου, ἀλλ' οὐχὶ πλέον πρὸς τὸν σλοπὸν ὅπως ὁ τρίτος οὗτος ἐγκαταστήσῃ ἐν τῷ κτήματι τὰ πρὸς ἐξάσκησιν τῆς τέχνης του ἢ ἐπιτηδεύματος χρήσιμα ἐργαλεῖα, ἀλλὰ γενικώτερον κατὰ τι εἷς τι αὐτῶν τῆς Ὀθωμανικῆς Αὐτοκρατορίας καθιερωθὲν ἔθιμον, καθ' ὃ ὁ κύριος κτήματός τινος ἐξεποίει μὲν τοῦτο εἰς τρίτον τινὰ, ὅπως οὗτος νέμῃται διηνεκῶς πᾶσαν ἐκ τοῦ κτήματος ὠρέλειαν, οἰκοδομήσῃ ἐν αὐτῷ ἢ φυτεύσῃ δένδρα καὶ κλήματα, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅμως καταβολῆς ἐτησίου τινὸς τελέσματος τῷ κυρίῳ τοῦ κτήματος. Ἡ κατηγορία αὕτη τῶν γεδικίων, ἥτις οὐδὲν σχεδὸν ἕτερον εἶνε ἢ αὐτὴ αὕτη ἢ ἐμφύτευσις καὶ ἐπιφάνεια τοῦ Ρωμ. Δικαίου, καίτοι φέρει καταχρηστικῶς τὴν ὀνομασίαν γεδικίων, δὲν περιλαμβάνει ὅμως γεδίκια οἷα περιγράφωμεν αὐτὰ ἐν τοῖς ἄνωθι, συσταθέντα δηλαδὴ πρὸς ἐξάσκησιν τέχνης τινὸς ἢ ἐπιτηδεύματος, εἰσυχθέντα δὲ ταῦτα καὶ καθιερωθέντα δυνάμει τοπικῶν ἐθίμων, ἰσχυόντων εἰς τινα μόνον μέρη τῆς Τουρκίας, ὠνομάσθησαν εἰδικώτερον γεδίκια οὐρφι μπελδὲ, ἥτοι κατὰ μετάφρασιν γεδίκια ἰσχύοντα λόγῳ τοπικοῦ ἐθίμου. Γεδίκια τοιούτου εἶδους εἰσὶ τὰ πλεῖστα ἐν τε τῇ Σμύρνῃ καὶ τοῖς περιχώροις ἀπαντῶντα.

5. Ιστορικὸς λόγος τῆς εἰσαγωγῆς τῶν γεδικίων τῆς τετάρτης κατηγορίας. τῶν ἰσχυόντων δυνάμει τοπικῶν ἐθίμων, θὰ εἶνε ἴσως καὶ ὁ ἐξῆς. Ὁ Ἀλῆς, κύριος δικτελῶν οἰκοπέδου ἢ κήπου ἢ οἰκοδομῆς, ἐξεποιεῖ μὲν εἰς τὸν Κωνσταντῖνον τὸ κτῆμα του, ἐπειδὴ ὅμως ἐφιλοτιμεῖτο καὶ μετὰ τὴν ἐκποίησιν νὰ ἐξακολουθῇ ὁ ἴδιος νὰ φρίνηται κύριος τοῦ κτήματος, ἐφ' οὗ καὶ νὰ ἐξασκῇ πραγματικὴν τινα ἀνάμειξιν καὶ ἐξουσίαν, ἔστω καὶ περιορισμένως, συνεφώνει μετὰ τοῦ ἀγοραστοῦ ἵνα νέμῃται μὲν οὗτος ἀντὶ τοῦ συμπεφωνημένου τιμήματος ἀπριορίστως τὸ ἐκποιούμενον κτῆμα, καταβάλλῃ ὅμως διηνεκῶς τῷ ἐκποιῶντι ὠρισμένον τι ἔστω καὶ ἐλάχιστον ἐτήσιον ἐδαφονόμιον, γέρκιον ἢ τι μίσθωμα γῆς τουρκιστὶ καὶ τοῦτο καλούμενον. Οὕτω λοιπὸν καὶ μετὰ τὴν ἐκποίησιν, τὴν σύστασιν δηλαδὴ γεδικίου ὡς ἄνωθι, ὁ Ἀλῆς ἐξηκολούθει καὶ πάλιν νὰ φρίνηται κατὰ τινὰ τρόπον κύριος τοῦ ἐκποιηθέντος κτήματος, ἐφ' οὗ δὲν ἔχει ἀποβάλλει ἐντελῶς πᾶσαν ἐξουσίαν, διὰ τῆς εἰσπράξεως δὲ ἐτήσιως τοῦ ἐδαφονομίου ἐξησφάλιζε συνάδα εἰς ἑαυτὸν τε καὶ τοὺς κληρονόμους του μικρὰν τινα ἐκ τοῦ κτήματος πρόσδοτον.

6. Ἡ ὑπὸ τοὺς ἄνωθι περιορισμοὺς παρὰ τοῦ Ἀλῆ τῷ Κωνσταντίνῳ γινομένη ἐκποίησις τοῦ κτήματος νομικῶς δὲν δύναται νὰ θεωρηθῇ καθαυτὸ ὡς πώλησις, καθότι ἐπὶ πωλήσεως μετὰ τὴν καταβολὴν τοῦ τιμήματος ἐκ μέρους τοῦ ἀγοραστοῦ οὗτος καθίσταται ἐντελῶς καὶ ἀπριορίστως κύριος τοῦ ἀγοραζομένου κτήματος, μὴ ὦν πλέον ὑπόχρεος καὶ μετὰ τὴν ἀγορὰν νὰ καταβάλλῃ διηνεκῶς ἐτήσιον τι τέλος εἰς τὸν πωλητὴν· ἀλλ' οὐδὲ ὡς μίσθωσις δύναται νὰ θεωρηθῇ ἢ τοιαύτη συμφωνία, καίτοι περιέχουσα ὅρον καταβολῆς «μισθώματος γῆς», καθότι ἡ μίσθωσις κτήματος τινος συνομολογεῖται ἐπὶ ὠρισμένον μόνον χρόνον, τούτου δὲ συμπληρωθέντος ἡ μίσθωσις πύει· μετέχουσιν λοιπὸν ἀμφοτέρων ἐκποίησεώς τε καὶ μισθώσεως ἢ ὡς ἄνωθι συμφωνία ἀποτελεῖ νομικῶς ἰδίαν κατηγορίαν δικαιομάτων ἥτοι, ὡς ὠνομάσαμεν ἤδη αὐτά, γεδικία τοπικοῦ ἐθίμου (οὔρφι μπελδέ)(¹).

1. Σημ. (Ἀρμεν. Βιβλ. Γ', τίτλ. δ'. 1). Ἡ ἐμφύτευσις οὔτε μίσθωσις ἐστὶν οὔτε ἐκποίησις, ἀλλὰ μέσον τῶν δύο τούτων καθίσταται, καὶ ἐκ μέρους

7. Τὸ ἐδαφονόμιον, τὸ καταβαλλόμενον ὡς ἄνωθι ἐπὶ γεδικίων οὐρφι μπελδὲ, διαφέρει βεβαίως τοῦ ἐτησίου τέλους, τοῦ καταβαλλομένου παρὰ τοῦ κυρίου τῶν οἰκοδομῶν ἢ δένδρων τῶν εὕρισκόμενων ἐπὶ βακουφίου μουκαταλῆ, καθότι τοῦτο μὲν εἰσπράττεται τῇ ἐπιμελείᾳ τοῦ ἐφόρου (μουτεβελεῆ) τοῦ ἀφιερώματος καὶ δαπκνᾶται ὑπὲρ τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀρχικῶς ἀφιέρωται παρὰ τοῦ ἀφιερωτοῦ, ἐν ᾧ τὸ ἐδαφονόμιον, τὸ καταβαλλόμενον ἐπὶ τῶν ὡς εἴρηται γεδικίων, εἰσπράττεται παρὰ τοῦ κυρίου τῆς γῆς καὶ μένει πρὸς ἴδιον ἀτομικὸν ὄφελός του. Ὡς ἐκ τοῦ λόγου δὲ τούτου δύναται ὁ δικαιοῦχος τοῦ γεδικίου, ὅποτανδῆποτε βούληται, νὰ συνεννοηθῇ μετὰ τοῦ κυρίου τῆς γῆς καὶ ἀντὶ συμφωνουμένου τινὸς ποσοῦ νὰ ἐξαγοράσῃ παρ' αὐτοῦ τὸ δικαίωμα του τοῦτο, ὅπως εἰσπράττῃ δηλαδὴ τὸ ἐδαφονόμιον, ἀπαλάσσωσιν οὕτω τὸ κτῆμα του ἀπὸ τοῦ βάρους τῆς καταβολῆς τοῦ ἐτησίου τελέσματος. Διὰ τῆς τοιαύτης συμφωνίας μετὰ τοῦ κυρίου τῆς γῆς, τὰ γεδικία οὐρφι μπελδὲ μετατρέπονται τελείως εἰς κτήματα πλήρους ἰδιοκτησίας (μούλκια).

8. Τὰ γεδικία οὐρφι μπελδὲ ἐξουσιάζονται παρὰ τῶν κυρίων αὐτῶν ἐν γένει ὅπως καὶ τὰ κτήματα πλήρους ἰδιοκτησίας, ἐπομένως πωλοῦνται καὶ μεταβιβάζονται εἰς τρίτον, ἐκμισθοῦνται, δωροῦνται, κληρονομοῦνται κτλ. κατὰ τοὺς γενικοὺς κανόνας τοὺς ἰσχύοντας ἐπὶ μουλκίῳ. Ἡ ἐκποίησις ὅμως δεόν νὰ γίνηται τῇ συγκαταθέσει τοῦ κυρίου τῆς γῆς, ὅστις καὶ λόγῳ τῆς συγκαταθέσεώς του ταύτης λαμβάνει ὠρισμένον τι ποσοστὸν ἐπὶ τοῦ τιμήματος, ἥτοι πέντε μὲν τοῖς ἑκατὸν ἐπὶ ἀγοραπωλησίας δύο δὲ καὶ ἥμισυ ἐπὶ κληρο-

μὲν μετέχει εἰς μίσθωσιν, ἐκ μέρους δὲ τῇ ἐκποιήσει ταυτίζεται καὶ ἔστιν ὡς περ μίσθωσις ὁμοῦ καὶ ἐκποίησης. Ἡ μὲν γὰρ μίσθωσις οὐκ ἔστι αἰεὶ οὐδὲ τὸ διηνεκὲς κέκτηται, ἀλλ' ἀπαξ γενομένη, τοῦ εἶναι μετὰ τὴν συμπλήρωσιν παύεται· ἡ δὲ ἐμφύτευσις δύναται καὶ τὸ διηνεκὲς ἔχειν καὶ εἰς αἰεὶ διαμένειν οὐκ ἐμποδίζεται. Πάλιν δὲ ἡ ἐκποίησις τελεία πρᾶμις ἔστι καὶ μετὰ τὸ γενέσθαι τὴν καταβολὴν τοῦ τιμήματος οὐκέτι καταβάλλεται τι ὁ ἀγοραστής οὐδὲ ἀναγκάζεται κατ' ἔτος διδόναι τι· ἡ δὲ ἐμφύτευσις καθ' ἕκαστον χρόνον γίνεσθαι καὶ ἀπαιτεῖται ὥσπερ τέλος ἐτήσιον· καὶ κατὰ τοῦτο διαλλάττει πρὸς τὴν ἐκποίησιν ἢ ἐμφύτευσις.

νομικῆς μετὰβιβάσεως. Ὡς εἵπομεν, δικαίωμα ποσοστοῦ τινὸς (πεντηκοστὴ μοῖρα ἤτοι 2 ο) ἐπὶ τοῦ τιμήματος εἶχε κατὰ τὸ Ρωμαϊκὸν Δ'καίον, καὶ προκειμένου περὶ ἐμφυτεύσεως, ὁ κύριος τῆς γῆς, τὸ τοιοῦτον δὲ δικαίωμα κατὰ τινὰ Νεαρχὸν (ιγ.) τοῦ Αὐτοκράτορος Λέοντος ὠνομάσθη εἰδικώτερον εἰσδεκτικόν (laudemium).

9. Γεδίκα καθιερωθέντα δυνάμει τοπικοῦ ἐθίμου συνεστήθησαν οὐχὶ μόνον ἐπὶ κτημάτων πλήρου; ιδιοκτησίας ἀλλὰ καὶ ἐπὶ δημοσίων γαιῶν (ἐραζήϊ μιριγιέ) παρὰ τῶν νεμομένων αὐτάς. Ὡς γνωστὸν ἡ καθ'αυτὸ κυριότης τῶν τοιούτων γαιῶν ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ (Μπιετ Οὐλ Μάλ), ἐκπροσωπούμενη ἐν τῷ σεπτῷ προσώπῳ τῆς Α. Α. Μ. τοῦ Σουλτάνου, οἱ δὲ ἰδιῶται ὑπὸ τὸν ὄρον τῆς ἐφ' ἧς παρὰ προκαταβολῆς τελέσματος τινος, ταποῦ ἤτοι τοπικοῦ (locarium)⁽¹⁾ εἰδικώτερον

1. Σημ. Ἡ λέξις **ταποῦ** παράγεται κατὰ τοὺς Τούρκους νομομαθεῖς (ἴδε τὸ ὑπὸ πολλὰς ἐπόψεις ἀξιόλογον ἔργον τοῦ ἐν Κωνσταντινουπόλει δικηγόρου Χ. Μ. Ζιαεδδὶν ἐφέντη «Σέρχι κανούνι ἐραζι» ἤτοι ἐρμηνεία τοῦ περὶ γαιῶν νόμου) ἐκ τῆς Ἑλληνικῆς λέξεως **τόπος**, **βασιλικὸς τόπος** καὶ βασιλικὴ γῆ. «Πᾶσα ἡ γῆ βασιλική». Εὐρόντες ἡμεῖς ἀντίστοιχον ἑλληνικὴν λέξιν ἐν χρήσει παρὰ τῷ παρηκμακῶτι ἰδίᾳ Βυζαντινισμῷ, ἐκφράζουσιν κατὰ τὸ μᾶλλον καὶ ἥττον ὅ,τι περίπου καὶ ἡ ἐκτουρκισθεῖσα **ταποῦ**, νομίζομεν ὅτι ὁρθῶς ποιοῦντες μετεχειρίσθημεν ἐν τῷ κειμένῳ τὴν λέξιν «τοπικόν» ἀντὶ τῆς λέξεως «ταπίον» ὡς ἄλλοι ἐξελληνίζουσι τὸ ἐκτουρκισθὲν ταποῦ, Περὰ Βυζαντινοῖς **τόπιον** ὠνομάζετο εἰδικώτερον ἢ ἀγροτική ἔπαυλις, χωρίον, κτήμα, ὑποστατικόν (Ρωμανοῦ καὶ Πορφυρογεννήτου Νεαράι 285, καὶ Θεοφάνους Κοντινουάτου 427 καὶ 429), «τοπική» δὲ καὶ «τοπικόν» ἢ ἀκόμη καὶ «τοπιατικόν» (locarium) ἐκαλεῖτο εἰδὸς τι ἐγγείου φόρου ἢ τελέσματος, καταβαλλομένου παρὰ τοῦ νεμομένου τὴν βασιλικὴν ἢ δημοσίαν γῆν (ἴδε καὶ Ἰωάννου τοῦ Καντακουζηνοῦ Ἱστοριῶν Βιβλ. Β'. 1. καὶ Δ' 42). Τὸ παρ' ἡμῖν ταποῦ ἢ τοπικόν δὲν εἶναι βεβαίως ἑγγειος φόρος, καὶ δὴ ἐναργῶς διακρίνεται τούτου, ἀλλὰ συνάμα δὲν θεωρεῖται καὶ ὡς τὸ τίμημα τῆς δημοσίας γῆς, διότι ἡ Πολιτεία δὲν πωλεῖ, ἀλλὰ τὴν διηνεκὴ μόνον νομὴν τῆς γῆς εἰς ἰδιώτην παραχωρεῖ. Τὸ ταποῦ προσομοιάζει κατὰ τι μὲ τὸ «προκαταβαλλόμενον μίσθωμα» τῶν διτελῶν βακουφίων (ἴδε Βιβλ. Γ' τίτλ. α', § 6 καὶ τίτλ. γ' § 21), καθότι καὶ ὁ προκαταβάλλων τῇ Πολιτείᾳ τὸ **τοπικόν** ἤτοι τὴν ἀξίαν τοῦ τόπου (γῆς) δὲν καθίσταται κύριος ἀλλὰ διηνεκῆς μόνον νομεύς, ἀποθνήσκοντος δὲ αὐτοῦ χωρὶς νὰ ἀφήσῃ συγγενεῖς, ἀπολαμβάνοντας τὸ ἐκ τοῦ Νόμου δικαίωμα τῆς **δωρεᾶν** καὶ ἄνευ ἀντιτίμου μεταβιβάσεως ἐπ' ὀνόματί των τῆς ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ θανόντος δη-

καλουμένου, ἔχουσιν ὑπὸ τινος περιορισμοῦ τὴν διηνεκῇ ἀπλῶς νομὴν καὶ ἐπικαρπίαν αὐτῶν, ἀποθνησκόντων δὲ τῶν νεμομένων αὐτάς, τὸ τοιοῦτον δικαίωμα τῆς νομῆς (τεσσαρούφ) κατὰ τινος ἰδιαιτέρους ἐξαιρετικοὺς κανόνες κληρονομικῆς διαδοχῆς, ἰσχύοντας ἐπὶ δημοσίων μόνον γαιῶν, περιέρχεται εἰς τοὺς κληρονόμους των. Κατὰ μίμησιν ὅθεν τῶν κυρίων, τῶν ἐξουσιαζόντων κτήματα πλήρους ιδιοκτησίας (μούλκια), ἐπεκράτησε λόγῳ ἐθίμου εἰς τινὰ μέρη τῆς Ὀθωμανικῆς Αὐτοκρατορίας ἵνα καὶ οἱ νεμόμενοι (μουτεσσαρήφ) δημοσίαν γῆν συστήσωσι καὶ οὗτοι γεδίκια ἐπ' αὐτῆς, εἴτε παραχωροῦντες αὐτὴν ἐν γένει ἀντὶ συμπεφωνημένου τιμήματος εἰς ἕτερον, ὑπὸ τὸν ὅρον ἵνα νέμηται μὲν οὗτος αὐτὴν καὶ οἰκοδομήσῃ οἰκοδομὴν ἐπ' αὐτῆς, καταβάλλῃ δὲ αὐτοῖς διηνεκῶς ἐτήσιόν τι ἐδαφονόμιον (γέρ κι ρασῆ), εἴτε ἐκδίδοντες αὐτὴν τρίτῳ τινὶ εἰς ἐμφύτευσιν, ἵνα δηλαδὴ φυτεύσῃ οὗτος ἐπὶ τῆς γῆς κλήματα ἢ δένδρα καὶ καλλιεργῇ καὶ καρπῶται αὐτὰ μὲ τὴν διηνεκῇ ὅμως ὑποχρέωσιν ὅπως καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ εἰς ἐμφύτευσιν ἐκδόντι τὴν γῆν, καὶ τούτου ἀποθνήσκοντος, τοῖς κληρονόμοις του ὠρισμένον τι τέλοςμα.

10, Τοιοῦτου ὡς ἄνωθι εἶδους γεδίκια συσταθέντα ἐπὶ δημοσίων γαιῶν εἰσὶν καὶ τὰ παρ' ἡμῶν κοινῶς λεγόμενα πακτωτά⁽²⁾ ἢ πακτωμένα κτήματα (ιδίᾳ ἄμπελοι), ἀπαντῶντα ἀφθόνως ἐν τοῖς χωρίοις τοῖς περὶ τῆς Σμύρνης, ἐν Τσεσμέ κτλ. Πλούσιοι δηλονότι Τοῦρκοι

μοσίας γῆς, ἡ Πολιτεία δικαιοματικῶς παραχωρεῖ ἐκ νέου τὴν διηνεκῇ νομὴν εἰς τὸν προκαταβάλλοντα τὴν ἀξίαν τῆς γῆς (τοπικόν) ἰδιώτην (ἴδε βιβλ. Γ'. τίτλ. γ'. § 24). Ἡ λέξις τοπικόν καὶ ιδίᾳ ἐν πληθυντικῷ «τοπικά», καίτοι ἐπὶ ἄλλης σημασίας, προκειμένου περὶ φορολογίας, ἐξακολουθεῖ οὕσα λίαν ἐν χρήσει εἶτι τὴν σήμερον παρ' ἡμῶν, ἐν Μιτυλήνῃ τοῦλάχιστον, σημαίνει δὲ κατ' ἀντίθεσιν τῶν «βασιλικῶν» ἢ βασιλικῶν φόρων (δοσιμάτων), τῶν πρὸς τὴν αὐτοκρατορικὴν Κυβέρνησιν δηλονότι καταβαλλομένων, τοὺς φόρους τοὺς καταβαλλομένους χάριν τοῦ τόπου ὑπὲρ κοινοτικῶν ἀναγκῶν ὡς π. χ. συντηρήσεως σχολείου, ἀγροφύλακος κτλ.

2 Σημ. Ἡ λέξις παράγεται ἐκ τοῦ λατιτικοῦ pactum, ὅπερ σημαίνει σύμφωνον ἢτοι συμφωτικόν. Τὴν λέξιν ταύτην (πάκτος, πάκτον) παρέλαβον παρέλαβον παρὰ τῶν Ρωμαίων καὶ οἱ Βυζαντινοί. Πακτωμένον λοιπὸν κτήμα (Τουρκιστὶ κοινῶς παχσοῦρ) σημαίνει κυριολεκτικῶς κτήμα, ἐφ' οὗ ὑπάρχει συμφωνία (ὑποχρέωσις) ὑπὲρ ἐτέρου προσώπου.

κυρίως γαιοκτήμονες ἐξουσιάζοντες μέ τίτλον ταποῦ ἤτοι τοπικοῦ ἐκτεταμένην γῆν, ἔδιδον αὐτήν κατὰ τμήματα εἰς διαφόρους χωρικοὺς, τὸ πλεῖστον Χριστιανοὺς, ἵνα φυτεύσωσιν οὗτοι ἀμπέλους καὶ καλλιεργῶσι τὴν γῆν καὶ νέμονται διηνεκῶς τὰς προσόδους, μέ τὴν διηνεκῇ ὅμως ὑποχρέωσιν αὐτῶν ἵνα ἐτησίως καταβάλλωσι τῷ εἰς ἐμφύτευσιν δόντι αὐτοῖς τὴν γῆν ὠρισμένον τι τέλοςμα (γέρ κираσή).

Κατὰ τὸν τρόπον λοιπὸν τοῦτον ἡ ἐπὶ τῆς γῆς ἐξουσία τοῦ εἰς ἐμφύτευσιν τοῖς χωρικοῖς ἐκδόντος τὴν δημοσίαν γῆν διατηρεῖτο πάντοτε, ἡ τοιαύτη δ' ἐξουσία αὐτοῦ δὲν περιορίζετο εἰς μόνην τὴν λῆψιν τοῦ ἐδαφνομίου ἤτοι τοῦ ἐτησίου τελέσματος, ἀλλὰ καὶ ἄλλως ἐγένετο κιταφανῆς, καθότι ἐπὶ πάσης εἰς ἕτερον ἐκποιήσεως καὶ μεταβιβάσεως ἐκ μέρους τοῦ χωρικοῦ τῶν ἐπὶ τοῦ ἐμφυτευτικοῦ κτήματος δικαιωμάτων του, ὁ εἰς ἐμφύτευσιν ἐκδοὺς τὴν γῆν λαμβάνει λόγῳ συγκαταθέσεως ποσοστὸν τι ἐπὶ τοῦ τιμήματος ἢ τῆς ἀξίας τῆς ἐμφυτεύσεως (τὸ παρὰ Βυζαντινοῖς εἰσδεκτικόν.)

ΒΙΒΛΙΟΝ ΤΡΙΤΟΝ

ΠΕΡΙ ΔΙΤΕΛΩΝ

ΤΙΤΛΟΣ Α'

Βακούφια διτελῆ (ιδζαρετεϊνλού).

1. Τὴν λέξιν βακούφιον ὠρίσκαμεν ἐν ἀρχῇ ("Ἰδε Βιβλ Α' Τίτλ. α' § § 7-8) ὡς νομικῶς σημαίνουσιν πρᾶγμα ἢ κτῆμα ἀφιερωμένον τῷ Θεῷ ὑπὲρ τινος εὐχγοῦς ἢ κοινωρελοῦς σκοποῦ, εἵπομεν δὲ ὅτι τὰ βακούρια ἐξέρχονται τῶν ὀρίων τῆς ιδιοκτησίας τῶν ἀνθρώπων καὶ καθὰ χρησιμεύοντα ἱποκλειστικῶς χάριν τοῦ θεαρέστου σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ἔχουσι ταῦτα ἀρχῇθεν ἀφιερῶσαι οἱ ἀφιερῶται, διτελοῦσιν ἐκτὸς συναλλαγῆς (*extra commercium*), μὴ δυνάμενα δηλονότι ν' ἀποτελέσωσι κατὰ κανόνα ἀντικείμενον συναλλαγῆς τινος, ὡς π.χ. ἀγοραπωλησίας, ὑποθήκης, δωρεᾶς κτλ. Τοιούτου, ὑπὸ τὴν αὐστηρὰν σημασίαν τῆς λέξεως, εἰδους βακούριά εἰσι κυρίως ἡ ὅσα αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ καὶ ἀμέσως χρησιμεύουσιν εἰς τὴν ἐκπλήρωσιν τοῦ θεαρέστου σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ εἰσὶν ἀφιερωμένα, καὶ ταῦτα ὠνομάσαμεν εὐαγῇ καταστήματα (μουεσεσάτι χαϊριγιέ), ἡ ἕσα, διατελοῦντα ὑπὸ τὴν ἄμεσον κατοχὴν καὶ διοίκησιν τῶν ἐφόρων των, τῇ ἐνεργείᾳ καὶ ἐπιμελείᾳ τούτων ἐκμισθοῦνται τοῖς ιδιώταις ἐπὶ ὠρισμένον τι χρονικὸν διάστημα, π.χ. κατὰ μῆνα ἢ κατ' ἔτος, καὶ ἐπὶ συμπεφωνημένῳ μισθώματι, τὰ τοιαῦτα δὲ βακούρια ὠνομάσκαμεν ἐπὶ ἀπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ μονοτελῆ. Ἐπειδὴ ὅμως ἀφιερωμένα τινὰ οἰκόπεδα καὶ χέρσιν ἀγροί, καίτοι ἀφιερωθέντες ὅπως ἐπὶ ἀπ. ᾧ μισθώματι ἐκμισθῶνται εἰς ιδιώτας, δὲν ἀπέφερον ὅμως ἐκ τῆς τοιαύτης ἀπλῆς μισθώσεως πρόσδοσιν τινὰ ἀξίαν λόγου, ὡς ἐκ τούτου δὲ οἱ ἔφοροι τῶν τοιούτων ἀφιερωμένων τόπων δὲν εὕρισκον εὐκόλως μισθωτάς, προθύμους νὰ ἐνοικιάσωσιν ἐπὶ ὠρισμένον μόνον χρόνον καὶ ἐπὶ

ἀπλῶ μισθώματι τοικῦτα ἀπρόσδεκα κτήματα, ἠναγκάσθησαν οἱ ἔφοροι νὰ μετατρέψωσι τὰς εἰς μουκαταλή, πρὸς χωρήσαντες δὲ λονότι τὸ δικαίωμα εἰς τοὺς ιδιώτας νὰ οἰκοδομήσωσιν αὐτοὶ δι' ἰδίων ἐξόδων τῶν οἰκοδομῶν καὶ φυτεύωσι δένδρα καὶ γίνωσι κατὰ πλήρη κυριότητα κύριοι τῶν οἰκοδομημένων ἢ πεφυτευμένων οἱ οἰκοδομήσαντες καὶ φυτεύσαντες καὶ συνάμα νέμονται διηνεκῶς τὸ βακουφικὸν οἰκόμενον ἢ ἀγρόν, μὲ τὴν διηνεκῇ ὁμῶς ὑποχρέωσιν ὅπως καταβάλλωσιν οὗτοι ἐτησίως τῷ ἐφόρῳ ὠρισμένον τι σταθερὸν δικαίωμα (ἐδερνονόμιον, γέρ κερσῆ) λόγῳ τῆς ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους πρὸς χωρηθείσης αὐτοῖς διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ). Ἀλλὰ καὶ ἐπὶ βακουφίων μουκαταλή κύριος τοῦ ἐδάφους δὲν διατελεῖ ὁ ἐξουσιάζων τὰ ἐπὶ τοῦ ἐδάφους τούτου οἰκοδομήματα ἢ δένδρα, ἀλλ' οὗτος νέμεται μὲν αὐτὸ ἐπὶ καταβολῇ «μισθώματος γῆς», ἡ δὲ καθυπὸ κυριότητος ἐναπομένει πάντοτε ὑπὲρ τοῦ εὐχγοῦς σκοποῦ, χάριν τοῦ ὁποίου τὸ ἔδερν ἀρχικῶς ἀφιέρωται.

Οὕτω λοιπὸν διὰ τῆς εἰσχωγῆς τοῦ θεσμοῦ τῶν βακουφίων μουκαταλή ἡ ἕμεσος καὶ διηνεκῆς νομὴ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους, ἀρχιεθεῖσα ἀπὸ τῶν χειρῶν τῶν ἐφόρων, ἔχει ἤδη περιέλθει εἰς ιδιώτας, δυναμένους νὰ μεταβιβάσωσι ταύτην διὰ πράξεως ἐν ζωῇ ἢ αἰτίᾳ θανάτου εἰς τρίτους, ἀποθηνησκόντων δὲ αὐτῶν, ἡ τοιαύτη νομὴ περιέρχεται κληρονομικῶς τίτλῳ εἰς τοὺς νομίμους κληρονόμους τῶν. Περὶ ἀλλήλως σχεδὸν μετὰ τοῦ θεσμοῦ τῶν βακουφίων μουκαταλή, κίτοι ἐξ ἐτέρων ἱστορικῶν λόγων, πρὸς ἡγήθη καὶ ἕτερος πολυπλοκώτερος θεσμὸς ἦτοι ὁ τῶν ἐπὶ διπλῷ μισθώματι ἐκμεμισθωμένων ἢ διτελῶν βακουφίων, περὶ τούτου δὲ ἤδη καὶ πρὸς μακροτέρως παρακατιόντες.

2. Βαθμηδὸν καὶ σὺν τῇ παρελεύσει τοῦ χρόνου συνέπιπτεν ὥστε πολλοὶ κατὰ καιροὺς ἀφιέρωται νὰ ἀφιερώνωσι τὰ κτήματα αὐτῶν (τὸ πλεῖστον οἰκοδομημένα) ὑπὲρ ἐνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ σκοποῦ π.χ. ὑπὲρ ὠρισμένου τινὸς τεμένου ἐν Μέλκῃ ἢ Κωνσταντινουπόλει κτλ., οὕτω δὲ ἐν καὶ τὸ αὐτὸ εὐχγὲς καὶ κοινωφελὲς κατὰστημα καθίστατο διὰ τῶν τοιούτων συχνῶν ἀφιερώσεων κάτοχον σπουδαίας κτηματικῆς περιουσίας. Ἐπειδὴ ὁμῶς ἡ τοιαύτη βακουφικὴ περιουσία συνίστατο ὡς ἐπὶ τὸ πολὺ ἐν ταῖς πολυκνηρωποτέ-

ραις ἰδίᾳ πόλεσι τῆς Τουρκίης ἐκ διακρόρων οἰκοδομῶν τῶν πλείστων ξυλίνων, πολλάκι δὲ καὶ συχνὰ πυρκαϊαὶ ἢ καὶ ἄλλαι θεομηνίαι (σεισμοὶ κτλ.) κατέστρεφον καὶ κατηρείπουν ταύτω χρόνως πλείστας τῶν οἰκοδομῶν τούτων, τὸ εὐχρὲς κατὰστημα περιήρχετο συχνὰ εἰς ἀμνηχανίαν καὶ δεινὴν στενοχωρίαν, μὴ ὄντος ἐφικτοῦ νὰ ἐξευρεθῶσιν ἀμέσως τόσον πολλὰ χρήματα, ἀπαιτούμενα διὰ τὴν ἀνέγερσιν καὶ ἀνοικοδομήσιν τοσούτων οἰκοδομῶν. Ἀφ' ἐτέρου, ὡς ἐν τοῖς πρόσθι ἐξηγήσαμεν ("Ἰδε βιβλ. Β' τίτλ. 6'. § 2), ἡ ἐκμίσθωσις τῶν μονοτελῶν βικουριῶν ἐφ' ὠρισμένον μόνον χρονικόν τι διάστημα ἤτοι κατὰ μῆνα ἢ κατ' ἔτος ἢ τὸ πολὺ ἐπὶ τριετίαν ἐπιτρέπετο, μετὰ δὲ τὴν παρέλευσιν τοῦ διαστήματος τούτου ἡ μίσθωσις, ἐὰν μὴ ἀνανεοῦτο, ἡτόνει. Ἐνεκα ὅθεν τῶν λόγων τούτων καὶ οὐδὲς ἰδιώτης προὔθυμο· ποιεῖτο ὅπως ἀναλάβῃ ἰδίαις δαπάναις ν' ἀνεγείρῃ τὴν κατερειπωθεῖσαν βικουρικὴν οἰκοδομὴν ὑπὸ μόνον τὸν ὄρον, ὅπως αἱ δαπάναι τοῦ αὐτοῦ καταλογισθῶσιν ἀπέναντι μισθώματος, ἐφ' οὗ ἐκ τῶν προτέρων ἐγνώριζεν, ὅτι ὡς ἀπλοῦς μισθωτῆς ἐπὶ ὠρισμένον μόνον διάστημα ἐδικαιοῦτο νὰ κατέχῃ τὸ βικουρικὸν κτῆμα καὶ ἐξ ἄλλου, ἀποθνήσκοντος τυχὸν αὐτοῦ κατὰ τὴν διάρκειαν τοῦ χρόνου τῆς μισθώσεως, καὶ ἡ μίσθωσις αὕτη ἡτόνει καὶ ἡκυροῦτο, καθότι κατὰ τὸν Ὅθωμ. Νόμον ("Ἰδε κληρονομικὸν δίκαιον τοῦ σοφρολογιωτάτου Μωχμουτ' Ἐσσάτ' ἐφέντη σελ. 63 § 122) ἡ μίσθωσις διαλύεται ὅμα τῷ θανάτῳ εἴτε τοῦ μισθωτοῦ εἴτε τοῦ ἐκμισθωτοῦ.

3. Ἐνεκα τῶν ἄνωθι ὅθεν λόγων καὶ αἱ μεγάλαι ἰδίᾳ πόλεις ἔβριθον ἡρειπωμένων οἰκοπέδων⁽¹⁾, ἅτινα κατὰ ἀριερωμένα ὑπὲρ εὐχρῶν καταστημάτων δὲν ἠδύναντο νὰ χρησιμεύσωσι τοῖς ἰδιώταις εἰς ἀνέγερσιν οἰκοδομῶν ἐπ' αὐτῶν, ἀλλὰ καὶ αὐτὰ τὰ εὐχρῆ καταστήματα πολλαχῶς ἐζημιούντο, καθότι οὐδεμίαν ἐκ τῶν τοιούτων κτημάτων πρόσοδον ἀπελάμβανον. Συμψύχως λοιπὸν τῷ νομ. κῶ ἀξιώματι «αἱ ἄφρευκτοι ἀνάγκαι (force majeure) καθιστῶσι θεμιτὰ τὰ

1. Σημ. Περίεργος σύμπτωσις φαίνεται ὅτι καὶ πορὰ Ῥωμαίοις εἰς ἐκ τῶν λόγων, δι' οὗς εἰσῆλθη παρ' αὐτοῖς ὁ θεσμὸς τῆς ἐπιφανείας (superficiēs), φέρεται καὶ ὁ «ne urbs ruinis deformatur» ἵνα μὴ ἡ πόλις ἀσχημίζῃ ἐκ τῶν πολλῶν ἡρειπίων.

κεκωλυμένα» (ἴδε ἄρθρ. 21ον τοῦ Ὅθωμ. Αστ. Κώδικος) καὶ πρὸς δι-
 ὀρθωσιν καὶ πρόληψιν τοῦ κακοῦ καὶ δὴ χάριν αὐτοῦ τούτου τοῦ
 συμφέροντος τῶν καθιδρυμάτων ἐπενοήθη ἀπὸ τριακοσίων περίπου
 ἐτῶν καὶ ἐξαίρετικῶς καθιερώθη ὁ θεσμὸς τῶν ἐπὶ διπλῇ μισθώματι
 ἐκμισθουμένων ἢ διτελῶν βακουφίων.

Οἱ ἔφοροι (μουτεβελήδες) τῶν ἡρειπωμένων οἰκοπέδων συνεννοού-
 μενοι μετὰ τινος ἰδιώτου, ἐπιθυμοῦντος νὰ νέμηται διτελῶς βακου-
 φικὴν οἰκοδομήν, ἐλάμβανον πρὸ αὐτοῦ προκτάτορικῶς χρηματι-
 κὸν τι ποσόν, ἀντιπροσωπεῦον ὡς ἔγγιστα τὴν ἀξίαν τῆς ἀνεγερθησο-
 μένης οἰκοδομῆς καὶ τοῦ οἰκοπέδου, διὰ τῶν χρημάτων δὲ τούτων ἐ-
 νήγειρον τὴν κατεριπωθεῖσαν οἰκοδομήν καὶ μετὰ τὴν οἰκοδόμησιν
 παρέδιδον τὸ κτῆμα εἰς τὸν αὐτὸν ἰδιώτην, ὅπως νέμηται μὲν οὗτος
 διηνεκῶς αὐτό, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅμως, ἵνα πλὴν τοῦ ὡς ἄνωθι ἀπαξ
 προκταβληθέντος ποσοῦ καταβάλλῃ συνάμα διηνεκῶς τῷ ἐφόρῳ τοῦ
 βακουφίου κατ' ἑτὸς μικρόν τι ἢ μᾶλλον ἐλάχιστον χρηματικὸν ποσὸν
 ὑπὸ τίτλον μισθώματος (ιδ' ἄρθρ.). Οὕτω δὲ ὁ εἰς ὃν πρὸςχωρεῖτο διτε-
 λῶς τὸ βακουφικὸν κτῆμα ὠκοδομημένον ἐδικαιοῦτο οὐχὶ πλέον ἐφ'
 ὠρισμένον μόνον χρονικὸν διάστημα ἀλλὰ διηνεκῶς νὰ νέμηται αὐτό,
 εἴτε ὁ ἴδιος κατοικῶν ἐν αὐτῷ εἴτε καὶ ἐκμισθὼν αὐτὸ εἰς ἕτερον⁽¹⁾,
 ἀποθανόντος δὲ αὐτοῦ, τὸ δικαίωμα τῆς διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαροῦρ)
 μεταβιβάζεται εἰς μόνον τὰ τέκνα του, καὶ τούτων πάλιν ἀποθα-
 νόντων εἰς τὰ ἴδια τέκνα των, καὶ οὕτω καθεξῆς.

1. Σημ. Ἡ παρὰ τοῦ διηνεκοῦς νομέως (μουτεσσαρήφ) ἐκμίσθωσις τοῦ
 ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος εἰς ἕτερον (μισθωτὴν)
 κατ' οὐδὲν διαφέρει τῆς συνήθους ἐκμισθώσεως τῶν κατὰ πλήρη κυριότητα
 ἐξουσιαζομένων κτημάτων (μουλκίων), διατελεῖ δὲ συνεπῶς ἐλεύθερος ὁ νο-
 μέυς νὰ κανονίσῃ, κατὰ τὸ δοκοῦν αὐτῷ, μετὰ τοῦ μισθωτοῦ πᾶσαν λεπτο-
 μέρειαν σχετικὴν εἴτε μὲ τὸ ποσὸν τοῦ μισθώματος (ἐνοικίου) εἴτε μὲ τὴν
 διάρκειαν ἐν γένει τῆς μισθώσεως κτλ., μὴ δεσμευόμενος ὑπὸ τῶν περιορι-
 σμῶν, οἵτινες ἰσχύουσιν ἀναφορικῶς μόνον διὰ τὰ ἐπὶ ἀπλῇ μισθώματι
 παρὰ τοῦ ἀρμολίου ἐφόρου ἐκμισθούμενα μονοτελῆ βακουφικά κτήματα (ἄρ-
 θρ. 7ον τοῦ Νόμου περὶ ἐκμισθώσεως ἀκινήτων). Ὡς ἐκ τοῦ λόγου λοιπὸν
 τούτου ἐν τῷ ἐπομένῳ τίτλῳ, καίτοι ἐκτενὴς γίνεται ὁ λόγος περὶ τῶν δι-
 αφόρων δικαιωμάτων τοῦ νομέως ἐπὶ τῶν διτελῶν, οὐδεμίαν ἰδιαιτέραν
 μνείαν ποιούμεθα περὶ ἐκμισθώσεως.

4. Ὁ εἰς ὃν, ὡς εἴρηται, πκρχ τοῦ ἐφόρου πκρεχωρεῖτο τὸ βακουφικὸν κτῆμα καθυπεβάλλετο εἰς διπλὴν ὑποχρέωσιν καταβολῆς, καθότι ἐκτὸς τοῦ χρηματικοῦ ποσοῦ, ὅπερ ἐφ' ἅπαξ προκαταβολικῶς ἔχει καταβάλλει τῷ ἐφόρῳ πρὸς ἀνέγερσιν τῆς κατηρειπωμένης οἰκοδομῆς, καὶ ὅπερ, λόγῳ ὅτι ἀμέσως προκαταβάλλεται, καλεῖται νομικῶς προκαταβαλλόμενον μίσθωμα (ιδζαρέϊ μουαδζελέ), ὑποχρεοῦται οὗτος συνάμα διηνεκῶς νὰ καταβάλλῃ κατ' ἔτος μικρόν τι τέλος, ὅπερ, καθὰ μὴ ἀμέσως καταβληθὲν ἀλλ' ἐτησίως ἦτοι ἐμπροθέσμως καταβαλλόμενον, ὀνομάζεται ἐμπρόθεσμον μίσθωμα (ιδζαρέϊ μουεδζελέ). Τὰ ὡς ἄνωθι διπλὰ τέλη ἦτοι τό τε προκαταβαλλόμενον καὶ τὸ ἐμπρόθεσμον φέρουσι νομικῶς τὴν ὀνομασίαν μισθώματος (ιδζαρέ), καθότι ἡ μεταξὺ τοῦ ἐφόρου τοῦ ἀφιερώματος καὶ τοῦ ιδιώτου κατὰ τὸν ἐκτεθέντα τρόπον γενομένη συμφωνία χαρακτηρίζεται νομικῶς ὡς εἰδός τι ἀνωμάλου καὶ κατ' ἐξάίρεσιν τοῦ γενικοῦ κανόνος ἔνεκεν ἐκτάκτων λόγων ἐπιτραπίσης μισθώσεως μακρᾶς διαρκείας (longi temporis). Ἀλλὰ καὶ διὰ τῆς καθ' ἑκάστον ἔτος καταβολῆς τοῦ ἐμπροθέσμου μισθώματος δῆλη γίνεται καὶ καταφανὴς ἡ νομικὴ ιδιότης τοῦ διηνεκῶς νεμομένου τὸ βακουφικὸν κτῆμα, ὅτι δηλαδὴ οὗτος δὲν διατελεῖ κύριος αὐτοῦ ἀλλ' ἀπλοῦς νομὸς ἢ ὡσανεὶ μισθωτῆς (ἐννοικιαστῆς), ἀνχ' ωρίζων διηνεκῶς οὕτω καὶ ἐμπράκτως τὰ δικαιώματα τοῦ ἐφόρου ἐπὶ τοῦ νεμομένου βακουφικοῦ κτήματος.

5. Τὰ κατὰ τὸν ἄνωθι τρόπον πκρχ τῶν ιδιωτῶν διηνεκῶς ἐξουσιαζόμενα βακουφικὰ κτήματα ὀνομάζονται διπλοῦ μισθώματος ἢ, ὡς κοινῶς ἐπεκράτησε πκρ' ἡμῖν, διτελῆ (ιδζαρετεϊνλού) (1).

Ὅπως ἐπὶ τῶν βακουφίων μουκαταλῆ, οὕτω καὶ ἐπὶ τῶν διτελῶν ἡ διηνεκὴς καὶ ἄμεσος νομὴ καὶ κατοχὴ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος, ἐξελοῦσθαι τῶν χειρῶν τοῦ ἐφόρου, ἔχει περιέλθει εἰς τὰς χεῖρας ιδιωτῶν, δυναμένων νὰ μεταβιβάσωσιν ἐπὶ ἀντιτίμῳ ἢ καὶ ἄνευ ἀντιτίμου τὰ τοιαῦτα δικαιώματά των εἰς τρίτους, ἀποθνησκόντων δὲ

1. Σημ. Ἡ Ἀραβικὴ λέξις ιτζαρετέϊν εἶνε δυϊκὸς ἀρθμὸς τῆς λέξεως ιδζαρέ (μίσθωμα), κατὰ λέξιν λοιπὸν μεταφράζεται τῷ **μισθώματε**, ἢ τῷ ἐνοικίῳ ἦτοι τὰ δύο μισθώματα (ἐνοίκια).

αὐτῶν, ταῦτα περιέρονται εἰς τὰ τέκνα των. Ἡ διαφορὰ, ἡ ὑφιστάμενη μεταξὺ τῶν μουκαταλῆ καὶ τῶν διτελῶν, εἶνε ὅτι ἐπὶ τούτων μὲν αἱ ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ οἰκοπέδου ἐπιμελεῖα τοῦ ἐφόρου ἄπαξ ἀνοικοδομηθεῖται οἰκοδομαὶ διαιτελοῦσι καὶ αὗται βακουφικαὶ, καὶ ἡ κυριότης αὐτῶν ἀνήκει τῷ εὐαγεῖ σκοπῷ, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀρχῇθεν ἀφιερώται, ἐνῶ ἐπὶ βακουφίων μουκαταλῆ τὰ ἐπὶ τοῦ ἐδάφους οἰκοδομήματα καὶ τὰ ἐν τῷ ἐδάφει πεφυτευμένα δένδρα ἀνήκουσι κατὰ πλήρη κυριότητα εἰς τοὺς οἰκοδομήσαντας ἢ φυτεύσαντας, τὸ δὲ ἕδαφος ὑπέκει· εἰς τὰς ἐφ' αὐτοῦ οἰκοδομὰς ἢ δένδρα. Ἐν ᾧ λοιπὸν τὰ μουκαταλῆ ἐξομοιοῦνται πρὸς τὰ κτήματα τελείας ἰδιοκτησίας (μούλκια), ἀσθενὴς δὲ εἶνε καὶ ἡ ἐπ' αὐτῶν ἐπίδρασις τῶν ἐφόρων, τοὺναντίον ἐπὶ διτελῶν βακουφίων ἡ ἐξουσία καὶ ἀνάμιξις τοῦ ἐφόρου παρίσταται ἐναργεστέρα καὶ ἀμεσώτερα, ἐξουσιάζονται δὲ ταῦτα, μεταβιβάζονται εἰς ἕτερον καὶ κληρονομοῦνται κατ' ἰδίους ὅλως ἐξαίρετικούς καὶ ὄνας, περὶ ὧν κατωτέρω.

6. Ὡς ἐκ τῆς ὀνομασίας, ἣν φέρουν τὰ διπλοῦ μισθώματα· ἡ διτελῆ βακούφικα (ιδζαρετεϊνλού), δὲν πρέπει βεβαίως νὰ εἰκόσῃ τις ὅτι πᾶς, ὁ τὴν σήμερον κατέχων καὶ ἐξουσιάζων τοιοῦτον διτελὲς βακούφιον, ὑπόχρεως τυγχάνει εἰς κατὰβολὴν διπλῶν τελῶν, καθότι τό, ὡς εἴρηται, προκαταβλλόμενον καλούμενον μίσθωμα ἢ τέλος (ιδζαρέϊ μουαδζελέ) ἔχει ἄπαξ διὰ παντὸς κατὰβληθῆ, ὁπότε ὁ ἔφορος ἐπὶ σκοπῷ ἀνοικοδομήσεως κατηρειπωμένης οἰκοδομῆς, εἶχε λάβει τοῦτο προκαταβολικῶς παρὰ τοῦ εἰς ὃν τὸ πρῶτον ἔχει ὑπὸ ὄρον διτελείας παρὰχωρήσει τὸ κτῆμα. Ἐπειδὴ ὅθεν εἴτε διότι οὗτος ἤδη ἔχει μεταβιβάσει τὰ ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος δικαιώματά του διηνεκοῦς νομῆς εἰς ἕτερον καὶ ὁ ἕτερος πάλιν εἰς ἕτερον καὶ οὕτω καθέξῃς, εἴτε διότι κληρονομικῶς τὰ τοιαῦτα δικαιώματα ἔχουσι περιέλθει διαδοχικῶς εἰς ἕτερα πρόσωπα, ὁ εἴτε λόγῳ ἀγορᾶς ἢ λόγῳ κληρονομίας κτλ ἐξουσιάζων τὴν σήμερον διτελὲς βακούφιον ὑποχρεοῦται εἰς μόνην τὴν ἐπί τινος κατὰβολὴν τῷ ἐφόρῳ τοῦ ἀφιερώματος τοῦ ἐμπροθέσμου λεγομένου μισθώματος.

Τὸ ἐμπρόθεσμον τοῦτο μίσθωμα (ιδζαρέϊ μουαδζελέ) εἴθισται καὶ νῶς παρ' ἡμῖν νὰ λέγηται καὶ τοῦτο γέρ κираση ἢ τοι μίσθωμα ἐδάφους (ἐδαφονόμιον), ἐν ᾧ, ὡς ἤδη εἴρηται, τὸ γέρ κираση κατὰβάλλ-

λεται ἐπὶ βακουφικοῦ μόνον ἐδάφους τοῦ εἶδους μουκαταλῆ καὶ οὐχὶ ἐπὶ βακουφικῶν οἰκοδομῶν, διτελῶς ἐξουσιαζομένων. Διὰ τοὺς λόγους, οὓς ἀλλαχοῦ ἀνεπτύξαμεν (Βιβλ. Β'. Τίτλ. γ'. § 5), τὸ ἐμπρόθεσμον τέλος ἢ μίσθωμα, τὸ καταβαλλόμενον ἐπὶ βακουφίων διτελῶν, δὲν πρέπει νὰ συγχέηται πρὸς τὸν κτηματικὸν φόρον (βεργκί), ὃν πᾶς ἰδιοκτήτης ἢ νεμόμενος ἀκίνητον ἐν Τουρκίᾳ κτῆμα ὑποχρεοῦται ἀναλόγως τῆς ἐκτιμηθείσης ἀξίας τούτου νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῇ Αὐτοκρατορικῇ Κυβερνήσει, καθότι τὸ ἐμπρόθεσμον μίσθωμα⁽¹⁾ καταβάλλεται τῷ ἐφόρῳ τοῦ βακουφίου καὶ δαπανᾶται χάριν τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀφιέρωται.

7. 'Αφ' οὗ ἄπαξ ἀπὸ τριακοσίων περίπου ἐτῶν ἐπενοήθη καὶ σὺν τῷ χρόνῳ καθιερώθη ὁ θεσμὸς τῶν διτελῶν βακουφίων, πολλοί, ὅσοι

1. Σημ. Πρὸς εἰσπραξίν τῶν παρὰ τῶν νεμομένων τὸ διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα ὀφειλομένων **ἐμπροθέσμων μισθωμάτων** οἱ ἔφοροι ἀπετείνοντο ἄλλοτε εἰς τὰ Δικαστήρια τοῦ Κράτους, κινουντες ἀγωγὴν ἐναντίον τῶν δυστρόπων ὀφειλετῶν, καὶ αἰτοῦντες δι' αὐτῆς ἵνα οὗτοι ὑποχρεωθῶσι καὶ δικαστικῇ ἀποφάσει καταδικασθῶσιν εἰς τὴν πληρωμὴν τῶν καθυστερουμένων μισθωμάτων. Τὸ Ὑπουργεῖον τῶν Βακουφίων, λαβὼν ὑπ' ὄψιν τὸ τοιοῦτον ἄτοπον καὶ συνάμα δ. πανηρὸν μέσον τῆς διὰ τῶν δικαστηρίων εἰσπράξεως, ἐζήτησε τὴν περὶ τοῦ ζητήματος τούτου γνώμην τοῦ Ἀκυρωτικοῦ, ὅπερ καὶ διὰ τῆς ἀπὸ 11 Νοεμβρίου 1292 δημοφώνου γνωμοδοτήσεώς του ἀπεφάνετο ὅτι, ἐπειδὴ οἱ ἔφοροι τῶν βακουφικῶν κτημάτων ἤδη ἀπὸ τῆς συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων παρὰ τούτου ἔξαρτῶντο, διατελοῦσι δὲ συνεπῶς ὑπόλογοι καὶ ὑπεύθυνοι ἀπέναντι τοῦ Ὑπουργείου, συνάμα δὲ καὶ τὰ ὑπὸ τὸν τίτλον ἐμπροθέσμων μισθωμάτων μέσῳ αὐτῶν παρὰ τῶν νεμομένων τὰ βακουφικά κτήματα ἰδιωτῶν εἰσπραττόμενα ποσὰ δὲν ἀφορῶσιν αὐτοὺς τοὺς ἐφόρους ἀτομικῶς, οὐδὲ ἀποτελοῦσι ταῦτα ἀτομικὴν τῶν περιουσίαν, ὥς ἐκ τῶν λόγων τούτων οὐδεμία ὑπάρχει ἀνάγκη ἐγέρσεως ἐκ μέρους αὐτῶν ἀγωγῆς ἐναντίον τῶν δυστρόπων ὀφειλετῶν ἀλλ' ἀπλῶς δεόν νὰ εἰσπράττωνται ταῦτα μέσῳ τῶν ὑπαλλήλων τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων (Ἰδε Δεστοῦρ τόμ. Δ'. σελ. 364). Διὰ νεωτέρας ἀπὸ 26 Μαρτίου 1303 Ὑψηλῆς Διαταγῆς τὰ ἐμπρόθεσμα μισθώματα ἐξωμοιώθησαν ὡς πρὸς τὸν τρόπον τῆς εἰσπράξεως μετὰ τοὺς ἄλλους δημοσίους φόρους, ἀπολαμβάνοντα τῶν αὐτῶν προνομίων καὶ εὐκολιῶν ὡς καὶ οὗτοι, ἢ ἀπὸ τῶν ὀφειλετῶν δὲ εἰσπραεῖς τοιούτων μισθωμάτων ἑκτοτε ὑπάγεται εἰς τὰς ἐξαιρετικὰς διατάξεις τοῦ περὶ εἰσπράξεως τῶν φόρων Νόμου.

κατόπιν ἀφιέρουν τὰ κτήματά των ὑπὲρ εὐχοῦς τινος σκοποῦ, συν-
είθιζον πολλάκις ν' ἀνκφέρωσιν ἐν τῷ ἀφιερωτηρίῳ ἐγγράφῳ των,
ὅτι ἐξουσιοδοτοῦσι τοὺς παρ' αὐτῶν διοριζομένους ἐφόρους ἵνα, πα-
ρυσιαζομένης καταλλήλου εὐκαιρίας, τὸ ἀφιερωμένον κτήμα των
παρὰ χωρήσωσιν οὗτοι ἐπὶ διτελείᾳ εἰς ἰδιώτας, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅπως τὸ
ὑπὸ τὸν τίτλον «προκαταβλλόμενον μίσθωμα» καταβληθισόμενον
τῷ ἐφόρῳ ποσὸν δαπανήθῃ ὠρισμένως ὑπὲρ τοῦ εὐχοῦς σκοποῦ⁽²⁾.
Οὕτω δέ, ἐν ᾧ τὸ σύστημα τῆς διτελείας ἔνεκα ἐκτάκτων λόγων
ἔχει ἐπινοηθῇ καὶ παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων αὐτοβούλως ἐφαρμοσθῇ, με-
ταγενεστέρας παρ' αὐτῶν τούτων τῶν ἀφιερωτῶν ἐδίδετο ὠρισμένως
τοιαύτη τις ἐντολὴ καὶ ἐξουσία τοῖς ἐφόροις, ὅπως μετατρέψωσι δη-
λαδὴ οὗτοι τὰ μονοτελῶς ἀφιερωθέντα κτήματα εἰς δ τελεῇ.

8. Ἐπειδὴ οὐδὲν καλὸν ἀμιγῆς κακοῦ καί, καθ' ἃ λέγει που ὁ θεῖος
Πλάτων, τό τε ἀγαθὸν καὶ τὸ κακὸν ἐν τῷ κόσμῳ τούτῳ καὶ παρὰ
τοῖς ἀνθρώποις τυγχάνουσιν ὥσπερ ἀπὸ κορυφῆς μιᾶς συνημμένα,

2. Σημ. Ἐπειδὴ ὅσον ἀφορᾷ τὰ κατὰ τὸν αἰωθι τρόπον καὶ κατὰ ρητὴν
ἐκ μέρους τοῦ ἀφιερωτοῦ ἐν τῷ ἀφιερωτηρίῳ περ ἐχομένην ἐξουσιοδό-
τησιν γενόμενα διτελεῖ βακουφικά κτήματα, ἐδικαιοῦτο νὰ ὀρίσῃ ὁ ἀφιερω-
τῆς τοὺς ὅρους, καθ' οὓς ἔδει νὰ γίνῃ ἡ τοιαύτη ἐπὶ διτελείᾳ εἰς ἰδιώτας
παραχώρησις τοῦ ἀφιερωθέντος κτήματος, ἀφιερῶνται τινες μὲ τὴν πρόθε-
σιν ἵνα τὰ ἀφιερώματά των μᾶλλον προσοδοφόρα διὰ τὸν ὑπὲρ οὗ ἡ ἀφι-
έρωσις εὐαγὴ σκοπὸν καὶ συνάμα διὰ τοὺς ἰδιώτας μᾶλλον περιζήτητα κα-
ταστήσωσιν, ἔχουσιν ὀρίσει ὅπως κατὰ τὴν ἐπὶ διτελείᾳ παραχώρησιν τὰ ἀ-
φιερωθέντα κτήματά των περιέρχωνται μετὰ θάνατον τοῦ νομέως ἰδιώτου
οὐχὶ εἰς μόνα τὰ τέκνα αὐτοῦ ἀλλ' εἰς ἅπαντας τοὺς κατὰ τὸ κοινὸν Κληρο-
νομικὸν Δίκαιον ἀναγνωριζομένους νομίμους κληρονόμους του. Τοιοῦτου
εἵδους διτελεῖ βακούφια εἰσὶ τὰ ἐν Ἀϊναλῇ Καβάκ Κωνσταντινουπόλεως κεί-
μενα παρὰ τοῦ ἄλλοτε δὲ Βεζύρου Γιουσούφ Πασᾶ ἀφιερωθέντα κτήματα ὡς
καὶ τὰ ἐν Κασήμ Πασᾶ ἀφιερώματα τοῦ ἄλλοτε ἀρχιναυάρχου τῆς Τουρκίας
Δζεζαερλῇ Γαζή Χασάν Πασᾶ. Τὰ τοιαῦτα διτελεῖ βακούφια, καίτοι ὑπάγονται
εἰς ὅλους τοὺς κανόνας τοὺς τὰ τοιοῦτου εἵδους βακούφια, ἀφορῶντας, οὐχ
ἥττον ὅμως, ὡς πρὸς τὴν μετὰ θάνατον μεταβίβασίν των (ιντικάλ), δὲν ἰσχύ-
ουσιν αἱ περὶ βικουφίων διατάξεις τοῦ Νόμου (ἶδε κατωτέρω ἐν βιβλίῳ γ'
§§ 3-11), **δικαίωμα** δὲ **μεταβιβάσεως** (χάκκη ιντικάλ) ἐπ' αὐτῶν ἔχου-
σιν οὐχὶ ὠρισμένοι μόνον συγγενεῖς ἀλλ' ἅπαντες οἱ κατὰ τὸ ἱερὸν Κλη-
ρονομικὸν δίκαιον ἀναγνωριζόμενοι κληρονόμοι (βερεσέ).

καὶ τὸ ὧς εἰρηται πρὸς τὸ συμφέρον τῶν εὐαγγλῶν καταστημάτων ἐπινοηθέν καὶ βραθυμῶς καθιερωθέν σύστημα τῶν διτελῶν βραχυφίων ἔχει, κατὰ τὸ λέγειν τοῦ νομομαθοῦς Ὁμέρ Χιλμῆ (ἴδε Ἀρχαῖα οὐλ' Ἐβραῖα ζήτημα. 187), δῶσει ἀφορμὴν εἰς πλείστας ὅσας καταχρήσεις, διαπραχθεῖσας ἰδίᾳ ὑπὸ τῶν μεταγενεστέρων, καθότι ὅχι πλέον αἱ κατηρειπωμέναι μόνον οἰκοδομαὶ ἀλλὰ καὶ πλείστα ἕτερα καὶ δὴ ἐν ἀρίστη κατὰ τὴν δικτατοῦντα ἐνταχθέντα βραχυφία ὡς π. χ. λιθοκτιστὰ χάνια, λουτρώνες κτλ. τῇ ἰδιοτελείᾳ τῶν ἐφόρων καὶ προκρίτων ἔχουσι καὶ ταῦτα σὺν τῷ χρόνῳ μεταβληθῇ εἰς διτελῆ βραχυφία, τῇς διηνεκοῦς νομῆς αὐτῶν ἀνεὺ ἀνάγκης τινὸς καὶ ἐπὶ βλάβῃ τῶν συμφερόντων τοῦ ἀφιερώματος ὑπ' ὅρον διτελείας κατὰ τὸν ἐκτεθέντα τρόπον παραχωρηθείσης εἰς ἰδιώτας. Οὕτω δὲ, ἐν ᾧ τὸ ὑπὸ τὸ ὄνομα «προκαταβλλόμενον μίσθωμα» προκαταβολικῶς παρὰ τοῦ ἐφόρου λαμβανόμενον ποσὸν ἔδει, ὡς εἵπομεν, καὶ δαπανᾷται πρὸς ἀνοικοδόμησιν τῶν κατηρειπωμένων οἰκοδομῶν, ἐπὶ οἰκοδομημάτων ὑφιστάμενων καὶ δὴ ἐν καλῇ κατὰ τὴν εὐρυσκοιμένων δὲν ἐχρησιμοποιεῖτο πλέον τὸ ποσὸν τοῦτο πρὸς ἀνοικοδόμησιν, ἀλλὰ παρέμενεν ἐν χερσὶ τοῦ ἐφόρου, ὅπως ἀνεξελέγκτως τὸ δαπανῇται, κατὰ τὸ δοκοῦν αὐτῷ, ὑπὲρ τοῦ ἀφιερώματος ἢ καὶ ὑπὲρ τῶν ἰδίων ἀναγκῶν.

Λαμβάνων ὑπ' ὄψιν ὁ Νομοθέτης τὰς τοιαύτας καταχρήσεις, διὰ τοῦ ἄρθρου 38ου τοῦ ἀπὸ 1 Δεμαζῆ οὐλ' Ἀχὴρ 1280 Νόμου περὶ βακουφίων ἐθίκε τέρμα εἰς τὴν ιδιοτελείαν τῶν ἐφόρων, ὀρίσας ὅτι τοῦ λοιποῦ, ὅπως ἐπιτροπῇ ἢ μετατροπῇ μονοτελοῦς βακουφίου εἰς διτελές, δὲν ἀρκεῖ ἡ θέλησις μόνου τοῦ ἐφόρου, ἀλλὰ προαπαιτεῖται καὶ ἄδεια τοῦ Ἱεροῦ Νόμου (Σερῆ), ἀπόφασις δηλονότι τοῦ Ἱεριδίκου, ἐκδιδυμένη μετὰ προηγουμένην συνοπτικὴν διαδικασίαν καὶ διεξαγωγὴν πρὸς τὸν βασιλέα καὶ ἐξέτασιν εὐποληπτῶν μαρτύρων, καὶ τελευτῶν ἰδικίτερον ἐπὶ τούτῳ Ἀυτοκρατορικὸν Διάταγμα (Ἱρξιδές), ἐγκρίνον τὴν μετατροπὴν. Πᾶσα νεωτέρα μετατροπὴ, γενομένη τυχὸν ἔνευ τῆς συμπληρώσεως τῶν ἐπισήμων τούτων δικτυώσεων, οὐδὲν κατὰ νόμον κύρος καὶ ἰσχὺν κέκτηται, ἢ ὑπὸ ὅρον διτελείας παρὰ τοῦ ἐφόρου εἰς ἰδιώτας παραχώρησις βακουφικοῦ κτήματος θεωρεῖται ἄκυρος, πᾶς δὲ, ὅστις ἤθελεν ἀναγνωρίσει τοιαύτην τινὰ μετατροπὴν, τιμωρεῖται μὲ φυλάκισιν ἀπὸ τριῶν μηνῶν

μέχρι δύο ἐτῶν ἢ ἀκόμη καὶ μετὰ ὑπερορίαν ἑξ μηνῶν μέχρι τριῶν ἐτῶν.

9 α'. Ὡς εἴρηται (Βιβλ. Β'. τίτλ. γ'), τὰ ἐπὶ βακουφικοῦ ἐδά-
ρους μουκαταλῆ ὠκοδομημένα οἰκοδομήματα ἢ πεφυτευμένα δένδρα,
ἀποτελοῦντα εἰδός τι ἐγκτημάτων, ἀνήκουσι κατὰ πλήρη κυριότητα
τοῖς ιδιοκτῆταις αὐτῶν, τὸ δὲ βακουφικὸν ἔδαφος ὑπόκειται εἰς τὰς
ἐπὶ τούτου οἰκοδομὰς καὶ δένδρα, τοῦ κυρίου καὶ ιδιοκτῆτου αὐτῶν
ὄντος ὑποχρέου νὰ καταβάλλῃ τῷ ἐφόρῳ τοῦ ἐδάφους ἐτήσιον ἐδα-
φονόμιον (γέρ κιρκαῖ). Ἐπίσης δὲ πρόσθι ἐξεθέσαμεν (Βιβλ. Α'. τίτλ.
α'. § 15 — 17), ὅτι τοιοῦτου εἶδους οἰκοδομὰς καὶ δένδρα δύνανται
παρὰ τοῦ ιδιοκτῆτου των ν' ἀφιερωθῶσι χωριστὰ ἀπὸ τοῦ ἐδάφους
ὑπὲρ τινος εὐαγοῦ ἢ φιλανθρωπικοῦ σκοποῦ. Τοιούτῳ τρόπῳ λοι-
πὸν ὁ εὐαγὴς σκοπὸς, ὑπὲρ οὗ τυγχάνουσιν ἀφιερωμένα τὰ οἰκοδο-
μήματα καὶ δένδρα, διατελῶν κύριος καὶ ιδιοκτῆτης τούτων, νέμεται
συνάμα καὶ τὴν ὑπὲρ ἐτέρου τινὸς σκοποῦ πρότερον ἀφιερωθεῖσαν βα-
κουφικὴν γῆν, καταβάλλων τῷ ἐφόρῳ τῆς γῆς τὸ ἐτήσιον ἐδαφονό-
μιον. Οὕτω καθ' ὑπόθεσιν ὁ Α' ἔχει πρὸ ἑκατὸν ἐτῶν ἀφιερῶσει οἰκό-
πεδόν τι ὑπὲρ τοῦ πτωχοκομείου Σμύρνης· μετὰ τριάκοντα ἔτη ἀπὸ
τῆς ἀφιερώσεως ταύτης ὁ ἔφορος (μουτεβελῆς) τοῦ ὑπὲρ τοῦ πτωχο-
κομείου ἀφιερωμένου οἰκοπέδου παρεχώρησε τὸ δικαίωμα εἰς τὸν ἰδι-
ώτην Β νὰ κτίσῃ μὲν οὗτος (ὁ Β) ἐπὶ τοῦ οἰκοπέδου οἰκίαν καὶ νὰ
διατελῇ κύριος τῆς οἰκίας ταύτης, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅμως καὶ τὴν διηνεκῇ
ὑποχρέωσιν τούτου νὰ καταβάλλῃ τῷ ἰδ' ὧ (ἐφόρῳ) ἐτήσιον τι ἐδαφονό-
μιον. Κατόπιν αὐτοῦ ὁ Β ἐπὶ τοῦ ὑπὲρ τοῦ πτωχοκομείου ἀφιερωμέ-
νου οἰκοπέδου κτίσῃ οἰκοδομὴν, ἐπειδὴ τῆς οἰκοδομῆς ταύτης διατε-
λεῖ κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα κύριος καὶ ιδιοκτῆτης, δύ-
ναται οὗτος (ὁ Β) ν' ἀφιερῶσιν τὴν οἰκοδομὴν ταύτην ὑπὲρ ἐτέρου
τινὸς εὐαγοῦς ἢ κοινωνικοῦ σκοποῦ, ὑποθέσωμεν δὲ τὴν ὥστε ἔχει
ἀφιερῶσει ταύτην ὑπὲρ τοῦ νοσοκομείου Σμύρνης. Δὲ τῆς τοιαύτης
ἐπιγενομένης ἀφιερώσεως τοῦ Β, τὸ νοσοκομεῖον κατὰ πλήρη μὲν
κυριότητα ἐξουσιάζει τὴν ἀφιερωθεῖσαν οἰκοδομὴν, συνάμα δὲ ὑπὸ
τὸν ὅρον καταβολῆς ἐδαφονομίου (γέρ κιρκαῖ), ὀφειλομένου εἰς
τὸν ἔφορον τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ (τοῦ πτωχοκομείου), ὑπὲρ οὗ ἀρχι-
κῶς τυγχάνει ἀφιερωμένον τὸ οἰκόπεδον, τὸ ἴδιον νοσοκομεῖον νέμε-

ται διηνεκῶς τὸ οἰκόπεδον. Ὑποθέσωμεν ὅμως πάλιν ὅτι συνεπέειρα πυρκαϊᾶς ἢ ἄλλ' ἧς θεομηνίας κατερείποῦται καὶ καταττρέφεται ἢ τῷ νοσοκομείῳ ἀνήκουσα οἰκοδομή, τὸ δὲ καθίδρυμα τοῦτο ἐστερεῖτο χρημάτων πρὸς ἀνοικοδόμησιν, συνέφερον ἐπομένως καὶ περὶ χωρήτη τὴν οἰκίαν κατὰ τὸν πρόσθιον δηλωθέντα τρόπον ἐπὶ διτελείᾳ (ιδὺαρε-τέϊν) εἰς τινὲς ιδιώτην.

9 β'. Τί θὰ ἐγίνετο ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει; Ὁ ἔφορος τῆς κατηρειπωμένης οἰκοδομῆς συνεννοεῖται μετὰ τινος ιδιώτου, ὅστις ὡς προκαταβαλλόμενον μὲν μίσθωμα (ιδὺαρεῖ μουαδζελῆ) κατέβαλλεν εἰς αὐτὸν (τὸν ἔφορον τοῦ νοσοκομείου) χρηματικὸν τι ποσὸν, ἀντιπροσωπεῖον τὴν ἀξίαν τῆς ἀνεγερθεῖσας οἰκοδομῆς, συνάμα δὲ ὑποχρεοῦτο καὶ καταβάλλει διηνεκῶς καὶ ἐτησίως τῷ ιδίῳ ἐφόρῳ καὶ μικρόν τι ποσὸν ὡς «ἐμπρόθεσμον μίσθωμα» (ιδὺαρεῖ μευεδζελῆ). Ἐπειδὴ ὅμως τὸ οἰκόπεδον, ἐφ' οὗ ἐγείρεται ἡ κατηρειπωμένη οἰκοδομή, ἐτύγχανεν ἀφιερωμένον ὑπὲρ ἐτέρου εὐαγυῖς σκοποῦ (τοῦ πτωχοκομείου) ὁ διτελῶς ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν του (τεσσαρούφ) λαμβάνων καὶ ἐξουσιάζων τὸ ἀκίνητον βακουρικὸν κτήμα ὑποχρεοῦται ἐπίσης ἐτησίως καὶ καταβάλλει διηνεκῶς εἰς τὸν ἔφορον τοῦ εὐαγυῖς σκοποῦ, εἰς ὃν ἀνήκει τὸ οἰκόπεδον (δηλαδὴ τὸ πτωχοκομεῖον) καὶ τὸ διὰ τὴν διηνεκὴ νομὴν τοῦ οἰκοπέδου ὀφειλόμενον ἐδχονομίον (γέρ κιασῆ). Ὡς ἐκ τῶν λόγων τούτων ἐξηγεῖται διατὶ τὴν σήμερον ὑπάρχουσι πολλὰ βακουρικὰ κτήματα εἴτε ἀστυκὰ (οἰκοδομὰ ἐν πόλεσι καὶ κωμοπόλεσι) εἴτε ἀγροτικὰ (ἐλαιῶνες κ.τ.λ.), τῶν ὁποίων οἱ διηνεκεῖς νομεῖς (μουτεσσαρήφ) ὑποχρεοῦνται εἰς τὴν ἐτησίαν καταβολὴν διπλῶν τελῶν, ἥτοι τοῦ τε ἐμπροθέσμου μισθώματος, λόγῳ τῆς νομῆς τῆς οἰκοδομῆς ἢ δένδρων, καὶ τοῦ ἐδχονομίου (γέρ κιασῆ) διὰ τὴν νομὴν τῆς γῆς. Ἐννοεῖται δὲ ὅτι δὲν πρέπει καὶ συγχέωνται καὶ τὰ δύο ὁμοῦ τέλη ταῦτα πρὸς τὴν διτελείαν (ιδὺαρετέϊν), διότι μετὰ τῶν δύο τούτων τελῶν δὲν συμπεριλαμβάνεται καὶ τὸ λεγόμενον «προκαταβαλλόμενον μίσθωμα» ὅπερ, ὡς εἴρηται, ἀπαξ διὰ παντὸς καὶ δὴ προκαταβολικῶς ἔχει καταβληθῆ.

10 Ὡς εἴρηται, (Βιβλ. Α' τιτλ. α' §-§ 15-17) καὶ τὰ ἐπὶ δημοσίας γῆς φκοδομημένα οἰκοδομήματα ἢ πεφυτευμένα δένδρα ἀνή-

κουσι κατὰ πλήρη κυριότητα εἰς τοὺς οἰκοδομήσαντας καὶ φυτεύσαντας, ἡ δὲ γῆ, καίτοι πάντοτε παραμένουσα δημοσία γῆ, οὐχ ἥττον ὅμως ὑπείκει εἰς τὰ ἐπὶ ταύτης οἰκοδομήματα καὶ δένδρα. Ἐλέχθη δὲ συνάμα ὅτι ὁ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιάζων τοιαύτας οἰκοδομὰς καὶ δένδρα δύναται ν' ἀφιέρωσιν αὐτὰ ὑπὲρ τινος εὐαγοῦς σκοποῦ π. χ. ὑπὲρ τοῦ πτωχοκομείου. Τοιούτῳ τρόπῳ λοιπὸν τὸ πτωχοκομεῖον ἐξουσιάζει μὲν κατὰ πλήρη κυριότητα τὰς ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς οἰκοδομὰς καὶ δένδρα, συνάμα δὲ νέμεται διηνεκῶς καὶ τὴν γῆν. Ὑποθέσωμεν ὅμως, ὅτι τὸ πτωχοκομεῖον ἔχει παρχωρήσει ἐπὶ διτελείᾳ (ιδζαρετεῖν) τὴν διηνεκὴ νομὴν τῶν ἐπὶ δημοσίας γῆς κειμένων οἰκοδομῶν καὶ δένδρων εἰς τινὰ ιδιώτην, τὸν Α' Ὁ ιδιώτης Α. ἀπέναντι τῆς τοιαύτης εἰς αὐτὸν διτελοῦς παρχωρήσεως ὥρειλε νὰ καταβάλῃ ἄπαξ μὲν διὰ παντὸς εἰς τὸν ἔρρον τοῦ πτωχοκομείου ὡς προκαταβαλλόμενον μίσθωμα χρηματικὸν ποσὸν, ἀντιπροσωπεῖον τὴν ἀξίαν περίπου τῆς οἰκοδομῆς καὶ δένδρων, ὡς ἐμπρόθεσμον δὲ μίσθωμα νὰ καταβάλῃ ἐτησίως μικρὴν τι ποσὸν (τέλεσμα). Τὰ πλεῖστα τὴν σήμερον παρ' ἡμῖν ἀγροτικά (ἐλαιῶνες κτλ.) καὶ ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν (τεσσαροῦφ) ιδιωτῶν διατελοῦντι διτελῇ (ιδζαρετεῖνλοῦ) ἀφιερωμένα κτήματα εἰσὶ τοῦ εἴδους τούτου (ἴδε ἄρθρα 89 καὶ 90 Νόμου περὶ γαιῶν).

ΤΙΤΛΟΣ Β'.

Δικαιώματα καὶ δικαιοπραξίαι

ἐπὶ τῶν διτελῶν καὶ τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων.

1. Γενικὸν ἄξιωμα προκειμένου περὶ βουφίων διτελῶν (ιδεῖται ἐν τῷ βιβλίῳ) εἶνε, ὅτι ὁ ἐξουσιάζων τοιοῦτον ἀφιερωμένον κτήμα δι-
τελεῖται μόνον (1) (μουτεσσάρηφ) τὰς ὠρελίας μόνον ἀπάσας τὰς

1. Σημ. Κατὰ τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον ἡ λέξις νομή (possessio) ἔχει διπλὴν σημασίαν, καθότι εἴτε σημαίνει ἀπλῶς τὴν ἐπὶ σκοπῇ ἰδιοποιήσεως (animus possidentis, διανοία κυρίου) κατοχὴν τοῦ πράγματος, ἀδιαφόρως ἐὰν ὑπάρχῃ ἢ μὴ νόμιμός τις πρὸς τὸν τίτλον, δίδων τὸ δικαίωμα τῆς κατοχῆς, εἴτε σημαίνει τὴν διανοίαν κυρίου κατοχὴν τοῦ πράγματος, τὴν δεδικαιολογημένην ὑπὸ νομίμου τινὸς αἰτίας ὡς λόγῳ ἀγορᾶς, κληρονομίας, δωρεᾶς κτλ. Οὕτω π. χ. καὶ ὁ κλέπτης καὶ ὁ ἀρπάζων ἐμεταί τὸ κτενὲς ἢ ἀρπαγὴν πράγμα, ἀφοῦ κατέχει αὐτὸ διανοίαν κυρίου ἢ τοι εἰς σκοπῇ νὰ τὸ οἰκιοποι-
ηθῇ καὶ οὐχὶ νὰ τὸ ἀποδώσῃ εἰς τὸν κύριον· ἐπίσης ἐμεταί καὶ ὁ δυνάμει νομίμου τίτλου κατέχων καὶ ὑπὸ τοῦ Νόμου ὡς τοιοῦτος ἀνεγνωρισμένος πραγματικὸς κύριος τοῦ πράγματος, δταν εἴτε ὁ ἴδιος κατέχει αὐτὸ τοῦτο τὸ ὑπὸ τὴν κυριότητά του πρᾶγμα εἴτε καὶ ἔχει ἐκμισθώσει ἢ δώσει αὐτὸ πρὸς φύλοξιν εἰς ἕτερον, διότι ὁ μισθωτὴς καὶ ὁ θεματοφύλαξ κατέχουσι μὲν προσωρινῶς λόγῳ μισθώσεως ἢ παρακαταθήκης τὸ πρᾶγμα πλὴν δὲν νέ-
μονται αὐτὸ, ἀφ' οὗ ἐλλείπει παρ' αὐτοῖς ἡ διάνοια κυρίου, κατέχουσι δὲ προσωρινῶς κατ' ἐντολὴν καὶ συναίνεσιν τοῦ κυρίου καὶ ἐπ' ὀνόματι τοῦ κυρίου. Ἐπειδὴ, προκειμένου περὶ βουφίων διτελῶν ἢ καὶ δημοσίων γαιῶν (ἐραζήϊ μιριγιέ), κατὰ τοὺς Ὁθωμανικοὺς Νόμους διαστέλλεται ἐναρ-
γῶς καὶ εὐκρινῶς ἢ καθ' αὐτὸ κυριότης (βεκαμπέ) τῶν τοιούτων κτημάτων ἀπὸ τοῦ δικαίματος τῆς ἐπ' αὐτῶν διηνεκοῦς νομῆς (τεσσροῦφ), τὴν τοιοῦτην διηνεκὴ νομὴν τοῦ κτήματος, στηριζομένην ἐπὶ νομίμου τίτλου καὶ ὑπὸ τοῦ Νόμου ἀναγνωριζομένην, ὠνομάσαμεν, ἐν ἐλλείψει ἐτέρας καθ' ἡμᾶς κατολλητοτέρας λέξεως, διηνεκὴ νομὴν ἢ καὶ μόνον νομὴν, ἐν ᾧ τὴν ἐτέραν νομὴν (possessio) τοῦ Ρωμ. Δικαίου τὴν ἀπλὴν δηλαδὴ καὶ δι-
ανοίαν κυρίου κατοχὴν (Ζηλγιεδλήκ) τοῦ πράγματος, περὶ ἧς πραγματεύεται καὶ ὁ Ὁθωμ. Νόμος (ἴδε ἀρθρ. 1754 - 55 Ἀστικοῦ Κώδικος), ὠνομάσαμεν ἀπλῶς κατοχὴν (possessio naturalis). Οὕτω λοιπὸν κατὰ τὸ Ὁθωμ. Δί-
καιον ἐπὶ ἐνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ ἀκινήτου δυνατόν νὰ ᾖναι ἕτερος κύριος, ἕ-
τερος ὁ νεμόμενος (μουτεσσάρηφ) ἢ τοι ὁ ἔχων ἀνεγνωρισμένα ὑπὸ τοῦ Νό-

ἐκ τοῦ κτήματος, οὐχὶ δὲ καὶ κύριος αὐτοῦ τούτου τοῦ κτήματος. Καθὼς ἤδη ἐξηγήσαμεν, ἡ καθ'αυτὴ κυριότης καὶ ιδιοκτησία ἀπάντων ἐν γένει τῶν βακουφίων ἀνήκει μόνῳ τῷ Θεῷ, ἥτοι τῇ προσωποποίησει τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ταῦτά εἰσιν ἀφιερωμένα, τὰ δὲ βακούφια αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ διικτελοῦσι κτήματα ἐκτὸς συναλλαγῆς (*extra commercium*). Ἀλλὰ καὶ τῶν διτελῶν βακουφίων ιδιοκτητῆς καὶ κύριος εἶνε μόνον ὁ Θεός, μὲ τὴν διαφορὰν ὅτι τὴν διηνεκὴ καὶ ἄμεσον νομὴν (τεσσαροῦρ) τῶν τοιούτων βακουφίων ἔχει οὐχὶ πλέον ὁ ἔφορος (μουτεβελῆς) τοῦ ἀφιερώματος, ἀλλ' ὁ νομίμως νεμόμενος αὐτὰ, ὅστις καὶ τυγχάνει ὑπόχρεως εἰς τὴν καθ' ἑκαστον ἔτος καταβολὴν τοῦ «ἐμπροθέσμου μισθώματος». Τοῦτο δηλοῦσιν οἱ Τοῦρκοι νομομαθεῖς, λέγοντες ὅτι τὸ ρεκαμπὲ τῶν διτελῶν βακουφίων ἀνήκει ὅχι τοῖς νεμομένοις ἀλλὰ τῷ ἀφιερώματι ἥτοι τῇ ὑπὲρ ἧς τὸ κτῆμα ἀφιέρωται εὐαγεῖ αἰτίᾳ. Ἡ λέξις ρεκαμπὲ κυριολεκτικῶς σημαίνει τὸν ἀρχένα, κατὰ μεταφορὰν δὲ σημαίνει καὶ ιδιοκτησίαν, κυριότητα (*dominium*), διότι τὸ νὰ διατελῇ τις κύριος τοῦ ἀρχένου τινὸς σημαίνει ὅτι διατελεῖ συνάμα κύριος καὶ τοῦ ὅλου ἀτόμου αὐτοῦ, δι' ὃ καὶ ἡ Α. Α. Μ. ὁ Σουλτάνος φέρει πρὸς τοῖς ἄλλοις καὶ τὸν τίτλον μαλήκι ρεκάμπι οὐλ μιλέλ, ἥτοι κύριος τῶν ἀρχένων τῶν ἐθνῶν, δηλοῦντα ὅτι ἐξουσιάζει ἔθνη πολλά.

2. Εἴπομεν ὅτι ὁ διηνεκὴς νομεὺς τοῦ διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος νέμεται μὲν τὸ κτῆμα, εἴτε κατοικῶν ὁ ἴδιος ἐν αὐτῷ εἴτε ἐκμισθῶν αὐτὸ εἰς ἕτερον, δὲν διατελεῖ ὅμως συνάμα καὶ κύριος αὐτοῦ τούτου τοῦ κτήματος. Οὕτω ἐκν οὗτος, τὴν διτελῶς ἐξουσιάζομένην οἰκοδομὴν κατεδαφίσας, ἤθελε πωλήσει καὶ παραδώσει τὸ ὑλικὸν αὐτῆς εἰς ἕτερον, ὅστις καὶ κατανάλισκει αὐτό, ὁ ἔφορος δικαιούται νὰ ζητήσῃ πρὸς τοῦ κατεδαφιστοῦ τὴν ἀξίαν τῆς κατεδαφισθείσης οἰκοδομῆς ('Ομέρ Χιλμῆ ζητ. 263). Ἐπίσης ὁ διηνεκὴς νο-

μου δικαιώματα διηνεκοῦς νομῆς, καὶ ἕτερος πῖλιν ὁ κάτοχος (ζηλγιέδ), ἥτοι ὁ πραγματικῶς καὶ διανοίᾳ κυρίου ἢ νομέως (μουτεσσαρήφ) κατέχων τὸ πρᾶγμα, ἀδιαφόρως ἂν ἡ τοιαύτη κατοχὴ του στηρίζεται ἐπὶ νομίμου τινὸς τίτλου ἢ εἶνε ὅλως αὐθαίρετος καὶ ἀδικαιολόγητος ὡς π. χ. ἡ τοῦ σφετεριστοῦ (γασήπ).

μεῦς δὲν δικαιοῦται νὰ ἐπενέγκῃ οὐσιώδη τινὰ μεταβολὴν εἰς τὴν ἤδη ὑφισταμένην κατὰστασιν τοῦ διτελῶς ἐξουσιαζομένου βακουφικοῦ κτήματος (αὐτόθι ζήτ. 267), ἐὰν δὲ ἤθελεν ὑπάρχει πραγματικῆς ἀνάγκῃ τοιαύτης οὐσιώδους μεταβολῆς, ἀποδεικνυμένης ταύτης καταλλήλως ἐνώπιον τοῦ Ἱεροδίκου παρουσίᾳ καὶ συναίνεσιν τοῦ ἐφόρου, δύναται νὰ ἐπιτραπῇ δικαστικῶς μόνον ἢ τοιαύτῃ μεταβολῇ. Οὕτω π. χ. ὁ Α. ἐξουσιάζει διτελῶς λουτρῶνα (χαμῆμ), βλέπει δὲ ὅτι ὁ λουτρῶν οὗτος, κεῖμενος ἐν θέσει ἀποκέντρω, ἀπαιτεῖ μὲν πολλὰ πρὸς θέρμκυσιν καὶ συντήρησιν ἔξοδα, ἐλαχίστην δὲ καὶ οὐχὶ ἀλόγονον πρὸς τὰ ἔξοδα πρόσδοτον ἀποφέρει, ἐνῶ ἂν τοῦναντίον κατηδράζετο μὲν ὁ λουτρῶν οὗτος, ἐν τῇ θέσει δ' αὐτοῦ ἡγείροντο ἕτερα κτήματα ὡς π. χ. οἰκίαι καὶ ἐργαστήρια, τὸ τοιοῦτον θ' ἀπέβαιεν ἐπωφελὲς αὐτῷ τε τῷ νεμομένῳ καὶ τῷ ἀφιερῶματι. Ἀποδεικνυμένων τῶν πραγματικῶν τούτων γεγονότων ἐνώπιον τοῦ Δικαστοῦ, τῇ συναίνεσιν καὶ τοῦ ἐφόρου δύναται νὰ δοθῇ ἡ ἄδεια εἰς τὸν Α. ὅπως κατεδράσῃ τὸν λουτρῶνα καὶ ἐν τῇ θέσει αὐτοῦ ἐγείρῃ οἰκίαν καὶ ἐργαστήριον.

3. Ὁ ἰδιώτης λοιπὸν, ὁ ἐξουσιάζων διτελὲς βακούριον μὴ διατελῶν κύριος τοῦ ἐξουσιαζομένου κινήτου ἀλλὰ μόνον διηνεκῆς νομεὺς (μουτεσσαρῆφ), ἐπέχει μᾶλλον θέσιν μισθωτοῦ (ἐνοικιστοῦ) μὲ τὴν διαφορὰν ὅμως, ὅτι τὰ τοιαῦτα δικαιομάτια τοῦ διηνεκοῦς νομῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος δύναται νὰ ἐκποιήσῃ εἰς ἕτερον ἢ δωρήσῃ ἢ ὑποθήκευσῃ κτλ. Ἐννοεῖται δ' ὅτι εἰς πᾶσαν τοιαύτην δικαιοπραξίαν, ἐπιφέρεισαν ἀλλαγὴν προσώπου ἐν τῇ νομῇ τῶν διτελῶν βακουφίων ἢ καὶ περιορισμὸν τινὰ τῶν δικαιωμάτων τοῦ νεμομένου (ὑποθήκη), ἀπαιτεῖται ἐκ τῶν ὧν οὐκ ἔστι καὶ ἡ πρὸς τοῦτο συνάψις καὶ ρητὴ ἄδεια⁽¹⁾ τοῦ ἀρμοδίου ἐφόρου, ὑπὸ τὴν ἐφορίαν τοῦ ὁποίου διατελεῖ

1. Σημ. Ἡ ἄδεια τοῦ ἐφόρου ὑπὸ πρακτικὴν ἔτοψιν παρίσταται τὴν σήμερον ὡς ἑξῆς: Ὡς εἴρηται ἤδη (Βιβλ. Α'. τίτλ. β', § 5—6), ὑπάρχουσι βακούφια, ὧν ἡ ῥομφαία ἐξέλιπε καὶ ἅτινα ἀμέσως διοικοῦνται παρὰ τῶν ὑπαλλήλων τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων, ἐν ᾗ ἕτερα πάλιν διοικοῦνται ἀμέσως παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων, διατελούντων ὑπὸ τὸν ἑλεγχον καὶ τὴν ἐπίβλεψιν τοῦ Ὑπουργείου. Τῶν ἀμέσως λοιπὸν διοικουμένων (μαζμπουτά)

τὸ διτελῶς παρ' ἄλλου ἐξουτιάζόμενον κτῆμα, ἔννευ δὲ τῆς τοιούτης συνκινέσεως τοῦ ἐφόρου πᾶσα τοιούτη δικαιοπραξία οὐδὲν κατὰ νόμον κύρος καὶ ἰσχὺν κέκτηται.

καθήκοντα καὶ δικαιώματα ἐφόρου ἐνασκοῦσι μὲν οἱ ὑπάλληλοι τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων, ἐπειδὴ ὁμοῦ, ὡς εἴρηται, (Βιβλ. Α'. τίτλ. β'. § 13) καταργηθείσης τῆς παρὰ τῷ Ὑπουργείῳ τοῦτῃ Διευθύνσεως τῶν τίτλων, δυνάμει μεταγενεστέρου Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος ἔχει θεσπισθῇ ὅπως παρὰ τοῖς Γραφείοις τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου ἐνεργῇται καὶ κατογράφηται πᾶσα δικαιοπραξία ἀφορῶσα τὰ βακουφικὰ κτήματα, τὴν σήμερον ἐπὶ τῶν ἀμέσως διοικουμένων βικοιφικῶν κτημάτων ἡ ἄδεια τοῦ ἐφόρου σημαίνει, ὅτι πᾶσα τοιοῦτη δικαιοπραξία (ἀγοραπωλησία, δωρεά, ὑποθήκη κτλ.) δεόν **ἀπαραιτίτως** νὰ γίνηται παρὰ τοῖς ἐπισήμοις μόνον γραφείοις τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου καὶ ὅτι πᾶσα ἐπομένως πράξις καὶ ἄλλον τρόπον καὶ ἀλλαχού γενομένη, ὡς π. χ. δι' ἰδιωτικοῦ ἢ συμβολαιογραφικοῦ ἐγγράφου εἴτε ἐνώπιον τῆς Δημογεροντίας ἢ Μητροπόλεως κτλ. οὐδὲν ἀπολύτως κύρος καὶ οὐδεμίαν ἰσχὺν κέκτηται. Ἐννοεῖται δ' ὅτι πᾶσα διὰ τοῦ Κτηματολογίου ἐνεργουμένη δικαιοπραξία περιέρχεται εἰς ἄμεσον γνῶσιν καὶ τοῦ **Λογιστοῦ** τῶν βακουφίων, καθότι ἐκτὸς τοῦ ὅτι καθ' ἕκαστον μῆνα ὑποχρεοῦται ὁ ὑπάλληλος τοῦ Κτηματολογίου νὰ παραίδη αὐτῷ λεπτομερῆ κατάστασιν (πίνακα) τῶν κατὰ τὸν μῆνα τοῦτον γενομένων ἐπὶ βικοιφικῶν κτημάτων οἰωνδῆποτε πράξεων καὶ γεγονότων (ἄρθρ. 17ον τῶν ἀπὸ 23 Μαρτίου 1292 ἐπισήμων Ὁδηγιῶν ἐν Δεστοῦρ τόμ. Γ'. σελ. 463), ἀλλὰ καὶ πρὸ πάσης ἐκ μέρους τοῦ Κτηματολογίου ἐνεργείας τῶν νομίμων διατυπώσεων δεόν προηγουμένως ὁ λογιστὴς (Ἐβκὰφ Μουχα' ἐμπετζησῇ, ἐν ταῖς ἔδραις τῶν Νομαρχιῶν, ἐν δὲ ταῖς ἐπαρχίαις καὶ ὑποδιοικήσεσιν ὁ Ἐβκὰφ Μεμουροῦ (ἴδε βιβλ. Α'. τίτλ. β'. § 5) νὰ βεβαιώσῃ ὅτι τὸ βακουφικὸν κτῆμα, ὅπερ ἡ δικαιοπραξία ἀφορᾷ, διατελεῖ ἀπῆλλαγμένον παντὸς ἐξ ἐμπροθέσμων μισθωμάτων χρέους, συνάμα δὲ μετ' αὐτῶν μελῶν τῆς ἐπὶ τῶν τακτικῶν ἐπιτροπῆς συγκαταλέγεται καὶ ὁ ἐπὶ τῶν βακουφίων ὑπάλληλος, ὅστις καὶ σφραγίζει καὶ ἐπικυροῖ τὴν δικαιοπραξίαν. Καθ' ὅσον δ' ἀφορᾷ τὰ ἀμέσως παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων διοικούμενα ὑπὸ τὴν διηγεῖα δὲ νομὴν ἰδιωτῶν διατελούντα βακουφικὰ κτήματα (μουλχακά), ἡ ἄδεια τοῦ ἐφόρου συνίσταται εἰς τὸ νὰ σφραγίσῃ καὶ οὗτος τὴν παρὰ τῷ Γραφείῳ τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου γενομένην δικαιοπραξίαν, ἐν περιπτώσει δὲ ὀδικοῦ λογῆτου ἀρνήσεώς του ἢ καὶ ἀπουσίας του, ἐπὶ τῇ αἰτήσῃ τοῦ ἀρμοδίου ὑπαλλήλου διορίζει ὁ Δικαστὴς τὸν ὑπάλληλον τοῦτον ὡς προσωρινὸν ἀναπληρωτὴν (καϊμμάκμ) τοῦ ἐφόρου, ἵνα ὑπὸ τὴν ἰδιότητα ταύτην σφραγίσῃ τὴν πράξιν.

4. Ὡς γνωστὸν, κύριον καὶ οὐτιῶδες συστατικὸν τῆς ἀγοραπωλησίας εἶνε ἡ ἀπέναντι ὠρισμένου τιμήματος ἀπὸ τοῦ πωλητοῦ εἰς τὸν ἀγοραστήν μεταβίβασις τῆς κυριότητος τοῦ πωλουμένου πράγματος, διὸ καὶ, ὅπως ἡ ἀγοραπωλησία ἔχη πλήρες κῦρος καὶ ἰσχὺν, δεόν ὁ πωλητὴς νὰ διατελῇ κύριος τοῦ πωλουμένου πράγματος (ἄρθρ. 368 καὶ 369 Ἀστ. Κωδ.). Ὅταν π.χ. ὁ Α. πωλήσῃ εἰς τὸν Β. ἐκτὸν κοιλὸν σίτου ἢ ἀκίνητόν τι κτήμα, ὅπως ἡ τοιαύτη πώλησις ἔχη νόμιμον κῦρος, δεόν ὁ πωλητὴς Α. νὰ διετέλῃ κατὰ τὴν πώλησιν κύριος τοῦ σίτου καὶ τοῦ κτήματος ἢ τοῦλάχιστον ἐντολοδόχος καὶ πληρεξούσιος πρὸς τοῦτο τοῦ κυρίου, καθότι διαφορετικὰ δὲν θὰ ἠδύνατο ὁ Α. μόνος καὶ ἀνυπερέτως νὰ πωλήσῃ, τοῦθ' ὅπερ ἐστὶ νὰ μεταβιβάσῃ τὴν κυριότητα, ἥ; αὐτὸς στερεῖται, τοῦ πωλουμένου πράγματος εἰς τὸν ἀγοραστήν. Ἀλλὰ τῶν διτελῶς ἐξουσιάζομένων βκκουφίων ὁ νεμόμενος αὐτὰ δὲν διατελεῖ κύριος καὶ ἰδιοκτήτης, ἀλλ' ἀπλοῦς νομεύς καὶ ὡσανεὶ μισθωτής· ἄρα κατὰ τὰ ἄνωθι εἰρημένα, οὐδόλως δικαιοῦται οὗτος νὰ πωλήσῃ, μεταβιβάσῃ δηλονότι κυριότητα, ἣν δὲν ἔχει, εἰς ἕτερον, ἔστω καὶ ἐκὼν ἦτο δυνατόν νὰ συναινέσῃ πρὸς τοῦτο ὁ ἐφόρος τοῦ διτελοῦς βκκουρίου. Ἐπειδὴ ὅμως, ὡς ἤδη ἐξηγήσαμεν, ὁ θεσμὸς τῶν διτελῶν βκκουφίων ἐπενοήθη καὶ καθιερώθη ἕνεκα ἐκτάκτων τινῶν ἱστορικῶν λόγων καὶ πρὸς τὸ συμφέρον τῶν ἀριερωμάτων, διὰ τοῦτο καὶ, ὅπως παραινῶνται μετὰ πλείονος ζήλου οἱ ἰδιῶται νὰ λαμβάνω-ιν ὑπὸ διηνεκῆ νομὴν καὶ ὑπὸ ὅρον διτελείας τὰ βκκούφια καὶ ἀνοικοδομητῶσιν οὕτω, ὡς τάχιστα, αἱ κατηρειπωμέναι οἰκοδομαί, ἐξαιρετικῶς ἐχορηγεῖτο ἀρχῇθεν τὸ δικαίωμα εἰς αὐτοὺς νὰ μεταβιβάζω-σιν, ὁπόταν θέλωσι, τῇ συναινέσει ὅμως καὶ τοῦ ἐφόρου ἐπὶ ἀντιτίμῃ ἢ καὶ ἄνευ ἀντιτίμου τὰ ἐπὶ βκκουφικοῦ κτήματος δικαίωματά των διηνεκοῦς νομῆς εἰς ἕτερον. Ἡ ἐξαιρετικῶς λοιπὸν καὶ, οὕτως εἰπεῖν, λόγῳ ἀνάγκης ἐπιτραπεῖσθαι πώλησις καὶ μεταβίβασις τῶν διτελῶν βκκουφίων ἐκ μέρους τοῦ νεμόμενου αὐτὰ εἰς ἕτερον (ἀγοραστήν) νομικῶς συνίσταται οὐχὶ εἰς μεταβίβασιν τῆς κυριότητος τῶν βκκουρίων, ἀλλ' ἀπλῶς εἰς τὴν ἀπέναντι συμφωνουμένου τιμήματος μεταβίβασιν καὶ μεταφορὰν, ἀδεία τοῦ ἐφόρου γινομένην, τῆς ἐπὶ τοῦ βκκουφικοῦ ἀκινήτου διηνεκοῦς νομῆς ἀπὸ τοῦ πωλητοῦ εἰς τὸν ἀ-

γοραστήν, ὑποκαθιστάμενον εἰς τὰ πρὸ τῆς πωλήσεως δικαιώματα ἐκείνου.

5. Ἡ κυρίως καὶ καθ'αυτὸ πώλησις, περὶ ἧς ἐν ἐκτάσει πραγματεύεται τὸ πρῶτον βιβλίον τοῦ Ὁθωμ. Ἀστ. Κώδικος (ἴδε ἄρθρ. 101-404), καὶ ἥτις διέπει μόνον τὰ κίνητα καὶ τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα παρὰ τῶν κυρίων των ἐξουσιαζόμενα ἀκίνητα κτήματα (μούλκια), Ἀρχιςτι μὲν καλεῖται μπεϊ τουρκιστι δὲ σατῆς, ἐν ᾧ ἡ ἐξαίρετικὸς καὶ κατ' ἀνάγκην, ὡς εἴρηται, ἐπιτραπείσα ἐπὶ ἀντιτίμῳ μεταβίβασις τῆς ἐπὶ διτελοῦς βεκουρίου διηνεκοῦς νομῆς ἐν τῇ νομικῇ Τουρκικῇ γλώσσῃ δὲν φέρει τὸ ὄνομα πωλήσεως ἀλλ' ὀνομάζεται εἰδικώτερον διὰ τῆς Ἀρχικῆς λέξεως φερὰτ, ἥτις δηλοῖ ἐκποίησην, ἐκχώρησιν, παρχώρησιν, καὶ ὁ μεταβιβάζων τὴν διηνεκὴν νομὴν του δὲν ὀνομάζεται πωλητῆς (Ἀρχ. μπκί Τουρκ. σατῆν) ἀλλὰ φαρήτ ἥτοι ὁ ἐκποιῶν, ἐκχωρητῆς, καὶ ὁ εἰς ὃν μεταβιβάζεται ἡ διηνεκὴς νομὴ οὐχὶ ἀγοραστῆς (μουστερετ) ἀλλ' ὁ ὑπὲρ οὗ ἡ ἐκποίησις ἢ ἐκδοχέυς (μερρούγουν λέγ) καὶ τὸ παρὰ τούτου ἀπέναντι τῆς εἰς αὐτὸν μεταβιβάσεως τῆς νομῆς καθ'αβανδόμενον χρηματικὸν ποσὸν οὐχὶ τίμημα (σεμὲν) ἀλλ' ἀντίτιμον ἐκποιήσεως (μπεδέλι φερῆγ). Αἱ λέξεις ἐκχώρησις, ἐκχωρητῆς καὶ ἐκδοχέυς, ὅς ἄνωθι μετεχειρίσθημεν, δὲν πρέπει βεβαίως νὰ ἐκληρωθῶσι κατὰ τὴν παρὰ τῷ Ῥωμ. Δικαίῳ σημασίαν των, τῆς ἐκχωρήσεως (cessio) σημαίνουσας κατ' αὐτὸ τὴν ἀπὸ τοῦ ἐκχωρητοῦ εἰς τὸν ἐκδοχέα μεταβίβασιν χρηματικῆς ἀπαιτήσεως. Ἐπειδὴ ἡμεῖς δὲν ἔχομεν ἐν τῇ συνήθει νομικῇ γλώσσῃ μας καθιερωμένην λέξιν τινὰ ἀντίστοιχὴν τῇ φερῆγ, καὶ ἐπειδὴ ἀφ' ἑτέρου κατὰ τὸ Ῥωμικὸν Δίκαιον ἡ λέξις πώλησις ἢ πρᾶσις (1) ἐφαρμόζεται ὅχι μόνον προκειμένου περὶ μεταβιβάσεως αὐτῆς ταύτης τῆς κυριότητος τοῦ πωλουμένου κτήματος ἀλλὰ καὶ περὶ τῆς τῶν ἐμπραγμάτων ἐπὶ τοῦ ἀλλοτρίου κτήματος δικαιωμά-

1. Σημ. «Τὰ ἐν τῷ δημοσίῳ ἐδάφει ὄντα ἀργυροπρατικά ἐργαστήρια καὶ ἕτερα τοῦ δημοσίου εἰσίν, εἰ καὶ ἡ χρῆσις αὐτῶν ἰδιωτικὴ, ὁ οὖν πιπράσκων αὐτὰ οὐ τὸ ἔδαφος ἀλλὰ τὸ δίκαιον πιπράσκει.» Καὶ Ἀρμεν. Ἐξάβιβλος Βιβλ. Γ'. γ'. 102 «ὁ ἐμφυτευσάμενος θέλων πωλῆσαι τὸ δίκαιον τῆς ἐμφυτεύσεως ὀφείλει διαμαρτυρίαν (ἀνακοίνωσιν) πέμπειν κτλ.

των (ἐπιφάνειαι, ἐμφύτευσις) ἢ καὶ τοῦ δικαιώματος τῆς νομῆς ἐπὶ τῶν ἐν δημοσίᾳ γῇ ὠκοδομημένων, διὰ τοῦτο καὶ ἡμεῖς, προσέχοντες τὸν νοῦν εἰς τὰ πράγματα μᾶλλον ἢ εἰς τὰς λέξεις, μεταχειριζόμεθα, καὶ προκειμένου περὶ μεταβιβάσεως τῆς νομῆς τῶν διτελῶν βακουφίων, τὴν λέξιν πώλησιν ἢ ἐκποίησιν.

6 Ὅσα ἐλέχθησαν σχετικῶς διὰ τὴν πώλησιν τῶν διτελῶν βακουφίων ἐφ' ἑαυτῶν καὶ προκειμένου περὶ τῆς πωλήσεως τῶν δημοσίων γαιῶν (ἐρχζήϊ μινιγιέ) ὧν, ὡς εἴρηται, ἡ καθυπό κυριότητος καὶ δεσποτείας (ρεκαμπέ) ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ (Μπέϊτ οὐλ μᾶλ, περὶ τῆς λέξεως ἴδε Βιβλ. Β' τίτλ. Α' § 8) μόνον δὲ τὰ δικαιώματα νομῆς (τεσσαρὸν) τοῖς νεμομένοις αὐτὰς ἰδιώταις. Καὶ ἐπὶ δημοσίων ὄθεν γαιῶν⁽¹⁾ ἡ πώλησις συνίσταται εἰς τὴν ἀπέναντι ἀντιτίμου ἀδείχ τοῦ

1. Σημ. Ἄλλοιᾳ ὁλως τυγχάνει ἡ νομικὴ βᾶσις, ἐφ' ἧς ἐδράζεται ὁ τῶν δημοσίων γαιῶν θεσμός. Ὡς εἴρηται ἀλλαχού, ἱστορικὸς λόγος τῆς ἐμφανίσεως καὶ καθιερώσεως τοῦ θεσμοῦ τούτου τυγχάνει τὸ κατὰ τὸ Σερὴ δίκαιον τῆς κατακτήσεως καὶ ὁ κατὰ τὸ φεουδαλικὸν σύστημα παλαιὸς τῆς Ὀθωμανικῆς Αὐτοκρατορίας διοργανισμός. Δικαίωμα διηνεκοῦς καὶ νομίμου ἐγκαταστάσεως ἐπὶ δημοσίας γῆς οὐδεὶς κατ' ἀρχὰς ἐκέκτητο, ὁ δὲ καλλιεργητῆς αὐτῆς διετέλει ἀπλοῦς καὶ ἐφ' ὠρισμένον μόνον χρόνον μισθωτῆς, ὁφείλων ἐτησίως νὰ καταβάλλῃ τῇ Σιπαχῇ τὸ ἐκάστοτε ὀριζόμενον καὶ κατὰ τὰς περιστάσεις μεταβαλλόμενον μίσθωμα (ἐνοίκιον), εἴτε εἰς ποσοστὸν τι ἐκ τῶν προϊόντων τῆς γῆς εἴτε εἰς μετρητὰ συνιστάμενον. Διὰ τοῦ ἀπὸ 7 Ραμαζάν 1275 εὐεργετικωτάτου νόμου περὶ γαιῶν τὰ δικαιώματα τῶν γέως ἀπλῶν καὶ προσωρινῶν μισθωτῶν δημοσίας γῆς ἐμονιμοποιήθησαν, ἀναγνωρισθέντος αὐτοῖς τοῦ δικαιώματος διηνεκοῦς νομῆς καὶ ἐγκαταστάσεως (τεσσαρὸν), ἀντὶ δὲ τοῦ ἐκάστοτε κατὰ τὴν ἀρέσκειαν τοῦ Σιπαχῇ ἢ τῶν ὑποτακτικῶν τούτοις ὀριζομένου μισθώματος, ὠρίσθη ἵνα ἀπέναντι τοῦ δικαιώματος νομῆς καταβάλληται ἐτησίως τῇ Πολιτείᾳ παρὰ τοῦ νομέως ἰδιώτου μόνον τὸ δέκατον ἐκ τῶν προϊόντων τῆς γῆς. Ἀλλὰ καὶ τῶν κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένων γαιῶν (μουλκίων) ὁ ἰδιοκτήτης καὶ κύριος ὁφείλει ἐπίσης ἐτησίως νὰ καταβάλλῃ τῇ Αὐτοκρ. Κυβερνήσει τὸ δέκατον ἐκ τῶν φυσικῶν προϊόντων τῆς γῆς. Ἡ διαφορὰ εἶνε ἡ ἑξῆς: ἐπὶ μὲν μουλκίων ὁ ἰδιοκτήτης, εἰς θέλη, καλλιεργεῖ τὴν γῆν, καὶ ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει ὁφείλει νὰ καταβάλλῃ τὸ δέκατον, εἰς δὲ θέλη καὶ ἀφήσῃ ἐτομένως τὴν γῆν ἐπὶ ἑτη πολλά χέρσον, οὐδένα λόγον ἔχει νὰ δώσῃ εἰς τινὰ διὰ τὴν τοιαύτην ἀμέλειάν του, ἐν ᾧ τούναντίον ἐπὶ δημοσίων γαιῶν ὁ νεμόμενος αὐτάς, ἐπειδὴ δὲν διατελεῖ ἰδιοκτήτης, ὁφείλει ἐκὼν ἄκων νὰ καλλιεργῇ

ἐπὶ τούτῳ ὑπαλλήλου τῆς Πολιτείας (Ταποῦ μεμμουρού) μεταβίβασιν τῶν ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς δικαιωμάτων νομῆς ἀπὸ τοῦ νομομένου πωλητοῦ εἰς τὸν ἀγοραστήν, καὶ ἡ τοιαύτη δὲ πώλησις, ὀνομαζομένη ἐπίσης φερὰγ, δὲν ὑπάρχει εἰς τὰς περὶ πωλήσεως κοινὰς διατάξεις τοῦ Ὁθωμ. Ἀστ. Κώδικος, ἀλλὰ ρυθμίζεται κατ' ἰδιαίτερους ἐξαιρετικούς κανόνας, ἐν τῷ Νόμῳ περὶ γαιῶν ἐμπεριεχομένους. Ὁ ταποῦ μεμμουρού (Ἰδε Βιβλ. Α', τιτλ. α'. ὑπόσημ.) τῶν δημοσίων γαιῶν ἐπέχει οἷον περίπτω θέσιν καὶ ὁ μωτεβελῆς (ἔρρορ) τῶν διτελῶν βακουφίων.

7. Αἱ ὡς ἔνωθι μεταξὺ τῆς καθυπὸ πωλήσεως καὶ τοῦ φερὰγ διακρίσεις δὲν ἔχουσι θεωρητικὴν μόνον σημασίαν ἀλλὰ καὶ πρακτικὴν, καθότι καίτοι αἱ περισσότεραι ἀλλ' οὐχὶ καὶ πᾶσαι αἱ τῇ

τὴν δημοσίαν γῆν, εἰν δὲ ἀφήση ἄνευ νομίμου καὶ δεδικαιολογημένης αἰτίας ἐπὶ τρία συνεχῆ ἔτη ἀκαλλιέργητον τὴν καλλιεργήσιμον γῆν, τὸ δικαίωμα αὐτοῦ νομῆς ἐπὶ τῆς γῆς ἀπόλλυται, δικαιοῦται δὲ ἡ Πολιτεία νὰ παραχωρήσῃ ἐπὶ ἀντιτίμῳ (ταποῦ, τοπικόν) εἰς ἕτερον ἐπιμελέστερον τὴν διηνεκὴ νομὴν τῆς γῆς, ὅπως καλλιέργῃ αὐτὴν καὶ καταβάλλῃ ἐτησίως τὸ ὀφειλόμενον δέκατον (ἄρθρ. 68 Νόμου περὶ γαιῶν). Ἐπειδὴ ὁ ἐραζὶ ἢ ταποῦ μεμμουρού θεωρεῖται ὡς ἀντιπρόσωπος τῆς Πολιτείας ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν, πᾶσα δικαιοπραξία, ταύτας ἀφορώσα, δεόν νὰ γίνηται τῇ ἀδείᾳ καὶ συγκαταθέσει του· προκειμένου δὲ ἀκόμη ἵνα ὁ νομεὺς φυτεύσῃ δένδρα ἢ ἐγείρῃ οἰκοδομὴν τινὰ χρήσιμον τῇ γῇ ὀφείλει νὰ λαμβάνῃ τὴν ἄδειαν τοῦ ὑπαλλήλου, καθότι διαφορετικὰ ἔχει οὗτος τὸ δικαίωμα νὰ διατάξῃ τὴν ἐκρίζωσιν τῶν δένδρων καὶ τὴν κατεδάφισιν τῆς οἰκοδομῆς (ἄρθρ. 25 καὶ 31). Ὡς ἐκ τῆς ὡς εἴρηται νομικῆς βάσεως τοῦ θεσμοῦ τῶν δημοσίων γαιῶν, ἤτοι τῆς ὑποχρεωτικῆς παρὰ τοῦ νομέως καλλιέργειας καὶ τῆς ἐτησίας καταβολῆς τοῦ δεκάτου τῶν προϊόντων, ἐξηγοῦνται καὶ πλείσται ἕτεραι διατάξεις τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου ὡς π. χ. ἡ τοῦ ἁρθροῦ 21ου, καθ' ἣν ὁπόταν τις αὐθαιρέτως καὶ πορανόμως καταλάβῃ τὴν ὑπὸ τὴν νομὴν ἐτέρου διατελοῦσαν γῆν καὶ καλλιέργησας αὐτὴν ἐπὶ τινὰ χρόνον καταβάλλῃ συνάμα τὸ ὀφειλόμενον τῇ Πολιτείᾳ δέκατον, καὶ ἐὰν ὁ ἔχων τὸ δικαίωμα τῆς διηνεκοῦς νομῆς ἐπὶ τῆς γῆς ἐπανακτήσῃ κατ' οὖν ταύτην, δὲν ἔχει ὅμως τὸ δικαίωμα ἵνα οὗτος ζητήσῃ ἀποζημιώσιν τινὰ παρὰ τοῦ αὐθαιρέτως καταλαβόντος καὶ καλλιέργησαντος τὴν γῆν διὰ τὴν γενομένην καλλιέργειαν. Τὸ αὐτὸ ἰσχύει καὶ ὡς πρὸς τὰς γαίας τῶν ἀνηλίκων, φρενοβλαβῶν καὶ βλακῶν, καθότι καὶ οἱ τὴν πατρικὴν ἐπὶ τούτῳ ἐξουσίαν ἐνσκόουντες ὡς καὶ οἱ ἐπίτροποι δὲν δικαιοῦνται ἐπίσης νὰ ζητήσωσι τοιαύτας ἀποζημιώσεις.

πώλησιν μόνον τῶν κινητῶν καὶ τῶν κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένων κτημάτων ρυθμίζουσιν καὶ διέπουνται διατάξεις τοῦ Ὁθωμ. Ἀστ. Κώδικος ἔχουσιν ἀνάλογον ἐφαρμογὴν, προκειμένου περὶ ἐκποιήσεως (φερὰγ) τῶν διτελῶν βακουφίων. Οὕτω οἱ μεταξὺ τοῦ πωλητοῦ καὶ ἀγοραστοῦ κατὰ τὴν ἀγοραπωλησίαν συνομολογούμενοι ὅροι καὶ αἰρέσεις, οἱ κατὰ τὸν Ἀστικὸν Κώδικα ἔκλυρον καθιστῶται τὴν σύμβασιν αὐτὴν τῆς ἀγοραπωλησίας, καθιστῶσιν ἔκλυρον συνάμα καὶ τὴν ἐκποίησιν (φερὰγ) τῶν διτελῶν βακουφίων, μετὰ τὴν διαφορὰν ὅμως ὅτι, ὁπόταν, προκειμένου περὶ τοιούτων βακουφίων, οἱ συμβαλλόμενοι ἤθελον μὲν μεταξὺ των συμφωνήσαι τοιοῦτόν τινα ὅρον ἢ αἰρέσιν χωρὶς ὅμως νὰ ποιήσωσι μνείαν τοῦ ὅρου τούτου ἢ αἰρέσεως καὶ ἐνώπιον τοῦ ἐφόρου, ὁ μὲν μεταξὺ μόνων τῶν συμβαλλομένων συμφωνηθεὶς πλὴν ἐνώπιον τοῦ ἐφόρου μὴ ὁμολογηθεὶς ὅρος ἢ αἰρέσις θεωροῦνται ὡς νὰ μὴ ὑπῆρχον, ἡ δὲ ἐκποίησις (φερὰγ), οἷα ἐνώπιον τοῦ ἐφόρου ὁμολογήθη, κέκτηται πλῆρες κύρος καὶ ἰσχύν.

8. Ἐπίσης αἱ περὶ τοῦ δικαίωματος τῆς ἐξ ἐλαττώματος ἢ ἐξ ὀψεως ἐπιλογῆς τοῦ ἀγοραστοῦ διατάξεις τοῦ Ὁθωμ. Ἀστ. Κώδικος ἐφαρμόζονται κατ' ἀναλογίαν καὶ προκειμένου περὶ ἐκποιήσεως (φερὰγ) διτελοῦς βακουφίου. Ἐξ ἐλαττώματος ἐπιλογὴ (χηγιαρί ἀίπ) λέγεται τὸ ἐκλεκτικὸν δικαίωμα τοῦ ἀγοραστοῦ, ὅπως ἀκυρώσῃ ἢ παραδεχθῇ τὴν γενομένην ἀγορὰν λόγῳ ἐλαττώματος τοῦ ἀγοραστῆντος (ἄρθρ. 336—355 Ἀστ. Κώδ.), ⁽¹⁾, ἐξ ὀψεως δ' ἐπιλογὴ (χηγιαρί ρουγζέτ) ὀνομάζεται τὸ δικαίωμα ἐκλογῆς τοῦ ἀγοραστοῦ ὅπως, ἀρ' οὗ ἔλθῃ τὸ ἀγοραστῆν, παραδεχθῇ ἢ ἀκυρώσῃ τὴν ἀγορὰν τοῦ πράγματος, ὅπερ δὲν εἶχεν εἰσέτι ἰδεῖ, καθ' ὃν χρόνον συνωμολογήθη ἡ σύμβασις τῆς ἀγοραπωλησίας (ἄρθρ. 320—336 Ἀστ. Κώδ.) ⁽²⁾.

1—2. Σημ. Τὸ πωλούμενον πρᾶγμα δεόν νὰ ᾔναι ἀπηλλαγμένον παντὸς ἐλαττώματος, διὰν δὲ κατόπιν ἀναφανῇ ἐλάττωμα τι, ἐνυπάρχον πρὸ τῆς πωλήσεως καὶ τῆς εἰς χεῖρας τοῦ ἀγοραστοῦ παραδόσεως τοῦ πωληθέντος πράγματος, οὗτος ἔχει μόνον τὸ ἐκλεκτικὸν δικαίωμα ν' ἀκυρώσῃ ἢ παραδεχθῇ τὴν πώλησιν, οὐχὶ δὲ καὶ νὰ κρατήσῃ μὲν τὸ πρᾶγμα, ἐκπέσῃ δὲ λόγῳ τοῦ ἐλαττώματος τὸ κατὰ τὴν ἀγοραπωλησίαν ὁρισθὲν τίμημα (ἄρθρ. 337). Ἐλάττωμα (ἀίπ) ὀνομάζεται ἡ τοιαύτη ἑλλειψις, λόγῳ τῆς ὁποίας ἐπέρχεται

9. α'. Λαμβάνων ὑπ' ὄψιν ὁ Νομοθέτης, ὅτι ὁ κύριος ἀκινήτου κτήματος, πιεζόμενος ὑπὸ δυσχερῶν περιστάσεων καὶ ἐν ἐσχάτῃ ἀμυχνίᾳ διατελῶν, ἠδύνατο πρὸς πορισμὸν χρημάτων νὰ καταφύγῃ εἰς τὴν ἀντὶ ἐλαχίστου καὶ εὐτελοῦς τιμῆματος ἐπιζημίαν πώλησιν

ἐλάττωσις κατὰ τὴν κρίσιν τῶν εἰδημόνων εἰς τὴν ἐν γένει ἀξίαν τοῦ πράγματος (338). Ὅπως ἔχη τό, ὡς εἴρηται, ἐκλεκτικὸν δικαίωμα (χηγιδρ) ὁ ἀγοραστής, δέον τὸ ἐλάττωμα νὰ ᾖναι ἀρχικόν, νὰ ὑφίστατο δηλ. πρὸ τῆς πωλήσεως ἢ καὶ μετὰ τὴν πώλησιν ἀλλὰ πρὸ τῆς εἰς τὸν ἀγοραστὴν παραδόσεως (339—40). Ὅποταν ὅμως ὁ πωλητὴς δηλώσῃ κατὰ τὴν ἀγοραπωλησίαν τὸ ἐλάττωμα εἰς τὸν ἀγοραστήν, ἢ ἡ πώλησις συνομολογηθῇ ὑπὸ τὸν ὅρον νὰ μὴ εὐθύνῃται ὁ πωλητὴς διὰ πᾶν ἀναφαινόμενον ἐλάττωμα, ἢ δταν, γνωρίζων ὁ ἀγοραστής τὸ ἀναφανέν ἐλάττωμα, διαθέσῃ κατὰ τινὰ τρόπον ἢ μεταβιβάζῃ τὸ πρᾶγμα εἰς ἕτερον, καθ' ἀπάσας τὰς περιπτώσεις ταύτας στερεῖται ὁ ἀγοραστής τοῦ ἐκλογικοῦ δικαίου (344). Ἐπίσης τὸ τοιοῦτον δικαίωμα κωλύεται εἰ ἐπὶ ὅποταν ἀναφανῇ ἐπιγενόμενον ἐλάττωμα, ἢτοι μὴ ὑπάρχον μὲν κατὰ τὴν ἀγοραπωλησίαν, μετὰ δὲ τὴν εἰς χεῖρας τοῦ ἀγοραστοῦ παράδοσιν τοῦ πράγματος προκύψαν (345), εἴτε καὶ ὁποταν ἤθελεν ἐπενέγκῃ ὁ ἀγοραστής ἀλλοίωσιν τινὰ ἢ προσθήκην ἐπὶ τοῦ πράγματος, ὡς π. χ. φυτεύσῃ δένδρα ἐπὶ τοῦ γηπέδου ἢ ράψῃ ἢ βάψῃ τὸ ἀγορασθὲν ὕφασμα κτλ (349). Σημειωτέον, ὅτι ἡ κατὰ τὸν Ὅθωμ. Ἀστ. Κώδικα ἀγοραπωλησία διαφέρει οὐσιωδῶς κατὰ πολλὰ σημεία τῆς τοῦ τε Ρωμαϊκοῦ καὶ Γαλλικοῦ Δικαίου, οὕτω δὲ καὶ τὴν ἐκ τύχης καταστροφὴν ἢ βλάβην τοῦ ἀπαξ πωληθέντος πράγματος ὑφίσταται παρ' ἡμῖν μόνος ὁ πωλητὴς, ὅστις ἀπαλλάσσεται πάσης περαιτέρω εὐθύνης ἀπὸ τῆς εἰς τὸν ἀγοραστὴν παραδόσεως (τεσλήμ) μόνον τοῦ πράγματος (ἄρθρ. 293—4). Οἱ κίνδυνοι λοιπὸν ἀπωλείας ἢ καταστροφῆς ἢ καὶ βλάβης τοῦ πωληθέντος πράγματος ἐξακολουθοῦσι παρ' ἡμῖν νὰ βαρύνωσι τὸν πωλητὴν καὶ μετὰ τὸν καταρτισμὸν τῆς ἀγοραπωλησίας, ἀλλὰ μέχρι τῆς εἰς τὸν ἀγοραστὴν παραδόσεως τοῦ πωληθέντος πράγματος.

Ὁ ἀγοραστής δέον πρὸ τῆς ἀγοραπωλησίας νὰ γνωρίζῃ καλῶς τὸ ἀγοραζόμενον πρᾶγμα, ἐπὶ ἀκινήτων δὲ (ξενῶνος, οἰκίας κτλ.) πρέπει νὰ παρατηρήσῃ πάντα τὰ δωμάτια τοῦ οἰκοδομήματος ἢ καὶ μόνον ἐν δωμάτιον, ὁποταν δλα ᾖσιν ὅμοια (ἄρθρ. 326 Ἀστ. Κώδ.). Ἀγοράζων λοιπὸν τις κινήτὸν τι ἢ ἀκίνητον κτῆμα χωρὶς προηγουμένως νὰ τὸ ἴδῃ, εὐθὺς ὡς τὸ ἴδῃ, ἔχει τὸ ἐκλεκτικὸν δικαίωμα νὰ παραδεχθῇ ἢ ἀκυρώσῃ τὴν ἀγοράν. Τὸ τοιοῦτον δικαίωμα ἀπόλλυσιν ὁ ἀγοραστής, ὁποταν κατὰ τινὰ τρόπον διαθέσῃ τὸ ἀγορασθὲν ὡς π. χ. ἐκμιοθώσῃ αὐτό ἢ δωρήσῃ ἢ ὑποθηκεύσῃ κτλ.

τοῦ κτήματός τ.υ, ἐθέσπισε διατάξεις τινάς, κατὰ πολὺ μετριαζούσας τὴν πλεονεξίαν τῶν παρουσιαζομένων ἀγοραστῶν. Οὕτω καὶ κατὰ τὸ Ρωμ. Δίκαιον ἐάν τις ἤθελε πωλήσει τὸ κτῆμά του ἀντὶ εὐτελοῦς τιμῆματος ἦτοι κατὰ τὸ ἥμισυ τοῦλάχιστον ἐλάσσονος τῆς πραγματικῆς ἀξίας, ἐδικαιοῦτο ⁽¹⁾ ἐντὸς τεσσάρων τὸ πολὺ ἐτῶν ἀπὸ τῆς πωλήσεως, ἔνθα, ἐπιστρέφων τὸ ληφθὲν τίμημα εἰς τὸν ἀγοραστήν, ἀναλάβῃ τὸ κτῆμά του, ἀκυρουμένης οὕτω τῆς πωλήσεως. Παρόμοια περίπου ἐθέσπισε καὶ ὁ Γάλλ. Ἀστ. Κώδιξ (άρθρ. 1674 — 86), παρὰδεχόμενος ὅτι ὑπερόγκος ζημία (lésion), δίδουσα τὸ δικαίωμα τῷ πωλητῇ ἔνθα ἐντὸς δύο ἐτῶν ἀπὸ τῆς πωλήσεως διαρρήξῃ καὶ ἀκυρώσῃ τὴν πώλησιν (rescision de la vente), ὑφίσταται ὁπόταν τὸ συμπεφωνημένον τίμημα ᾖ ἥτις ἔλαττον κατὰ 7) ¹² τῆς πραγματικῆς ἀξίας τοῦ κτήματος, ὀριζομένης ὑπὸ πραγματογνομόνων ἀποδειχθείσης τῆς ὑπερόγκου ζημίας τοῦ πωλητοῦ, ὁ ἀγοραστής δύναται, ἐάν θέλῃ, νὰ ἀκτῇ τὸ κτῆμα, ἀλλ' ὑποχρεοῦται ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει νὰ καταβάλῃ τῷ πωλητῇ τὴν πραγματικὴν ἀξίαν τοῦ κτήματος μετὸν τοῦ ἐνὸς δεκάτου αὐτῆς.

9 ὅ'. Ἡ ἡμετέρα Νομοθεσία ἐκκλίνει ἄλλως τὰ τῆς ὑπερόγκου ζημίας, ἀπονείμασα τὸ δικαίωμα τῆς λόγῳ ταύτης ἀκυρώσεως τῆς ἀγοραπωλησίας οὐχὶ μόνῳ τῷ πωλητῇ ἀλλὰ καὶ τῷ ἀγοραστῇ, παρὰδέχεται δὲ ὅτι τοιαύτη ζημία (γάμπι φαχίς), προκειμένου περὶ τῶν ἀκινήτων κτημάτων, ὑφίσταται ὁπόταν τὸ μετὰξὺ πωλητοῦ καὶ ἀγοραστοῦ συμφωνηθὲν τίμημα ᾖ ἥτις ἔλασσον ἢ πλεῖον τοῦ πραγματικοῦ κατὰ ἓν πέμπτον. Οὕτω π.χ. ὁπόταν κτῆμα ἀξίας πεντήκοντα λιτρῶν πωληθῇ ἐπὶ τιμῇ μὲν ἐλάσσονι τῶν τεσσαράκοντα, ὑπάρχει ὑπερόγκος ζημία διὰ τὸν πωλητήν, ἐν ᾧ ὁπόταν πωληθῇ ἐπὶ τιμῇ μὲν πλείονι τῶν ἐξήκοντα, ὑπάρχει ὑπερόγκος ζημία διὰ τὸν ἀγοραστήν. Δὲν ἀρκεῖ ὅμως μόνῃ ἡ ὑπερόγκος ζημία ἵνα ἐπέλθῃ δόρυξ τῆς ἀγοραπωλησίας, ἀλλ' ἀπαιτεῖται πρὸς τοῦτο νὰ συνυπάρ-

(1). Σημ. Ἀρμενοπούλου Ἐξάβιβλος Β βλ. Γ' τίτλος γ'. 69. «Ἐάν τις τὸ ἴδιον πρᾶγμα ἐλαχίστου τιμήματος πωλήσῃ, δύναται τὸ τίμημα ἀναδιδοῦς λαβάνειν τὸ ἴδιον πρᾶγμα. Ἐλάχιστον δὲ τίμημά ἐστὶ τὸ μηδὲ εἰς ἡμίσειαν διατίμησιν ἀναφερόμενον. Ἐάν δὲ ὁ ἀγοραστής ἐπιλέξῃ τὸ λείπον τῷ δικαίῳ τιμήματι δοῦναι, ἔχειν αὐτὸν τὸ πεπραγμένον πρᾶγμα».

χὴ καὶ δόλος ᾗται ἀπάτη (ταγρήρ) ἐκ μέρους τοῦ ἐτέρου τῶν συμβαλλομένων, ὡς π. χ. ἐν ᾧ ἡ πωλουμένη οἰκία ἀποφέρει πρὸς ὅσον μόνον πεντακοσίων γροσίων, ὁ πωλητὴς, ὅπως παρakinήσῃ τὸν ἀγοραστὴν ἵνα τὴν ἀγοράσῃ, βεβαιῶν αὐτὸν δολίως, ὅτι ἡ οἰκία ἀποφέρει πρὸς ὅσον χιλίων γροσίων. Μόνον προκειμένου περὶ κτημάτων ἀνηκόωντων εἰς ἀνηλίκους ἢ ἕτερα ὑπὸ ἀπαγόρευσιν διατελοῦντα πρόσωπα, ἀρκεῖ πρὸς διάρρηξιν τῆς ἀγοραπωλησίας καὶ μόνῃ ἢ ὑπαρξίς ὑπερὸ γκου ζημίας χωρὶς νὰ προσκαπιτῇται καὶ ἡ ὑπαρξίς δόλου. Αἱ ὡς εἴρηται περὶ ὑπερὸ γκου βλάβης διατάξεις τοῦ Ἀστ. Κώδικος (ἄρθρ. 165, 356—60) ἐφαρμόζονται κατ' ἀναλογίαν καὶ προκειμένου περὶ ἐκποιήσεως (φερᾱγ) διτελοῦς βικουφίου (¹).

10. Τούναντίον αἱ περὶ δικαίωματος προτιμῆσεως (σουφᾱ) κατὰ τὴν πώλησιν ἀκινήτων κτημάτων διατάξεις τοῦ Ἀστ. Κώδικος (ἄρθρ. 1008-45) δὲν ἐφαρμόζονται προκειμένου περὶ ἐκποιήσεως (φερᾱγ) τῶν διτελῶν βικουφίων. Τοιοῦτον δικαίωμα προτιμῆσεως (²) ἔχουσι

(¹) Σημ. Κατὰ τὸ ἄρθρον 119 τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου αἱ περὶ ὑπερὸ γκου βλάβης καὶ δόλου διατάξεις τοῦ Ἀστ. Κώδικος ἐφαρμόζονται καὶ ἐπὶ δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν· μετὰ τὸν θάνατον ὅμως τοῦ πωλητοῦ (φαρήγ) τὸ δικαίωμα τῆς διάρρηξεως τῆς πωλήσεως λόγῳ ὑπερὸ γκου βλάβης καὶ δόλου δὲν μεταβαίνει εἰς τοὺς κληρονόμους του. Κατὰ τὸ Σερῆ ἐν γένει ἐν περιπτώσει θανάτου εἴτε τοῦ πωλητοῦ εἴτε τοῦ ἀγοραστοῦ τὸ δικαίωμα τῆς λόγῳ βλάβης καὶ δόλου διάρρηξεως τῆς ἀγοραπωλησίας δὲν μεταβαίνει εἰς τοὺς κληρονόμους τούτων. (Ἴδε Μιχμουτ Ἑσσάτ Κληρονομικὸν δίκαιον § 113 σελ. 61). Ἐπίσης δὲν μεταβαίνει εἰς τοὺς κληρονόμους καὶ τὸ δικαίωμα τῆς ἐξ ὅπως ἐπιλογῆς, ὡς καὶ τὸ δικαίωμα προτιμῆσεως (σουφᾱ), ἐνῷ τούναντίον ἰσχύει, προκειμένου περὶ τῆς ἐξ ἐλαττώματος ἐπιλογῆς τοῦ ἀγοραστοῦ (αὐτόθι § § 106, 119, καὶ 112).

(²) Σημ. Τὸ δικαίωμα προτιμῆσεως ἴσχυε καὶ παρὰ Βυζαντινοῖς. Ἴδε Ἀρμενοπ. Β. βλ. Γ' τίτλος γ' 103. «Παλαιὸς ἐστὶν ὁ τῆς προτιμῆσεως νόμος κτλ. Ἐν Ἑλλάδι (ἄρθρ. 10 τοῦ περὶ μεταγραφῆς Νόμου) αἱ περὶ προτιμῆσεως διατάξεις τοῦ Ἀρμενοπούλου καὶ τὰ περὶ ταύτης ἔθιμα κατηργήθησαν. Κατὰ τὸν Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδικα δικαίωμα προτιμῆσεως (σουφᾱ) ἔχουσι κατὰ σειρὰν οἱ ἐξῆς α'. οἱ συγκύριοι, ἡτοι οἱ ἀπὸ κοινοῦ ἐξουσιάζοντες τὸ κτῆμα οὕτω ὅποταν μερὶς τις τοῦ ἀδιανεμήτου ἐπικοινωνῇ κτήματος πωληθῇ, ὁ ἰδιοκτήτης τῆς ἐτέρας μερίδος ἔχει δικαίωμα προτιμῆσεως. β'. οἱ ἐπικοινωνῶντες ἐμπράγματα δικαίωμα (δουλείαν), βαρύνον ἕτερον

κατὰ τὸν Ἀστικὸν Κώδικα ὠριαμένα τινὰ πρόσωπα ὡς π. χ. οἱ συν-
ιδιοκτῆται, οἱ παρακείμενοι τῷ πωληθέντι κτήματι γείτονες κτλ.
οἵτινες δικαιοῦνται, ὅποτεν πωληθῇ ἀκίνητόν τι κτῆμα, νὰ τὸ ἀγο-
ράσωσιν αὐτοὶ κατὰ προτίμησιν, προσφέροντες τὸ ἴδιον τίμημα, ὅπερ

κτῆμα (οἱ τοιοῦτοι ὀνομάζονται *χαλῆτ*, ἴδε κατωτέρω § 25). οὕτω π.χ.
ὁ Α καὶ ὁ Β ἔχουσιν ἀπὸ κοινοῦ δουλείαν βρύνουσαν ἑτερόν τι κτῆμα, δου-
λεθον κοινῶς καὶ εἰς τοὺς δύο· πωληθέντος τοῦ κτήματός τοῦ Α, ὁ ἕτερος
συγκοινωνὸς δουλείας ἦτοι ὁ Β ἔχει δικαίωμα προτιμήσεως· ἐπίσης καὶ ὁ
Β ἔχει δικαίωμα ἀυλίζηται ἐν ἰδιωτικῇ ὁδῷ, ἅπαντες οἱ
ἰδιοκτῆται οἰκίων, ὧν αἱ θύραι ἐπὶ τῆς αὐτῆς ἰδιωτικῆς ὁδοῦ ἀυλίζονται,
ἔχουσι δικαίωμα προτιμήσεως· γ'. οἱ συνημμένοι γείτονες ἦτοι ἐκεῖνοι οἱ ἰ-
διοκτῆται κτημάτων, ὧν τὰ κτήματα συνάπτονται τῷ πωληθέντι κτήματι.
Ἐκ τῶν ἄνωθι τριῶν τάξεων προτιμᾶται ἡ πρώτη τάξις ἦτοι ἡ τῶν συγ-
κυρίων, κατὰ δεύτερον λόγον ἔρχεται ἡ δευτέρα καὶ ἐν ἑλλείψει ἡ παραι-
τήσει τῶν τῆς πρώτης καὶ δευτέρας τάξεως ἔρχεται ἡ τρίτη. Τὸ δικαίωμα
προτιμήσεως ὑφίσταται μόνον ἐπὶ πωλήσεως οὐχὶ δὲ καὶ ἐπὶ δωρεᾶς, κλη-
ρονομίας κτλ. πρὸς ἐνάγκησιν δὲ αὐτοῦ ἀπαιτοῦνται διατυπώσεις τινές, ἦ-
τοι α'. ὁ ἔχων τὴν προτίμησιν, εὐθὺς ὡς μάθῃ τὰ τῆς πωλήσεως, δεόν νὰ
ἐκφράσῃ λόγους τινὰς διαμαρτυρήσεως κατὰ τῆς γενομένης πωλήσεως· β'.
εὐθὺς κατόπιν ἐνώπιον μαρτύρων νὰ δηλώσῃ εἰς τὸν ἀγοραστήν τὴν περὶ
ἐξασκήσεως τοῦ δικαιώματος θέλησίν του καὶ γ'. μετὰ τὸς ἐξωδίκους ταύτας
διατυπώσεις νὰ ἐγείρῃ ἐγκαίρως τὴν ἀγωγὴν. Ἐγειρομένης ἀγωγῆς περὶ
προτιμήσεως, τὸ Δικαστήριον ὀφείλει κατὰ πρῶτον νὰ ἐξετάσῃ καὶ διατάξῃ
ἀποδείξεις ὡς πρὸς τὸ Ζήτημα τῆς ἐκ μέρους τοῦ ἔχοντος τὸ δικαίωμα προ-
τιμήσεως ἐκπληρώσεως ἢ μὴ τῶν πρὸ τῆς ἐγέρσεως ἀγωγῆς ἀπαιτουμένων,
ὡς εἴρηται, ἐξωδίκων διατυπώσεων (ἴδε ἀπόφασιν Ἀκριωτικοῦ ἀπὸ 15 Ἀπρι-
λίου 1309 ἐν ΔΖ. ῥιδεῖ Μεχακίμ σελ. 11.572), πρὸ τῆς ἐκδόσεως δὲ δικαστικῆς
ἀποφάσεως, ἀναγνωρίζουσης τὴν προτίμησιν εἰς τὸν δικαιούχον ἐνάγοντα,
δεόν οὗτος ἐπὶ Δικαστηρίου νὰ δώσῃ τὸν αὐτοδικαίως παρὰ τοῦ Δικαστοῦ
ἐπιβαλλόμενον αὐτῷ ὄρκον, ὅτι δὲν ἔχει κατὰ τινὰ τρόπον δηλαδὴ παραιτηθῇ
ἢ τῇ τοῦ δικαιώματος προτιμήσεως, ἀναγνωρίσας ῥητῶς ἢ σιωπηρῶς τὴν
γενομένην πώλησιν (ἄρθρ. 1746 Ἀστ. Κώδ.). Ὅπως ἐπὶ τῶν διτελῶν οὕτω
καὶ ἐπὶ βακουφίων *μουκαταλῆ* καὶ ἐπὶ δημοσίων γαιῶν, ὡς ἐπίσης καὶ
ἐπὶ δημοσίας γῆς *ἐγκτημάτων* δὲν χωρεῖ ἡ προτίμησις, τὰ δ' ἐπὶ δημο-
σίας γῆς ἢ βακουφικοῦ ἐδάφους *μουκαταλῆ* οἰκοδομήματα καὶ δένδρα θεω-
ροῦνται ὡσανεὶ κινητὰ (ἄρθρ. 1019 Ἀστ. Κώδ.). Πλήν ὅμως, ὅποτεν ἀπὸ
κοινοῦ νέμονται δύο τινές ἢ πλείονες τὴν αὐτὴν δημοσίαν γῆν, ὁ εἰς τῶν
συννεμομένων δὲν δικαιοῦται ἐν γένει ἄνευ τῆς ἀδείας καὶ συγκαταθέσεως

ἔχει προσενέγκει καὶ ὁ ξένος ἀγοραστής. Πωλουμένου ὅμως ἀκινήτου κτήματος τελείας ιδιοκτησίας (μόϋλκι), ὁ ἔφορος τοῦ παρκασιμένου βακουφικοῦ κτήματος ἢ ὁ νεμόμενος αὐτὸ δὲν δικαιοῦνται νὰ ἐνσκήσωσι τοιοῦτον δικαίωμα προτιμήσεως, ὡς ἐπίσης καὶ ὅταν ἐκποιῇται (φερῶγ) βακουφικὸν κτῆμα, ὁ ιδιοκτήτης τοῦ παρκασιμένου τελείας ιδιοκτησίας κτήματος στερεῖται τοιούτου δικαίωματος.

11. α. Προκειμένου περὶ πωλήσεως ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων τῶν ἀνηλίκων ἢ ὑπ' αὐτῶν ἀγορᾶς τοιούτων, δέον ἐν πρώτοις νὰ σημειώσωμεν, ὅτι ὅπως διαφορετικαὶ τυγχάνουσιν αἱ περὶ ἀνηλίκων δικτάξεις τοῦ Ὁθωμ. Ἀστ. Κώδικος, οὐδεμιᾷ Εὐρωπαϊκῇ Νομοθεσίᾳ προσομοιάζουσιν. Ὡς ὅριον ἐνηλικιώσεως ἐν γένει τίθεται πρὸς ἡμῖν τὸ δέκατον πέμπτον ἔτος, ὁ συμπληρώσεως δὲ τοῦτο θεωρεῖται αὐτοδικαίως ἐνήλικος (μπαλήγ), ἀλλὰ καὶ πρὸ τῆς συμπληρώσεως τοῦ ἔτους τούτου ὁ τὸ δωδέκατον ἔτος συμπληρώσας ἄρρην καὶ ἡ τὸ ἐννακτον θήλειαν, ὁπόταν δείξωσι σημεῖα ἐνηλικιότητος θεωροῦνται κατὰ νόμον ἐνήλικοι. Σημεῖα ἐνηλικιότητος εἶνε ἡ ἐκσπερμάτωσις καὶ ἡ ἱκανότης τοῦ καθίστασθαι ἔγκυον τὴν γυναῖκα διὰ τοὺς ἄρρενας, τὰ ἔμμηνα δὲ καὶ ἡ ἐγκυμοσύνη διὰ τὰς θήλειαις. Ὅπόταν λοιπὸν ὑπάρχῃ ταιαῦτα σημεῖα, ἡ ὑπαρξίς δὲ αὐτῶν τυγχάνει ἀντικείμενον ἀποδείξεως, καὶ πρὸ τῆς συμπληρώσεως τοῦ δεκάτου πέμπτου ἔτους δύναται τις νὰ δικτελῇ ἐνήλικος (ἄρθρ. 985-6). Μετὰ τὴν ἐνηλικίωσίν του πᾶν μὲν ὁ ἐνηλικιωθεὶς ἀπὸ τοῦ νὰ δικτελῇ ὑπὸ τὴν πατρικὴν ἐξουσίαν ἢ τὴν τοῦ ἐπιτρόπου, πλην ὅμως ὅπως παρκαδοθῇ εἰς χεῖρας τοῦ ἄρτι ἐνηλικιωθέντος ἢ περιουσίας του, δέον οὗτος

τοῦ ἐτέρου νὰ πωλήσῃ (φερῶγ) τὴν μερίδα του εἰς τρίτον. Ἐπίσης καὶ ὅταν δύο τινὲς ἀπὸ κοινοῦ ἔχωσι δουλείαν τινὰ ὑπὲρ τοῦ ὑπὸ τὴν νομὴν αὐτῶν διατελουσῶν δημοσίων γαιῶν, ὁ εἰς τῶν κοινωνῶν τῆς δουλείας (χαλήτ) δὲν δικαιούται νὰ πωλήσῃ τὴν συνδουλευσμένην δημοσίαν γῆν εἰς ἕτερον ἄνευ τῆς ἀδείας καὶ συγκαταθέσεως τοῦ ἐτέρου κοινωνοῦ (ἄρθρ. 41 Νόμου περὶ γαιῶν, καὶ ἐπόμενα ἄρθρ. 42-5). Ἐπίσης καὶ ὅταν πωληθῇ ἡ ἐν τὸς τῶν ὁρίων χωρίου τινὸς κειμένη δημοσία γῆ εἰς τινὰ ἐτέρου χωρίου κάτοικον, οἱ ἔχοντες ἀνάγκην γῆς κάτοικοι τοῦ χωρίου, ἐνθα κείται ἡ πωληθεῖσα γῆ, ἔχουσι τὸ δικαίωμα, ἵνα ἐντὸς ἐνὸς ἔτους ζητήσωσι καὶ λάβωσιν αὐτοὶ κατὰ προτίμησιν τὴν πωληθεῖσαν γῆν (ἄρθρ. 45 αὐτόθι).

συνάμω νὰ διατελῇ καὶ ἐχέφρων (ρεσῆδ), ἥτοι νὰ ᾔηται ἱκανὸς πρὸς διατήρησίν της καὶ οὐχὶ παρὰ λόγως σπάταλος (ἄρθρ. 9'7, 981-2). Ὁ μὴ εἰσέτι ἐνηλικιωθεὶς διατελεῖ εἴτε ὑπὸ τὴν πατρικὴν ἐξουσίαν (βελῆ) τοῦ πατρὸς καὶ ἐν ἐλλείψει πατρὸς τοῦ πρὸς πατρὸς πάππου ἢ προπάππου, εἴτε ὑπὸ ἐπιτροπείαν τοῦ πατρὸς τοῦ πατρὸς κατλ. ἢ πατρὸς τοῦ Δικαστοῦ διορισθέντος ἐπιτρόπου (βασῆ). Ὁ πρόσητος ἀνῆλιξ (μουμεγῆζ) δύναται νὰ ἐπιχειρήσῃ νομικὰς πράξεις πλὴν ὅμως τῇ συνκινέσει καὶ τοῦ ἐπιτρόπου ἢ τοῦ πατρικῆν ἐπ' αὐτοῦ ἐνασχοῦντος ἐξουσίαν πατρὸς, πάππου κατλ.

11. 6'. Ὅπόταν λοιπὸν πρόκηται ἐν γένει νὰ πωληθῶσι τὰ εἴτε κατὰ πλήρη ἰδιοκτησίαν (μούλκια) καὶ ὑπὸ τὴν κυριότητα ἀνηλίκων καὶ ἐτέρων ὑπὸ δικαστικὴν ἀπαγόρευσιν (χάδζρ) διατελούντων προσώπων (παράφρονες βλάκες) ἀκίνητα κτήματα εἴτε τὰ ὑπὸ τὴν νομὴν αὐτῶν διατελοῦντα διτελῇ βακούφια, κατὰ τὸν Ὁθ. Νόμον (ἄρθρ. 42 τοῦ περὶ τῶν Ἱερῶν Δικαστηρίων Νόμου) ἀφ' οὗ ἐν πρώτοις καταλήλως ἐξακριβωθῇ καὶ ἐνώπιον τοῦ Ἱεροδίκου ἀποδειχθῇ ὅτι ἡ τοιαύτη πώλησις εἶνε συμφέρουσα διὰ τοὺς ἀνηλίκους καὶ ὅτι ταύτην μὲν ἐπιβάλλουσι τὰ συμφέροντα αὐτῶν, καὶ τὸ προσφερόμενον δὲ τίμημα ἀντιπροσωπεύει τὴν πραγματικὴν ἀξίαν τοῦ πωληθησομένου κτήματος, ἐκδίδεται κατόπιν παρὰ τοῦ Ἱεροδίκου δικαστικὸν ἔγγραφον (χοτζέτ) ἀδείας (ἔζιν χοτζετῆ), δυνάμει τοῦ ὁποίου ἐξουσιοδοτεῖται ὁ τὴν πατρικὴν ἐνασχῶν ἐξουσίαν (βελῆ) ἢ ὁ ἐπίτροπος (βασῆ) ἵνα πρὸς εἰς τὴν πώλησιν. Ἐπίσης καὶ προκείμενου ὁ ἐπίτροπος ν' ἀγοράσῃ κτήματι ἐπ' ὀνόματι καὶ ἐκ τῆς περιουσίας τοῦ ἀνηλίκου, αἱ αὐταὶ δέον νὰ τηρηθῶσι διατυπώσεις, ἥτοι καὶ πάλιν ἀπαιτεῖται πρὸς τοῦτο δικαστικὴ ἐξουσιοδότησις. Ἐν ᾧ ὅμως δυνάμει τοιαύτης ἐξουσιοδοτήσεως δύνανται νὰ πωληθῶσιν ἢ ν' ἀγορασθῶσιν ἐπ' ὀνόματι τοῦ ἀνηλίκου μόνον κτήματα τελείας ἰδιοκτησίας (μούλκια) ἢ τὰ τούτοις ὅμοια βακούφια μουκαταλή ὡς ἐπίσης καὶ τὰ διτελῇ (ιδζαρτεϊνλού) τοιαῦτα, αἱ δημόσιαι γαῖαι (ἐραζῆι μιριγιέ), ὧν τὴν νομὴν ἔχει ἀνήλικος ἢ φρενοβλαβὴς, ἐπ' οὐδενὶ λόγῳ ἐπιτρέπεται νὰ πωληθῶσι παρὰ τοῦ ἐπιτρόπου, ἐν ᾧ τοῦναντίον ἐπιτρέπεται ἢ ἐπ' ὀνόματι ἀνηλίκου ἢ φρενοβλαβοῦς καὶ διὰ τῆς περιουσίας

τούτων ἀγορὰ παρ' ἐπιτρόπου δημοσίων γαιῶν (ἄρθρ. 52 Νόμου περὶ γαιῶν) ⁽¹⁾.

12. Ἡ ἀγοραπωλησία τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων (μουλκίων, βακουφίων, δημοσίων γαιῶν) δύναται νὰ ἐνεργηθῇ ὅχι μόνον αὐτοπροσώπως παρ' αὐτῶν τούτων τῶν συμβαλλομένων μερῶν ἥτοι τοῦ τε πωλητοῦ καὶ τοῦ ἀγοραστοῦ ἀλλὰ καὶ διὰ πληρεξουσίων ἀντιπροσώπων, διοριζομένων εἴτε ἐκ μέρους μόνον τοῦ ἐνὸς εἴτε καὶ παρ' ἀμφοτέρων τῶν συμβαλλομένων. Τὸ πρ' ἐκτέλεισιν τοιαύτης τινὸς πράξεως ἐπὶ ἀκινήτου παρὰ τοῦ ἐντολέως τῷ πληρεξουσίῳ ἀντιπροσώπῳ του διδόμενον πληρεξούσιον ἔγγραφον δέον νὰ συντάσσεται καὶ ἐπικυρῶται παρὰ μόνων τῶν Ἱεροδικείων (Μεχκεμέϊ σεριγιέ), καθότι τὰ Συμβολαιογραφεῖα τυγχάνουσιν ἐν γένει ἀναρμόδια νὰ συντάσσωσι καὶ ἐπικυρῶσι τοιούτου εἴδους πληρεξούσια ἔγγραφα. ⁽²⁾ Μεταξὺ τῆς παρὰ τῶν ἰδίων συμβαλλομένων αὐτοπρο-

1. Σημ. Ὅποταν ἐπὶ δημοσίων γαιῶν διατελουσῶν ὑπὸ τὴν νομὴν (τεσσαρὺφ) ἀνηλίκων ἢ παραφρόνων ὑπάρχωσι πεφυτευμένα δένδρα καὶ κλήματα ἢ ψκοδομημένα οἰκοδομήματα, ἐπειδὴ ἡ γῆ ὑπόκειται εἰς τὰς ἐπ' αὐτῆς οἰκοδομὰς καὶ τὰ ἐν αὐτῇ πεφυτευμένα δένδρα, οἱ ἐπίτροποι τῶν ἀνηλίκων καὶ παραφρόνων ἔξουσιοδοτοῦμενοι πρὸς τοῦτο παρὰ τοῦ Ἱεροδίκου (ἄρθρ. 53 τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου) δύναται νὰ προβῶσιν εἰς πώλησιν. Τὸ αὐτὸ ἰσχύει καὶ ὅταν πρόκηται περὶ πωλήσεως ἀγροκτημάτων (τσιφλίκ) ἔξουσιαζομένων παρ' ἀνηλίκων. Ἀγρόκτημα (ὑποστατικόν) ὀνομάζεται τὸ σύνολον τῶν οἰκοδομῶν, κτηνῶν, ὑποζυγίων, ἀμπελῶν καὶ λοιπῶν κτημάτων μετὰ τῶν εἰς ταῦτα ὑποκειμένων καὶ συνημμένων καλλιεργησίμων γαιῶν. (ἄρθρ. 31 τοῦ Νόμου περὶ ταποῦ)

2. Σημ. Ὁ θέλων νὰ διορίσῃ πληρεξούσιον πρὸς πώλησιν ἢ ἀγορὰν κτήματος προσέρχεται ἐνώπιον τοῦ Ἱεροδίκου, ἐπὶ παρουσίᾳ τοῦ ὁποίου παρόντων καὶ δύο μαρτύρων ἐκτίθῃσι προφορικῶς (τακρήρ) τὴν τοιαύτην θέλησίν του, συντάσσεται δὲ κατόπιν παρὰ τοῦ γραμματέως ἐν τῷ βιβλίῳ ἔκθεσις περὶ πληρεξουσιότητος ἣν καὶ ὑπογράφουσιν ὁ τε ἐντολεὺς καὶ οἱ μάρτυρες ἢ καὶ ὁ πληρεξούσιος, ὅποταν ἦναι παρῶν καὶ οὗτος. Ἐπὶ τῇ βίσει τῆς ἐκθέσεως ταύτης ἐκδίδεται ἰδιαίτερον *χοτζέτιν* (ἔγγραφον τοῦ Ἱεροῦ Νόμου) πληρεξουσιότητος, ὅπερ σφραγίζεται παρὰ τοῦ Ἱεροδίκου. Ἐὰν τὸ πληρεξούσιον ἔγγραφον ἀφορᾷ κτήμα τι κείμενον ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῆς δικαιοδοσίας τοῦ ἐκδόντος αὐτὸ Ἱεροδικείου, καὶ πρόκηται ἐπομένως ἀλλαχόσε τοῦτο νὰ

σώπως ενεργουμένης αγοραπωλησίας καὶ τῆς διὰ πληρεξουσίου συντελουμένης τοιαύτης ὑπάρχει ἡ ἐξῆς οὐσιαστικὴ διαφορά. Ὅποτεν ὁ Α. θέλων ν' ἀγοράσῃ ἐπ' ὀνόματί του κτῆμά τι, χωρὶς νὰ ὀρίσῃ τὸ τίμημα τῆς ἀγορᾶς, δώσῃ ἀορίστως πληρεξουσιότητα καὶ ἐντολὴν εἰς τὸν Β., ἵνα οὗτος ἀγοράσῃ αὐτὸ διὰ τὸν ἐντολέα του Α., ὁ πληρεξούσιος Β. ὀφείλει ν' ἀγοράσῃ τὸ κτῆμα μὲ τίμημα ἀντιπροσωπεῦον τὴν πραγματικὴν ἀξίαν (κηγμέτ, σεμένι μίσλ) τοῦ κτήματος, ἐν δὲ μεταξὺ τοῦ τιμήματος καὶ τῆς ἀξίας ὑπάρχει διαφορά εἰς βαθμὸν ὑπερόγκου βλάβης (γάπνι φαχῆς ἴδε πρόσθι § 8), εἴτε ἐνυπάρχει δόλος καὶ ἀπάτη ἐκ μέρους τοῦ πωλητοῦ εἴτε μὴ, ὁ ἐντολέας δικαιοῦται πάντοτε ν' ἀκυρώσῃ τὴν πρᾶξ τοῦ πληρεξουσίου ἐνεργηθεῖσαν

σταλῇ, ἢ περὶ πληρεξουσιότητος προφορικὴ ὁμολογία τοῦ ἐντολέως ἐν ταῖς ὑποδιοικήσεσι (Κυζᾶ) γίνεται ἐνώπιον τοῦ Ἱεροδίκου συμπαρασταμένων καὶ δύο παρέδρων δικαστῶν τοῦ Πρωτοδικείου, οἵτινες καὶ ἐπὶ τοῦ χοτζετίου αὐτοῦ τῆς πληρεξουσιότητος (βεκιαλέτ χοτζετή) ὑπογράφουσι περὶ τοῦ ὅτι ἦσαν παρόντες καὶ αὐτοὶ κατὰ τὴν ὁμολογίαν τοῦ ἐντολέως, μετὰ δὲ τὴν τοιαύτην συμπλήρωσιν τὸ χοτζετίον ἐπικυροῦται καὶ παρὰ τοῦ Πρωτοδικείου τῆς Ἐπαρχίας (Σαντζάκ). Ἐάν δὲ τὸ περὶ πληρεξουσιότητος ἔγγραφον ἔξη συνταχθῇ παρὰ Ἱεροδικείου ἐδρεύοντος ἐν τῇ ἔδρᾳ Ἐπαρχίας, ἢ περὶ πληρεξουσιότητος ὁμολογία γένεται ἐνώπιον μὲν τοῦ Ἱεροδίκου ἀλλὰ συμπαρασταμένων καὶ τῶν Παρέδρων Δικαστῶν τοῦ Ἐπαρχιακοῦ Πρωτοδικείου, οἵτινες καὶ ὑπογράφουσι κατὰ τὸν ἄνωθι τρόπον ἐπὶ τοῦ ἐπὶ τῇ βάσει τῆς, ὡς εἴρηται, ὁμολογίας τοῦ ἐντολέως ἐκδιδομένου παρὰ τοῦ Ἱεροδικείου ἔγγραφου (χοτζετί) τῆς πληρεξουσιότητος, μεθ' ὃ ἐπικυροῦται τοῦτο καὶ παρὰ τοῦ Ἐφετείου τῆς Νομαρχίας. Προκειμένου δὲ νὰ ἐκδοθῇ τοιοῦτον ἔγγραφον πληρεξουσιότητος βεκιαλέτ χοτζετή) παρὰ Ἱεροδικείου ἐδρεύοντος ἐν τῇ ἔδρᾳ τοῦ Νομοῦ, ἢ κατὰθεσις τῆς ὁμολογίας τοῦ ἐντολέως γίνεται παρὰ τῷ Ἱεροδικεῖ συμπαρασταμένων καὶ τῶν παρ' ἐφέταις δικαστῶν, οἵτινες καὶ ὑπογράφουσιν ἐπίσης ἐπὶ τοῦ χοτζετίου περὶ τοῦ ὅτι ἦσαν παρόντες κατὰ τὴν κατάθεσιν τῆς ὁμολογίας τοῦ ἐντολέως, μεθ' ὃ σφραγίζεται τοῦτο καὶ διὰ τῆς σφραγίδος τοῦ Ἐφετείου. Τὰ ἔξοδα τοῦ πληρεξουσίου εἰσὶ πλὴν τοῦ χηρτοσήμου μόνον τεσσαράκοντα γρόσια ὀρχυμά, εἰς δὲ τὰς πρὸς τῶν Πρωτοδικείων καὶ Ἐφετείων ἐπικυρώσεις, αἵτινες καὶ γράφονται ὀπισθὶ τῶν χοτζετίων οὐχὶ δὲ καὶ ἐπὶ χωριστοῦ χάρτου, οὐδὲν τέλος λαμβάνεται (ἴδε τὴν ἐπὶ τῇ βάσει Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος ἐκδοθεῖσαν ἀπὸ 26 Ἀπριλίου 1298 Ἐγκύκλιον τοῦ Ὑπουργείου τῆς Δικαιοσύνης, ὡς καὶ ἐτέραν ἀπὸ 12 Ν)βρίου 1296.

ἀγορᾶν, μὴ ἐγκρίνων ἀλλ' ἀποδοκιμάζων αὐτήν (ἄρθρ. 1482, 1485 'Αστ. Κώδ.). Ὅπόταν ὁμοῦς ὁ ἐντολέως Α. ἐπιθυμῶν νὰ πωλήσῃ τὸ ἀκίνητον κτῆμά του, διορίσῃ πρὸς τοῦτο πληρεξούσιόν του τὸν Β., χωρὶς νὰ ὀρίσῃ καὶ τὸ τίμημα τῆς πωλήσεως, ὁ πληρεξούσιος ἐντολοδόχος δικαιοῦται νὰ πωλήσῃ τὸ κτῆμα τοῦ ἐντολέως του εἰς ἣν τιμὴν ἐγκρίνει, διὰ δὲ τὸν ἐντολέα Α. ἡ παρὰ τοῦ πληρεξουσίου πώλησις εἶναι πάντοτε ὑποχρεωτικὴ (ἄρθρ. 1494 'Αστ. Κώδ.) Ἐν πάσῃ ὁμοῦς περιπτώσει ὁ πρὸς πώλησιν ἐντολοδόχος δὲν δικαιούται νὰ πωλήσῃ τὸ κτῆμα τοῦ ἐντολέως του εἰς τοιούτους συγγενεῖς του, ὧν ἡ ὑπὲρ αὐτοῦ μαρτυρία δὲν ἐπιτρέπεται, ἐκ δὲ ὁ ἐντολέως ἔχη ρητῶς ἀφῇσιν καὶ ὡς πρὸς τὰ πρόσωπα ταῦτα ἐλεύθερον τὸν ἐντολοδόχον, ἢ εἰς τινὰ τῶν τοιοῦτου βαθμοῦ συγγενῶν του γενομένη παρὰ τοῦ ἐντολοδόχου πώλησις δέον νὰ γίνηται ἀντὶ τιμήματος ἰσοδυναμοῦντος μὲ τὴν πραγματικὴν ἀξίαν τοῦ πλουμένου κτήματος, καθότι ἐκ μεταξὺ τοῦ τιμήματος τῆς πωλήσεως καὶ τῆς ἀξίας τοῦ πωληθέντος ὀρίσεται διφορὰ ὑπερόγκου βλάβης, ὃ ἐντολέως δικαιούται, μὴ παρὰδεχόμενος τὴν πώλησιν, ν' ἀκυρώσῃ αὐτήν.

Κατὰ τὴν γνώμην τοῦ Ὁμέρ Χιλμῆ καὶ ὁ πρὸς πώλησιν (φεράγ) βακουφικοῦ διτελοῦς κτήματος διωρισμένος ἐντολοδόχος δὲν δικαιούται νὰ ἐκποιήσῃ τὸ βακουφικὸν κτῆμα εἰς τιμὴν ἐλάσσονα τῆς πραγματικῆς ἀξίας του καὶ εἰς βαθμὸν ὑπερόγκου βλάβης, πᾶσα δὲ τοιούτη ἐκποίησις ἐκ μέρους τοῦ ἐντολοδόχου δὲν καθίσταται ὑποχρεωτικὴ διὰ τὸν ἐντολέα ('Αρχιχμ οὐλ' Ἐβκάρ ζητ. 255). Κατὰ τὰ λοιπὰ καὶ ὡς πρὸς τὰ διτελῆ (ιδζαρετεϊνλού) βακουφικά κτήματα ἰσχύουσιν καὶ κατὰ τὸν Ὁμέρ Χιλμῆ αἱ ὡς ἄνωθι διατάξεις τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος.

13. Ἐν τοῖς πρόσθι (β' 4) εἴρηται ἤδη, ὅτι ἡ παρὰ τοῦ διηνεκῶς νεμομένου (μουτεσαρῆρ) τὸ διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα εἰς ἕτερον ἐκποίησις (φεράγ), ἥτοι πώλησις τοῦ δικαιώματος τῆς διηνεκοῦς νομῆς, δέον νὰ γίνηται πάντοτε τῇ ἀδείᾳ καὶ συγκαταθέσει τοῦ ἐφόρου, ἡ ἄδεια δὲ αὕτη ἀποτελεῖ οὐσιῶδες καὶ ἀπαράιτητον στοιχεῖον τοῦ ἐγγύρου τῆς ἐκποιήσεως. Τί γενήσεται ὁμοῦς ὁπόταν δι' ἰδιωτικοῦ ἢ καὶ συμβολαιογραφικοῦ ἀκόμη ἐγγράφου ἤθελε μὲν συνομολο-

γηθῇ τοιαύτη τις πώλησις (φεράγ) μεταξὺ τῶν δύο συμβαλλομένων μερῶν ἄνευ ὅμως καὶ τῆς ἀδείας καὶ μεσολαβήσεως τοῦ ἐφόρου ; Βεβαίως ἡ τοιαύτη πώλησις, καθὰ μὴ γενομένη τῇ συμπράξει τοῦ ἐφόρου, εἶνε πάντῃ ἄκυρος, οὐδεμίαν νόμιμον ὑποχρέωσιν παράγουσα οὔτε διὰ τὸν πωλητὴν, ὅπως πωλήσῃ καὶ παραδώσῃ τὸ ἀκύρως πωληθὲν διτελὲς βυκουφικὸν κτῆμα, ἀλλ' οὔτε διὰ τὸν ἀγοραστὴν, ὅπως καταβάλῃ τὸ συμφωνηθὲν τίμημα καὶ λάβῃ ὑπὸ τὴν κατοχὴν τοῦ τῷ ἀγοραστῇ. Οὐχ ἥττον ὅμως ἔχον κατὰ τὴν τοιαύτην, ἄνευ τῆς ἀδείας τοῦ ἐφόρου γενομένην, πώλησιν ἔχει ρητῶς συμφωνηθῇ, ὅπως ἐντὸς ὠρισμένης τινὸς προθεσμίας ὁ μὲν πωλητὴς ἐνεργήσῃ διὰ τὰ κριρίου τὴν ἐπίσημον καὶ ἀδεία τοῦ ἐφόρου μεταβίβασιν τοῦ βυκουφικοῦ κτήματος εἰς τὸν ἀγοραστὴν, οὗτος δὲ πάλιν ἐντὸς τῆς ὀρισθείσης προθεσμίας πληρώσῃ τῷ πωλητῇ τὸ συμφωνηθὲν τίμημα, καθ' ἣν δὲ περίπτωσιν, δυστροποῦντος τυχόν εἴτε τοῦ πωλητοῦ ὅπως ἐνεργήσῃ ἐμπροθέσμως τὴν ἐπίσημον καὶ ἀδεία τοῦ ἐφόρου πώλησιν καὶ μεταβίβασιν, εἴτε τοῦ ἀγοραστοῦ ὅπως καταβάλῃ ἐμπροθέσμως τὸ τίμημα, ἤθελεν ὑπάρχει ρητὸς ὅρος ἐν τῷ συμβολαίῳ ἀγοραπωλησίας, ἵνα δικτελῇ ὑπόχρεως ὁ δυστροπήσας εἰς τὴν καταβολὴν τῷ ἐτέρῳ τῶν συμβαλλομένων λόγῳ ἀποζημιώσεως τοῦ χρηματικοῦ τινος ποσού, ἡ τοιαύτη περὶ καταβολῆς ἀποζημιώσεως συμφωνία, καίτοι ἀπορρέουσα ἐκ συμβολαίου ἀκύρου αὐτοῦ καθ' ἑαυτό, ἀλλὰ δυνάμει εἰδικοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Δικταγματος θεωρεῖται ἔγκυρος καὶ ἰσχυρά. Εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν πολιτικῶν Δικαστηρίων (Πρωτοδικεῖα) ὑπάγονται αἱ λόγῳ τοιούτων ἀποζημιώσεων μεταξὺ τῶν συμβαλλομένων προκύπτουσαι διαφοραί, ἐκδικαζόμεναι σύμφωνα μὲ τὰς σχετικὰς δικτάξεις τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος ("Ἴδε τὴν ἀπὸ 5 Πέμπης οὐλ ἀχὴρ 1292 ἔκθεσιν τοῦ Συμβουλίου τοῦ Κράτους ἐν Δεστούρ τομ. Δ'. σελ. 358).⁽¹⁾

1. Σημ. Ὅσον ἀφορᾷ τὰς δημοσίας γαίας, ἐπειδὴ ἡ πώλησις (φεράγ, ἐκποίησης νομῆς) τούτων δέον νὰ γίνηται τῇ ἀδείᾳ πάντοτε τοῦ ἀρμοδίου ὑπαλλήλου, πᾶσα δ' ἄνευ ἀδείας αὐτοῦ πώλησις τυγχάνει νομικῶς ἄκυρος, δὲν ἰσχύουσιν ἐν γένει οὐδὲ λαμβάνονται ποσῶς ὑπ' ὄψιν αἱ ἐξ Ἰδιωτικοῦ ἢ καὶ εἰσῆμου πωλητηρίου συμβολαίου ἀπορρέουσαι ἀπαιτήσεις περὶ ἀπο-

14. Η ὑποθήκη, ἥτοι ἡ δι' ἀκινήτου κτήματος παρεχομένη ἐξασφαλίσις τῆς ἀπαιτήσεως τοῦ πιστωτοῦ, δὲν ὑφίσταται ἐν γένει πρὸς ἡμῖν ὡς αὐτοτελής καὶ ἰδιαίτερος θεσμός, παρίσταται δὲ μᾶλλον ὑπὸ τύπον καὶ μορφήν παρεπομένης τῇ ἀγοραπωλησίᾳ ἰδιαίτερας τινὸς συμφωνίας, δηλαδή τοῦ λεγομένου συμφώνου περὶ ἐξωνήσεως (pacte de rachat ou de réméré). Ὁ ὀφειλέτης δηλονότι, θέλων διὰ τοῦ κτηματός του νὰ ἐξασφαλίσῃ τὸν πιστωτήν, πωλεῖ μὲν εἰς αὐτὸν καὶ μεταβιβάζει προσωρινῶς τὸ κτήμα του, μὲ τὴν ἰδιαίτερον ὅμως συμφωνίαν ὅπως ἔχῃ τὸ δικαίωμα ἔνα, ὁπόταν πληρώσῃ τὴν πρὸς τὸν δανειστήν ὀφειλὴν του, ἐξαγοράσῃ καὶ πάλιν τὸ πωληθέν. Τὸ τοιοῦτον ὀνομάζεται νομικῶς πώλησις ἐπὶ ἐξωνήσει (μπέϊ μπίλ βεφᾶ). (1) Ὡς ὅμως ἤδη εἴρηται, ἐπειδὴ τὰ διτελῆ βακουφικὰ κτήματα δὲν ἀνήκουσι κατὰ πλήρη κυριότητα εἰς τὸν νεμόμενον αὐτὰ ἰδιώτην, διὰ τοῦτο δὲν δύνανται ν' ἀποτελέσωσιν ἀντικείμενον πωλήσεως (μπέϊ, σατής), ἐπομένως οὐδ' ὑπὸ ὅρον ἐξωκήσεως δύνανται νὰ πωληθῶσι. Πλὴν ὅμως ὅπως ἡ πώλησις ἡντοὶ ἐκποιήσις (φεράγ) τῶν διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων ἐξαιρητικῶς ἐπετρέπη, συνιστάμενη, ὡς εἴρηται, εἰς τὴν ἐκ μέρους τοῦ πωλητοῦ πρὸς τὸν ἀγοραστήν παραχώρησιν καὶ μεταβίβασιν τῆς διηνεκοῦς νομῆς, οὕτω τοιαύτη τις ἐπὶ ἐξωνήσει πώλησις (φεράγ μπίλ βεφᾶ) ἐξαιρητικῶς ἐγένετο δεκτὴ κατὰ τοὺς νεωτέρους χρόνους, συνιστάμενη εἰς τὴν χάριν ἐξασφαλίσεως τῆς ἀπαιτήσεως τοῦ πι-

ζημιώσεων, ὀφειλομένων διὰ τὴν μὴ ἐκπλήρωσιν τῶν ἐπισήμων διατυπώσεων τῆς πωλήσεως παρὰ τῷ Αὐτοκρ. Κτηματολογίῳ (ἴδε Ζιαεδδὶν ἐφέντη Ἑρμηνείαν Νόμου περὶ γαιῶν σελ. 165-7 καὶ ἄρθρ. 51 Ἀστ. Κώδ.).

1. Σημ. Πλὴν τῆς ἐπὶ ἐξωνήσει πωλήσεως (μπέϊ μπίλ βεφᾶ) ὁ Ἀστ. Κώδ. δι᾽ (ἄρθρ. 119) ἀναγνωρίζει καὶ ἑτέρου εἴδους πώλησιν, ἣν ὀνομάζει μπέϊ μπίλ ἰστιγλάλ καὶ ἣν ἄλλοι μὲν μετὰ φράζουσι «πώλησιν τῆς δεσποτείας» ἕτεροι δὲ «πώλησιν ἐπὶ ἀντιχρήσει». Κατὰ τὸ τελευταῖον τοῦτο εἶδος τῆς πωλήσεως πωλεῖ μὲν ὁ πωλητὴς τὸ κτήμα του ἐπὶ ἐξωνήσει πρὸς τὸν ἀγοραστήν, ἐπιφυλάσσεται δὲ συνάμα τὸ δικαίωμα νὰ νέμηται αὐτὸς τὸ κτήμα ὡς ἀπλοῦς μισθωτής. Περὶ τοῦ σπουδαιοτάτου θέματος τῆς κατὰ τὴν Ὁθωμ. Νομοθεσίαν ὑποθήκης θέλομεν πραγματευθῇ ἐκτενέστατα ἐν ἰδιαίτερᾳ πραγματείᾳ.

στωτοῦ καὶ ὑπὲρ ὅρον ἐξωνήσεως ἐκποιήσιν τῆς ἐπὶ τοῦ διτελοῦς βauxουφικῷ κτήματος νομῆς τοῦ ὀφειλέτου. Ἐννοεῖται δὲ ὅτι διὰ τῆς τοιαύτης ἐπὶ ἐξωνήσεως ἐκποιήσεως, περιοριζομένης μόνον εἰς τὸ ἐπὶ τοῦ κτήματος δικαίωμα νομῆς τοῦ ὀφειλέτου, οὐδὲν ἄλλως θίγεται ἢ ἐπ' αὐτοῦ τούτου τοῦ κτήματος κυριότης (ρεκαμπέ), ἥτις παρκαμένει πάντοτε τῷ εὐχεῖ σκ' πῶ, ὑπὲρ οὗ τὸ κτήμα ἔχει ἀνέκαθεν ἀφιερωθῆ. Εὐ ὅταν ἐπίσης τυγχάνει, μεθ' ὅσα ἤδη ἐλέχθησαν, ὅτι πᾶσα ἐπὶ ἐξωνήσεως ἐκποιήσις (φεράγ μπὶλ βερά) δέον νὰ γίνηται πάντοτε τῇ ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου, πᾶσα δ' ἄνευ ἀδείας τούτου τοιαύτη τις ἐκποιήσις θεωρεῖται ἄκυρος καὶ οὐδὲν παράγουσα ἔννομον ἀποτέλεσμα.

15. α'. Δωρεὰ (χιμπέ) νομικῶς σημαίνει (ἄρθρ. 833 Ασ. Κωδ.) τὴν ἄνευ ἀντιτίμου (ἥτοι δωρεὰν) γενομένην ἀπὸ τοῦ δωρητοῦ εἰς τὸν δωρεοδόχον μεταβίβασιν τῆς κυριότητος τοῦ δωρουμένου πράγματος. Ἄλλ' ἡ κυριότης (ρεκαμπέ) τῶν διτελῶν βauxουφίων, ὡς εἵπομεν, ἀνήκει μόνον τῷ Θεῷ οὐχὶ δὲ καὶ τοῖς νεμομένοις ταῦτα ἰδιώταις· ἄρα καὶ τὰ τοιαῦτα βauxουφικὰ κτήματα εἶνε ἀνεπίδεκτα δωρεῆς τοιαύτης, οἷαν ὀρίζει αὐτὴν ὁ Αστικὸς Κώδιξ. Οὐχ' ἦττον ὁμοῦ κατ' ἀνάλογον ἐφαρμογὴν ἐπετρέπη καὶ ἡ δωρεὰ τῶν τοιούτων κτημάτων, συνίσταται δὲ εἰς τὴν ἀδείαν τοῦ ἐφόρου καὶ ἄνευ ἀντιτίμου γινομένην μεταβίβασιν τῶν δικαιωμάτων τῆς διηνεκοῦς νομῆς ἀπὸ τοῦ νεμομένου δωρητοῦ εἰς τὸν δωρεοδόχον, ὑποκαθιστάμενον, ὅσον ἀφορᾷ τὴν ἐπὶ τοῦ κτήματος νομὴν, εἰς τὴν θέσιν τοῦ δωρητοῦ. Ἀλλὰ καὶ ἡ τοιαύτη δωρεὰ τῶν διτελῶν βauxουφικῶν κτημάτων ἐν τῇ ἐπισήμῳ Τουρκικῇ γλώσσῃ δὲν φέρει τὸ ὄνομα δωρεᾶς, ἀλλ' ὀνομάζεται εἰδικώτερον μετζάνεν φεράγ, ἥτοι δωρεὰν ἐκποιήσεως ἢ παρκαώρησις. Δέον πρὸς τούτοις ἐνταῦθα, προκειμένου περὶ δωρεᾶς, νὰ σημειώσωμεν, ὅτι αὕτη κατὰ τὸν Ἀστικ. Κώδικα συμπληροῦται διὰ τῆς παρκαδόσεως (τεσλήμ), ἀπλῆ δὲ σύμβασις περὶ δωρεᾶς χωρὶς νὰ συνυπάρχῃ παρκαδόσις τοῦ δωρουμένου δὲν εἶνε ὑποχρεωτική⁽¹⁾.

1. Σημ. Κατὰ τὸ ἄρθρον 18ον τοῦ ἀπὸ 28 Αὐγούστου 1290 (ἴδε Δεστοῦρ τόμ. Γ', σελ. 449) Νόμου περὶ τῶν ἐπισήμων τίτλων τῶν μουλκίων ἀπαγορεύεται νὰ ἐκτελῶνται αἱ νόμιμοι παρὰ τῷ Αὐτοκρατορικῷ Κτηματολογίῳ διατυπώσεις διὰ τὰ δωρούμενα κτήματα, ἂν μὴ ἡ δωρεὰ ἀποδεικνύ-

15 β'. Ὁ Αστικὸς Κώδιξ (ἄρθρ. 855) ἀναγνωρίζει τὴν ὑπὸ τύπον δωρεᾶς γινομένην σύμβασιν, κατ' ἣν δωρεῖ μὲν ὁ δωρητὴς καὶ πρὸς δίδει τὸ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιάζομενον ἀκίνητον κτῆμά του (μυῦλκι) εἰς τὸν δωρεοδόχον, ἀλλ' ὑπὸ τὸν ὅρον ἵνα οὗτος ἀναλάβῃ τὴν ὑποχρέωσιν τοῦ νὰ διατρέφῃ (μπεσλεμέκ) αὐτὸν ἐφ' ὅσον ζῇ. Ὁ τοιοῦτος κατὰ τὴν σύμβασιν τῆς δωρεᾶς συμφωνηθεὶς ὅρος περὶ διατροφῆς κέκτηται πλήρες κύρος καὶ ἰσχύν, ἀναγνωρίζεται δὲ καὶ παρὰ τοῦ Κτηματολογίου (Δεφτέρι Χακκανῆ), καταχωριζόμενος ἐν τοῖς πρὸς τούτου ἐκδιδόμενοις ἐπισήμοις τίτλοις. Ἐρ' ὅσον λοιπὸν ὁ δωρεοδόχος ἐξακολουθεῖ νὰ διατρέφῃ τὸν δωρητὴν, οὗτος ἐπ' οὐδενὶ λόγῳ δικαιούται ν' ἀνακαλέσῃ τὴν ἄπαξ γενομένην καὶ διὰ τῆς παραδόσεως συντελεσθεῖσαν δωρεάν. Τοιοῦτος περὶ διατροφῆς ὅρος, γινόμενος ἀδείχ καὶ τοῦ ἐφόρου, δυνάμει ἐιδικοῦ ἐπὶ τούτῳ Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος ἰσχύει καὶ προκειμένου περὶ διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων, καταχωρίζεται δὲ ὁ ὅρος οὗτος καὶ ἐν τοῖς ἐπισήμοις τίτλοις τοῦ Κτηματολογίου. Μετὰ τὸν θάνατον τοῦ δωρεοδόχου οἱ ἔχοντες δικαίωμα μεταβιβάσεως συγγενεῖς του, εἰς οὓς κατὰ τοὺς ἐξαιρετικοὺς κανόνας τῆς ὡς ἀνωτέρω κληρονομικῆς ἐπὶ τῶν βακουφικῶν διαδοχῆς περιέρχεται τὸ δωρηθὲν βακουφικὸν κτῆμα, ὑποχρεοῦνται ἐπίσης νὰ διατρέφωσι τὸν δωρητὴν, ἐφ' ὅσον δὲ οὗτος ζῇ, δὲν δικαιούνται οὗτοι νὰ ἐκποιήσωσι καὶ μεταβιβάσωσι τὸ δωρηθὲν εἰς ἕτερον. Ἀλλὰ καὶ ἐν μετὰ τὸν θάνατον τοῦ δωρεοδόχου δὲν ἤθελον ὑπάρχει συγγενεῖς τοιοῦτοι, εἰς οὓς νὰ περιέρχεται κληρονομικῶς τὸ βακουφικὸν δωρηθὲν κτῆμα, τοῦτο δὲν καθίσταται σχολάζον (μαχλούλ) ἀλλὰ περιέρχεται καὶ πάλιν εἰς τὸν δωρητὴν. (Ἴδε ἐν Δεστοῦρ τομ. Δ' σελ. 373 τὴν ἀπὸ 19 Σεπτεμβρίου 1296 Ὑψηλὴν Ἀπόφασιν, ὡς ἐπίσης καὶ τὸν νεώτερον ἀπὸ 12 Ὀκτωβρίου 1304 Νόμον) (1)

ἡται δι' ἐπὶ τούτῳ ἀποφάσεως Ἱεροδικείου (χοτζέτ). Διὰ νεωτέρας ὁμως ἐγκυκλίου τοῦ Ὑπουργείου τῆς Δικαιοσύνης ἀπὸ 7 Μαρτίου 1294 (Δεστοῦρ τόμ. Δ' σελ. 371) γίνονται δεκτὰ καὶ τὰ παρὰ τῆς Δημογεροντίας, Μητροπόλεως, Πατρισρχείων ἢ καὶ τῆς συντεχνίας ἀπλῶς ἐπικεκρωμένα δωρητήρια ἔγγραφα.

1. Σημ. Τὸ ἄρθρον 114ον τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου, ὡς ἐτροποποιήθη διὰ

16. α. Ἄλλοτε πρὸ τῆς δημοσιεύσεως δηλονότι τοῦ ἀπὸ 7 Σεφίρ 1284 (23 Μαΐου 1868) Νόμου, δι' οὗ κατὰ πρώτην φοράν ἀπενεμήθη παρὰ τῆς Αὐτοκρατορικῆς Κυβερνήσεως καὶ ἀνεγνωρίσθη τὸ δικαίωμα εἰς τοὺς ἀλλοδαπούς, ἥτοι τοὺς ξένους ὑπηκόους, ν' ἀποκτῶσι καὶ ἔχωσιν ἀκίνητα ἐν Τουρκίᾳ κτήματα (ἴδε κατωτέρω § 22), οὗτοι δὲν ἠδύναντο ἐν τῷ φανερῷ ν' ἀποκτήσωσιν οἰκονομικῶς ἀκίνητον περιουσίαν ἐπὶ ἰδίῳ ὀνόματι, ὡς ἐκ τούτου λοιπὸν καὶ καταστρατηγούμενοι τὸν Νόμον κατέφευγον εἰς τὴν δι' εἰκονικῶν ἀγορῶν ἀπόκτησιν κτημάτων ἐπ' ὀνόματι τρίτων προσώπων ὑπηκόων ὀθωμανῶν, ἅτινα καὶ ἐφκίνοντο ἐπισήμως ὡς ἰδιοκτῆται τῶν ἀκινήτων, ἐν ᾧ ἐν τῷ κρυφῷ πραγματικοὶ κύριοι καὶ κάτοχοι διετέλουν οἱ ἀλλοδαποί. Ἀφ' ἑτέρου, ὡς θέλομεν ἐξηγήσει παρκακτιόντες (ἴδε Βιβλ. Γ' τιτλ. γ' § 9 καὶ ἐξῆς), τὰ διτελῆ βακουρὶκὰ κτήματα (ἰδ. ζαρετεϊνλοῦ) μετὰ τὸν θάνατον τοῦ διηνεκοῦς νομείως μόνον εἰς τοὺς ἀμέσους κατιόντας ἥτοι τὰ τέκνα αὐτοῦ περιέρχοντι, μὴ ὑπαρχόντων δὲ τέκνων, τὰ τοιαῦτα κτήματα καταλαμβάνονται ὡς σχολάζοντα (μαχλούλ) παρὰ τῶν ἐφύρων τῶν βακουρίων, δυναμένων νὰ παρχωρήσωσιν ἐκ νέου τὴν διηνεκὴ νομὴν ἐπὶ διπλῷ μισθώματι, ἥτοι ἐπὶ διτελείᾳ, εἰς ἕτερα πρόσωπα. Κατὰ τὰ ἄνωθι λοιπὸν, εἴτε διότι οἱ ἀλλοδαποὶ δὲν ἐδικαιοῦντο πρότερον νὰ ἐξουσιάζωσιν ἀκίνητα ἐν Τουρκίᾳ κτήματα, ὡς ἐκ τούτου δ' ἠναγκάζοντο ν' ἀποκτῶσι τοιαῦτα καταχρηστικῶς καὶ εἰκονικῶς (μουβᾶζατεν) ἐπ' ὀνόματι ὑπηκόου τινὸς Ὀθωμανοῦ, εἴτε καὶ διότι ὁ διηνεκὴς νομεὺς (μουτεσσαρήφ) διτελοῦς βακουρικοῦ κτήματος βλέπων ὅτι, ἐπειδὴ εἶνε ἅπας ἥτοι ἄνευ τέκνων, τὸ ὑπ' αὐτοῦ ἐξουσιάζόμενον κτῆμα, μὴ περιερχόμενον μετὰ τὸν θάνατον εἰς τοὺς ἀμέσους συγγενεῖς του, ὡς γονεῖς, ἀδελφοὺς κτλ., θὰ καθίστατο σχολάζον (μαχλούλ), ἠναγκάζετο ὅθεν νὰ μεταβιβάζη τὸ τοιοῦτον κτῆμα του εἰκονικῶς εἰς ἕτερον, ἔχοντα τέκνα, διὰ τοὺς λόγους λοιπὸν τούτους καὶ περιπτώσεις τῶν εἰκονικῶν (μουζαβᾶ) μεταβιβάσεων καὶ ἀγορῶν ἦσαν λίαν συνή-

νεωτέρου ἀπὸ 12 Ὀκτωβρίου 1304 Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος ἐπιτρόπει ἐπίσης τὴν ὑπὸ ὄρον διατροφῆς δωρεάν μετοβίβασιν τῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζήι μιριγιέ) γενομένην ὁμῶς τῇ ἀδείᾳ τοῦ Ταποῦ μεμιοφού.

θεις πρὸς ἡμῖν. Οὕτω δὲ συνέβαινεν ἐν τῷ φανερῷ μὲν καὶ ἐπιτήμως ἕτεροι νὰ φαίνωνται ιδιοκτῆται καὶ νομεῖς τῶν κτημάτων, καὶ ἰδίᾳ τῶν βακουφικῶν τοιούτων, ἐν τῷ κρυφῷ δὲ καὶ ἀνεπιτήμως δυνάμει ἐγγράφων εἰκονικότητος πραγμάτικοι ιδιοκτῆται καὶ νομεῖς νὰ δικτελῶσιν ἕτερον ὅλως πρόσωπον, καὶ τοῦτο ἐν ἀγνοίᾳ καὶ ἄνεν τῆς συγκαταθέσεως τοῦ ἀρμοδίου ἐφόρου.

16. β. Κρίνοντες κατὰ τὰ ἤδη εἰρημένα, ὅτι δηλαδὴ ἡ συναίνεσις καὶ συγκατάθεσις τοῦ ἐφόρου ἀπαιτεῖται ἐπὶ πάσης ἐκ μέρους τοῦ διηνεκοῦς νομέως πωλήσεως τῶν ἐπὶ διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος δικκλωμάτων νομῆς (τεσσαρὺρ), δέον ἐξ ἀνάγκης νὰ παρδεχθῶμεν, ὅτι πᾶν εἰκονικὸν ἐγγράφον (μουβαζά σενεδῆ), γινόμενον ἀναφορικῶς πρὸς τὴν τοιαύτην πώλησιν καὶ ἀγορὰν διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος, οὐδὲν κῦρος καὶ οὐδεμίαν ἰσχὺν κέκτηται, καὶ ὅτι ἐπομένως πραγματικὸς νομεὺς εἶνε αὐτὸς οὗτος, ὃν ἐν τῷ φανερῷ ὡς τοιοῦτον ἔχει ἀναγνωρίσει ὁ ἔφορος, οὐχὶ δὲ ὁ διὰ τοῦ εἰκονικοῦ ἐγγράφου δεικνυόμενος. Σημειωτέον ὅτι διὰ μὲν τοῦ ἀπὸ 23 Μαρτίου 1868 Νόμου ἐπιτρέπη εἰς τοὺς ξένους ὑπηκόους ν' ἀποκτῶσιν ἐπ' ἰδίῳ ὀνόμασιν ἐν Τουρκίᾳ κτήματα, δι' ἐτέρου δὲ ἀπὸ 2 Ζηλκχδὲ 1285 Νόμου (Ἰδε Δεστοῦρ τομ Α. σελ. 225) ἐχορηγήθη ἐπὶ τῶν ἀμέσως μόνον πρὸς τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων διοικουμένων (μτζπουτά) βακουφικῶν κτημάτων καὶ ὑπὲρ ὠρισμένων μόνον συγγενῶν τοῦ θανόντος νομέως τὸ λεγόμενον εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τοῦ δικαιώματος μεταβιβάσεως (τεβσίῖ ἰντικάλ), περὶ οὗ παρακατιόντες ἐκτενῆ ποιήσομεν τὸν λόγον (ἴδε κατωτέρω τίτλ. γ'). Οἱ λόγοι λοιπὸν, διὰ τοὺς ὁποίους ἡναγκάζοντο πολλοὶ νὰ ἐγγράψωσιν εἰκονικῶς τὰ ἀκίνητα κτήματά των εἰς ὄνομα τρίτου, κατὰ τὸ πλεῖστον ἐξέλιπον, ὡς ἐκ τούτου δὲ καὶ οἱ πραγματικοὶ ιδιοκτῆται, βλέποντες ὅτι οὐδὲν σπουδαῖον κώλυμα ὑπῆρχεν, ὅπως ἐγγράψωσιν ἐπ' ἰδίῳ ὀνόμασι τὰ κτήματά των, ἐπόμενον ἦτο νὰ στραφῶσι κατὰ τοῦ εἰκονικοῦ κυρίου ἢ νομέως καὶ ζητήσωσι πρὸς αὐτοῦ τὴν μεταβίβασιν τῶν τίτλων τῆς ιδιοκτησίας των ἐπ' ἰδίῳ ὀνόμασι. Περὶ τῶν τοιούτων περιπτώσεων καὶ τῆς εἰκονικότητος ἐν γένει ἐξεδόθη ὡς ἐκ τῶν ἄνωθι ἀφορμῶν ἰδιαίτερον ἐπὶ τούτῳ Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα, περὶ οὗ ἐνδιαλαμβάνει ἡ ἀπὸ 5 Μαρτί-

ου 1286 Βεζυρική Διαταγή (μπουγιουρουλτού), πραγματευομένη περὶ τῆς εἰκονικῆς ἐν γένει ἐκποιήσεως (φεράγ) ἐστεγασμένων καὶ προσοδοφόρων βακουφίων ("Ἴδε Δεστούρ τομ. Γ' σελ 163), βασιζομένη δ' ἐπὶ τῆς ἐπιεικειᾶς (aequitas) καὶ οὐχὶ ἐπὶ τοῦ αὐστηροῦ Δικαίου, κατὰ τὸ *summun jus summa iniuria*.

17. Ὡς εἴρηται, ἐπὶ τῶν μὴ ἀπ'εὐθείας παρὰ τοῦ Ἰπουργείου τῶν Βακουφίων ἀλλ' ἀμέσως ὑπὸ τῶν ἐφόρων των διοικουμένων (ἐβκάφι μουλχακά), ἅτινά εἰσι καὶ τὰ πολυκριθμότερα, βακουφικῶν κτημάτων, δὲν εἶχεν εἰσέτι, μέχρι δηλαδὴ τῆς ἡμερομηνίας τοῦ ὡς ἄνωθι Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος, ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τοῦ δικαιώματος τῆς μετὰ θάνατον τοῦ νομέως μεταβιβάσεως τῶν ὑπὸ τὴν νομὴν του διτελῶν βακουφίων εἰς ὠρισμένας τάξεις συγγενῶν (τεβσίϊ ιντικάλ, ἴδε βιβλ. Γ' τίτλ γ'),⁽¹⁾ ὡς ἐκ τούτου δὲ καὶ πλεῖστοι εἰκονικαὶ πράξεις ἐγίνοντο συνήθως ἐπὶ τῶν τοιοῦτου εἶδους βακουφικῶν κτημάτων, ἀφορμὴν ἔχουσαι τὴν προβλεπομένην παρὰ τοῦ διηγεκοῦς νομέως περίπτωσιν, καθ' ἣν, ἐὰν οὗτος, διτελῶν ἄτεκνος, ἀπέθνησκε, μετὰ τὸν θάνατόν του τὸ ὑπὸ τὴν νομὴν του βακουφικὸν κτῆμα, μὴ περιερχόμενον πλὴν τέκνων εἰς ἐτέρους συγγενεῖς, καθίστατο σχολάζον (μαχλούλ), καὶ ὡς τοιοῦτον κατελαμβάνετο ἀμέσως παρὰ τοῦ ἐφόρου. Κατὰ τὴν ρηθεῖσαν λοιπὸν ἀπὸ 5 Μαρτίου 1286 Βεζυρικήν Διαταγὴν, μέχρις οὗτου ἐπιτευχθῶσι παρὰ τῇ Αὐτοκρατορικῇ Κυβερνήσει τὰ μέσα ἐκεῖνα, διὰ τῶν ὁποίων νὰ κατορθωθῇ ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ, ὡς εἴρηται, εὐεργετήματος καὶ ἐπὶ τῶν ἀμέσως ὑπὸ τῶν ἐφόρων των διοικουμένων βακουφίων, προσωρινῶς⁽²⁾ θέλουσιν ἐπέχει ἰσχὺν νόμου αἱ ἐξῆς διατάξεις, ἀναφερόμεναι

1. Σημ. Διὰ νεωτέρου Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος ἀπὸ 2 Δεκεμβρίου 1290 ἡ ἐπέκτασις τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως ἐφηρμόσθη καὶ ἐπὶ τῶν ἀμέσως μὲν παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων διοικουμένων τῷ Ἰπουργείῳ δὲ τῶν Βακουφίων προσηρητημένων βακουφικῶν κτημάτων (ἐβκάφι μουλχακά).

2. Σημ. Τὴν σήμερον ἔχει ἤδη ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεργέτημα καὶ ἐπὶ τῶν ἀμέσως μὲν παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων ἀμέσως δὲ τῷ Ἰπουργείῳ τῶν Βακουφίων προοδηγενημένων βακουφίων (μουλχακά). Ἐκ τοῦ γεγονότος τούτου ξηρεται ἄρα γε ὅτι ἡ ἰσχὺς τῆς ὡς ἄνωθι ἀπὸ 5 Μαρτίου 1286 Βεζυρικῆς

εἰς τὰς εἰκονικὰς μεταβιβάσεις ἐν γένει τῶν βακουφικῶν μόνον κτημάτων. Ἐκὼν δηλαδή ὁ ἐπιτήμωρ καὶ τῇ ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου γενόμενος καὶ ὡς τοιοῦτος ἀνεγνωρισμένος διηνεκὴς νομεὺς (μούτεσσκρὴρ) εἴτε ὁ ἴδιος ἤθελεν ὁμολογήσει εἴτε δι' ἐγγράφου τοῦ ἤθελεν ἀποδειχθῇ, ὅτι αὐτὸς μὲν εἶνε εἰκονικὸς νομεὺς, πράγματι δὲ ἡ διηνεκὴς νομὴ ἀνήκει εἰς ἕτερόν τινα, ἐν τοιαύταις περιπτώσεσι κατὰδικάζεται οὗτος νὰ μεταβιβάσῃ τὸ εἰκονικῶς ἐπ' ὀνόματί του διατελοῦν βακουφικὸν κτῆμα εἰς τὸν ὑπὲρ οὗ ἡ εἰκονικότης πραγματικὸν νομέα, καὶ ἐκὼν τὸ τοιοῦτον ἤθελεν εἶθιμι ἀδύνατον, ὑποχρεῖται ὁ εἰκονικὸς νομεὺς νὰ ἐκποιήσῃ εἰς ἕτερον τὴν ἐπὶ τοῦ κτήματος νομὴν, ὑπὸ τὸν ὅρον ἵνα λάβῃ τὸ τίμημα τῆς ἐκποιήσεως ὁ ὑπὲρ οὗ ἡ εἰκονικότης πραγματικῶς νομεὺς. Ἀποθνήσκοντος τοῦ εἰκονικοῦ νομέως δύο τινὰ δυνάτον νὰ συμβῶι, καθότι ἐκὼν μὲν ὁ ἀποθνήσκων ἔχῃ ἐγκαταλίπει συγγενεῖς, ἀπολαμβάνοντας τὸ δικαίωμα τῆς ἐπ' ὀνόματί των μεταβιβάσεως τῆς νομῆς (τετσκρὸρ) τοῦ βακουφικοῦ κτήματος, βρύνονται καὶ οὗτοι ἀπέναντι τοῦ ὑπὲρ οὗ ἡ εἰκονικότης πραγματικοῦ νομέως μὲ τὰς αὐτὰς ὡς ἄνωθι ὑποχρεώσεις, ὅς εἶχε καὶ ὁ ἀποθνήσκων εἰκονικὸς νομεὺς, ἐκὼν δὲ τούτων οὗτος δὲν ἔχῃ ἀφήσει συγγενεῖς δικαιουμένους εἰς τὴν ἐπ' ὀνόματι των μεταβιβάσιν (ιντικίλ) τῆς νομῆς (ἴδε κατωτέρω Βιβλ. Γ'. τίτλος γ'), τότε τὸ εἰκονικῶς ἐξουσιάζομενον βακουφικὸν κτῆμα καθίσταται σχολάζον (μαχλούλ), ὡς τοιοῦτον δὲ, καὶ χωρὶς νὰ λαμβάνωνται ποσῶς πλέον ὑπ' ὅψιν τὰ δικαιώματα τοῦ ὑπὲρ οὗ ἡ εἰκονικότης πραγματικοῦ νομέως, κατακλημβάνεται ἀμέσως ὑπὸ τοῦ ἐφόρου, ἀπέναντι

Διαταγῆς ἔπαυσε πλέον ὑφισταμένη; Βεβαίως ὅχι, διότι *cessante ratione legis non cessat lex*, δηλαδή δὲν ἀκυροῦται ποτε ὁ Νόμος διὰ μόνου τοῦ γεγονότος, ὅτι ἐξέλιπε πλέον ὁ λόγος τῆς νομοθετήσεώς του, καθότι δὲν δύναται μετὰ βεβαιότητος νὰ συμπεράνῃ τις, ὅτι μόνον καὶ μόνον ἕνεκα τοῦ ἐν τῇ νόμῳ ἐμπεριεχομένου λόγου ἐνομοθετήθη ὁ Νόμος οὗτος. Ἄλλως τε ἐκτὸς τοῦ ὅτι τὸ περιεχόμενον τῆς ὡς εἴρηται Βεζυρικῆς διαταγῆς ἔξακολουθεῖ μέχρι τῆς σήμερον ἐφαρμοζόμενον παρὰ τοῖς Δικαστηρίοις, καὶ κατὰ τὰς Γενικὰς Διατάξεις (μεβὰδι οὐμουμιγιέ, ἴδε Διστουρ τόμ. α'. σελ. 16.) ὁ Νόμος μόνον δι' ἐτέρου Νόμου καταργεῖται.

τοῦ ὁποίου δὲν δύναται ν' ἀντιταχθῇ οὔτε νὰ ἰσχύῃ οἰονδήποτε περὶ εἰκονικότητος ἔγγραφον.

18. Τὸ Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα, περὶ οὗ ἐνδικαλαμβάνει ἡ ἀπὸ 5 Μαρτίου 1286 ὡς εἴρηται Βεζυρικὴ Διαταγή, καθὰ εἰδικῶς μόνον τὰ βυζαντινὰ ἀφορῶντα, δὲν ἐφαρμόζεται ἐπὶ δημοσίων γαιῶν, ἀφ' οὗ μάλιστα καὶ ὁ περὶ γαιῶν Νόμος οὐδεμίαν περὶ εἰκονικότητος διάταξιν περιέχει. (Συμφωνεῖ Ακυρωτικὸν Κωνσταντινουπόλεως· ἴδε ἀπόφασίν του ἀπὸ 9 Αὐγούστου 1300, ἀντιφωνεῖ ἐν ἐτέρᾳ ἀποφάσει). Περὶ εἰκονικότητος λόγον ποιεῖται καὶ ὁ Οἰκονομικὸς Αστικ. Κώδικς, ὅστις ἀφορᾷ ἐν γένει καὶ διέπει μόνον τὰ κίνητα καὶ τὰ κατὰ πλήρη ἰδιοκτησίαν ἐξουσιάζόμενα ἀκίνητα (μούλια), κατὰ τὸ ἄρθρον δὲ 1591 εἶνε δεκτὴ ἡ περὶ εἰκονικότητος ὁμολογία. Οὕτω ἐάν τις ὁμολογήσῃ εἴτε ἐγγράφως εἴτε καὶ μὴ, ὅτι τὸ κτήμα, ὅπερ αὐτὸς κατέχει, δὲν εἶνε ἰδικὸν του ἀλλ' ὅτι ἀνήκει εἰς ἕτερόν τινα, ἡ τοιαύτη ὁμολογία εἶνε ἔγκυρος. Ἐπίσης καὶ κατὰ τὸ ἐπόμενον ἄρθρον 1592 ὁπόταν τις ὁμολογήσῃ σχετικῶς πρὸς τι ἀκίνητον κτήμα, ὅπερ αὐτὸς δυνάμει τίτλου ἰδιοκτησίας κατέχει, ὅτι τὸ κτήμα τοῦτο ἀνήκει εἰς ἕτερον, καὶ ὅτι ὁ ἴδιος (ὁ ὁμολογῶν) οὐδὲν ἐπὶ τοῦ κτήματος δικαίωμα κυριότητος ἔχει, τὸ δ' ὄνομα τοῦ εἰκονικῶς μόνον ἀναφέρεται ἐν τῷ τίτλῳ τῆς ἰδιοκτησίας, ὡς ἐπίσης καὶ ὁπόταν τις ὁμολογήσῃ ὅτι τὸ δεῖναι κτήμα ἔχει ἀγοράσει διὰ λ)σμὸν τοῦ Α., καὶ τὰ χρήματα ἅτινα αὐτὸς ἔχει δώσει ὡς τίμημα εἰς τὸ πωλητὴν, ἀνήκον εἰς τὸν Α., εἰκονικῶς δ' ἔχει γεγραπτὸν τὸ ὄνομα τοῦ (τοῦ ὁμολογοῦντος) ἐν τῷ τίτλῳ ἰδιοκτησίας, κατ' ἀμφοτέρους τὰς περιπτώσεις ἡ ὁμολογία εἶνε ἔγκυρος, τὸ δὲ κτήμα θεωρεῖται ὡς πράγματι ἀνήκον εἰς τὸν ὑπὲρ οὗ ἡ ὁμολογία.

Τὰς διατάξεις ταύτας τοῦ Αστ. Κώδικος δύστροποί τινες ὀφειλέται κατὰβολιευόμενοι, ἐκ συμπαιγνείας μεθ' ἑτέρων τρίτων προσώπων πολλάκις προέβαινον, εἴτε ζητοῦντες τὴν ἀκύρωσιν τῆς ἡδὴ ἐπὶ τῶν κτημάτων των παρὰ τοῦ δανειστοῦ ἐνεργηθείσης κατασχέσεως, εἴτε καὶ θέλοντες ἕνεκα οἰωνδήποτε ἄλλων λόγων τὰ ἐπ' ὀνόματί των ἐπισήμως παρὰ τῷ Κτηματολογίῳ ἐγγεγραμμένα κτήματα ὡς εἰς ἕτερον ἀνήκοντα νὰ παραστήσωσιν. Ἐπειδὴ δὲ μετὰ τῶν δυστρόπων ὀφειλετῶν ὑπῆρχον καὶ τινες, οἵτινες, καίτοι εἴτε προσωπικῶς εἴτε

ἐξ ἐγγυήσεως πρὸς τὸ Δημόσιον ὀφείλοντες, οὐχ ἥττον ὅμως εἶχον ἀποπειραθῆ δι' εἰκονικῶν διεκδικήσεων τρίτου τὰ ὑπέγγυα κτήματά των νὰ ἐλευθερώσωσι, ὡς ἐπίσης καὶ τινες ἕτεροι, οἵτινες, ἐν ᾧ ἄπαξ ἔχουσι τὰ ἴδια κτήματά των ὑποθηκεύσει τῇ Γεωργικῇ Τραπεζῇ, ἐκ συμπαίγνιας μετὰ τρίτου, διεκδικοῦντος τὴν κυριότητα, προσεπάθουν ν' ἀπαλλάξωσι τῆς ὑποθήκης τὰ ἐνυπόθηκα κτήματά των, κατὰ πρῶτον μὲν ὅσον ἀφορᾷ τὰ δικαιώματα τοῦ Δημοσίου (Χαζινεὶ μαλιγιέ) δυνάμει τῆς ἀπὸ 31 Μαρτίου 1307 Ἐγκυκλίου, κατόπιν δὲ καὶ χάριν προστασίας τῆς Γεωργικῆς Τραπεζῆς ἀλλὰ καὶ τῶν ἰδιωτῶν (Ἴδε Ἐγκύκλιον ἀπὸ 8 7)βρίου 1310) σπουδαῖοι περιορισμοὶ ἐτέθησαν ὡς πρὸς τὰς εἰκονικὰς διεκδικήσεις καὶ ἀπατήσεις, καίτοι ἐπὶ ἐγγράφων βραχίζομενας. Ἐπίσης καὶ κατὰ τὴν δίκταξιν τοῦ νεωτάτου καὶ κατὰ 7)βριον τοῦ 1902 δημοσιευθέντος Αὐτοκρατορικῷ δὲ Δικτάγματι κεκυρωμένου Νόμου⁽¹⁾ ἀπαγορεύεται τοῦ λοιποῦ τοῦς

1. Σημ. Τό Σερή, καθὰ ἐξ ἀποκαλύψεως Μουσουλμανικὸν δίκαιον, μένει ἀμετάβλητον, μὴ δυνάμενον δηλαδή διὰ νεωτέρων νομοθετικῶν διατάξεων κατ' οὐσίαν καὶ κατὰ τὰς ρητὰς καὶ θεμελιώδεις διατάξεις του νὰ τροποποιηθῇ, πηγαὶ δὲ τοῦτου εἰσὶν α'. ἡ Ἱερὰ Βίβλος (Κοράνιον)· β'. αἱ ρήτραι τοῦ Προφήτου (Χαδῆς)· γ'. ἡ ὁμοφωνία τῶν συντρόφων τοῦ Προφήτου καὶ δ'. ἡ ἀνάλογος ἐφαρμογή. Ἐρωτηθὲν ἄλλοτε ἀποφάσει τοῦ Ὑπουργικοῦ Συμβουλίου τὸ Ὑψ. Σεῖχουλισλαμάτων ἵνα ἐκφράσῃ γνώμην ὡς πρὸς τὸ Ζήτημα τοῦ κύρους τῆς δι' εἰκονικῶν ἢ δυνάμει ἰδιωτικῶν πωλητηρίων ἐγγράφων μεταβιβάσεως τῶν μουλκίων, ἀπεφάνητο ὅτι, κατὰ τὸ Σερή τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἔξουσιαζόμενα ἀκίνητα (μουλκία) ἑξομοιοῦνται μὲ τὰ κινητὰ πράγματα, ἐπομένως ἀφ' οὗ ὡς πρὸς τε τὸν τρόπον τῆς ἔξουσας καὶ πωλήσεως καὶ ὑποθήκης καὶ δωρεᾶς κτλ. ὑπάγονται ταῦτα εἰς τοὺς αὐτοὺς εἰς οὓς καὶ τὰ κινητὰ κανόνας, πάσα, καὶ ἄνευ συμπράξεως ἐπισήμου τινὸς Ἀρχῆς ἀλλὰ μεταξὺ μόνον τῶν συμβαλλομένων μερῶν καταρτιζομένη τὰ μουλκία δ' ἀφορῶσα, δικαιοπραξία εἶνε ἔγκυρος καὶ ὡς τοιαύτη παρὰ τῶν Δικαστηρίων δέον ν' ἀναγνωρίζηται (ἴδε τὴν ἀπὸ 31 Μαρτίου 1307 Ἐγκύκλιον). Διὰ τοῦ νεωτάτου κατὰ Σεπτέμβριον τοῦ 1902 δημοσιευθέντος Νόμου δὲν θίγεται οὐσιαστικῶς οὐδὲ λύεται κατ' ἀρχὴν αὐτὸ τοῦτο τὸ Ζήτημα περὶ τοῦ ἐγκύρου ἢ ἀκύρου τῆς ἐπὶ ἰδιωτικοῦ μόνον ἐγγράφου ἐρειδομένης ἀγοραπωλησίας μουλκίου, ἀλλ' ἀπλῶς διατάσσονται καὶ ὑποχρεοῦνται οἱ Δικασταὶ νὰ μὴ δικάζωσιν ἐν γένει ἀγωγὰς ἐκ τοιούτων ἰδιωτικῶν πωλητηρίων ἐγγράφων ἀπορρεούσας. Ἐπειδὴ κατὰ τὸ Σερή οἱ Δικασταὶ εἰσὶν ἐντολοδόχοι τῆς Α. Α. Μ. τοῦ Σουλ-

Δικαστηρίοις νὰ πρᾶδεχθῶσι καὶ δικάσωσιν ἀγωγὴν, ἣν κινεῖ ὁ ἐνάγων συνεπείᾳ διαφωνίας τινὸς ἐξ ἀγοραπωλησίας ἀκινήτου ἐν γένει κτήματος προερχομένης καὶ ἐπὶ ἰδιωτικοῦ ἐγγράφου βασιζομένης.

Τὴν σήμερον λοιπὸν τὰ μέγιστα ἔχουσι περιορισθῇ αἱ περιπτώσεις τῆς εἰκονικότητος ἐπὶ μουλκίων καὶ τῶν ἐπὶ ἰδιωτικῶν ἐγγράφων βασιζομένων διαφόρων δικαιοπραξιῶν. Ἐνῶ δ' ἄλλοτε τὰ τε Ἱεροδικεῖα ὡς καὶ τὰ Συμβολαιογραφεῖα συνέταττον ἢ ἐπεκύρουν πᾶν περὶ ἀγοραπωλησίας ἢ ὑποθήκης κ.τ.λ. μουλκίου συμβόλαιον, πρὸ τινων ἐτῶν καὶ τὸ τοιοῦτον ἔχει ἀπαγορευθῆ, ὁρισθέντος, ὅτι τὸ μόνον ἀρμόδιον ἐπίσημον Γραφεῖον, παρ' ᾧ δέον νὰ διεξάγωνται αἱ τοιαῦται ἐπὶ ἀκινήτων δικαιοπραξίαι, τυγχάνει τὸ Αὐτοκρατορικὸν Κτηματολόγιον (Δεφετέρι Χακκνῆ, ἴδε Βιβλ. Α' τίτλ. Β' ἐν προσθήκῃ § Γ).

19. Ζήτημα εἰκονικότητος παρουσιάζεται καὶ ὁπόταν π.χ. ὁ Α. δανειζόμενος παρὰ τοῦ Β. χρηματικὴν τι ποσόν, πρὸς περισσοτέραν ἐξασφάλισιν τοῦ πιστωτοῦ του καὶ κατ' ἀπαίτησίν του ἀντὶ νὰ τῷ ὑποθηκέυσῃ (φεράχ μὲν βερεῖ, πώλησις ἐπὶ ἐξωνήσει) τὸ διτελὲς βακουφικὸν κτῆμά του, δηλοῖ τούναντίον ἐπισήμως καὶ ἐνώπιον τοῦ ἐρῶρου ὅτι δι' ὀριστικῆς καὶ ἀμετακλήτου πώλησεως ἐπώλησεν αὐτὸ εἰς τὸν δανειστὴν του. Τί γενήσεται ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει, ὁπόταν ὁ μὲν ὀφειλέτης Α. διατελῇ πρόθυμος νὰ πληρώσῃ τὴν ὀφειλὴν του καὶ λάβῃ ὀπίσω τὸ κτῆμα, πλὴν ὅμως ὁ κερδαλέοφρων πιστωτής του Β. δὲν παρὰλέχῃται τὸ τοιοῦτον, ἰσχυρίζόμενος, ὅτι δι' ὀριστικῆς καὶ

τάνου ὅπως δικάζωσι τὰς δίκας καὶ ἀποφασίζωσι (ἄρθρ. 1800 Ἰστ. Κώδ.), καὶ ἐπειδὴ Οὗτος ἔχει συνάμα τὸ ὕπατον δικαίωμα ἵνα εἴτε δρίξη ὁποίας ὑποθέσεις δέον οἱ Δικασταὶ νὰ δικάζωσι εἴτε καὶ ἔνεκα λόγων τινῶν, ὑπὸ τοῦ κοινοῦ συμφέροντος ὑπαγορευομένων, ἔξαιρῃ ἑτέρας ὑποθέσεις ἀπὸ τῆς ἐν γένει δικαιοδοσίας τῶν Δικαστῶν (ἄρθρ. 1801), διὰ τῆς δυνάμει τοῦ ὡς εἴρηται προσφάτου Νόμου χάριν τοῦ κοινοῦ συμφέροντος γενομένης ἀπαγορεύσεως, ὅπως δικάζωσιν οἱ Δικασταὶ τὰς ἐξ ἰδιωτικῶν πωλητηρίων ἐγειρομένας ἀγωγὰς, οὐδεμία μεταβολὴ ἐπέρχεται εἰς τὸ Σερῆ, οὐδὲ θίγονται ἐν γένει τὰ κατ' αὐτό. Κατὰ παραπλησίαν οἰκονομίαν ὑπάρχουσι παρὰ τῇ Ὀθωμανικῇ Νομοθεσίᾳ καὶ ἕτερά τινα Αὐτοκρατορικὰ Διατάγματα, ἐπιτρέποντα ἢ ἀπαγορεύοντα εἰς τοὺς Δικαστὰς ὠρισμένας τινὰς ὑποθέσεις νὰ δικάζωσιν (ἴδε πρόσθι § 17 καὶ κατωτέρω § 19).

ἐνώπιον τοῦ ἐφόρου ὡς τοιαύτης συνομολογηθείσης πωλήσεως ἡγόρασε τὸ βακουφικὸν κτῆμα καὶ ὅτι τοῦτο συνεπῶς ὀριστικῶς καὶ ἀμετακλήτως ἀνήκει εἰς αὐτόν; Κατὰ παλαιὸν τινὰ Νόμον (Σχμπὲν 1261) ἐπὶ παρομοίων περιπτώσεων ὁ δικαστὴς ἔδει νὰ διατάξῃ τὴν διὰ πρᾶγματογνωμόνων ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας τοῦ φιλονεικουμένου βακουφικοῦ κτήματος, καὶ ἐὰν μὲν τὸ τίμημα, ὅπερ ἔχει δώσει ὁ ἀγοραστής Β. πρὸς τὸν πωλητὴν Α., εὐρεθῇ κατώτερον τῆς πρᾶγματικῆς ἀξίας τοῦ ἀκινήτου, συμπεριλαμβάνεται ὅτι δὲν ἐπρόκειτο ἀρχικῶς περὶ ὀριστικῆς πωλήσεως ἀλλὰ περὶ ὑποθήκης (φερχ μπιλ βερχ ἢ μπιλ ἰστιγλᾶλ), εἰ δὲ τὸ τίμημα συνεφώνει μὲ τὴν ἀξίαν, ὅτι τότε ἐπρόκειτο περὶ ὀριστικῆς πωλήσεως. Ἐκ τῆς τοιαύτης κατὰστασεως ὡφελούντο κατὰ πολὺ οἱ ἔρροι (μουτεβεληδες), καθότι, ὁπόταν οὗτοι ἔβλεπον ὅτι διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα ἀξίας π. χ. χιλίων λιρῶν ἐπωλεῖτο πρὸς τοῦ Γ. εἰς τὸν Δ ἀντὶ ἐλάχιστου ποσοῦ, ἀπέθνησκε δὲ κατόπιν καὶ ὁ πωλητὴς Γ' ἄνευ τέκνων, ἰσχυριζόμενοι ὅτι τὸ οὕτω πωληθὲν κτῆμα ἀνῆκε πρᾶγματι εἰς τὸν Γ. καὶ, κατὰ τούτου ἀποθνήσκοντος ἄνευ τέκνων, τὸ βακουφικὸν κτῆμα καθίστατο σχολάζον (μυχλουλ, ἴδε κατωτέρω ἐν τίτλ. γ'), ἡδύναντο οὗτοι νὰ ἐγείρῃσιν ἐγωγὴν ἐναντίον τοῦ, ὡς εἴρηται, ἀγοραστοῦ Δ, καὶ λόγῳ ὅτι ἡ πρὸς αὐτόν πώλησις δὲν ἦτο ὀριστικὴ ἀλλ' ἀπέκρυπτεν ἐν ἐαυτῇ ὑπόθηκην, νὰ ζητήσωσι τὴν διὰ πρᾶγματογνωμόνων ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας τοῦ κτήματος. Ἐὰν ἡ ἐκ μέρους τῶν πρᾶγματογνωμόνων ὁρισθεῖσα ἀξία εὕρισκετο ἀνωτέρω τοῦ τιμήματος, ὅπερ ὁ ἀγοραστής Δ ἔχει δώσει ἄλλοτε εἰς τὸν πωλητὴν Γ, κατεδικάζετο ὁ ἀγοραστής νὰ κατεβάλλῃ εἰς τὸν ἔρρον τὴν μετὰξὺ ἀξίας καὶ τιμήματος διαφορὰν, ἐὰν δὲ δὲν ἐπλήρωνε ταύτην, ἐπειδὴ ἐθεωρεῖτο, ὅτι τὸ βακουφικὸν κτῆμα διετέλει ὑποθηκευμένον καὶ οὐχὶ πωλημένον εἰς αὐτόν, ἐξετίθετο τοῦτο εἰς δημοπρασίαν καὶ κατεκυροῦτο ἡ διηνεκὴς νομὴ του (τεσσερὺρ) εἰς τὸν πλειοδοτήσαντα, ἐκ τοῦ ἀντιτίμου δὲ τῆς πλειοδοσίας κατεβάλλετο μὲν εἰς τὸν Δ τὸ χρηματικὸν ποσόν, ὅπερ οὗτος ἔχει ἄλλοτε δώσει εἰς τὸν πωλητὴν Γ, τὸ δὲ περιπλέον παρέμενε τῷ ἐφόρῳ.

19 β. Διὰ τῶν ὡς ἄνωθι διατάξεων ἠνοίγετο ἡ θύρα εἰς πολλὰς στρεψοδικίας, πᾶς δὲ τις μεταμελόμενος διὰ τὴν ἐκ μέρους του ἐνερ-

γηθεῖσαν πώλῃσιν τοῦ διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματός του, ἐδικαι-
οὔτο νὰ ζητήσῃ μέσῳ τοῦ Δικαστοῦ τὴν ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας τοῦ
πωληθέντος, κατόπιν δὲ νὰ παρυσιάσῃ μάρτυρας μαρτυροῦντας περὶ
ὑπάρξεως ὑποθήκης καὶ οὐχὶ πωλήσεως. Διὰ νεωτέρου ὅθεν ἀπὸ 2
Ρέμπι οὐλ ἀχὴρ 1274 Νόμου παρεχωρήθη μὲν πεντάμηνος κατ' ἀρ-
χὰς προθεσμίας, ὅπως ἐντὸς τοῦ χρονικοῦ δικστήματος τοῦτου πᾶσα εἰ-
κοδικὴ μετὰ τῶν ἐνδιαφερομένων τοιοῦτου εἴδους πρᾶξις ἐπισήμως
καὶ κατελλήλως διορθωθῇ, παρελθούσης δὲ τῆς προθεσμίας ταύτης,
ἀπαγορεύθη πλέον εἰς τοὺς δικιστὰς ὅπως παρεδέχωνται καὶ δικάζω-
σιν ἀγωγὰς ἐναντίον τοῦ παρεχομένου τῶν ἐπισήμων τίτλων, καὶ εἰ
μὲν ἐν τοῖς ἐπισήμοις τίτλοις ἢ πώλησις εἶνε ἐγγεγραμμένη ὡς ὀρι-
στική, ὡς τοιαύτη δέον νὰ θεωρηθῇ καὶ παρὰ τοῦ Δικαστοῦ, εἰ
δὲ τοῦναντίον ὡς ὑποθήκη (φεράγ μπιλ βερᾶ, πώλησις ἐπὶ ἐξωνήσει
ἢ φεράγ μπιλ ἱστιγλᾶλ), ὡς τοιαύτη δέον ν' ἀνγνωρίζηται καὶ ἐπὶ
Δικαστηρίου. Ἐξαιρετικῶς δὲ μόνον διὰ τοῦ ὡς εἴρηται Νόμου (1)
ἐπετρέπη ὅπως, ὅταν προσάγηται ἔγκυρον μετὰ τῶν πωλητοῦ καὶ
ἀγοραστοῦ ἔγγραφον, ἐξ οὗ ν' ἀποδεικνύηται τὸ ἐναντίον τοῦ παρε-
χομένου τοῦ ἐπισήμου τίτλου, ὅτι δηλαδὴ πρόκειται περὶ ὑποθήκης,
καίτοι ὁ τίτλος ἀναφέρει τὴν πώλησιν ὡς ὀριστικήν, ἐν τοιαύτῃ μόνον
περιπτώσει ἐξουσιοδοτοῦνται οἱ δικιστὰς νὰ λαμβάνωσιν ὑπ' ὄ-
ψιν καὶ δικάζωσι τοιαύτας τινὰς ἐπὶ ἰδιαιτέρου ἐγκύρου ἐγγράφου
στηριζομένας ἀξιώσεις καὶ ἀγωγὰς.

20. Ἐκ τοῦ ὅτι τὰ μετὰ τῶν ἐνδιαφερομένων ἰδιαιτέρως καὶ ἐν
ἀγνοίᾳ τοῦ ἐφόρου γινόμενα τὰ διτελῇ δὲ βακουρικὰ κτήματα ἀφο-
ρῶντα ἔγγραφα τυγχάνουσι παρὰ τοῖς Δικασταῖς παρεδεκτὰ καὶ δυνά-
μει ἐξαιρετικῶν Νόμων κατὰ τὰς πρόσθι ἐκτεθείσας περιπτώσεις
εἰκονικότητος κηρύσσονται ἔγκυρα καὶ ἰσχυρά, δὲν ἔπεται ὅτι καὶ
εἰς πᾶσαν ἐν γένει ὑπόθεσιν δικτελοῦσιν ἔγκυρα καὶ ἰσχυρὰ τὰ τοιαῦ-
τα μετὰ τῶν συμβαλλομένων μερῶν ἀνταλλασσόμενα καὶ ἄνευ τῆς
ἀδείας τοῦ ἐφόρου γινόμενα ἰδιαιτέρως ἔγγραφα, εἴτε ταῦτα εἰσὶ κα-
θαρῶς ἰδιωτικὰ εἴτε καὶ παρ' ἐτέρως ἐπισήμου τινὸς ἀρχῆς (Συμβο-

1. Σημ. Ὁ Νόμος οὗτος ἀφορᾷ ἀποκλειστικῶς μόνον τὰ διτελῇ βακούφια,
δὲν δύναται δὲ κατ' ἀναλογίαν νὰ ἐφαρμοσθῇ καὶ ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν.

λαιογραφείου, Μητροπόλεως, Δημογεροντίας) τυγχάνουσι ταῦτα ἐπι-
κεκυρωμένα. Δέον διαρκῶς νά ἔχωμεν ὑπ' ὄψιν τὸν πρόσθι (β' 3 καὶ
σημ.) ἐκτεθέντα γενικὸν κανόνα, ὅτι δηλαδὴ πᾶσα δικαιοπραξία, με-
ταβολὴν τινὰ εἰς τὸ πρόσωπον τοῦ νομέως ἢ περιορισμὸν τινὰ τῆς
ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου διηνεκοῦς νομῆς του (τεσσαροῦφ) ἐπιφέρει, δέον
νὰ γίνηται πάντοτε τῇ ἀδείᾳ καὶ συγκαταθέσει τοῦ ἐφόρου, καθότι
διαφορετικὰ ἡ δικαιοπραξία οὐδὲν ἔννομον ἀποτέλεσμα κέκτηται. Ὡς
ἐκ τοῦ γενικοῦ τούτου κανόνος, ἐὰν ὁ Α, ἀφ' οὗ τῇ ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου
καὶ δι' ὀριστικῆς πράγματι πωλήσεως ἀγοράσῃ παρὰ τοῦ Β τὸ διτε-
λὲς βακουφικὸν κτῆμα του, κατόπιν ὑποσχεθῇ ἰδιαιτέρως ἢ δι' ἐγ-
γράφου ὑποχρεωθῇ νὰ πρὸσδώσῃ τὸ κτῆμα εἰς τὸν πωλητὴν Β, ὁπό-
ταν οὗτος ἐντὸς ὠρισμένης προθεσμίας τῷ ἐπιστρέψῃ τὸ τίμημα, τὸ
τοιούτον ἔγγραφον, καθ' ὃ ἀναγόμενον εἰς ἐπιγενομένην (οὐχὶ δηλαδὴ
ἀρχικὴν) μεταξὺ τοῦ Α καὶ Β συμφωνίαν, δὲν εἶνε ἰσχυρόν, καθότι ἡ ἐπι-
γενομένη συμφωνία αὕτη δὲν ἐγένετο τῇ ἀδείᾳ καὶ τοῦ ἐφόρου. Ἐὰν
ὅμως ἡ τοιαύτη συμφωνία προὔπηρχε πράγματι καὶ ὑπὸ τοιαύτην
συμφωνίαν ἐγένετο ἀρχικῶς ἡ ἀγοραπωλησία τοῦ διτελοῦς βακουφίου,
καὶ ἐὰν ἀκόμη ἡ συμφωνία αὕτη δὲν εἶχε δηλωθῇ ἐνώπιον τοῦ ἐφό-
ρου, οὐχ ἥττον ὅμως δυνάμει ἐξαιρετικῶν διατάξεων τοῦ Νόμου αὐ-
τῇ ἀποδεικνυμένη δι' ἐγγράφου θεωρεῖται, ὡς εἴρηται, ἐγκυρος καὶ
ἰσχυρὰ (Ὁμὲρ Χιλμῆ ζητ. 201). Ἐν γένει δέον πάντοτε νὰ ἐρμη-
νεύωνται κατὰ στενὴν ἔννοιαν καὶ ἐρμηνείαν αἱ πρόσθι πρὸςθεῖσαι
περὶ εἰκονικότητος διατάξεις, δὲν πρέπει δὲ κατ' ἀναλογίαν νὰ ἐφ-
αρμόζωνται καὶ εἰς ἕτερα θέματα, μὴ εἰδικῶς παρὰ τῶν Διατάξεων
τούτων προβλεπόμενα.

21. Μεταξὺ τῶν θρησκευτικῶν προνομίων τῶν ἡμετέρων Πατριαρχεί-
ων καὶ Μητροπόλεων, ἅτινα ἔκπλαι παρὰ τῶν ἀοιδίμων Σουλτάνων
εὐμενῶς παρχωρηθέντα, ἔχουσι καὶ διὰ νεωτέρου ἐπὶ τούτῳ Αὐτοκρ.
Διατάγματος ἐπικυρωθῇ (ἴδε τὴν ἀπὸ 22 Ἰανουαρίου 1306 σχετικὴν
Ἐγκύκλιον τῆς Ὑψηλῆς Βεζυρίας), κατατάσσονται καὶ τὰ ζητήματα
τῆς προικὸς καὶ διαθήκης, ἡ ἐκδίκασις δὲ πάσης μεταξὺ Ὁρθόδοξων
ὑπηκόων Ὁθωμανῶν περὶ προικὸς ἢ ἐκ διαθήκης διαφορᾶς ὑπάγεται
εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν τε Μητροπολιτικῶν καὶ Πατριαρχικῶν Δι-
καστηρίων, παρὰ τοῖς ὁποίοις, ὡς εἴρηται, ἰσχὺν νόμου ἐπέχουσιν

αί ἐν τῇ Ἐξαβίβλῳ τοῦ Ἀρμενοπούλου διατάξεις τοῦ Ρωμῆικοῦ καὶ Βυζαντινοῦ Δικαίου. Αἱ ἐντὸς δὲ τῶν ὁρίων τῆς δικαιοδοσίας των παρὰ τῶν Μητροπολιτικῶν καὶ Πατριαρχικῶν Δικαστηρίων ἐκδιδόμεναι ἀποφάσεις ἐκτελοῦνται μίση τῶν ἐκτελεστικῶν Τμημάτων τῶν Πρωτοδικείων, καθ' ὃν τρόπον ἐκτελοῦνται καὶ αἱ ἀποφάσεις τῶν λοιπῶν τμητικῶν Δικαστηρίων τοῦ Κράτους· (ἴδε τὴν ἀπὸ 1 Σεπτεμβρ. 1296 σχετικὴν Ἐγκύκλιον τοῦ Ὑπουργείου τῆς Δικαιοσύνης). Κατὰ τὰ ἄνωθι λοιπὸν θρησκευτικὰ προνόμια πᾶς Ὁρθόδοξος ἐν Τουρκίᾳ δικαιοῦται ἵνα σύμφωνον μὲ τοὺς ἰδιαιτέρους θρησκευτικούς νόμους τοῦ προικοδοτῆτη διὰ προικοσυμφώνου ἢ διαθήκης διὰ διαθήκης τοῦ τὰ ὑπὸ τὴν κυριότητά του διατελοῦντα ἀκίνητα κτήματα (μούλκια), ἢ τοιαύτη δὲ διὰ προικοσυμφώνου ἢ διαθήκης διάθεσις, ἐπικυρουμένη ἀρμοδίως παρὰ τῶν Μητροπόλεων καὶ Πατριαρχείων, κέκτηται πληῆρες κύρος καὶ ἰσχὺν, ἀνηγνωρίζομένη καὶ παρὰ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου. (1) Πλὴν, ὡς ἐρρήθη, ἡ κυριότης τῶν διτελῶν βα-

1. Σημ. Πατριαρχικὴ Ἐγκύκλιος ἀπὸ 1. Φεβρουαρίου αωψγ'. «Ἡ Σεβαστὴ Αὐτοκρατορικὴ Κυβέρνησις δι' ὑψηλοῦ αὐτῆς τεσκερῆ, διαβιβασθέντος ἄρτι εἰς τὰ Πατριαρχεῖα, ἐδήλωσεν ἡμῖν, ὅτι ἐπὶ τῇ βάσει πρακτικοῦ τοῦ ἀνωτάτου Συμβουλίου τῆς Ἐπικρατείας, ἐνεκρίθη ὅπως τὰ προσαγόμενα εἰς τὸ Κυβερνητικὸν γραφεῖον (ταποθ. καλ.μι) ἀντίγραφα προικοσυμφώνων ἢ διαθηκῶν, ἐπικεκυρωμένων ὑπὸ τῶν Ἱερῶν Μητροπόλεων, πρὸς μεταβίβασιν τῶν ἀναφερομένων ἐν αὐτοῖς ἀκινήτων κτημάτων (μούλκιων) εἰς ὄνομα τῶν προσώπων τῶν ὑπὸ τῶν ἐγγράφων τούτων ὀριζομένων, συνοδεύωνται πάντοτε καὶ ὑπὸ Τουρκικῆς μεταφράσεως, ἐπικεκυρωμένης ἐπίσης ὑπὸ τῆς Ἐκκλησιαστικῆς Ἀρχῆς, ἢ τοιαύτη δὲ μετάφρασις θεωρεῖται ἕγκυρος ὑπὸ τῶν εἰρημένων Κυβερνητικῶν Γραφείων διὰ τὰ περαιτέρω. Τὸ ἐν λόγῳ μέτρον, ἀποδεκτὸν ὑπὸ τῆς Ἐκκλησίας γειόμενον, ἀνακοινίσμενοι τῇ Αὐτῇ Ἱερότητι διὰ τῆς Ἡμετέρας τῆς δε Πατριαρχικῆς καὶ Συνεδικῆς Ἐγκυκλίου, ἐντελλόμεθα Αὐτῇ ἵνα προνοήσῃ περὶ τῆς ἀκριβοῦς τοῦτου ἐφαρμογῆς ἐν τῇ ἐπαρχίᾳ αὐτῆς».

Ἐπειὶ πολλοὶ τῶν ἡμετέρων εἴτε ἐξ ἀγνοίας τοῦ Νόμου εἴτε ἐξ ὀλιγωρίας, ἔστιν ὅτε καὶ ἐκ ποίας τινος ὑστεροβουλίας, ἀντὶ νὰ φροντίζωσι ὅπως συντάσσωνται τὰ προικοσύμφωνα ἀρμοδίως καὶ ᾧσιν ἐπικεκυρωμένα παρὰ τῆς Ἱερᾶς Μητροπόλεως, ἐπὶ τῇ βάσει δὲ τοῦ οὕτω νομίμως ἐπικεκυρωμένου προικοσυμφώνου ἐνεργῶσι τὴν παρὰ τῷ Αὐτοκρατορικῷ

κουφικῶν κτημάτων ἀνήκει μόνῳ τῷ θεῷ, ὁ δ' ἐξουσιάζων αὐτὰ δὲν διατελεῖ κύριος ἀλλ' ἀπλοῦς νομέυς, καὶ ἀφ' ἑτέρου πᾶσα ἐκ μέρους τοῦ νομέως εἰς ἕτερον μεταβίβασις (φεράχ) τῆς νομῆς δέον νὰ γίνηται τῇ ἀδείᾳ καὶ σὺγκαταθέσει τοῦ ἐφόρου. Ὡς ἐκ τῶν λόγων λοιπὸν τούτων ἡ διὰ προικοσυμφώνου ἢ διαθήκης μέσῳ τῶν Μητρο-

Κτηματολογίῳ μεταβίβασιν τοῦ προικῶν κτήματος ἐπ' ὀνόματι τῆς προικιζομένης καὶ τὴν λόγῳ προικὸς ἐπ' ὀνόματι τῆς ἰδίως ἐκδοσιν ἐπισήμου τίτλου, θεωροῦντες τούναντίον τὸ προικοσύμφωνον ὥσανεὶ μὴ ὑπῆρχε, ἐνεργοῦσι τὴν ἐπίσημον μεταβίβασιν τοῦ κτήματος ὡς ἐξ ἀγοραπωλησίας προερχομένην, κατὰ τὴν τοιαύτην δ' ἀγοραπωλησίαν ὡς πωλητῆς μὲν παρίσταται ὁ προκοδοτὴν ὡς ἀγοραστής δὲ ἡ προικιζομένη γυνή. Τὸ τοιοῦτον ὅμως ἐνέχει πολλὰ τὰ ἄτοπα, δύναται δὲ νὰ παράσχη ἀφορμὴν καὶ εἰς πολλὰς περιπλοκάς, καὶ μάλιστα μετὰ τὴν εἴτε λόγῳ διαζυγίου εἴτε αἰτίᾳ θανάτου τῆς γυναικὸς ἐπερχομένην λύσιν τοῦ γάμου, καθότι ἐὰν μὲν τὸ κτῆμα θεωρηθῇ ὡς προικῶν, ὡς τοιοῦτον ὑπάγεται εἰς τὰς διατάξεις τοῦ ἡμετέρου θρησκευτικοῦ νόμου καὶ διέπεται ὑπ' αὐτοῦ, ἐνφ' ἐν τούναντίον θεωρηθῇ τοῦτο ὡς ἀπλὴ περιουσία τῆς γυναικὸς, ὑπάγεται εἰς τὰς διατάξεις τοῦ Ἱεροῦ Μουσουλμανικοῦ δικαίου (Σερή). Μέχρι τίνος σημείου ἡ προίξ ἐξακολουθεῖ διαφυλάττουσα τὸν χαρακτήρα καὶ ἰδιότητα προικὸς, ὑπαγομένη ὡς τοιαύτη εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Πατριαρχείων καὶ Μητροπόλεων; Κατὰ τὴν Νομολογίαν τῶν Πατριαρχείων (ἴδε τὸ ὑπὸ πολλὰς ἐποχὰς ἀξιόλογον ἔργον τοῦ νομομαθοῦς καὶ ἐγκρίτου ἐν Κωνσταντινῷ πόλει δικηγόρου κυρίου Μ. Γ. Θεοτοκά «Νομολογία Πατριαρχείων» σελ. 472—504) ἡ προίξ διαφυλάττει πάντοτε τὴν ἰδιότητα προικὸς, καὶ ὡς τοιαύτη ὑπάγεται εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Μητροπόλεων καὶ Πατριαρχείων· κατὰ τινὰ ὅμως γνωμοδότησιν τοῦ παρὰ τῷ Ὑπουργείῳ τῆς Δικαιοσύνης ἐδρεύοντος **Νομικοῦ Συμβουλίου** (Ἰνδζουμένι Ἀδληγιέ) τὸ προικῶν κτῆμα μετὰ τὸν θάνατον τοῦ τε προικοδότου καὶ προικισθείσης ἀπόλλισι τὴν ἰδιότητα προικῶν, θεωρούμενον δὲ ὡς ἀπλὴ περιουσία τῆς ἀποβιώσασθαι γυναικὸς, περιέρχεται εἰς τοὺς κατὰ τὸ Ἱερὸν δίκαιον (Σερή) κληρονόμους αὐτῆς (ἴδε γνωμοδότησιν ἐν τῇ «Ἑρμηνείᾳ τοῦ περὶ ἐκτελέσεως τῶν δικαστικῶν ἀποφάσεων Νόμου» τῆς Α. Ε. τοῦ παρὰ τῇ Αὐτοκρ. Νομικῇ Σχολῇ Κωνσταντινουπόλεως κυθηγητοῦ Κιαζήμ ἐΦέντη, σελ. 48). Ὅπόταν ὅμως τὸ προικοδοτούμενον κτῆμα ᾖ διτελὲς βικούφιον ἢ δημοσία γῆ, ἐπειδὴ ἢ διὰ προικοσυμφώνου διάθεσις τοιούτων κτημάτων τυγχάνει καθ' ὁλοκληρίαν ἄκυρος, δέον τὰ τοιαῦτα κτήματα **ἐγκαίρως** νὰ μεταβιβάζωνται ἐπισήμως παρὰ τῷ Αὐτοκρατ. Κτηματολογίῳ ἐπ' ὀνόματι τῆς προικιζομένης γυναικὸς.

πόλεων καὶ Πατριαρχείων μονομερῆς ἐκ μέρους τοῦ νομέως διαθέσις διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος τυγχάνει ὅλως ἀνίσχυρος καὶ ἄκυρος, καὶ ἐξ ἄλλου δὲ αἱ Μητροπόλεις καὶ τὰ Πατριαρχεῖα εἰσὶν ἐν γένει ἀναρμόδια νὰ δικάζωσι καὶ ἀποφασίσωσι διαφορὰν, ἣς ἀντικείμενον ἀποτελεῖ τοιοῦτον βακουφικὸν κτήμα. (ἴδε τὴν ἀπὸ 22 'Ιανουαρίου 1306 'Εγκύκλιον τῆς Ὑψηλῆς Βεζυρίας καὶ ἄρθρον 3 ον τοῦ ἐν τῷ Β' τόμῳ τοῦ Δεστοῦ σελ. 922. καταχωρισμένου Τουρκιστὶ Κανονισμοῦ τοῦ Δ. Μ. 'Εθνικοῦ Συμβουλίου).

Ἄκυρος ἐπίσης καὶ ἀνίσχυρος τυγχάνει ἡ διὰ προικοσυμφώνου ἢ διαθήκης διαθέσις ἐκ μέρους Χριστιανοῦ Ὁρθοδόξου τῶν ὑπὸ τὴν νομὴν του διατελουσῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζήτι μιριγιέ), διότι καὶ ὁ κατέχων δημοσίαν γῆν δὲν διατελεῖ κύριος ἀλλ' ἀπλοῦς νομέυς (μουτεσσαρῆφ), πᾶσα δὲ παρχώρητις καὶ μετβίβασις αὐτῆς δεόν νὰ γίνηται τῇ ἀδείᾳ καὶ συγκαταθέσει τοῦ ἀρμοδίου ὑπαλλήλου τῆς Αὐτοκρατορικῆς Κυβερνήσεως ἥτοι τοῦ Ταποῦ Μεμουρού (ἴδε βιβλ. Α' τίτλος α' § 4 καὶ ὑπόσημ).

22. Ὅτι ὡς ἄνωθι ἐλέχθη ἀναφορικῶς περὶ προικοδοτήσεως ἢ διὰ διαθήκης δικθέσεως διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος ἐφαρμόζεται ἐπίσης καὶ προκειμένου περὶ ἀλλοδαπῶν ἐν σχέσει πρὸς τὰ τοιοῦτου εἶδους ἐν Τουρκίᾳ ἀκίνητα κτήματά των. Δυνάμει τοῦ ἀπὸ 7 Σεφὲρ 1284 ἥτοι 26 Μαΐου 1868 Νόμου ἐχορηγήθη μὲν κατὰ πρώτην φοράν τὸ δικαίωμα τῆς ιδιοκτησίας ἀκινήτων ἐν Τουρκίᾳ κτημάτων εἰς ξένους ὑπηκόους, ὑπὸ τὸν ρητὸν ὅμως ὅρον καὶ περιορισμὸν ἵνα οἱ ἀλλοδαποὶ⁽¹⁾ ὡς πρὸς τὰ κτήματά των ὑπέχωνται εἰς τὰς αὐτὰς ὑπο-

1. Σημ. Ἄρθρ. 3 τοῦ Γαλλικοῦ Ἀστικ. Κώδικος «Les immeubles, même ceux possédés par des étrangers, sont régis par la loi française», Ἐπίσης τὸ αὐτὸ ἰσχύει καὶ ἐν Ἑλλάδι (ἄρθρ. 5ον Ἑλλ. Ἀστ. Νόμου) διὰ τὰ ἐν Ἑλλάδι κτήματα τῶν ἀλλοδαπῶν. Κατὰ τὸ 2ον ἄρθρον τοῦ ὡς ἄνωθι ἀπὸ 7 Σεφὲρ 1284 Νόμου καὶ διὰ τοὺς ἀλλοδαποὺς ὡς πρὸς τὴν κυριότητα καὶ διηγετὴ νομὴν τῶν ἐν Τουρκίᾳ ἀκινήτων των, ὡς πρὸς τὴν κληρονομίαν καὶ ὡσανεὶ κληρονομικὴν μεταβίβασιν (χάκκη ἰντικάλ) των, ὡς πρὸς τὴν πώλησιν, δωρεάν, ὑποθήκην κτλ. ἰσχύει Νόμου ἐπέχουσιν οἱ ἤδη ἐν τῇ Ὁθωμανικῇ Αὐτοκρατορίᾳ ἰσχύοντες Νόμοι καὶ Κανονισμοὶ ὡς καὶ ἐν τῷ μέλλοντι παρὰ τοῦ Κράτους θεσπισθησόμενοι, συνάμα δὲ ὑπόκεινται

χρεώσεις καὶ βάρη καὶ τοὺς Νόμους, εἰς οὓς ὑπόκεινται καὶ οἱ ὑπὴκοοι Ὀθωμανοί, πᾶσα δὲ συνάμα μεταξὺ ἀλλοδαποῦ καὶ ἡμεδαποῦ ἢ

οἱ ἀλλοδαποὶ διὰ τὰ ἐν Τουρκίᾳ ἀκίνητα κτήματά των εἰς τὰς ἤδη ἐν ἰσχυρὸν φορολογικὰς διατάξεις ἢ ἐν τῷ μέλλοντι τεθησομένας τοιαύτας. Πᾶσα δίκη ἀκινήτων τι κτήμα ἀφορῶσα, καὶ ὅποταν ἀκόμη ἀμφότεροι οἱ διάδικοι διατελῶσιν ἀλλοδαποὶ, ὑπάγεται εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Ὀθωμ. Δικαστηρίων, τῶν Προξενίων μὴ ἐχόντων δικαίωμα παρεμβάσεως κατὰ τὰς τοιαύτας δίκας (ἴδε καὶ τὰς ἀπὸ 8 Δεμαζηλ Ἀχὴρ 1296 καὶ 22 Σεπτεμβρίου 1297 Ἐγκυκλίους). Ζήτημα μόνον ἐγείρεται ἐὰν ὁ ἰδιοκτήτης τοῦ ἐν Τουρκίᾳ ἀκινήτου κτήματος ἀλλοδαπὸς ἐκμισθώσῃ αὐτὸ εἰς ἕτερον ἐπίσης ἀλλοδαπὸν, οὕτω δὲ ὁ τε ἐκμισθωτὴς καὶ μισθωτὴς διατελῶσιν ἀλλοδαποί, ὁποῖον Δικαστήριον τυγχάνει ἀρμόδιον νὰ δικάσῃ τὴν ὡς ἐκ τοιαύτης μεταξὺ ἀλλοδαπῶν ἐκμισθώσεως καὶ μισθώσεως τοῦ ἐν Τουρκίᾳ κτήματος πηγάζουσαν διαφορὰν; Κατὰ τε τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον καὶ τὰς πλείστας Εὐρωπαϊκὰς Νομοθεσίας ἡ μίσθωσις ἀκινήτου θεωρεῖται ὡς σύμβασις **ἐνοχικῆς**, ἥτοι προσωπικῆς, προσωπικὰ μόνον δικαιώματα παράγουσα, ὡς ἐκ τούτου δ' ἔνια τῶν Προξενικῶν Δικαστηρίων ἐθεώρησαν ἑαυτὰ ἀρμόδια νὰ δικάσωσι τὰς ὡς ἐκ τοιαύτης ἐνοχικῆς συμβάσεως προκύπτουσας μεταξὺ ἀλλοδαπῶν διενέξεις καὶ διαφοράς. Πλὴν ὅμως ἡ μίσθωσις ἀκινήτου κατὰ τὴν Ὀθωμ. Νομοθεσίαν δὲν θεωρεῖται ὡς καθαρῶς ἐνοχικὴ σύμβασις, καὶ ναὶ μὲν μετέχει αὕτη καὶ ἐνοχικῆς φύσεως, ἀφ' οὗ μάλιστα, ὡς εἴρηται ἀλλαχοῦ, καὶ διαλύεται διὰ τοῦ θανάτου εἴτε τοῦ ἐκμισθωτοῦ εἴτε καὶ τοῦ μισθωτοῦ, ἀλλὰ μετέχει συνάμα καὶ **ἐμποραγμάτου** μὲν προσωρινοῦ ὅμως ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου δικαιώματος (*droit réel*), ἀφ' οὗ κατὰ τὸ ἄρθρ. 590 τοῦ Ὀθωμαν. Ἀστ. Κώδικος ἢ παρὰ τοῦ ἰδιοκτήτου ἐκμισθωτοῦ εἰς ἕτερον πώλησις τοῦ ὑπὸ μίσθωσιν κτήματος δὲν ἀκίροῖ τὴν μίσθωσιν, τὸ δὲ ἀγγρασθὲν κτήμα περιέρχεται εἰς τὸν ἀγοραστὴν βεβαρημένον μὲ τὴν μίσθωσιν καὶ τὰ ἐπὶ τοῦ μεμισθωμένου κτήματος δικαιώματα τοῦ μισθωτοῦ. Ὡς ἐκ τοῦ λόγου λοιπὸν τούτου καὶ τὰ Ὀθωμ. Δικαστήρια κηρύσσονται ἀρμόδια νὰ δικάσωσι τὰς ἐκ μισθώσεως ἀκινήτων μεταξὺ ἀλλοδαπῶν διαφοράς, βασιζόμενα εἰς τε τὸ γράμμα καὶ τὸ πνεῦμα τοῦ ἁρθρου 2 τοῦ ὡς ἀνωθι Νόμου, ἡ τοιοῦτη δὲ ἀρμοδιότης καὶ παρ' ἐνίων Προξενικῶν Δικαστηρίων ἐγένετο ἤδη ἀποδεκτή. Κατὰ τὰς περὶ πληρωμῆς ὅμως καθυστερουμένων μισθωμάτων ἢ περὶ ἐξώσεως δίκας ἐναντίον δυστρόπου μισθωτοῦ ἀλλοδαποῦ, ἡ παρουσία τοῦ διερμηνέως τοῦ Προξενίου, εἰς ὃ ὑπάγεται ὁ ἀλλοδαπὸς μισθωτὴς, τυγχάνει ἀναγκαία, σ. νάμα δὲ ἡ περὶ ἐξώσεως ἢ πληρωμῆς μισθωμάτων ἀπόφασις ἐκτελεῖται μέσῳ τοῦ Προξενίου. (Ἐγκύκλιοι ἀπὸ 17 Ἰουνίου 1296, καὶ 17 Ζηλκαδὲ 1297).

καὶ μεταξὺ μόνων ἀλλοδαπῶν κτηματικὴ διαφορά ὑπάγεται εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Ὀθωμανικῶν Δικαστηρίων. Διὰ τῆς ἀπὸ τῆς 1 Ἰανουαρίου 1996 ἀναφορικῶς περὶ τῆς ἰσχύος καὶ κύρους τῶν παρὰ τῶν διαφόρων ἐν Τουρκίᾳ Προξενείων ἐπικεκυρωμένων διαθηκῶν Ἐγκυκλίου τοῦ Ὑπουργείου τῆς Δικαιοσύνης ἐθεσπίσθη ὅτι αἱ διαθῆκαι τῶν ἀλλοδαπῶν, αἱ ἐπικεκυρωμέναι παρὰ τῶν Προξενείων, καὶ ἕτερα τοιαῦτα ἔγγραφα εἰσὶν ἔγκυρα καὶ ἐκτελεστὰ ἐν σχέσει μόνον πρὸς τὰ κατὰ πλήρη ἰδιοκτησίαν παρὰ τῶν ἀλλοδαπῶν ἐξουσιαζόμενα ἀκίνητα κτήματα (μούλκια). Προκειμένου ὅθεν περὶ διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων ἢ καὶ δημοσίων γαιῶν ἡ νομὴ ἀνήκει εἰς ἀλλοδαπούς, ἀφ' οὗ καὶ οὗτοι ὑπόκεινται ὡς πρὸς ταῦτα εἰς τοὺς Νόμους καὶ κανονισμούς, εἰς οὓς καὶ οἱ ὑπήκοοι Ὀθωμανοὶ ἢ διὰ διαθήκης ἢ ἄλλως πως μὲσω τοῦ οἰκείου Προξενείου γενομένη διάθ-σις τοιοῦτου κτήματος δὲν δύναται νὰ ᾔναι ἰσχυρὰ καὶ ἐκτελεστή. (ἴδε καὶ ἄρθρ. 4 τοῦ ἀπὸ 7 Σεφῆρ 1284 Νόμου).

23. Τὴν ἐπικαρπίαν (usus fructus, Γαλλ. usufruit) ὀρίζουσι τὰ Βασιλικά ὡς δίκαιον τοῦ κεκρῆσθαι πράγμασιν ἀλλοτρίοις καὶ καρπίζεσθαι αὐτὰ, φυλαττομένης τῆς τοῦ πράγματος ὑποστάσεως⁽¹⁾. Οὕτω π.χ. ὁ Α., ἰδιοκτῆτης ὢν κτήματός τινος, παρὰχωρεῖ εἰς τὸν Β. (ἐπικαρπωτὴν, usufruitier) τὸ δικαίωμα τῆς ἀποκλειστικῆς καὶ πλήρους καρπώσεως τοῦ κτήματός του, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅμως ἵνα ὁ Β. ἔχῃ τὴν ὑποχρέωσιν νὰ διατηρῇ τὸ κτῆμα τοῦτο σῶον καὶ ἀκέραιον (salva rerum substantia), ἥτοι νὰ μὴ ἔχῃ τὸ δικαίωμα νὰ ἐπιχειρῇ οὐσιώδη τινὰ ἐπὶ τοῦ κτήματος μεταβολήν. Τοιαύτην ἐπικαρπίαν δύναται τις νὰ συστήσῃ οὐχὶ μόνον διὰ δικαιοπραξίας ἐν ζωῇ ἀλλὰ καὶ αἰτίᾳ θανάτου (διὰ διαθήκης), ὀρίζων π.χ. ἵνα τὸ κτῆμά του ἀνήκῃ μὲν εἰς τὸν κληρονόμον του Δ. πλὴν ὅμως καρπῶται αὐτὸ ἐπὶ τινὰ χρόνον ὁ Ε. Ἀλλὰ καὶ ἐκ τοῦ Νόμου δύναται τοιαύτη τις ἐπικαρπία νὰ συστήθῃ, ὡς π.χ. τὴν ἐπικαρπίαν τῆς περιουσίας τῶν

1. Σημ. Οὕτω ἀπαράλλακτα καὶ κατὰ τὸν Γαλλ. Κώδ. (ἄρθρ. 578) «l'usufruit est le droit de jouir des choses dont un autre a la propriété comme le propriétaire lui-même, mais à la charge d'en conserver la substance».

ὑπεξουσίαν ἔχει δικαιωματικῶς ὁ πατήρ. Ἐπικαρπίαν ἀναγνωρίζει ἡ Ὁθωμανικὴ Νομοθεσία; Βεβαίως ὑπὸ τὴν ἔννοιαν καὶ σημασίαν τοῦ Ρωμαϊκοῦ καὶ Γαλλικοῦ Δικαίου ὄχι. Πρὸς ἡμῖν ὁ Ἀστ. Κώδ. διὰ οὐδεμίαν μὲν μναίαν ἐπικαρπίας ποιεῖται, πλὴν ὅμως ἀναγνωρίζει τὸ χρησιδάνειον (commodatum), εἰς ὃ δίδει πολὺ εὐρεῖαν σημασίαν, δυναμένην κατὰ τινὰ τρόπον καὶ ὑπὸ τινος οὐσιώδους περιορισμοῦς νὰ περιλάβῃ τὴν τε ἐπικαρπίαν τοῦ Ρωμ. Δικαίου ὡς καὶ τὴν οἰκησιν (habitatio) καὶ χρῆσιν (usus).

2^η. Χρησιδάνειον (ἀριγιέτ) καλεῖται ἡ ἀμισθοῦ ἢ δωρεὰν παρεχομένη χρῆσις τοῦ πράγματος ὑπὸ τὸν ὅρον ἐπιστροφῆς αὐτοῦ τῷ τοῦ πράγματος μετὰ τὴν γενομένην χρῆσιν (ἀριθ. 765 Ἀστ. Κώδ.). Ὅταν ἡ παρχωρῆσις τῆς χρήσεως δὲν γίνηται δωρεὰν ἀλλ' ἐπὶ ἀντιτίμῳ (μισθώματι), δὲν ὑπάρχει χρησιδάνειον ἀλλ' ἐκμίσθωσις. Ἀντικείμενον χρησιδανείου δύνανται ν' αποτελέσωσιν ὅχι μόνον τὰ κινήτὰ ἀλλὰ καὶ τὰ ἀκίνητα κτήματα, ὡς π. χ. ὅταν παρχωρῇ τις (χρήστης) εἰς ἕτερον (χρησάμενον) τὸ κτήμα του μετὰ τὸ δικαίωμα ἵνα αὐτὸς κατοικῇ δωρεὰν ἐν τῇ οἰκίᾳ τοῦ χρήστου ἢ καὶ ἐκμισθοῦ αὐτὴν εἰς ἕτερον καὶ λαμβάνῃ τὸ μίσθωμα ἢ νὰ καλλιερῇ καὶ καρπῶται τὴν ἄμπελον τοῦ χρήστου κ.τ.λ. Ἐκ τοῦ ἰδιοκτήτου (χρήστου), τοῦ εἰς χρησιδάνειον δίδοντος τὸ κτήμα του, ἐξαρτᾶται νὰ ὀρίσῃ τὰ τε ὅρια καὶ τὸν τρόπον τῆς χρήσεως, ἐκ δὲ δηλαδὴ ἐννοῇ οὗτος, ἵνα μόνος ὁ χρησάμενος ἀποκλειστικῶς ἔχῃ τὸ δικαίωμα νὰ καρπῶται τὰς ὠρελείας τοῦ κτήματος ἢ ἔχῃ τὸ δικαίωμα νὰ ἐκμισθοῦ αὐτὸ καὶ εἰς ἕτερον κ.τ.λ. Κατὰ τὸ ἄρθρον 831 τοῦ Ἀστ. Κώδ. δύνανται τις ἐπὶ χρησιδανείῳ νὰ δανεισθῇ γῆν παρὰ τοῦ ἰδιοκτήτου αὐτῆς, ὅπως οἰκοδομήσῃ οἰκοδόμημα ἢ φυτεύσῃ δένδρα ἐπ' αὐτῆς ἢ ἀπλῶς μεταχειρισθῇ αὐτὴν πρὸς σποράν. Διὰ τοῦ χρησιδανείου ὅμως δὲν δεσμεύεται ὁ χρήστης, ὅστις δικαιούται, ἠποτανδήποτε θέλῃ, μὴ ὑποχρεούμενος ὑπὸ ἐνεντίας συμφωνίας, ἵνα ἀνακαλέσῃ αὐτό, ζητῶν παρὰ τοῦ χρησάμενου τὴν ἐπιστροφὴν τοῦ πράγματος (ἄρθρ. 806, 825, 831.), διατελῶν δὲ τὸ πολὺ ὑπόχρεως ν' ἀποζημιώσῃ τὸν χρησάμενον διὰ τὴν πρὸ τῆς λήξεως τῆς ὀρισθείσης προθεσμίας γενομένην ἀνάκλησιν. Μόνον ὁπόταν δανεισθῇ τις γῆν πρὸς σποράν, πρὸ τῆς συγκομιδῆς τῶν καρπῶν δὲν δικαιοῦται ὁ χρήστης ν' ἀνακα-

λέση τὸ χρησιδάνειον (83ξ). Λύεται δὲ συνάμα τοῦτο αὐτοδικαίως διὰ τοῦ θανάτου εἴτε τοῦ χρήστου εἴτε καὶ τοῦ χρησχομένου (807), μὴ μεταβιβᾶν εἰς τοὺς κληρονόμους εἴτε τοῦ μὲν εἴτε τοῦ δέ. Τὸ χρησιδάνειον ἐφαρμόζεται καὶ ἐπὶ δημοσίων γαιῶν (ἄρθρ. 9 Νόμου περὶ γαιῶν), ἀλλὰ καὶ ἐπὶ διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων.

25. α'. Δουλεία (servitus) εἶνε ἐμπράγματον δικαίωμα ἐπὶ ἀλλοτρίου πράγματος, παρέχον μερικὴν ἐξουσίαν ἐπὶ τοῦ πράγματος τούτου. Οὕτω καθ' ὑπόθεσιν ὅταν κτῆμα τι ἀνήκη μὲν εἰς τὸν Α, πλὴν ὅμως καὶ ἕτερός τις ἦτοι ὁ Β. ἔχει δικαίωμα τι μερικὸν ἐπὶ τοῦ κτήματος τούτου, ὡς π. χ. τὸ δικαίωμα νὰ διέρχεται ἐπὶ τοῦ κτήματος ἢ νὰ ποτίζει ἐκ τοῦ ἐν τῷ κτήματι τούτῳ ἀναβλύζοντος ὕδατος τὰ ποίμνια τοῦ ἢ νὰ δικτηρῇ ὑπὸνυμὸν ἐν αὐτῷ πρὸς διοχέτευσιν τῶν ὑδάτων τοῦ ἰδιοῦ τοῦ κτήματος, καθ' ὅλας τὰς περιπτώσεις ταύτας ὑφίσταται δουλεία, ἥτις συνίσταται εἰς τὴν χάριν τοῦ ἰδιοκτήτου ἑτέρου κτήματος περιορισμὸν τῶν δικαιωμάτων τοῦ ἰδιοκτήτου ἐπὶ τοῦ ἰδίου κτήματός του καὶ τὸ μὲν κτῆμα τοῦτο τοῦ Α. ὀνομάζεται δουλεύον (serviens), ἐν ᾧ τὸ ἕτερον κτῆμα, χάριν τοῦ ἑκάστοτε ἰδιοκτήτου τοῦ ὁποίου ὑφίσταται ἡ δουλεία, καλεῖται νομικῶς δεσπότης (dominans). Αἱ δουλεῖαι εἰσὶν ἐν γένει ἐμπράγματον (droit réel, jus in re) καὶ οὐχὶ προσωπικὸν δικαίωμα, καθότι καὶ ἐὰν τὸ δουλεύον κτῆμα μεταβιβασθῇ εἰς ἕτερον, ἡ δουλεία παρακολουθῇ αὐτὸ καὶ ἐν χερσὶ τοῦ νέου ἰδιοκτήτου, θεωρουμένη ὡς συμφυὴς τῷ κτήματι καὶ οὐχὶ ὡς συνδεομένη ἀπλῶς μετὰ τοῦ προσώπου τοῦ ἰδιοκτήτου τοῦ δουλεύοντος κτήματος.

25 β'. Ὁ Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδιξ, καίτοι ἀναγνωρίζων ἐν γένει τὰς δουλείας, κατ' ἐννοιαν ἀντίστροφον ὅμως τῆς τοῦ Ρωμαϊκοῦ δικαίου ἐννοεῖ αὐτάς, θεωρῶν ταύτας οὐχὶ ὑπὸ τὴν πθητικὴν μορφήν τῆς ἐξ. υπηρετήσεως τοῦ δουλεύοντος κτήματος χάριν τοῦ δεσπότης, ἀλλ' ὑπὸ τὴν ἐνεργητικὴν σημασίαν τοῦ δικαίωμας τοῦ δεσπότης κτήματος ἐπὶ τοῦ δουλεύοντος, διὸ καὶ δὲν ὀνομάζει αὐτάς δουλείας ἀλλὰ δικαίωματα (χάκκ), ὡς π. χ. α'. τὸ δικαίωμα διαβάσεως ἐπὶ ἀλλοτρίου κτήματος (χάκκη μουροῦρ, servitus itineris, viae, δουλεία ἀτραποῦ ἢ ὁδοῦ) β'. τὸ δικαίωμα ὑδρεύσεως καὶ ἀρδεύσεως (χάκκη σύρμπ, servitus aquae ductus, δουλεία ὑδραγωγείου κτλ.) γ'. τὸ

δικαίωμα ἀποχετεύσεως (¹) (χάκκη μεσήλ, δουλεία ὑπονόμου) ἦτοι τὸ δικαίωμα τοῦ ἀποβάλλειν τὰ ὕδατα εἰς ἀλλότριον κτῆμα ἢ νὰ στᾶζωσι τὰ ὄμβρια ὕδατα τῆς οἰκίας εἰς αὐτὸ (δουλεία σταλαγμῶν ἢ κρουνῶν). Ἐπὶ τῶν δουλειῶν ἐν γένει ἰσχύει ἡ ἀρχαιότης (καδὲμ), ἦτοι αὗται διατηροῦνται ἐν τῇ ἀρχικῇ καταστάσει των, δὲν διακαίονται δὲ ὁ ἐκάστοτε κύριος τοῦ δουλεύοντος κτήματος νὰ ἐμποδίσῃ τὸν ἰδιοκτήτην τοῦ δεσπόζοντος ἀπὸ τοῦ νὰ ἐξασκῇ οὗτος τὰ ἐκ τῆς δουλείας ἀπορρέοντα δικαιώματά του (ἄρθρ. 1224, 1225, 1228, 1229, 1232). Αἱ δουλεῖαι δὲν ἐννοοῦνται ὡς αὐτοτελεῖ καὶ αὐθό-αρκτα δικαιώματα, ἀλλ' ὡς παρκαλουθήματα τῶν κτημάτων, διὸ καὶ ὁπόταν μόνον πωλῆται ἡ γῆ, ἐπιτρέπεται καὶ ἡ καθ' ὑποταγὴν τῇ γῇ πώλησις καὶ τῶν παρκαλουθημάτων της ἦτοι τῶν δικαιωμάτων διαβάσεως, ὑδρεύσεως κ.λ., (ἄρθρ. 47, 54 καὶ 216). Ὁ πόταν ὁ πωλητὴς κατὰ τὴν πώλησιν τοῦ κτήματός του ἀναφέρει ὅτι τοῦτο πωλεῖ μεθ' ὅλων τῶν δικαιωμάτων του, συμπεριλαμβανονται σιωπηρῶς κατὰ τὴν πώλησιν καὶ ὅλα τὰ δικαιώματα, ἅπερ ἔχει τὸ πωλούμενον κτῆμα ἐπὶ ἐτέρου δουλεύοντος κτήματος (ἄρθρον 235). Κατὰ τὸν περὶ γαιῶν Νόμον (ἄρθρ. 124) δουλεῖται ὡς π. χ. τὸ δικαίωμα ὑδρεύσεως (χάκκη σύμπ), ἀρδεύσεως (σακῆ) καὶ ροῆς ὕδατος (μεδζρά) ἀναγνωρίζονται καὶ ἐπὶ δημοσίων γαιῶν, ἰσχυοῦσης καὶ ἐπ' αὐτῶν τῆς ἀρχαιότητος ἦτοι τῆς ἀρχαίας καταστάσεως. Μία καὶ ἡ αὐτὴ δουλεία δυνατὸν ν' ἀνήκῃ εἰς πλείονας, ὡς π. χ. πλείονες νὰ ἔχωσι δικαίωμα διαβάσεως ἐπὶ τοῦ αὐτοῦ κτήματος ἢ ὑδρεύσεως ἐκ τοῦ αὐτοῦ ὕδατος κτλ., οὔτοι δὲ πάντες, εἰς οὓς ἀπὸ κοινοῦ ἀνήκει ἡ δουλεία, ὀνομάζονται κοινωνοὶ δουλείας (χαλήτ, ἄρθρ. 954 Ἀστ. Κώδικος) καὶ ἔχουσι δικαίωμα προτιμήσεως κατὰ τὴν πώλησιν τοῦ κτήματος (ἴδε πρόσθι § 10 ἐν ὑποσημ.).

26. Ἄ Συμβαίνει πολλάκις ἵνα δύο ἢ καὶ πλείονες ὁμοῦ δικτελῶσι συγκύριοι καὶ συνιδιοκτῆται ἐνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ ἀκινήτου κτήματος, ἡ τοιαύτη δὲ συγκυριότης (condominium) (²) δύναται νὰ

1. Σημ. Ἴδε ἄρθρ. 142—5 καὶ 1224—34 καὶ 1262—1270 Ἀστ. Κώδ.

2. Σημ. Ὅταν ὑπάρχωσι πολλοὶ συγκύριοι ἐνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ ἀκινήτου κτήματος (condominium), ἐπιτρέπεται ὁ εἰς τῶν συγκυρίων νὰ πωλήσῃ

προέλθῃ εἴτε ἐξ ιδίᾳς θελήσεως καὶ ἐκόντων τούτων, ὡς π. χ. ὁπόταν δύο τινὲς ἀπὸ κοινοῦ ἀγοράζωσι τὸ κτῆμα, εἴτε καὶ ἀκόντων καὶ ἄνευ τῆς θελήσεως αὐτῶν, ὡς λ.χ. ὁπόταν ὁ ιδιοκτήτης Α. ἀποθνήσκων ἀφήσῃ πλείονας κληρονόμους, ἀποκτώντας ἐκ τοῦ θανάτου τούτου κληρονομικὰ δικαιώματα ἐπὶ ἐνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ κτήματος. Οἱ συγκύριοι δύνανται νὰ διαλύσωσι τὴν ἐπὶ τοῦ κοινοῦ κτήματος συγκυριότητα, διανέμοντες αὐτὰ εἰς χωριστὰ καὶ διακεκριμένα μερίδια, ἢ τοιαύτη δὲ διανομὴ γίνεται ἢ ἐξωδίκως, κοινῇ

καὶ ἄνευ τῆς ἀδείας τῶν ἐτέρων συγκυρίων τὴν ἐξ ἀδιαιρέτου μερίδα του (pars indivisa) εἰς ὅποιονδήποτε βούλεται (ἄρθρ. 214—5 Ἀστ. Κώδ.), πλὴν οἱ ἕτεροι συγκύριοι ἔχουσι δικαίωμα προτιμύσεως (σουφά, ἴδε πρόσθι § 10. Δωρεὰ ὅμως τῆς ἐξ ἀδιαιρέτου μερίδος πρὸ τοῦ χωρισμοῦ καὶ διανομῆς τοῦ κτήματος δὲν ἐπιτρέπεται (ἄρθρ. 55 Ἀστ. Κώδ.), ὡς ἐπίσης ἀπαγορεύεται καὶ ἡ ἄνευ τῆς ἀδείας τῶν ἐτέρων συγκυρίων ἐκ μέρους ἐνὸς μόνον ἢ τινῶν ἐκμίσθωσις τῆς ἐξ ἀδιαιρέτου μερίδος τῶν εἰς ἕτερόν τινα μὴ συγκύριον (ἄρθρ. 429—30 Ἀστ. Κώδ.). Αἱ τὰς μεταξὺ συγκυρίων σχέσεις διέπουσαι διατάξεις κατατάσσονται κατὰ τὸν Ὁθωμ. Ἀστ. Κώδικα ἐν τῇ περὶ **ἐταιριῶν** (σιρκέτ) βιβλίῳ, καθότι εἰς τὸν ὁρισμὸν αὐτῆς δίδεται εὐρυτάτη σημασία, περιλαμβάνει δὲ κατὰ τὴν τοιαύτην εὐρείαν σημασίαν τῆς ἢ εταιρία καὶ τὴν **κοινοπραξίαν** ἥτοι τὴν ἀνεξαρτήτως τῆς θελήσεως τῶν ἐνδιανομένων ἢ καὶ τῇ θελήσει αὐτῶν παροχθεῖσαν ἐπὶ τοῦ αὐτοῦ πράγματος συγκυριότητα. Οὕτω ἐὰν π. χ. δύο τινὲς συγκληρονομήσωσι τὸ αὐτὸ κτῆμα, ἢ ὅταν τις δωρήσῃ τὸ κτῆμά του εἰς δύο ἢ πλείονας ὁμοῦ, ἢ ὅταν δύο πράγματα εἰς δύο κύριους ἀνήκοντα (π. χ. σῖτος, κριθὴ κτλ.) συμμιγῶσι, καθ' ὅλας τὰς περιπτώσεις ταύτας ὑπάρχει κατὰ τὸν ἡμέτερον Ἀστ. Κώδικα ἐταιρία, ἥτις εἰδικώτερον ὀνομάζεται ἐταιρία ἐπὶ κτήματος (σιρκέτι μουλκι) πρὸς διάκρισιν τῆς ἐξ ἐλευθέρας θελήσεως προερχομένης καὶ καθ' αὐτὴν ἐταιρίας (societas, société), ἥτις καλεῖται εἰδικώτερον **ἐταιρία ἐκ συνουσίας** (σιρκέτι ἄκδ). Ὑπὸ ἔτι γενικωτέραν ἄποψιν ἡ ἐταιρία περιλαμβάνει καὶ τὴν κοινὴν ὅλων τῶν ἀνθρώπων ἐπὶ τῶν ἀδεσπότην ἢ κοινῶν πραγμάτων κοινωνίαν (σιρκέτι ἱμπαχά) ὡς π. χ. τῆς θαλάσσης, τοῦ ἀέρος, τῶν δημοσίων ὁδῶν, τῶν ἐν τῇ θαλάσῃ ἰχθύων, τῶν πετεινῶν τοῦ οὐρανοῦ κτλ. Ἐν τῇ περὶ ἐταιρίας λοιπὸν Βιβλίῳ τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος ἐμπεριέχονται καὶ αἱ διατάξεις περὶ συμμιξεως ἢ συγχύσεως (commixtio, confusio) τῶν πραγμάτων διατάξεις ὡς καὶ αἱ περὶ συγκυριότητος, κοινῶν ἀπαιτήσεων καὶ χρεῶν, γειτονικῶν ὑποχρεώσεων, δημοσίων καὶ ἰδιωτικῶν ὁδῶν, δουλειῶν κτλ. κτλ.

γνώμη καὶ συγκαταθέσει ἀπάντων τῶν συγκυρίων, ἢ καὶ δικαστικῶς, μίσω δηλαδὴ τοῦ Δικαστηρίου, ὅπερ συμβαίνει ὁπόταν ὁ μὲν τῶν συγκυρίων προτείνει τὴν διανομὴν, οἱ δὲ ἕτεροι δὲν δέχωνται. Τί συμβῇσεται ὁμῶς ἐν περιπτώσει καθ' ἣν τὸ ἀντικείμενον τῆς συγκυριότητος, ἦτοι τὸ ἐπίκοινον ἀκίνητον κτῆμα, τυγχάνει ἀνεπίδεκτον χωρισμοῦ καὶ διανομῆς, ὡς π.χ. λουτρῶν, μύλος, ἐργαστήριον κτλ; Εἰς τοιαύτας περιπτώσεις ἐπιβάλλεται ὑπὸ τοῦ Δικαστοῦ ἡ παρὰ τῶν συγκυρίων ἐκ περιτροπῆς νομὴ (μὲ τὸ νομπέτι, μουχαγιέ) τοῦ ἐπικοίνου κτήματος, ἐνὸς ἐκάστου δηλονότι τῶν συγκυρίων δικαιοῦμένου νὰ νύμῃται καὶ ἐξουσιάζῃ τὸ κτῆμα ἐκ περιτροπῆς καὶ ἐν ἀλλήλῳ ἐρ' ὠρισμένον μόνον ἐκάστοτε χρονικὸν διάστημα, ὀριζόμενον ἀναλόγως τοῦ ἐπὶ τοῦ κτήματος μεριδίου του. (Ἄστ. Κώδ. ἄρθρ. 1174 — 1191).

26. 6'. Πλὴν ὁμῶς αἱ ὡς εἴρηται διατάξεις τοῦ Ἄστ. Κώδικος ἀρροῶσι καὶ ῥυθμίζουσι μόνον τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα παρὰ τῶν κυρίων καὶ ιδιοκτητῶν τῶν ἐξουσιάζόμενα κτήματα, ἦτοι τὰ μούλκια, ἐν ᾧ τούναντίον τὰ βακούφια ὡς ἐπίσης καὶ αἱ δημόσιαι γαῖαι δὲν ὑπάρχοντα ἐν γένει εἰς τὰς διατάξεις τοῦ Ἄστ. Κώδικος. Τῶν διτελῶν βακουφίων κύριος καὶ ιδιοκτήτης διατελεῖ ὁ εὐαγῆς σλοπός, ὑπὲρ οὗ τὸ βακουφικὸν κτῆμα τυγχάνει ἀφιερωμένον, ὁ δὲ νεμόμενος αὐτὸ διατελεῖ διηνεκὴς μόνον νομεὺς (μουτεσσαρήφ) καὶ ὡσανεὶ μισθωτῆς, ἀφ' οὗ μάλιστα ὑποχρεοῦται διηνεκῶς νὰ καταβάλλῃ τῷ ἐφόρῳ ἐμπρόθεσμον μίσθωμα.

Προκειμένου λοιπὸν τὸ μεταξὺ πολλῶν συννομέων ἐπίκοινον διατελοῦν διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα εἰς κεχωρισμένα μερίδια νὰ διανεμηθῇ, τὸ πρῶτιστον πάντων, ὅπερ δεόν νὰ ἐξετασθῇ, εἶνε τὸ ζήτημα ἐὰν ἡ τοιαύτη διανομὴ καθίσταται ἐπωφελὴς εἰς τὸ ἀφιέρωμα ἢ τούναντίον ἀποβελήν ἐπιβλαβὴς, διότι π.χ. διὰ τῆς διανομῆς ἡ ἐν γένει ἀξία τοῦ κτήματος ἐλαττοῦται κτλ. Μόνον ἐν τῇ περιπτώσει, καθ' ἣν ἡ διανομὴ ἀποδεικνύεται πράγματι ἐπωφελὴς τῷ ἀφιερῶματι καὶ συνάμα συναινεῖται ὁ ἀρμόδιος ἔφορος, ἐπιτρέπεται ἡ διανομὴ, ἐν ᾧ τούναντίον ἀπαγορεύεται ἐν πάσῃ ἑτέρᾳ περιπτώσει.

27. Κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον ἰπότην δύο τινὲς ὁ Α. καὶ ὁ Β. μισθώσωσι παρὰ τοῦ ιδιοκτήτου Γ. κτῆμα τι, μεταξὺ δὲ τῶν δύο

συμμισθωτῶν Α. καὶ Β. ἐπέλθῃ διένεξις τις ὡς πρὸς τὴν κατοχὴν καὶ τὰς ὠφελείας τοῦ κοινῇ μισθωθέντος κτήματος, ὁ Δικαστὴς δὲν δικαιούται νὰ ἐπιβάλλῃ αὐτογνώμονως καὶ ἐξανγκαστικῶς, ὅπως ἀμφοτέρω οἱ μισθωταὶ ἀπὸ κοινοῦ ἢ ἐκ περιτροπῆς ἤτοι κατ' ἑσπερίαν (νουμπέτι) μεταχειρίζονται τὸ μισθωθὲν κτῆμα. Ἐπωφελοῦμενος ὁθεν τῆς τοιαύτης διατάξεως τοῦ Δικαίου ὁ ἐπικοίνως μὲν μετ' ἄλλου δικαιούμενος ἵνα νέμηται βακουφικὸν τι κτῆμα ἀνεπίδεκτον διαιρέσεως, πλὴν ὅμως αὐτὸς μόνος πρᾶγματι κατέχων αὐτὸ, πρεκάλυψε τὴν ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξάσκησιν τοῦ δικαιώματος τῆς νομῆς τοῦ ἐτέρου συννομέως, ὅστις νομικῶς μέτῳ τοῦ Δικαστοῦ δὲν ἤδυνετο νὰ ἐπιτύχῃ τίποτε, καθότι ἡ διηνεκὴς νομὴ διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος ἐρχακτοῦν ὡς εἶδος τι μισθώσεως μακρᾶς διαρκείας, αἱ δὲ περὶ μισθώσεως ὡς ἄνωθι διατάξεις ἐφηρμοζόντο καὶ ἐπὶ τῆς νομῆς (τεσσαρούρ) βακουφίου. Ἐπειδὴ λοιπὸν ὡς ἐκ τούτου προὔκλουοντο πλεῖστοι καθημερινῶς ἔριδες καὶ διενέξεις μεταξὺ τῶν συννομέων, τὸ Ὑπουργεῖον τῶν Βαλουρίων ὑπέβλεπεν ἀρμοδίως αἰτησιν, δι' ἧς ὑπεδείκνυε τὴν ἀνάγκην νομοθετήσεως ἐδικοῦ Νόμου. Ἐπὶ τῇ βᾶσει τῆς αἰτήσεως ταύτης ἐξεδόθη ἰδιαιτέρον Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα, δυνάμει τοῦ ὁποίου ἐθεσπίσθη ὅπως, ὑπαρχούσης εἰς τὸ ἐξῆς διένεξος μεταξὺ τῶν ἀπὸ κοινοῦ ἀνεπίδεκτον διανομῆς βακουφικὸν κτῆμα ἐξουσιαζόντων συννομέων, οἱ Ἱεροδίκαι, ἐπὶ τῇ αἰτήσῃ καὶ ἐνὸς μόνου ἐκ τῶν συννομέων, ἀποφασίζωσι καὶ ἐξανγκαστικῶς ἐπιβάλλωσι τὴν ἐκ περιτροπῆς χρῆσιν (μουχαγιέ). ⁽¹⁾ Τὸ αὐτὸ ἰσχύει καὶ ὅταν ᾔνε μὲν τὸ ἐπίκοινον βακουφικὸν κτῆμα δεκτικὸν μερισμοῦ καὶ διανομῆς, πλὴν ὅμως ἡ διανομὴ ἀποβαίνῃ ἐπιβλαβὴς εἰς τὸ ἀφιέρωμα (ἴδ. σχετικὴν Ἐγκύκλιον ἀπὸ 17 Ἰουλίου 1995).

28 α'. Ἡ πρρουσία καὶ συναίνεσις τοῦ ἐφόρου δὲν ἀπαιτεῖται μόνον κατὰ πάσαν ἐκ μέρους τοῦ νεμομένου τὸ διτελὲς βακουφικὸν

1. Σημ. Ἡ τοιαύτη ἐκ περιτροπῆς χρῆσις ἰσχύει ὡς εἴρηται σύμφωνα μετὰ τὰς διατάξεις τοῦ Ἀστ. Κώδικος ἐπὶ μουλκίων, πλὴν ὅμως κατὰ τὸν περὶ γαιῶν Νόμον (ἀρθρ. 15) δὲν ἐφαρμόζεται ἐπὶ δημοσίων γαιῶν, καθότι ἐπ' αὐτῶν χωρεῖ πάντοτε ἡ διὰ χωρισμοῦ διανομή, ἐπιβαλλομένη καὶ ἐξαναγκαστικῶς, ὁπόταν ὁ εἰς τῶν συννομέων δὲν δέχεται τὸν χωρισμόν.

κτῆμα ἐπ' ἀντιτίμῳ ἢ δωρεᾷ ἐκποίησιν καὶ μετὰ βίβασιν τοῦ δικαιομάχτος τῆς νομῆς εἰς ἕτερον πρόσωπον, ἀλλ' εἶνε ἐπίσης ἀναγκαῖα καὶ κατὰ πᾶσαν πραγματικὴν (réelle), ἀντικείμενον δηλονότι ἔχουσιν τὸ βικουρικὸν κτῆμα, δίκην (1), καὶ ἦν δέον νὰ παρίσταται καὶ ὁ ἑφορος, διρκούσης τῆς δικδικασίας (ἴδε τὴν ἀπὸ 25 Αὐγούστου 1295 ἐν Δεστοῦρ τομ. Δ' σελ. 344, ὡς καὶ τὰς ἀπὸ 30 Ἀπριλίου 1303 καὶ 17 Μαρτίου 1304 Ἐγκυκλίους). Ἀρμόδια δικαστήρια νὰ θεωρησῶσι καὶ ἐκδικάσωσι, τῇ παρουσίᾳ καὶ τοῦ ἐφόρου, τοιαύτας πραγματικὰς ἀγωγὰς δὲν εἶνε τὰ τακτικὰ Δικαστήρια τοῦ Κράτους (Πρωτοδικεῖα, Ἐρετεῖα, Ἀκυρωτικὸν) ἀλλὰ τὰ Ἱεροδικεῖα (Μεχκεμέι Σεριγιέ), ἀποτελούμενα, ὡς εἴρηται, ἐξ ἐνὸς καὶ μόνου Δικαστοῦ, τοῦ Ἱεροδίκου (Χακίμου-Σερῆ, Χακίμης, Καδῆ). Τοιχῶται πραγματικὰ καὶ ἡ κτηματικὰ ἥτοι περὶ τὸ βικουρικὸν κτῆμα περιστρεφόμενα ἀγωγὰί, κατὰ τὴν ἐκδίκασιν τῶν ὁποίων ἀπαιτεῖται καὶ ἡ παρουσία τοῦ ἐφόρου, εἶνε αἱ περὶ διεκδικήσεως κυριότητος (ρεκαμπέ), ἡ περὶ δικαιώματος διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ) ἐπὶ τοῦ διτελοῦς βικουρίου, αἱ περὶ εἰκονικότητος τῆς ἐκποιήσεως ἢ περὶ διανομῆς ἐπικοινῶς μετ' ἄλλων νεμομένου κτήματος κτλ. Ὅπόταν π.χ. ὁ Α. ἀξίῳν, ὅτι ἡ διηνεκὴς νομὴ διτελοῦς βικουρικοῦ κτήματος τῷ ἀνήκει καὶ ὅτι ἐπομένως πρηνόμως κατέχει τὸ κτῆμα ὁ Β., κινήσῃ κατὰ τοῦτου ἀγωγὴν, δι' ἧς διεκδικεῖ τὴν διηνεκὴν νομὴν τοῦ βικουρικοῦ κτήματος, ἡ ὁπόταν ὁ Γ. διεκδικῇ αὐτὴν ταύτην τὴν κυριότητα (ρεκαμπέ) τοῦ κτήματος, ἰσχυριζόμενος, ὅτι τὸ ὑφ' αὐτοῦ κατεχόμενον ἀκίνητον κτῆμα τῷ ἀνήκει κατὰ πλήρη κυριότητα, καὶ ὅτι τοῦτο δὲν εἶνε βικουρικόν, ἐν τοιαύτῃ δὲ περιπτώσει θέσιν ἐναγομένου ἐπέχει πλέον αὐτὸς οὗτος ὁ ἑφορος, αἱ τοιαῦται ἀγωγὰί

1. Σημ. Ἐπειδὴ ἡ καθαυτὴ κυριότης (ρεκαμπέ) τῶν δημοσίων γαιῶν παρμένει τῇ Πολιτείᾳ, ἡ διηνεκὴς δὲ μόνον νομὴ αὐτῶν ἀνήκει τοῖς ιδιώταις, καὶ κατὰ πᾶσαν μεταξὺ ιδιωτῶν δίκην, ἀντικείμενον ἔχουσιν τὴν νομὴν δημοσίας γῆς, ἀναγκαῖα παρίσταται, ὡς ἥδη εἴρηται (ἴδε σημ. ἐν σελ. 30), καὶ ἡ παρουσία τοῦ τὰ τοιοῦτου εἶδους κυριαρχικὰ ἐπὶ τῶν γαιῶν δικαίωμα τῆς Πολιτείας ἀντιπροσωπεύοντος ὑπαλλήλου τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου (Ἐγκύκλιοι ἀπὸ 20 Φεβρουαρίου καὶ 21 Ἰουλίου 1289).

τοῦ τε Α. καὶ τοῦ Γ. ἐλδικάζονται παρὰ τοῖς Ἱεροδικείοις, συμπαρασταμένου καὶ τοῦ ἐφόρου.

28 β'. Ὅσακις ὁμῶς δὲν πρόκειται περὶ πραγματικῶν ἀγωγῶν, θιγουσῶν αὐτὴν ταύτην τὴν κυριότητα ἢ τὴν διηνεκὴ νομὴν, ἀλλὰ μᾶλλον περὶ προσωπικῶν ἀπαιτήσεων καὶ ἀγωγῶν, ἀρμόδιον Δικαστήρια νὰ δικάσωσι τοιοῦτου εἵδους ἀπαιτήσεις καὶ ἀγωγὰς εἶνε τὰ τακτικὰ Δικαστήρια (Πρωτοδικεῖα), παρ' οἷς δὲν ἀπαιτεῖται ἡ παρούσα τοῦ Ἐφόρου. Τοιοῦται προσωπικαὶ ἀγωγαὶ θεωροῦνται ἡ παρὰ τοῦ πωλητοῦ ἐναντίου τοῦ ἀγοραστοῦ περὶ πληρωμῆς τοῦ ἀντιτίμου τῆς ἐκποιήσεως (φεράγ) κινουμένη ἀγωγή, ὡς ἐπίσης καὶ ἡ ἐναντίον τοῦ μισθωτοῦ παρὰ τοῦ ἐκμισθώσαντος τὸ ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ διατελοῦν διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα περὶ πληρωμῆς μισθώματος (ἐνοικίου) ἐγειρομένη ἀπαίτησις.⁽¹⁾ Τὸ τίμημα ἢ, μᾶλλον εἰπεῖν, τὸ ἀντίτιμον τῆς ἐκποιήσεως (μπεδέλι φεράγ, ἴδε πρόσθι § 5) τῆς διηνεκοῦς νομῆς τοῦ διτελῶς ἐξουσιαζομένου βακουφικοῦ κτήματος, καίτοι πηγάζον ἐκ δικαιοπραξίας (φεράγ) μὴ ὑπαγομένης, ὡς εἴρηται, εἰς τὰς περὶ ἀγοραπωλησίας διατάξεις τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος καὶ τοῦ Ἱεροῦ ἐν γένει Δικαίου (Σερῆ), οὐχ ἡττον ὁμῶς νομικῶς θεωρεῖται ὡς προσωπικὴ πλέον ἀπαίτησις τοῦ πωλητοῦ, διὸ καὶ μετὰ τὸν θάνατον τούτου ἡ περὶ πληρωμῆς τοῦ τιμήματος ἀπαίτησις μεταβιβάζεται εἰς τοὺς νομίμους κληρονόμους του κληρονομικῶ δικαιώματι καὶ σύμφωνα μὲ τὰς τὰ κινητὰ πράγματα διεπούσας κληρονομικὰς διατάξεις τοῦ Ἱεροῦ Δικαίου, αἱ ἐξαιρετικαὶ δὲ διατάξεις, αἱ ἰσχύουσαι προκειμένου περὶ ὡτανεὶ κληρονομικῆς μεταβιβάσεως τῶν διτελῶς ἐξουσιαζομένων βακουφίων, δὲν ἔχουσιν ἐφαρ-

1. Σημ. Διὰ τῆς ἀπὸ 20 Ὀκτωβρίου 1304 ἀποφάσεώς του τὸ Ἀκυρωτικὸν ἀπεφάνθη, ὅτι καὶ ἡ περὶ πληρωμῆς τιμήματος, ὀφειλομένου ἐκ πωλήσεως (φεράγ) βακουφίου, δὲν ὑπάγεται εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν τακτικῶν Δικαστηρίων (Δζερινδέϊ Μεχακίμ σελ. 11,350). Ἐπίσης δι' ἐτέρας ἀποφάσεώς του ἀπὸ 17 Ὀκτωβρίου 1303 ἀπεφάνθη τὸ Ἀκυρωτικὸν ὅτι καὶ ὁπόταν κατὰ τὴν περὶ πληρωμῆς καθυστερουμένων μισθωμάτων ἐναντίον τοῦ μισθωτοῦ δίκην τρετσεῆ ἢ ξιστσῆς ὡς πρὸς τὸ δικαίωμα τῆς ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος νομῆς τοῦ ἐνάγοντος ἐκμισθωτοῦ, δὲν εἶνε τὸ Πρωτοδικεῖον ἀρμόδιον νὰ δικάσῃ τοιαύτην ὑπόθεσιν (Δζερινδέϊ Μεχακίμ σελ. 11,426.).

μογὴν καὶ προκειμένου περὶ τοῦ τιμήματος. (Ὁμέρ Χιλμῆ ζήτημ. 223-4).

29. α'. Ὁ Νόμος πρὸς προστασίαν τῶν δικαιωμάτων ἐν γένει ἐχορήγησεν εἰς ἕκαστον δικαιοῦχον τὸ ὄπλον τῆς ἀγωγῆς (δαβά), ὁπότεν δέ τις ἤθελεν ἰδεῖ πρᾶξιζόμενον τὸ δικαίωμα του παρ' ἐτέρου, δικαιοῦται νὰ ἐγείρῃ ἐπισήμως ἀγωγὴν ἐναντίον τοῦ πρᾶξιαστοῦ, ἐξαιτούμενος τὴν παρὰ τοῦ ἀρμοδίου Δικαστοῦ ἐπικυρώσασιν τῆς ἐπιγενομένης ἀδικίας καὶ ἀποκατάστασιν εἰς τὴν ἀπόλαυσιν τοῦ δικαίου του. Τὸ τοιοῦτον ὅμως πρὸς ἀγωγὴν δικαίωμα δὲν εἶνε αἰώνιον καὶ διηνεκές, περιορίζεται δὲ καὶ καταστρέφεται διὰ τῆς ἀνευ δεδικαιολογημένης τινὸς πρὸς τοῦτο αἰτίας παρελεύσεως χωρὶς νὰ ἐγερθῇ ἀγωγὴ ὠρισμένου τινὸς ὑπὸ τοῦ νόμου χρονικοῦ διαστήματος. Ὅταν π. χ. ὁ Α. ἔχῃ λαμβάνειν παρὰ τοῦ Β χρηματικὸν τι ποσόν, ἢ ὅταν ὁ Γ. κατέχῃ αὐθαριέτως κτῆμα ἀνήκον τῷ Δ, ὅτε Α καὶ ὁ Δ. δικαιοῦνται νὰ ἐγείρῳ ἀγωγὴν, ζητοῦντες ὁ μὲν τὴν παρὰ τοῦ Β. ἐξαναγκαστικὴν πληρωμὴν τῶν ὀφειλομένων, ὁ δὲ τὴν ἐκ τοῦ κτήματος διὰ τῆς δημοσίας ἀρχῆς ἐξῶσιν τοῦ Γ. Τὸ πρὸς ἀγωγὴν ὅμως δικαίωμα, ὅπως μὴ ἀπολεσθῇ καὶ καταστραφῇ διὰ τῆς παραγραφῆς (μουρούρι ζεμάν) δέον, ἐκτὸς ἐὰν ὑπάρχῃ δεδικαιολογημένη τις αἰτία ⁽¹⁾ ὡς π. χ. ἀνηλικιότης, παραφροσύνη κ.τ.λ. ὅπως ἐντὸς ὠρισμένου χρόνου ἐνασκηθῇ, ἐγειρομένης τῆς ἀγωγῆς.

29. β'. Κατὰ τὸν Ἀστικὸν Κώδικα (ἄρθρ. 1660 καὶ ἐξῆς) αἱ ἀγωγαὶ ἐν γένει παραγράφονται μετὰ δέκα πέντε σεληνιακὰ ἔτη, (ὡς γνωστὸν τῇ θρησκευτικῇ Μουσουλμανικῇ Ἡμερολόγιον βασιίζεται ἐπὶ μηνῶν καὶ ἔτους σεληνικοῦ), ἄρχεται δὲ ὁ ὑπολογισμὸς τοῦ χρόνου τῆς παραγραφῆς ἀπὸ τῆς ἡμέρας καθ' ἣν παρήχθη τὸ πρὸς ἀγωγὴν δικαίωμα, καὶ διακρίπτεται διὰ τῆς ἐγέρσεως τῆς ἀγωγῆς. Ἡ

1. Σημ. Νόμιμα κωλύματα, ἀναστέλλοντα τὴν παραγραφὴν (ἄρθρ. 1663 Ἀστ. Κώδ.) εἰσὶ α. ἡ ἀνηλικιότης, β' παραφροσύνη, γ' βλακεία, δ' διηνεκὴς ἀπουσία ἢτοι ἡ ἐν ἐτέρῳ τόπῳ, δεκάοκτώ ὥρας τοῦλάχιστον ἀπέχοντι, σινηχὴς διαμονὴ καὶ ἐ. τὸ εἶναι τὸν προσβάλλοντα τὸ δίκαιον τοῦ ἐτέρου δυνάστην τοῦ τόπου.

δεκαπενταετής αὕτη παραγραφή ἢ καὶ συνήθης (¹) ἐφαρμόζεται εἰς πάσας ἐν γένει τὰς προσωπικὰς καὶ χρηματικὰς ἀγωγὰς ὡς καὶ τὰς κτηματικὰς ἢ πραγματικὰς (réelles), τὰς ἀφορώσας κτήματα πλήρους ιδιοκτησίας. Ἀλλ' ἡ αὕτη παραγραφή ἰσχύει καὶ προκειμένου

Ι. Σημ. Τὰ εἰς κοινὴν χρῆσιν ἄφειμμένα κτήματα (μετρουκέ) δὲν ὑποκείνται εἰς παραγραφὴν. Αἱ τὰς δημοσίας γαίας (ἐραζήϊ μηριγιέ) ἀφορῶσαι ἀγωγαὶ παραγράφονται μετὰ δέκα ἔτη (ἄρθρ. 1660 Ἀστ. Κώδ. καὶ ἄρθρ. 20 καὶ 78 Νόμου περὶ γαιῶν). Ἡ διὰ τῆς παρελεύσεως τοῦ ὑπὸ τοῦ νόμου ὀριζομένου χρονικοῦ διαστήματος ἀπώλεια τῶν δικαιωμάτων τοῦ ἐνάγοντος ἀποτελεῖ τὴν κατὰ τὸ Ρωμ. Δίκαιον ἀποδεδεικτὴν λεγομένην παραγραφὴν. Πλὴν ὅμως τῆς ἀποδεδεικτῆς ὑπάρχει καὶ ἑτέρου εἶδους ἥτοι ἡ λεγομένη *κτητικὴ* παραγραφὴ, ἡ καὶ ἄλλως *χρηδοκτησία* (usucapio) ὀνομαζομένη, ἥτις ἐστὶ ἡ διὰ τῆς ἐπὶ ὀρισμένον χρόνον διδόντα καλὴ τῇ πίστει καὶ νομίμῳ τίτλῳ ἐνδосκῆσις τῆς νομῆς (possessio civilis) τοῦ πράγματος ἀπόκτησις αὐτῆς ταύτης τῆς κυριότητος αὐτοῦ. Ἡ χρησικτησία (χρησιδεσποτεία) λοιπὸν κατατάσσεται μεταξὺ τῶν τρόπων ἀποκτήσεως κυριότητος, ὡς π.χ. ὅταν ὁ Α. ἀγοράσῃ παρὰ τοῦ Β. μὴ κυρίου κτήματι, καὶ καλὴ τῇ πίστει νομίζων αὐτὸ ὡς νομίμως ἀγορασθὲν, ἐπὶ ὁλοκληρὸν δεκαετίαν τὸ νέμεται, χωρὶς κατὰ τὸ διδόντα τοῦτο ὁ πραγματικὸς κύριος Γ. νὰ τὸν ἐνοχλήῃ καὶ διεκδικήσῃ τὸ κτήμα, ὁ τελευταῖος οὗτος, οὐχὶ μόνον δὲν δικαιούται πλέον ν' ἀπαιτήσῃ τὸ κτήμα παρὰ τοῦ καλὴ τῇ πίστει καὶ νομίμῳ τίτλῳ κατέχοντος αὐτὸ Α., ἀλλὰ καὶ ἀντιστρόφως θεωρεῖται τοῦτο δυνάμει τῆς χρησικτησίας ὡς νομίμως καὶ ὀριστικῶς πλέον ἀνήκον εἰς τὸν Α. (ἴδε καὶ ἄρθρ. 712 καὶ 2265—9 Γαλλ. Ἀστ. Κώδικος). Ἀναγνωρίζει τὴν χρησικτησίαν ἡ Ὁθωμ. Νομοθεσία; Τρεῖς τρόπους ἀποκτήσεως κυριότητος παραδέχεται ὁ Ὁθωμ. Ἀστ. Κώδιξ. (ἄρθρ. 1248) ἥτοι α. τὴν ἀπὸ προσώπου εἰς πρόσωπον μεταβίβασιν αὐτῆς, ὡς π.χ. ἐπὶ ἀγοραπωλησίας δωρεᾶς κτλ. β'. τὴν διαδοχὴν ἥτοι κληρονομίαν καὶ γ' τὴν κατάληψιν (occupatio) πράγματος ἄδεσπότου, δρίζει δὲ συνάμα (ἄρθρ. 1674) ὅτι διὰ τῆς οὗτο τοῦ δικαίου, ἥτοι ἀφαιρεῖται μὲν διὰ τῆς παραγραφῆς τὸ πρὸς ἀγωγὴν δικαίωμα καὶ τὸ δικαίον ἐπομένως καθίσταται μὴ ἀγώγιμον, δι' ἀγωγῆς δηλονότι ἐπιδιδέξιμον, πλὴν ὅμως παραμένει ὡς δικαίον. Ὡς ἐκ τούτου λοιπὸν θὰ ἡδύνατό τις εἰπεῖν, ὅτι τὴν χρησικτησίαν δὲν ἀναγνωρίζει ὁ Ἀστ. Ὁθωμ. Κώδιξ. Καθόσον ὅμως ἀφορᾷ τὰς δημοσίας μόνον γαίας (ἐραζήϊ μηριγιέ) διὰ τῆς ἑστώκα ἀνευ νομίμου τίτλου καταλήψεως καὶ τῆς ἐπὶ δέκα συνεχῆ ἔτη ἀνενοχλήτου (μπίλα νιζά) κατοχῆς καὶ καλλιεργείας τῆς

περὶ ἀγωγῶν, ἐχουσὼν ἀντικείμενον διτελές βακουφικὸν κτῆμα, ὁπόταν αἱ ἀγωγαὶ αὐταὶ ἀφορῶσιν ἀπλῶς τὰ ἐπὶ τοῦ κτήματος δικαιώματα διηνεκῶς νομῆς (τεσσαροῦφ), ἐνῶ προκειμένου περὶ ἀγωγῶν, ἀφορῶσιν αὐτὸ τοῦτο τὸ ἀφιέρωμα ἥτοι τὴν ἐπὶ τοῦ ἀφιερωμένου κτήματος κυριότητα (ρεκχμπέ), ἐφαρμόζεται ἡ ἔκτακτος παραγραφὴ τῶν τριάκοντα καὶ ἑξῆς σεληνιακῶν ἐτῶν. Οὕτω π. γ. ἐὰν ὁ Α. ἐξουσιάζῃ καὶ νέμηται συνεχῶς ἐπὶ δέκα πέντε ἔτη διτελές βακουφικὸν κτῆμα, δὲν δικαιούται μετὰ τὴν παρέλευσιν τοῦ χρονικοῦ τούτου διαστήματος ὁ Β., ἰσχυριζόμενος ὅτι ἡ διηνεκὴς νομὴ τῷ ἀνήκει νομίμως, νὰ ἐγείρῃ ἀγωγὴν ἐναντίον τοῦ κατόχου Α, ζητῶν τὴν ἐκ τοῦ κτήματος ἐξωσίν του. Ἐπίσης ὁπόταν ὁ Γ. ἐξουσιάζῃ καὶ νέμηται ἐπὶ τριάκοντα ἑξῆς ἔτη κτῆμά τι κατὰ πλήρη κυριότητα ὡς ἰδίον του κτῆμα, χωρὶς κατὰ τὸ διάστημα τοῦτο νὰ ἀναγνωρίσῃ οἰωδῆποτε ἐφ' ὅρῳ δικαιώματι ἐπεμβάσεως, καὶ ἐὰν ἀκόμη τὸ οὕτω κατὰ πλήρη κυριότητα παρὰ τοῦ Γ. δεσποσθὲν κτῆμα ἤθελεν εἰσθαι πράγματι βακουφικόν, οὐχ ἦττον ὅμως ὁ ἄνευ νομίμου καὶ δεδικαιολογημένης αἰτίας ἐπὶ τοσοῦτον χρόνον σιωπήσας καὶ ἀμελήσας νὰ ἐγείρῃ κατὰ τοῦ Γ. ἀγωγὴν ἔφορος στερεῖται πικρὸς περαιτέρω δικαιώματος, ὅπως ὑπὲρ τοῦ ἀφιερώματος διεκδικήσῃ τὴν ἐπὶ τοῦ κτήματος κυριότητα.

Αἱ δουλεῖαι ἀκολουθοῦσιν ὡς πρὸς τὴν παραγραφὴν τὴν ιδιότητα τοῦ, εἰς ὃ ἀναφέρονται, ἀκινήτου κτήματος, καὶ εἰ μὲν τούτο εἶνε τελείας ιδιοκτησίς κτῆμα (μουλκι), ἐφαρμόζεται καὶ ἐπὶ δουλειῶν ἢ ἐπὶ τῶν μουλκίων ἰσχύοντα δεκαπενταετὴς παραγραφὴ, εἰ δὲ εἶνε

γῆς ἀποκτάται ὑπὲρ τοῦ κατόχου νομέως δικαίωμα μονίμου καὶ διηνεκοῦς ἐγκαταστάσεως (χάκκη καρῆρ) ἐπ' αὐτῆς, δίδεται δ' αὐτῷ ἐπὶ τῇ αἰτήσει του δωρεὰν καὶ ἐπίσημος τίτλος (ταποῦ σενεδῆ) τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, ἐνδεικτικὸς τῆς ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς ἐξουσίας του (ἄρθρ. 78 Νόμου περὶ γαιῶν). Καθόσον μόνον ἀφορᾷ τὰς παρὰ τῆς Αὐτοκρατορικῆς Κυβερνήσεως εἰς τοὺς μεταναστάς (μουατζίδες) πρὸς ἐγκαταστάσιν των παραχωρηθείσας γαίας, τὸ δικαίωμα τῆς παρὰ τρίτου διεκδικήσεως τοιούτων γαιῶν ὑπόκειται εἰς σύντομον διετὴ παραγραφὴν (Διαταγὴ ἀπὸ 17 Μαρτίου 304).

δημοσία γ' ἢ, ἡ δεκαετής, καὶ ἐὰν τὸ κτῆμα ᾗται βακούφιον, ἰσχύει ἡ τριακονταπενταετής παραγραφή (άρθρ. 1662 'Αστ. Κώδ.).

ΤΙΤΛΟΣ Γ'.

Κληρονομικὸν δίκαιον.

1. Κατὰ γενικὸν κανόνα τοῦ ἐν Τουρκίᾳ ἰσχύοντος κληρονομικοῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου αἱ ὑποχρεώσεις τοῦ ἀνθρώπου διὰ τοῦ θανάτου αὐτοῦ συναποθνήσκουσι καὶ συναπόλλυνται, μὴ μεταβιβαζόμεναι εἰς τοὺς κληρονόμους του, ἐπὶ τοσοῦτον δὲ μόνον μετὰ θανάτου ὑφίστανται αἱ ὑποχρεώσεις του, ἐφ' ὅσον ὑπάρχει κληρονομία (τερεκέ) ἥτοι περιουσία τοιαύτη τοῦ θανόντος, ἐξ ἧς νὰ καθίσταται ἐφικτὴ ἡ πληρωμὴ τῶν χρεῶν του. Τὴν κληρονομίαν τοῦ θανόντος, ἣν καὶ μόνον ἐπιβαρύνουσι τὰ χρεῖα αὐτοῦ, ἀπαρτίζουσι μόνον τὰ ὑπὸ τὴν πλήρη καὶ τελείαν κυριότητά του διατελοῦντα εἴτε κινητὰ εἴτε ἀκίνητα κτήματα.

2. Κατὰ τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον ὁ κληρονόμος θεωρεῖται ὡς καθολικὸς διάδοχος τοῦ θανόντος, ὑπεισερχόμενος λόγῳ γενικῆς διαδοχῆς εἰς τὴν κληρονομίαν, ἥτις χαρακτηρίζεται ὡς τὸ σύνολον τῶν δικαιωμάτων καὶ ὑποχρεώσεων τοῦ τελευτήσαντος, διὰ τῆς ὑπεισελεύσεως δὲ εἰς τὴν κληρονομίαν ἐπέρχεται ἡ confusio (σύγχυσις), συντάυτις δηλαδή καὶ συνένωσις τῆς περιουσίας τοῦ κληρονόμου μετὰ τῆς κληρονομίας ἥτοι τῆς παρὰ τοῦ κληρονομουμένου ἐγκταλειφθείσης περιουσίας, διὸ καὶ ὁ κληρονόμος, ὁ ὑπειτιλθὼν εἰς τὴν κληρονομίαν, βαρύνεται μὲ τὰ χρεῖα τοῦ κληρονομουμένου οὐχὶ μόνον ἐφ' ὅσον ἐξαρκεῖ ἡ κληρονομία ἀλλὰ καὶ ἐξ ἰδίων καὶ ἀτομικῶς. Τούναντίον ὅμως κατὰ τὸ Μουσουλμανικὸν Δίκαιον ὁ κληρονόμος δὲν διαδέχεται τὸ πρόσωπον ἀλλὰ τὴν ἐγκταλειφθεῖσαν μόνον περιουσίαν (τερεκέ) τοῦ θανόντος, οὐδεμιᾶς συγχύσεως (confusio) ὡς ἐκ τούτου ἐπερχομένης, εὐθύνεται δ' ἐπὶ τοσοῦτον μόνον διὰ τὰ χρεῖα τοῦ τελευτήσαντος, ἐφ' ὅσον πρὸς πληρωμὴν αὐτῶν ἐξαρκεῖ ἡ περιουσία αὐτῆ (¹).

1. Σημ. ἴδε Μαχμούτ Ἐσσάτ Κληρ. Δικ. § § 67-78.

3. Ὅσον ἀφορᾷ τὰ ἀκίνητα κτήματα, ἔτινα ἐξουσίαζεν ὁ θανών, ἐν τῇ κληρονομίᾳ (τερικέ) ἤτοι τῇ ἐγκαταλειφθείσῃ περιουσίᾳ του, ἐξ ἧς δέον νὰ πληρωθῶσι τὰ χρέη του, συμπεριλαμβάνονται μόνον τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα καὶ δεσποτεῖαν ἀνήκοντα αὐτῷ ἀκίνητα κτήματα (μούλκια) οὐχὶ δὲ καὶ αἱ ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν του (τεσσαρούρ) διατελοῦσαι δημόσιαι γαῖαι καὶ διτελῇ βακουφια. Ὡς ἤδη ἐξηγήσαμεν, προκειμένου περὶ δημοσίων γαιῶν (Βιβλ. Α' τίτλ. α'. § 7), ἡ μὲν καθ'αυτὸ κυριότης αὐτῶν ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ, μόνῃ δ' ἡ διηνεκὴς νομὴ εἰς ἰδιώτας. Ἐπίσης τὸ αὐτὸ ἐλέχθη καὶ προκειμένου περὶ διτελῶν βακουφίων (Βιβλ. Γ' τίτλ. Ε' § § 1-3), καθότι καὶ τούτων ἡ μὲν κυριότης ἀνήκει τῷ ἀφιερώματι ἤτοι τῷ εὐχαγεῖ σκοπῷ, ὑπὲρ οὗ τὸ βακουρικὸν κτήμα ἔχει ἔπαξ ἀφιερωθῆ, ἡ δὲ διηνεκὴς νομὴ τῷ νεμομένῳ ἰδιώτῃ. Τὸ δικαίωμα ὅμως νομῆς, ὅπερ εἶχεν ὁ θανών ἐπὶ δημοσίᾳ γῆς ἢ διτελοῦς βακουφίου, σὺν τῷ θανάτῳ συναπόλλυται καὶ καταστρέφεται, μὴ συμπεριλαμβανόμενον ἐν τῇ κληρονομίᾳ αὐτοῦ.

Προκειμένου περὶ βακουφίων μουκαταλῆ, λεπτομερῶς ἤδη ἐξηγήσαμεν (Βιβλ. Β' τίτλ. γ' § 7) ὅτι ταῦτα ἐξομοιοῦνται μὲ τὰ μούλκια, καθότι τὸ βακουρικὸν ἔδαφος ὑπόκειται εἰς τὰς ἐπὶ τούτου οἰκοδομὰς καὶ δέδρα ἢ κλήματα. Τὸ αὐτό, ὡς εἴηται ἑλλαχοῦ, ἰσχύει καὶ διὰ τὰ ἐπὶ δημοσίᾳ γῆς ὠκοδομημένα οἰκοδομήματα καὶ πεφυτευμένα δένδρα ἢ κλήματα, καθότι τούτοις ἐπίσης ὑπόκειται ἡ δημοσίᾳ γῇ. Διὰ τοὺς λόγους λοιπὸν τούτους, ἐπειδὴ τὰ τε βακούφια μουκαταλῆ ὡς καὶ αἱ δημόσιαι γαῖαι, ἐφ' ὧν ὑπάρχουσι οἰκοδομήματα καὶ δένδρα (ἄρθρ. 81 Νόμου περὶ γαιῶν), ὑπάρχοντα εἰς τὰς διατάξεις καὶ τοὺς κανόνας τοῦ κοινοῦ κληρονομικοῦ Μουσουλμανικοῦ δικαίου, ἐν τῷ παρόντι τίτλῳ οὐδεμίαν ἰδιαιτέραν μνείαν ποιούμεθα περὶ κληρονομίας τῶν τοιούτου εἶδους κτημάτων ἢ μάλλον εἰπεῖν ἐγκτημάτων. Ὅσον δ' ἀφορᾷ τὸ τὰ τε κίνητα καὶ τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενα ἀκίνητα κτήματα (μούλκια) διέπον καὶ ἐν Τουρκίᾳ ἰσχύον κοινὸν κληρονομικὸν Μουσουλμανικὸν δίκαιον¹⁾, ἡ ἀνάπτυξις καὶ ἐξήγησις τῶν κατ' αὐτὸ ἐκφεύγει τῶν ὁ-

1. Σημ. Ἡ κληρονομία καὶ τὰ κατὰ τὴν κληρονομίαν (κληρονομικὸν δίκαιον, φεραῖζ) ὑπάρχοντα ἐν γένει εἰς τὰς μὴ εἰσέτι κωδικοποιηθείσας οὐδ'

ρίων τῆς παρούσης ἐν γένει συγγραφῆς ἡμῶν, περιοζόμεθα δὲ εἰς τὴν ἐξήγησιν μόνον τῶν εἰδικώτερον τὰ διτελῆ βακούφια ἀφορωσῶν καὶ τὴν σήμερον ἰσχυουσῶν νεωτέρων νομοθετικῶν διατάξεων.

4. Τὰ πρόσθι εἰρημένα ἐξηγοῦσι καὶ τὸ ἕτερον παρὰ τῇ Ὁθωμ. νομοθεσίᾳ ἀξίωμα, ὅτι «αἱ δημόσιαι γαῖαι ὡς ἐπίσης καὶ τὰ διτελῆ βακούφια δὲν πληρώνουσι χρῆος ἀποθκνόντος». Οὕτω ἐκ καὶ ὁ πίθεσιν ὁ Α., διατελῶν βεβαρημένος μὲ χρῆν, ἀφῆτη μετὰ τὸν θάνατον τοῦ ἀκίνητα κτήματα τῆς κατηγορίας τῶν δημοσίων γαιῶν ἢ διτελῶν βακουφίων, οἱ πιστωταὶ τοῦ Α. δὲν δικαιῶνται νὰ κατάρχωσι μετὰ τὸν θάνατον τούτου καὶ πωλήσωσι τὰ κτήματα ταῦτα, ὅπως ἐκ τοῦ τιμήματός των πληρωθῶσι αἱ ἀπαιτήσεις των. Οἱ συγγενεῖς τοῦ Α., εἰς οὓς περιέρχονται ἐκ τοῦ νόμου τὰ τοιούτου εἶδους κτήματά του, δὲν κατὰ λᾶμβάνουσιν αὐτὰ λόγῳ κληρονομικοῦ δικαίωματος καὶ κληρονομικῆς διαδοχῆς. ἀλλ' ἐξ εὐεργετήματος τοῦ Νόμου, ὀρίζοντος τὰ πρόσωπα ἢ συγγενεῖς, εἰς οὓς μετὰ τὸν θάνατον τοῦ διηνεκοῦς νομέως (μουτετσαρήφ) θὰ περιέρχεται αὐτοδικαίως ἡ νομὴ τῶν τοιούτων ἐγκαταλιμπανομένων κτημάτων. Τὰ πρόσωπα ὅμως ταῦτα ἢ συγγενεῖς δὲν χαρακτηρίζονται ὑπὸ τοῦ Νόμου ὡς κληρονόμοι (βαρίς καὶ πληλ. βερεσέ) τοῦ τελευτήσαντος, ἀλλ' ὡς πρόσωπα ἔχοντα μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως αὐτοτελὲς καὶ αὐθύπρχτον δικαίωμα νέας ἀποκτήσεως καὶ διηνεκοῦς ἐγκαταστάσεως (χάκκη ἰντικάλ, δικαίωμα μεταβιβάσεως) ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν καὶ διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων τοῦ τελευτήσαν-

ἐν τῇ Ἀστ. Ὁθωμ Κώδικι περιληφθείσας διατάξεις τοῦ Ἱεροῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου (Σερῆ), ὅπερ, ὡς εἴρηται ἀλλαχοῦ, διτελεῖ ἀμετάβλητον, μὴ δυνάμενον δηλαδὴ κατ' οὐσίαν διὰ νεωτέρων νομοθετικῶν διατάξεων νὰ τροποποιηθῇ. Ἐπειδὴ τὰ τε διτελῆ βακούφια ὡς καὶ αἱ ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν (τεσσαροῦφ) ἰδιωτῶν περιελθεῖσαι δημόσιαι γαῖαι εἰσὶ θεσμοὶ μεταγενέστεροι, ἐκ νεωτέρων ἱστορικῶν λόγων παραχθέντες καὶ καθιερωθέντες, διὰ τοῦτο καὶ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον, ὅπερ οὐδὲν ἐν γένει δικαίωμα διηνεκοῦς νομῆς ἰδιώτου ἐπὶ βακουφικοῦ κτήματος ἢ δημοσίας γῆς ἀναγνωρίζει, δὲν διέπει τὴν σήμερον τὰ τε διτελῆ βακούφια καὶ δημοσίας γαῖας, ἀμφοτέρω δὲ τὰ εἶδη ταῦτα τῆς ἰδιοκτησίας ἔχουσι διὰ μεταγενεστέρων νομοθετικῶν διατάξεων (Νιζάμ, Κανούν) κανονισθῇ, καὶ εἰς αὐτὰς μόνον ὑπόκεινται.

τος. Ἡ τοιχύτη δ' ἀπόκτησις καὶ ἐγκατάστασις (χάκκη ἰντικάλ) δὲν ἀποτελεῖ συνέχειαν καὶ διαδοχὴν τῆς ἐν τῷ προσώπῳ τοῦ τελευτήσαντος πρότερον ὑφισταμένης διηγενοῦς νομῆς, ἀλλὰ νέαν ὅλως ἀπόκτησιν, ἄσχετον νομικῶς πρὸς τὴν προγενεστέραν νομὴν τοῦ τελευτήσαντος.

5. Τὰ διτελῆ λοιπὸν βακούρια, ὡς ἐπίσης καὶ αἱ δημόσιαι γαῖαι, καίτοι ζῶντος τοῦ νομέως ὑπόκεινται εἰς τὴν πληρωμὴν τῶν χρεῶν τούτου καὶ δυνάμει εἰδικοῦ ἀπὸ 15 Δεκεμβρίου 1287 νεωτέρου Νόμου (1) (Ἴδε Δεστούρ τσμ. Α'. σελ. 238) δύνανται παρὰ τοῦ δανει-

1. Σημ. Πρὸς τῆς νομοθετήσεως τοῦ Νόμου τούτου δὲν ἐπετρέπετο οὐδὲ ἡ ζῶντος εἰσέτι τοῦ ὀφειλέτου παρὰ τοῦ δανειστοῦ κατάσχεσις τῶν ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν ἐκείνου δημοσίων γαιῶν καὶ διτελῶν βακουφίων (Ἴδε ἄρθρ. 115 Νόμου περὶ γαιῶν). Τὴν σήμερον δ' ἐπειράπη μὲν ἡ κατάσχεσις καὶ ἐξαναγκαστικὴ διὰ δημοπρασίας ἐκποίησης, ἀλλὰ καὶ πάλιν ἀποθνήσκοντος τυχὸν τοῦ ὀφειλέτου, διαικούσης τῆς δημοπρασίας, ἢ τε κατάσχεσις ἀκυροῦται καὶ ἡ δημοπρασία ματαιοῦται (Ἴδε σχετικὰς γνωμοδοτήσεις Ἰ. Πουργ. Δικαιοσύνης ἐν τῇ ἀρίστη πραγματείᾳ «Ἑρμηνεία τοῦ περὶ ἐκτελέσεως τῶν δικαστικῶν ἀποφάσεων Νόμου» τοῦ παρὰ τῇ Αὐτορ. Νομικῇ Σχολῇ Κων. πόλεως καθηγητοῦ Κιοζήμ Ἐφέντη, σελ. 265 καὶ ἐξῆς.)

Σημειωτέον ὅμως, ὅτι κατὰ τὸ 2ον ἄρθρον τοῦ ὡς ἄνωθεν ἀπὸ 15 Δεκεμβρίου Νόμου περὶ τῆς λόγῳ ἐπιδεδικασμένου χρέους πωλήσεως τῶν ἀκινήτων κτημάτων τοῦ ὀφειλέτου (ἴδε καὶ σχετικὴν ἀπὸ 2 Μαΐου 1301 Ἐγκύκλιον Ὑπουργείου Δικαιοσύνης) ἀπαγορεύεται ἡ τῇ ἐπιμελείᾳ τοῦ δανειστοῦ διὰ δημοσίου πλειστηριασμοῦ ἐξαναγκαστικὴ ἐκποίησης τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων τοῦ χρεώστου, ὁπότεν ἀποδεικνύεται μὲν ὅτι ἐκ τοῦ καθσοῦ εἰσοδήματος τούτων δύναται ἐντὸς διαστήματος **τρίων ἐτῶν** ν' ἀποπληρωθῇ τὸ χρέος μετὰ τῶν τόκων καὶ ἐξόδων, **προσῄχεται** δὲ συνόμα ὁ ὀφειλέτης νὰ παραχωρήσῃ τὴν ἐπὶ τρία ἔτη συνεχῆ εἰσπραξίαν τῶν εἰσοδημάτων εἰς τὸν δανειστήν. Ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει ὁ δανειστής ὑποχρεοῦται ἐκὼν ἄκων νὰ περιμείνῃ τὴν ἐντὸς τριῶν ἐτῶν ἐκ τῶν εἰσοδημάτων τοῦ κτήματος ἀπότισιν τῆς ἀπαιτήσεώς του. Ἐπίσης κατὰ τὸ ἄρθρον 1ον τοῦ αὐτοῦ Νόμου, ὁπότεν ὁ ὀφειλέτης ἦναι **γεωργός**, δὲν δύναται ἐξαναγκαστικῶς καὶ τῇ αἰτήσῃ μόνον τοῦ δανειστοῦ νὰ πωληθῇ τοσοῦτον μέρος ἐκ τῶν ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν τοῦ δημοσίων γαιῶν (ἐραζὶ μηγριέ), ὅσον κατὰ τὴν κρίσιν τοῦ Δικαστηρίου ἐξαρκεῖ πρὸς διατήρησιν καὶ συντήρησιν αὐτοῦ τε καὶ τῆς οἰκογενείας του. Δυνάμει τοῦ ἄρθρου 55 τοῦ νεωτέρου περὶ ἐκτελέ-

στοῦ νᾶ κατασχεθῶσι καὶ ἐξανγκαστικῶς δι δημοπρασίας νᾶ ἐκποιηθῶσιν, οὐχ' ἤττον ὅμως ἀποθνήσκοντος τοῦ νομέως δὲν βαρύνονται μὲ τὰ χρέη αὐτοῦ, οὐδὲ ὑπάρχονται ἐν γένει εἰς τοὺς κοινούς τοῦ κληρονομικοῦ δικαίου κανόνας, οἵτινες, ὡς εἴρηται, διέπουν καὶ ρυθμίζουν μόνον τὰ κινητὰ καὶ τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιάζόμενα ἀκίνητα κτήματα Ἐξαιρετικῶς δυνάμει τοῦ ἀπὸ 23 ᾿Ραμαζᾶν 1286 νεωτέρου Νόμου, (ἴδε Δεστοῦρ τομ. Α' σελ. 242) ὠρίσθησαν αἱ περιπτώσεις ἐκεῖναι, καθ' ἃς δύνανται μετὰ τὸν θάνατον τοῦ ὀφειλέτου νᾶ ἐξασφαλισθῶσι διὰ τῶν ὑπὸ τὴν διηνηκῆ νομὴν τοῦτου δημοσίων γαιῶν καὶ διτελῶν βακουρίων αἱ ἀπαιτήσεις τῶν πιστητῶν του. Αἱ περιπτώσεις αὗται εἰσὶν αἱ ἐξῆς :

Ὅποτεν ὁ ὄρει'έτης ζῶν εἰσέτι ἤθελε πρὸς ἐξασφάλισιν τοῦ πιστωτοῦ ὑποθηκέυσει (φεράγ μπίλ βεφᾶ) αὐτῷ ἐπισήμως καὶ καθ' ὅλας τὰς νομίμους διατυπώσεις τὴν ὑπὸ τὴν νομὴν του διατελοῦσαν δημοσίαν γῆν ἢ διτελὲς βακούριον, κίτοι κατὰ γενικὸν κανόνα τοιούτου εἰδους ἀκίνητα δὲν πληρώνουσι χρέη θανόντος, οὐχ' ἤττον ὅμως δι'αυτῶν ἐξαιρετικῶς ὀπιστωτῆς νᾶ ἐκποιήσῃ διὰ δημοπρασίας τὰ τοιαῦτα ἐνυπόθηκα κτήματα, ὅπως ἐκ τοῦ ἐκπλειστηριασματος πληρωθῇ προνομικῶς ἡ ἀπαίτησίς του. Μόνον ὅποτεν ἐπὶ τοῦ ἐνυποθήκου διτελοῦς βακουρικοῦ κτήματος δὲν εἶχε, ζῶντος εἰσέτι τοῦ ὀφειλέτου, ἐφαρμοσθῇ διὰ τῆς καταβολῆς τοῦ νομίμου τέλους τὸ κατωτέρω ἐκτιθέμενον μέτρον καὶ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τοῦ μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως δικαίωματος μεταβιβάσεως, (τεβσῆϊ ἰντικᾶλ), ἀποθνήσκοντος τοῦ ὀφειλέτου ἄνευ τέκνων, ἐπειδὴ πλὴν τῶν τέκνων οὐδεὶς ἕτερος ἔχει δικαίωμα με-

σεως τῶν δικαστικῶν ἀποφάσεων Νόμου ὁ προσδιορισμὸς τοῦ διὰ τὰς ἀνάγκας τῆς οἰκογενείας τοῦ γεωργοῦ μέρους, ὅπερ δὲν δύναται ἐξαναγκαστικῶς νὰ πωληθῇ, ἀπόκειται εἰς τὴν κρίσιν οὐχὶ ὁλοκλήρου τοῦ Δικαστηρίου ἀλλὰ τοῦ Προέδρου μόνον. Ἐν γένει δὲ ὁ δανειστῆς δὲν δύναται ἐξαναγκαστικῶς νὰ ἐκποιήσῃ τὸ ἀνέλογον πρὸς τὴν κοινωνικὴν θέσιν οἴκημα τοῦ ὀφειλέτου (ἴδε τὸ ρηθὲν ἄρθρ. 55 καὶ ἄρθρ. 999 ᾿Αστ. Κώδικος). Ὅποτεν ὅμως τυγχάνωσι δι' ὑποθήκης (μπέϊ μπίλ βεφᾶ, καὶ ἐπὶ δημοσίων γαιῶν φεράγ μπίλ βεφᾶ) ὑποθηκευμένα τῷ δανειστῇ, τό τε οἴκημα τοῦ ὀφειλέτου ὡς καὶ αἱ ὑπὸ ὑποθήκην γαῖαι πωλοῦνται καὶ ἄκοντος αὐτοῦ.

ταβιδάσεως ἐπὶ τοῦ διτελοῦς βακουφίου, τοῦτο, καίτοι ἐνυπόθηκαν καθὰ σχολαζούσης ὁμῶς τῆς ἐπ' αὐτοῦ νομῆς, περιέρχεται ὡς σχολάζον (μαχλούλ) καὶ ἐπομένως ἐλεύθερον παντός βάρους καὶ υποθήκης εἰς τὸ ἀφιέρωμα, ἡ δὲ υποθήκη θεωρεῖται ἐν γένει ὡς μὴ ὑπάρχουσα (ἴδε κατωτέρω § 20).

6. Διὰ τῶν ἀπὸ 21 Ραμαζάν 1288 ὡς συμπλήρωμα καὶ πρᾶρτημα τοῦ ὡς εἴρηται ἀπὸ 23 Ραμαζάν 1286 Νόμου θεσπισθεῖσων μετ'αγενεστέρων νομοθετικῶν διατάξεων (ἴδε Δεστούρ τιμ. Α'. σελ. 243) ὠρίσθη ὅτι τὰ πρὸς τὸ Δημόσιον χρεῖα τοῦ θανόντος, εἴτε πρὶν τούτου ἀπ' εὐθείας καὶ προσωπικῶς ὀφειλόμενα εἴτε καὶ ἐξ ἐγγυήσεως προερχόμενα, βαρύνουσι καὶ μετὰ θάνατον τὰ ὑπὲρ τὴν διηνεκὴ νομὴν τοῦ θανόντος διτελῆ βακουρικὰ κτήματα καὶ δημοσίας γαῖας, δικαιοῦται δὲ τὸ Δημόσιον νὰ ἐκποιήσῃ καὶ θανόντος τοῦ ὀφειλέτου τὰ τοιαῦτα κτήματά του, ὅπως ἐκ τῆς ἀξίας τούτων πληρωθῶσιν αἱ ἀπαιτήσεις του. Μόνον ὁπόταν ἀποθνήσκοντος τοῦ ὀφειλέτου νομέως, ἐλλείψει προσώπων, ἐχόντων ἐκ τοῦ Νόμου τὸ δικαίωμα ν' ἀποκτήσωσι (χάκκη ἰντικάλ) τὴν νομὴν τῶν τοιούτων κτημάτων, ταῦτα ἤθελον κατὰστῇ σχολάζοντα (μαχλούλ), τὰ μὲν διτελῆ βακούρικα περιέρχονται εἰς τὸν εὐαγγῆ σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ διατελοῦσιν ἀρχῇθεν ταῦτα ἀφιερωμένα, χωρὶς ὅμως ὁ εὐαγγῆς οὗτος σκοπὸς νὰ τυγχάνῃ καὶ ὑπόχρεως εἰς τὴν πληρωμὴν τοῦ πρὸς τὸ Δημόσιον χρέους τοῦ θανόντος κμέως, αἱ δὲ δημόσιαι γαῖαι περιέρχονται εἰς τὴν Πολιτείαν ἥτοι τὸ Δημόσιον (Μπέτ οὐλ Μάλ), ὅπερ καὶ ἐκτίθησι τὰύτας ὡς σχολαζούσας εἰς δημοπρασίαν καὶ παραχωρεῖ ἐκ νέου τὴν διηνεκὴ νομὴν τῶν εἰς τὸν πλειοδοτοῦντα ιδιώτην καὶ καταβάλλοντα τὸ ἀντίτιμον αὐτῶν, τὸ ὁποῖον εἰδικῶς ταποῦ ἢ τοπικόν, ὡς εἴρηται, ὀνομάζεται.

7. Τὸ ἐν Τουρκίᾳ ἰσχύον κληρονομικὸν Μουτουλμχνικὸν Δίκαιον ὀρίζει περιπτώσεις τινάς, καθ' ἃς καίτοι πρότωπόν τι κατατάσσεται ὠρισμένως ὑπὸ τοῦ Νόμου μετὰξὺ τῶν συγγενῶν, τῶν ἐχόντων δικαίωμα ἐπὶ τῆς κληρονομίας τοῦ θανόντος, οὐχ ἥττον ὅμως, ὑπαρχούσης τοιαύτης τινὸς περιπτώσεως, τὸ πρόσωπον τοῦτο τυγχάνει νομικῶς ἀνίκνον νὰ κληρονομήσῃ καὶ θεωρεῖται ἐπομένως ὡς νὰ μὴν ὑπάρχει. Αἱ περιπτώσεις αὗται, ἀποτελοῦσαι τὰ λεγόμενα κωλύ-

ματα κληρονομικῆς διαδοχῆς (μεθανίϊ ἱρς), εἶνε αἱ ἐξῆς, ἥτοι α'. ἡ δουλεία (ρήκ), καθότι ὁ δοῦλος δὲν κληρονομεῖ ἐλευθέρων· τὸ κώλυμα ὅμως τοῦτο ἀπὸ πολλοῦ ἐξέλιπε, μὴ ὑφισταμένης πλέον τῇν σήμερον δουλείας ἐν Τουρκίᾳ β'. ἡ μεταξὺ τοῦ κληρονομουμένου καὶ κληρονόμου ὑφισταμένη διαφορὰ θρησκείας (ιχτιλάφη δίν)· οὕτω ὁ Χριστιανὸς δὲν κληρονομεῖ ἐν γένει Μουσουλμάνον ἀλλ' οὐδὲ Μουσουλμάνος Χριστιανόν· ὡς διαφορὰ ὅμως θρησκείας, ἐπιφέρουσα κώλυμα κληρονομικῆς διαδοχῆς, δὲν θεωρεῖται ἡ μεταξὺ διχόρων αἱρέσεων μιᾶς καὶ τῆς αὐτῆς θρησκείας ἐνυπάρχουσα διαφορὰ, ἐπομένως δὲν ὑφίσταται κώλυμα κληρονομίσεως μεταξὺ Μουσουλμάνων διχόρων αἱρέσεων, ὡς καὶ μεταξὺ Χριστιανῶν Ὁρθοδόξων καὶ Καθολικῶν ἢ Δικμπτρομένων κτλ, ἀκόμη δὲ καὶ μεταξὺ Χριστιανῶν καὶ Ἰουδαίων· γ'. ἡ διαφορὰ ὑπηκοότητος (ιχτιλάφη δάρ)· οὕτω ὑπήκοος Ὁθωμανὸς δὲν κληρονομεῖ ἀλλοδαπὸν, ἀλλ' οὐδὲ ἀλλοδαπὸς Ὁθωμανὸν καὶ δ' ὁ φόνος (κάτλ)· ὁ φονεύσας τινὰ δὲν δύναται ποτε νὰ τὸν κληρονομήσῃ.

8. Τὰ περὶ τῶ κληρονομικῶ Μουσουλμανικῶ Δικαίῳ τέσσαρα, ὡς ἄνωθι, κωλύματα κληρονομικῆς διαδοχῆς, καίτοι τὸ δίκαιον τοῦτο δίδει κατὰ τὰ πρόσθι εἰρημένα καὶ ρυθμίζει μόνον τὰ κινητὰ καὶ τὰ κιντὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενα κτήματα, οὐχ' ἥττον ὅμως ἐξαιρετικῶς καὶ κατ' ἀναλογίαν ἐφαρμόζονται καὶ προκειμένου περὶ διτελῶν βακουφίων καὶ δημοσίων ἀκόμη γαιῶν (ἄρθρ. 108-113 Νόμου περὶ γαιῶν). Ἐν ταῖς περιστάσεσιν ὅμως ταύταις τῆς κατ' ἀναλογίαν ἐφαρμογῆς τὰ κωλύματα ταῦτα δὲν θεωροῦνται ὡς ἀποτελοῦντα αὐτόχρημα κώλυμα κληρονομικῆς διαδοχῆς, ἀφ' οὗ αἴ τε δημόσιαι γαῖαι καὶ τὰ διτελῆ βακούφια δὲν ὑπάγονται ἐν γένει εἰς τὰς διατάξεις τοῦ κληρονομικοῦ Δικαίου οὐδὲ κληρονομοῦνται⁽¹⁾, θεωροῦν-

1. Σημ. Δι' οὗς λόγους, ὡς εἴρηται ἀλλαχοῦ (ἴδε ἐν προηγουμένῳ τίτλῳ § 5 καὶ ὑποσημείωσιν), μετεχειρίσθημεν τὴν λέξιν **πώλησιν** καὶ προκειμένου περὶ ἐκποιήσεως τῆς ἐπὶ διτελῶν βακουφίων διηνεκοῦς νομῆς, διὰ τὴν αὐτὴν αἰτίαν ἐνισχοῦ ἐπὶ τὸ ἀπλούστερον καὶ εὐληπτότερον μετεχειρίσθημεν τὴν λέξιν **κληρονομία** καὶ προκειμένου περὶ διτελῶν βακουφίων ἢ καὶ δημοσίων γαιῶν, καίτοι κατ' ἀκριβολογίαν τὰ τοιοῦτου εἴδους κτήμα-

ται δ' ἀπλῶς ὡς κωλύματτα, δυνάμει τῶν ὁποίων ἐμποδίζεται καὶ μὴ κτιοῦται ἢ παρ' ὠρισμένου προσώπου ἐξάσκησις τοῦ ἐξ εὐεργετήματος τοῦ Νόμου καὶ χάριν τοῦ βαθμοῦ τῆς μετὰ τοῦ θανόντος συγγενείας του ὑφισταμένου δικαιώματος ἀποκτήσεως καὶ ἐγκαταστάσεως (χάκκη ἰντικῆλ) ἐπὶ τῶν τοιούτου εἶδους κτημάτων τοῦ θανόντος νομέως.

9. Προκειμένου τοῦ λόγου περὶ τῆς κατὰ πρώτην φορὰν ἐμφανίσεως καὶ σὺν τῷ χρόνῳ καθιερώσεως τοῦ θεσμοῦ τῶν διτελῶν βακουφίων (ἴδε Βιβλ. Γ'. τίτλ. α'), λεπτομερῶς ἡδὴ ἐξηγήσαμεν ὅτι, ἐπεὶ δὴ ἕνεκα ἀλλεπικλήλων πυρκαϊῶν καὶ ἄλλων θεσημνιῶν πολλὰ βακουφικὰ οἰκοδομήματτα, ξύλινα τὸ πλεῖστον, συχνὰ κτεστρέφοντο καὶ κατηρειποῦντο, τὰ δ' εὐχγῇ καταστήματα, ὑπὲρ ὧν ταῦτα διετίλουν ἀφιερωμένα, δὲν ἠδύναντο εὐχερῶς νὰ ἐξοικονομήσωσι τὰς πρὸς ἀνοικοδομήσιν δαπάνας, οἱ ἔφοροι (μουτεβελήδες) αὐτῶν ἠναγκάζοντο νὰ παρχωρῶσι ταῦτα ἐπὶ διτελείᾳ εἰς ἰδιώτας, ὑπὸ τὸν ὅρον ἵνα νέμονται μὲν διηνεκῶς οὗτοι τὴν διὰ τῶν προκαταβαλλομένων χρημάτων των («προκαταβλλόμενον μίσθωμα») ἐπιμελείᾳ τοῦ ἐφόρου ἀνοικοδομηθεῖσιν βακουφικὴν οἰκοδομήν, μετὰ θάνατον δὲ αὐτῶν τὸ τοιοῦτον δικαίωμα διηνεκοῦς νομῆς περιέρχεται εἰς τὰ τέκνα των. Κατὰ γενικὸν λοιπὸν κανόνα τὰ διτελῆ βακουφία μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως (μουτεσσαφῆ) περιέρχονται ἐξαιρητικῶς εἰς μόνον τὰ τέκνα του κατ' ἰσομοιρίαν, κατ' ἴσα δηλονότι μερίδια, εἴτε ἄρρενα (υἱοὶ) εἴτε θήλεα (θυγατέρες) εἰσὶ ταῦτα, μὴ ὑπαρχόντων δὲ τέκνων, τὰ τοιούτου εἶδους κτήματτα, καὶ σὺν σχολαζούσης τῆς ἐπ' αὐ-

τα δὲν κληρονομοῦνται. Ἀλλὰ καὶ παρὰ τῇ Ὀθωμανικῇ Νομοθεσίᾳ, ἐν τῇ ἐπισήμῃ Τουρκικῇ κειμένῃ τῶν Νόμων, καίτοι σπανίως, οὐχ ἥττον ὅμως ἀπαντᾷ ἐνίοτε κατὰ μεταφορὰν καὶ ἀναλογίαν ἢ λέξεις κληρονομία καὶ ἐπὶ βακουφίων διτελῶν καὶ δημοσίων γαιῶν, οἱ νεώτεροι δὲ Τούρκοι νομομαθεῖς διαίρουσι τὴν κληρονομικὴν ἐν γένει διαδοχὴν εἰς *τακτικὴν* (ἰντικῆλη σερῆ), τὴν κατὰ τὸ Σερῆ δηλονότι ὑφισταμένην καὶ ἐπὶ τῶν κινητῶν καὶ τῶν μολκίων ἐφ' ἱρμολομένην, καὶ εἰς *ἐκτακτὴν* (ἰντικῆλη ἄδη), ἥτοι τὴν ἐκ νεωτέρων νομοθετικῶν διατάξεων (Νιζῆμ) ἀπορρέουσαν καὶ ἐπὶ βακουφικῶν κτημάτων καὶ δημοσίων γαιῶν ἰσχύουσαν (ἴδε Μιχμούτ Ἐσσάτ ἐφέντη Κληρονομ Δίκαιον § 18).

τῶν νομῆς, θεωροῦνται ὡς σχολάζοντα (μαχλοῦλ) καὶ ὡς τοιαῦτα περιέρχονται ἢ, μᾶλλον εἰπεῖν, ἐπανερχονται εἰς τὸν εὐκγῆ σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ ἔκπαλαι ταῦτα τυγχάνουσιν ἀφιερωμένα, καὶ καταλαμβάνονται παρὰ τοῦ οἰκείου ἐφόρου. Πλὴν τῶν ἀμέσων τέκνων, ἥτοι υἱῶν καὶ θυγατέρων, τὰ διτελῆ βακούρια εἰς οὐδέν τι ἕτερον μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως περιέρχονται, οὔτε εἰς τοὺς ἐγγόνους, ἀλλ' οὔτε εἰς τοὺς λοιποὺς κατιόντας ἢ ἀνιόντας ἢ ἐκ πληγίου συγγενεῖς.

10. Ὡς ἐκ τοῦ περιορισμοῦ ὅμως τῆς μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως μεταβιβάσεως τῶν διτελῶν βακούριων εἰς μὴ τὰ τέκνα αὐτοῦ συνέδραμε ποικίλεις ἀνωμαλίας, καθότι, ἐπειδὴ τὰ πλεῖστα τῶν ἐν ταῖς μεγάλαις πόλεσι τῆς Τουρκίας καὶ ἰδίᾳ ἐν Κωνσταντινουπόλει κειμένων κτημάτων διετέλουν βακούρικὰ, ὁ θέλων ν' ἀποκτήσῃ καὶ ἐξουσίαν ἀκινήτων τι, ἐν ἐλλείψει μουλκίων, διετέλει ἡναγκασμένος ἐκὼν ἢ ἄνευ ν' ἀποκτήσῃ βακούρικόν τοιοῦτον, καίτοι δ' ἐπλήρωνε τὴν ἀξίαν τούτου εἰς τὸν πωλητὴν, οὐκ ἦν τὸν ὅμως διὰ τῆς ἀγορᾶς δὲν καθίστατο κύριος καὶ τέλειος ἰδιοκτήτης ἀλλ' ἀπλοῦς νομέης, ἀποθνήσκοντος δ' αὐτοῦ ἀτέκνου, τὸ βακούρικόν κτήμα καθίστατο σχολάζον (μαχλοῦλ) καὶ ὡς τοιοῦτον καταλαμβάνετο παρὰ τοῦ ἐφόρου. Οὕτω λοιπὸν ὡς ἐκ τῶν στενῶν ὁρίων, ἐντὸς τῶν ὁποίων περιωρίζετο ἡ ἐξουσία τοῦ νομέως ἐπὶ τῶν διτελῶν βακούριων, ἔκαστος, ἐφ' ὅσον ἠδύνατο, ἀπέφραγε ν' ἀποκτήσῃ τοιοῦτου εἴδους κτήματα, τοῦθ' ὅπερ ὁλεθρίως ἐπέδρα ἐπὶ τῶν κτηματικῶν ἐν γένει συναλλαγῶν καὶ τῆς ἀγορᾶς ἀξίας τῶν ἀκινήτων κτημάτων. Ἀφ' ἐτέρου βλέπων ὁ νεμόμενος διτελὲς βακούριον ὅτι, ἐπειδὴ διατελεῖ ἄπαις, εὐθὺς ἄμα τῷ θανάτῳ του τὸ τοιοῦτον κτήμα ὡς σχολάζον θὰ περιέλθῃ ἀναποφεύκτως εἰς τὸ ἀφείρωμα, προνοῶν ἐγκαίρως ἐργόντιζεν ἵνα μεταβιβάσῃ εἰκονικῶς τὸ κτήμα εἰς ἕτερον, ἔχοντα τέκνα, οὕτω δ' ὡς ἐκ τοῦ λόγου τούτου πλεῖσται τοιοῦτου εἴδους εἰκονικαὶ πράξεις ἐπὶ βακούριων καθημερινῶς συνέβαινον καὶ πλεῖσται περιπλοκαὶ καὶ διενέξεις ἐκ τούτων ἀνεφύοντο. (1)

1. Σημ. Ὁ θεσμὸς τῶν διτελῶν βακούριων ἐνεφανίσθη καὶ καθιερώθη ἐξ ἱστορικῶν λόγων, τῆς ὥς ἐκ τῶν συχνῶν καὶ ἀλληπαλλήλων δηλονότι πυρκαϊῶν ἐν Κωνσταντινουπόλει ἐπελθούσης χρηματικῆς ἀπορίας τῶν εὐ-

11. Ἀπὸ πολλοῦ κατιδοῦνται τὰς ὡς εἴρηται ἀνωμαλίας ἡ Αὐτοκρατορικὴ Κυβέρνησις, ἐν τῇ ὑπὲρ τῶν ὑπηκόων ἐνδελεχεῖ μερίμνη τῆς ἐπιθυμοῦσα νὰ διορθώτῃ τὰς αὐτάς, ἀφ' οὗ ἐπὶ πολὺν χρόνον ἐμελέτησε τὸ ζήτημα (ἴδε σχετικὴν δικαιολογικὴν Ἐκθεσιν Ὑψηλῆς Βεζυρίας ἐν Δεστούρ τομ. Α', σελ. 232.), λίαν ἐσκεμμένως προσέβη τὸ πρῶτον εἰς σπουδαιοτάτην ἀλλὰ καὶ τὰ μέγιστα ὠφέλιμον μεταρρύθμισιν, δυνάμει τοῦ ἀπὸ 2 Ἰαννουαρίου 1285 Νόμου εἰσάγουσα κατὰ πρῶτην φορὰν καὶ καθιεροῦσα τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περι-

αγῶν καταστημάτων πρὸς ἀνοικοδόμησιν τῶν πλειστάκις κατερειπωθῶν οἰκοδομῶν. Ἀφ' οὗ ὁμοῦς ἀπαξ ἐνομιμοποιήθη καὶ καθιερώθη ὁ θεσμὸς οὗτος, πολλοὶ ἀφιερῶνται, ἀφιερῶντες κατὰ τοὺς μεταστενεστέρους χρόνους τὰ ἴδια κτήματά των ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ, συνειθίζον κατὰ τὴν πρᾶξιν τῆς ἀφιερώσεως ῥητῶς ν' ἀναφέρωσι καὶ ἐξουσιοδοτῶσι τὸν ἐκ μέρους των διοριζόμενον ἔφορον, ἵνα κατὰ διαφόρους τρόπους οὗτος παραχωρήσῃ τὸ ἀφιερῶθέν ἐπὶ διτελείᾳ εἰς ἰδιώτας. Βλέποντες δὲ ἀφιερῶνται τινες, ὅτι κατὰ τὸ σύνηθες σύστημα τῆς διτελείας, ἀποθνήσκοντος τοῦ διηνεκοῦς νομέως, τὸ διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα δὲν περιήρχετο πλὴν τέκνων εἰς ἑτέρους συγγενεῖς καὶ ὅτι ὡς ἐκ τούτου ὑποτίμησις ἐπέρχεται ὡς πρὸς τὴν ἐν γένει ἀξίαν τῶν βακουφικῶν κτημάτων, ἐπιθυμοῦντες δ' εἰς ἄλλου νὰ καταστήσωσι τὰ ἴδια ἀφιερῶματα μᾶλλον περιζήτητα, ἐφρόντιζον κατὰ τὸν χρόνον τῆς ἀφιερώσεως νὰ θέτωσι ῥητῶς ὅρους τινάς, ἵνα ἔχῃ μὲν τὸ δικαίωμα ὁ ἔφορος νὰ παραχωρήσῃ τὰ ὑπ' αὐτῶν ἀφιερῶθέντα κτήματα εἰς ἰδιώτας ἐπὶ διτελείᾳ, πλὴν ὁμοῦς μετὰ τὴν τοιαύτην παραχώρησιν ἀποθνήσκοντος τοῦ νομέως ἰδιώτου, νὰ μὴ περιέρχεται τὸ ἀφιερῶμενον κτῆμα εἰς μόνον τὰ τέκνα τούτου, ἀλλὰ καὶ εἰς ἄλλους ἀπωτέρους συγγενεῖς, οὓς κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν ἔχει ὀρίσει ὁ ἀφιερῶτής. Τὴν σήμερον λοιπὸν ὑπάρχουσι μερικὰ διτελῆ βακουφικὰ κτήματα, περιερχόμενα μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως καὶ εἰς ἀπωτέρους συγγενεῖς (ἴδε Βιβλ. Γ' τίτλ. ἀ. § 7 καὶ ὑποσημ. αὐτόθι), ὡς ἐπίσης καὶ τινα, ἅτινα τοῦναντίον εἰς μόνον τὰ ἄρρενα οὐχὶ δὲ καὶ τὰ θήλεα τέκνα τοῦ ἀποθνήσκοντος νομέως μετοβαίνουσι. Περὶ τῶν τοιούτου εἶδους ὁμοῦς βακουφίων, ἀποτελούντων, ὡς πρὸς τὴν μετὰ θάνατον τοῦ νομέως μεταβίβασιν, ἐξοίρεισιν τοῦ γενικοῦ κανόνος, διεπομένων δὲ ὑπὸ τῶν ὅρων τῆς κατὰ τὸν χρόνον τῆς ἀφιερώσεως ἐκφρασθείσης θελήσεως τοῦ ἀφιερῶ-
τοῦ, δὲν δυνάμεθα νὰ μακρολογήσωμεν, καθότι καὶ εὐάριθμα σχετικῶς εἰσὶ ταῦτα, ἀλλὰ καὶ ἕκαστον τούτων δὲν ὑπόκειται εἰς γενικοὺς κανόνας, ἀλλὰ διέπεται ὑπὸ τῶν ἐν τῇ ἀφιερῶσει περιεχομένων ἰδιαιτέρων ὅρων.

πτώσεων τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως (τεβσῆϊ ἰντικῆλ) τῶν ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ θανόντος διτελῶν βακουρίων οὐχὶ εἰς μόνον τὰ τέκνα αὐτοῦ ἀλλὰ καὶ εἰς ἐτέρους κατιόντας, ἀνιόντας καὶ ἐκ πλαγίου συγγενεῖς, οὓς παρακατιόντες ὀνομάζομεν. Εἰς τὴν ὑπὸ πᾶσαν ἐποψὶν σπουδαιοτάτην ταύτην μεταρρύθμισιν χάριν τῆς εἱημερίας τῶν ιδίων ὑπηκόων προβαίνουσα ἡ Αὐτοκρ. Κυβέρνησις, δὲν ἡδύνατο ὁμῶς καὶ νὰ παρίδῃ καὶ τὰς ζημίας, αἵτινες ὡς ἐκ τῆς εἰσγωγῆς τοῦ ὡς ἄνωθι εὐεργετήματος θὰ προέκυπτον ἀναμφιβόλως εἰς τὰ εὐχγῆ καταστήματα καὶ νὰ μὴ προνοήσῃ ὑπὲρ τῶν καταστημάτων τούτων ἀντιτάξιμά τι διὰ τὰς προξενηθησομένους τοιαύτας ζημίας. Ἐπειδὴ, δηλονότι κατὰ τὸ μέχρι τότε διάστημα τὰ διτελῆ βακούρια μετεβιβάζοτο εἰς μόνον τὰ τέκνα τοῦ θανόντος νομέως, μὴ ὑπαρχόντων δὲ τέκνων ἡ νομὴ ἐσχόλαζε, καὶ ἐπομένως τὸ κτῆμα ὡς σχολάζον περιήρχετο ὑπὸ τὴν ἄμεσον κυριότητα καὶ νομὴν καὶ κατοχὴν τοῦ εὐχγοῦς καταστήματος, ὑπὲρ οὗ διετέλει ἀνέκχθην ἀριερωμένον, διὰ τῆς νομοθετήσεως τοῦ εὐεργετήματος τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως (τεβσῆϊ ἰντικῆλ) καὶ ὑπὲρ ἐτέρων συγγενῶν τοῦ θανόντος, τὰ μέγιστα ἐζημιούντο τὰ εὐχγῆ καταστήματα, καθότι ἡλλατοῦντο καὶ περιστέλλοντο αἱ περιπτώσεις, καθ' ἃς ἡδύνατο τὸ κτῆμα νὰ καταστῇ σχολάζον.

12. Τοῦτο μὲν λοιπὸν τὴν εἱημερίαν τῶν ιδίων ὑπηκόων, τοῦτο δὲ τὰ συμφέροντα τῶν εὐχγῶν καταστημάτων σταθμίσασα καὶ συνδύσασα, ἡ Αὐτοκρ. Κυβέρνησις προέβη λίαν ἐσκεμμένως διὰ τοῦ ἀπὸ 2 Ζηλ. καδὲ 1985 Νόμου (Δεστοῦρ τομ. Α'. σελ. 225), θεσπίσασα, ὅτι τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μεταβιβάσεως δύνανται νὰ ἐφαρμοσθῇ οὐχὶ ἐπὶ πάντων γενικῶς τῶν διτελῶν βακουρίων, ἀλλὰ μόνον ἐπὶ τῶν ἐλλείψει οἰκείου ἐφόρου ἀπ' εὐθείας παρὰ τοῦ Ἰπουργείου τῶν βακουρίων διοικουμένων (ἐδικάφι μαζμπουτῆ, ἴδε Βιβλ. Α' τίτλ. 6'. § 6) οὐχὶ δὲ καὶ ἐπὶ τῶν ἐτέρων διτελῶν, τῶν ἀμέσως παρὰ τῶν ιδίων ἐφόρων διοικουμένων (μουλχακῆ), καθότι, ὅσον ὀφωρᾷ ταῦτα, ἐθεωρήθη ἀναγκασία ἡ προηγουμένη μετὰ τῶν ἐφόρων συνεννόησις καὶ συγκατάθεσις τούτων. Καὶ πάλιν ὁμῶς τὸ εὐεργέτημα τοῦτο δὲν ἐθεσπίσθη ὡς ὑποχρεωτικὸν δι' ἃ

λιν, ἀφέθη δὲ ἡ ἐφαρμογὴ αὐτοῦ εἰς τὴν προαιρετικὴν βούλησιν καὶ διάθεσιν τῶν νεμεμένων διτελῆ βακουρικών, ὅπως ζητήσωσιν ὠρισμένως παρὰ τῆς Αὐτ. Κυβερνήσεως τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ εὐεργετήματος ἐπὶ ἐνὸς ἐκάστου ἰδιαιτέρως τῶν ὑπὸ τὴν νομὴν τῶν διατελούντων διτελῶν βακουρικών κτημάτων.

13. Ἐγένετο δ' ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ εὐεργετήματος, ἐκτιμωμένης τῆς ἀξίας τοῦ κτήματος, ἐρ' οὐ ἐζητεῖτο ἡ ἐφαρμογὴ, παρὰ πραγματογνομένων ἀμερολήπτων καὶ ὀριζομένων, ἵνα ἐπὶ τῇ βάσει τῆς ἀξίας αὐτῆς πληρῶνῃ ἐτησίως ὁ νομὴς τεσσάρων τε παρχάδες ἐπὶ τοῖς χιλίοις ὡς «ἐμπρόθεσμον μίσθωμα», ὀφειλόμενον εἰς τὸν εὐαγγὴ σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ τὸ κτήμα διχτελεῖ ἀφιερωμένον. Ἐκπληρουμένων ἐπὶ τῇ αἰτήσῃ τοῦ ἐνδιχρεομένου ἰδιώτου τῶν δύνω τοῦτων διχτυπώσεων ἦτοι τῆς διὰ πραγματογνομένων ἐκτιμήσεως τῆς ἀξίας καὶ τοῦ ἐπὶ τῇ βάσει ταύτης προσδιορισμοῦ ἀναλόγου ἐτησίου τελέσματος, καταβλητέου ἐτησίως παρὰ τοῦ ἐκάστοτε διηνεκοῦς νομέως, ἀποθνήσκοντος τούτου, δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικῆλ) εἶχον πλὴν τῶν τέκνων καὶ ἕτεροι συγγενεῖς ἦτοι οἱ ἔγγονοι, οἱ ἀδελφοί, οἱ γονεῖς καὶ ὁ σύζυγος ἢ ἡ σύζυγος κατὰ τὴν σειρὰν, ἣν παρκατιόντες ἀναπτύσσομεν.

14. Διὰ μεταγενεστέρου Αὐτοκρ. Διατάγματος ἀπὸ 15 Ζηλκαδὲ 1291 ἢ 2 Δεκεμβρίου 1290 (Δεστοῦρ τομ. Γ' σελ. 462) τὸ εὐεργετήμα τῆς ἐπεκτάσεως τῆς μεταβιβάσεως δύνανται νὰ ἐφαρμοσθῇ οὐχὶ μόνον ἐπὶ τῶν ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουρίων, ἀλλὰ καὶ ἐπὶ τῶν ἀμέσως μὲν παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων διοικουμένων ἐμμέσως δὲ ὑπὸ τὸν ἑλεγχον τοῦ Ὑπουργείου διχτελούντων διτελῶν βακουρικών κτημάτων (μουλχανῆ). Διὰ τοῦ ἀπὸ 4 Ρεδζέπ 1290 μεταγενεστέρου νόμου (ἴδε Δεστοῦρ τομ. Γ' σελ. 459), τροποποιήσαντος καὶ καταργήσαντος τὸν προγενέστερον ἀπὸ 2 Ζηλκαδὲ 1285 Νόμον, ὠρίσθησαν εὐκρινέστερον καὶ λεπτομερέστερον αἱ μέχρι τῆς σήμερον ἰσχύουσαι διχτάξεις, αἱ ἀφορῶσαι τὸ εὐεργετήμα τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ θάνατον τοῦ διηνεκοῦς νομέως μεταβιβάσεως τῶν διτελῶν βακουρίων εἰς τοὺς συγγενεῖς του.

15. Ἀποθνήσκοντος τοῦ νομέως (μουτεσσάρηφ), τὰ ἐπὶ διτελείᾳ ἱζουσιαζόμενα βακουρικά κτήματά του, ἐπὶ τῶν ὁποίων ἔχει ἡδὴ ἐ-

φαιρῶσθαι τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως (τεβσήϊ ιντικκλ), περιέρχονται ὡς ἐξ εὐνοίας τοῦ νόμου εἰς τοὺς συγγενεῖς τοῦ κατὰ τοὺς ἐξῆς ἐπὶ βῆμας καὶ σερὸν ἦτοι α'. κατ' ἰσομοιρίαν εἰς τὰ τέκνα του, εἴτε ἄρρενα εἴτε θήλεα εἰς τὰ τέκνα, ὑπάρχοντος δ' ἐνὸς μόνοι τοῦ τέκνου, εἰς αὐτὸ καὶ μόνον περιέρχεται τὸ ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ θανόντος γονέως διτελὲς βακουρικὸν κτήμα· β'. μὴ ὑπάρχοντων τέκνων, ἐπίσης κατ' ἴσιν μερίδις εἰς τοὺς ἐγγόνους, εἰς τὰ ἄρρενα ἢ θήλεα τέκνα δηλαδὴ τῶν ἄρρένων ἢ θηλέων τέκνων τοῦ ἀποβιώσαντος· γ'. εἰς τοὺς γονεῖς μετὰ πᾶσι πατρὸς καὶ μητρὸς ἢ διανομὴ γίνεται ἐπίσης ἐξ ἴσου, ὑπάρχοντος δ' ἐνὸς μόνοι τῶν γονέων, εἰς αὐτὸν περιέρχεται τὸ ὅλον δ'. εἰς τοὺς ἀμφιθαλεῖς ἀδελφοὺς καὶ ἀδελφάς⁽¹⁾ ἐπίσης κατ' ἰσομοιρίαν· ὑπάρχοντος ἐνὸς μόνοι τοιοῦτου ἀδελφοῦ ἢ ἀδελφῆς, εἰς τὸν ὑπάρχοντα μόνον ἀδελφὸν ἢ ἀδελφὴν περιέρχεται τὸ ὅλον· ε' εἰς τοὺς ὁμοπατέριους ἀδελφοὺς καὶ ἀδελφὰς ἐπίσης κατ' ἰσομοιρίαν· ς'. εἰς τοὺς ὁμομητέριους ἀδελφοὺς καὶ ἀδελφὰς καὶ ζ'. εἰς τὸν ἐπιζῶντα σύζυγον ἢ τὴν σύζυγον. Μὴ ὑπάρχοντων συγγενῶν ἐκ τῶν ὡς ἄνωθεν ἐπὶ τάξεων, τὰ διτελῆ βακουρικὰ, ἐφ' ὧν ἔχει ἐφαρμολῆ τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῆς μετὰ θάνατον τοῦ νομῆως μεταβιβάσεως, ἀποθνήσκοντος τοῦτο, δὲν περιέρχονται εἰς ἑτέροισιν εἴτε κατιόντας εἴτε ἀνιόντας εἴτε ἐκ πλαγίου συγγενεῖς, ὡς π. χ. τοὺς διεγγόνους, πάππον, μάμμην, ἐξαδελφον κτλ, ἀλλὰ καθίστανται σχολάζοντα (μαχλούλ) ἦτοι σχολαζούσης νομῆς, ὡς τοιαῦτα δὲ περιέρχονται εἰς τὸ ἀφίρωμα καὶ καταλαμβάνονται παρὰ τοῦ οἰκείου ἐφόρου.

16. Κατὰ γενικὸν κανόνα ὁ ἐκ τῶν ὡς εἴρηται ἐπὶ βῆμας συγγενείας πρὸς τὸν θανόντα ἐγγύτερος ἀποκλείει τὸν ἀπώτερον, ὡς π.χ.

1. Σημ. Ὅποταν συντρέχωσιν ἄρρενες μετὰ θηλέων, κατὰ τὸ Μουσουλμανικὸν κληρονομικὸν δίκαιον ἡ διανομὴ τῆς κληρονομίας δὲν γίνεται ἐξ ἴσου μετοξὺ τῶν ἦτοι κατ' ἰσομοιρίαν ἀλλὰ κατ' ἀνισὰ μερίδια, τοῦ ἄρρενος λαμβάνοντος τὸ διπλοῦν. Πλὴν ὅμως προκειμένου περὶ βακουφίων διτελῶν ὡς καὶ δημοσίων γαιῶν, ἡ διανομὴ γίνεται κατ' ἰσομοιρίαν· ἐπίσης δὲν ἰσχύει ἐπὶ τοιούτων κτημάτων ἡ κατὰ τὸ κληρονομικὸν δίκαιον διάκρισις τῆς ἀρρενογονίας (ἀσάμπ) καὶ θηλυγονίας. (Ἰδε Μαχμούτ Ἑσσάδ Κληρ. Δικ. Βιβλ. Β' κεφ. β' καὶ ζ').

ὑπαρχόντων τέκνων, τὰ διτελῇ βακούρικᾳ δὲν περιέρχονται εἰς τοὺς ἐγγόνους· ἐπίσης ὑπαρχόντων ἐγγόνων, δὲν περιέρχονται εἰς τοὺς γονεῖς, καὶ ὑπαρχόντων πάλιν γονέων, δὲν περιέρχονται εἰς τοὺς ἀμφιθαλεῖς ἀδελφούς κτλ. (ἄρθρ. 2 τοῦ ἀπὸ 4 Σεπτεμβρίου 1292 Νόμου). Ἀποθνήσκοντος ὁμῶς τοῦ διηνεκοῦς νομέως Α. καὶ ἐγκαταλείποντος τέκνα καὶ συνάμα ἐγγόνους, τέκνα ὄντας προαποδιώσαντας τέκνου (τοῦ Α), οἱ ἐγγονοὶ οὗτοι, καταλαμβάνοντες τὴν θέσιν τοῦ προαποδιώσαντος πατρὸς των, συγκαληρονομῶσι, τῆς διανομῆς γινομένης, ὅσον ἀφορᾷ τοὺς ἐγγόνους, κατὰ ρίζας καὶ οὐχὶ κατὰ κερκὰς. Ὑποθεσίθω π. χ. ὅτι ὁ Α. ἀποθνήσκων ἀρῇσε ἕνα υἱὸν Β. μίαν θυγατέρα Γ'. καὶ τοὺς ἐγγόνους του Δ. καὶ Ε. (ὄντας τέκνα τοῦ προαποδιώσαντος υἱοῦ τοῦ Α). Τὸ ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ θανόντος Α. διτελὲς βακουρικὸν κτῆμα, ἐφ' οὗ ἔχει ἤδη ἐφαρμοσθῇ τὸ ὡς εἴρηται εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως (τεβσῆϊ ἰντικάλ), περιέρχεται κατὰ τὸ ἐν τρίτον εἰς τὸν υἱὸν Β, τὸ ἕτερον τρίτον εἰς τὴν θυγατέρα Γ'. καὶ τὸ ἐπιλοιπον τρίτον εἰς τοὺς ἐγγόνους Δ. καὶ Ε. ὁμοῦ, διανεμομένους αὐτὸ ἐξ ἴσου.

17. Ἀνωμαλίαν τι ἀπρουσιάζει τὸ δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικάλ), ὅπερ ἔχει ὁ ἐπιζῶν σύζυγος ἢ ἐπιζῶσα σύζυγος ἐπὶ τῶν διτελῶν βακουρικῶν κτημάτων τοῦ ἀποδιώσαντος ἢ ἀποβιώσας συζύγου, ἐπὶ τῶν ὁποίων ἔχει ἤδη ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεργέτημα (τεβσῆϊ ἰντικάλ). Ὑπαρχόντων τέκνων ἢ ἐγγόνων, ὁ ἐπιζῶν ἢ ἐπιζῶσα σύζυγος οὐδὲν ἀπολύτως δικαίωμα μεταβιβάσεως κέκτηται, τὸ δικαίωμα δὲ τοῦτο ὑφίσταται ὁπόταν μόνον, ἐν ἐλλείψει τέκνων καὶ ἐγγόνων, συντρέχῃσι μετὰ γονέων καὶ ἀδελφῶν. Ὅποταν μὲν συντρέχῃσι μετὰ γονέων εἴτε καὶ ἀμφιθαλῶν ἢ ἑτεροθαλῶν ἀδελφῶν, ὁ σύζυγος ἢ ἡ σύζυγος ἀπολαμβάνουσι δικαίωμα μεταβιβάσεως ἐπὶ μόνου τοῦ τετάρτου, μὴ ὑπαρχόντων δὲ εἴτε γονέων εἴτε ἀδελφῶν, ἔχουσι δικαίωμα μεταβιβάσεως εἰς ὁλόκληρον ἐπὶ ὅλων τῶν διτελῶν βακουρικῶν κτημάτων τοῦ ἀποδιώσαντος ἢ ἀποβιώσας συζύγου.

18. Καθ' ἃ ἤδη ἐξηγήσαμεν, τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ θάνατον τοῦ νομέως μεταβιβάσεως τῶν διτελῶν βακουρικῶν, ὡς εὐρὺς ἐξ ἀρχῆς ἐνομοθετήθη καὶ ὡς μέχρι τῆς σήμερον ὑφίσταται, δὲν ἀποτελεῖ μέτρων ὑποχρεωτικὸν διὰ πάντα

νομέα, ἀλλ' ἀρίσκει εἰς τὴν ἐλευθέρην καὶ προαιρετικὴν βούλησιν καὶ δ' ἄθεσιν ἐλάχιστον ἵνα ζητήσῃ τὴν ἐρχομὴν. Ἐπειδὴ δ' αἱ πρὸς ἐρχομὴν τοῦ εὐεργετήματος τούτου ἀπαυτομένοιν κατ' ἀρχὰς δικτυώσεις, συνιστάμεναι, ὡς εἴρηται, εἰς τὴν διὰ πραγματογνομένων ἀκρόβη ἐκτίμησιν τοῦ βουλευτικοῦ κτήματος καὶ τὸν ἐπὶ τῇ βάσει ταύτης προσδιορισμὸν ἐτησίου τελέσματος, ἐρχίνοντο ἐν τῇ πράξει περίπλοκοι καὶ πολλὰς βραδύτητας καὶ δυσκολίας ἐπιφέρουσαι, διὰ νεωτέρων, ὡς πρᾶκτομα τοῦ ἀπὸ 4 Σεπτεμβρίου 1290 Νόμου νομοθετησίων, ἀπὸ 23 Φεβρουαρίου 1293 δικταξέων τὸ σύστημα τῆς ἐρχομῆς τοῦ εὐεργετήματος τεβσῆϊ ἰνδικὰ κατὰ πολὺ ἡπλοποιήθη, ὁρισθέντος ἵνα εἰς τὸ ἐξῆς καταβάλλωνται ἅπαρ διὰ πέντος ὡς τέλος ἐρχομῆς τοῦ εὐεργετήματος τρία τοῖς ἐκκτὸν ἐπὶ τῆς ἡθῆς ἐπισήμως ἐγγεγραμμένης ἀξίης τοῦ διτελοῦς βουλευτικοῦ κτήματος, ἐφ' οὗ ζητεῖται ἡ ἐρχομὴ.

19. Συγκρατοῦντες νῦν τὰ πρόσθι εἰρημένα ὡς πρὸς τὴν μετὰ θανάτου τοῦ διγενικοῦ νομείως μετὰβίβασεν εἰς τοὺς συγγενεῖς τοῦ θανόντος, διακρίνομεν τὰ διτελῆ βουφικὰ ἐν γένει εἰς δύο εἶδη ἡτοι α'. εἰς ἐκεῖνα, ἐπὶ τῶν ὁποίων μέχρι τοῦ θανάτου τοῦ νομείως δὲν ἔχει εἰσέτι ἐρχομὸς τὸ εὐεργετήμα τεβσῆϊ ἰνδικὰ καὶ β'. εἰς ἐκεῖνα, ἐφ' ὧν ἔχει ἤδη ἐρχομὸς τὸ εὐεργετήμα. Τὰ μὲν τοῦ πρώτου εἶδους περιέρχονται εἰς μὲν τὰ τέκνα τοῦ θανόντος, τὰ δὲ τοῦ δευτέρου καὶ εἰς ἐτέρους τινὰς συγγενεῖς, οὓς ἤδη ὠνομάσαμεν (1).

1. Σημ. Τὴν σήμερον, ὁπότε τὰ μέσα τῆς συγκοινωνίας ἀνεπτύχθησαν καὶ ἐτελειοποιήθησαν, ἐξησθένειαν δὲ πλέον εἰς μέγα βαθμὸν καὶ οἱ οἰκογενειακοὶ δεσμοί, οἱ ὅποιοι συνεκράτουν κατὰ τὰς παλαιὰς ἐποχὰς τὴν οἰκογένειαν, τὸ δέξιμα δτι ἀποθνήσκοντός τινος χωρὶς ν' ἀφήσῃ διαθήκην, δι' ἧς νὰ διαθέτῃ τὰ ὑπάρχοντά του, ταῦτα πρέπει ἀναγκαίως νὰ περιέλθωσιν εἰς τοὺς συγγενεῖς του, ὅσονδήποτε ἀπομακρυσμένοι τοῦ θανόντος κατὰ τὴν συγγένειαν καὶ ἂν ᾖσιν οὗτοι, εὖρεν ἐν Εὐρώπῃ κατὰ τοὺς νεωτέρους ἰδίᾳ χρόνους πολλοὺς τοὺς πολεμίους, ἰσχυριζομένους δτι ἡ περιουσία τοῦ θανόντος δεόν νὰ περιέρχεται μὲν εἰς τὰ ἴδια τέκνα καὶ τοὺς πλησιεστάτους συγγενεῖς, ἐν ἐλλείψει δὲ τούτων νὰ μὴ λαμβάνωσιν αὐτὴν οἱ ἀπομακρυσμένοι συγγενεῖς, ἀλλὰ νὰ καταλαμβάνῃ ταύτην ἡ Πολιτεία. Πρὸς τὴν τοιαύτην λοιπὴν θεωρίαν ὑποστηρικθεῖσαν παρὰ πολλῶν νεωτέ-

Ὅσον δ' ἀφορᾷ τὴν ἐφ' ἐργασίαν τοῦ εὐεργετήματος, ἕκαστος δικαιούται νὰ ἐπιτύχῃ τὴν αὐτὴν διὰ τῆς ἀπλῆς διὰ πικρῆς κατὰ βολῆς ὠρισμένου τέλους ἥτοι βοῶ ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ βικουρικοῦ κτήματος, ἐφ' οὗ ζητεῖται ἡ ἐφαρμογή. Ἀπλῆς γενομένης τῆς ἐφαρμογῆς, ἐγγράφεται αὕτη ἐν τοῖς Βιβλίοις τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου, συνάμα δὲ γίνεται σχετικὴ σημείωσις καὶ ἐπὶ τοῦ ἐν χρετὶ τοῦ νομέως φυλάσσουμένου ἐπισήμου τίτλου τοῦ κτήματος. Ἀπλῆς ἐφαρμοσθὲν τὸ εὐεργετήμα, προαμένει ὡς τοιοῦτον πάντοτε, προκκολουθὼν τὸ βικουρικὸν κτήμα, καθ' οἷον δὴ ποτε τρόπον καὶ εἰς οὕτινος δὴ ποτε τὴν διηνεκὴν νομὴν (τεσσχροῦρ) καὶ ἂν ἤθελε κατόπιν περιέλθῃ τοῦτο Ὡς ἐκ τούτου λοιπὸν καὶ ὅταν τὸ κτήμα ἤθελεν εἶτε λόγῳ ἀγοραπωλησίας ἢ δωρεᾶς κατὰ περιέλθῃ ὑπὸ τὴν νομὴν ἐτέρου προσώπου, καὶ τὸ πρόσωπον τοῦτο ἀπολαμβάνει αὐτοδ' αὐτῶς τῶν ἐκ τοῦ εὐεργετήματος ὠφελειῶν, ἀποθνήσκοντος ἐπομένως τούτου, τὸ βικουρικὸν κτήμα δὲν περιέρχεται εἰς μόνον τὰ τέκνα του, ἀλλὰ καὶ εἰς ἐτέρους συγγενεῖς, οὓς ἤδη ὠνομάσμεν.

20. Πολλὰκις τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ εὐεργετήματος ἔχει συμφέρον νὰ ἐπισπεύσῃ οὐχὶ μόνος ὁ νεμόμενος τὸ διτελὲς βικουρικὸν κτήμα, ἀλλὰ καὶ ὁ πιστωτὴς αὐτοῦ, καθότι ὑπόταν ἐπὶ τοῦ πρὸς ἐξασφάλισιν τῆς ἀπαιτήσεως τοῦ δανειστοῦ πρὸς τοῦ ὀφειλέτου ὑποθηκευθέντος (φερχ μπιλ βερχ) διτελοῦς βικουρικοῦ κτήματος δὲν ἤθελεν ἔχει, ζῶντος εἰσέτι τοῦ ὀφειλέτου ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεργετήμα τεβσή

ρων φιλοσόφων καὶ ἐξόχων οἰκονομολόγων (ἴδε Principles of Political Economy by John Stuart Mill ἐν Βιβλ. Β' κεφ. β'. § 3), ἰδοὺ ὅτι συμφωνεῖ καὶ ἡ Ὀθωμανικὴ Νομοθεσία (Nizâm), παραδεχθεῖσα, ὅσον ἀφορᾷ τὰ βικουρὰ καὶ τὰς δημοσίας γαίας, ὠρισμένας τάξεις συγγενῶν τοῦ θανόντος, οἵτινες μόνον νὰ ἔχωσι δικαίωμα μεταβιβάσεως ἐπὶ τῶν τοούτων κτημάτων του. Παρ' ἡμῖν ὅμως ὁ διηνεκῶς νεμόμενος τοιοῦτου εἶδους κτήματα δὲν δύναται ἐγκύρως νὰ διαθέσῃ ταῦτα διὰ διαθήκης, δέον ὅθεν νὰ φροντίσῃ ἐγκαίρως ὅπως, ζῶν εἰσέτι, ἐνεργήσῃ τὴν ἐπίσημον μεταβίβασιν των ἐπ' ὀνόματι τῶν προσημίων ἐκείνων, εἰς ἃ θέλει νὰ περιέλθωσι μετὰ θάνατον τὰ τοιαῦτα κτήματά του, ὡς πρὸς τὸν τρόπον δὲ τῆς ἐπισήμου μεταβιβάσεως θὰ ἠδύνατο νὰ ἐκλέξῃ μεταξὺ τῆς ὀριστικῆς πωλήσεως καὶ τῆς ἀπλῆς δωρεᾶς ἢ τῆς ὑπὸ ὄρον διατροφῆς.

ἰντικᾶλ, ἀποθνήσκοντος τοῦ ὀφειλέτου ἀτέκνου, τὸ ἐνυπόθηκον κτῆμα ὡς σχολάζον περιέρχεται ἐλεύθερον παντὸς βάρους εἰς τὸν εὐχγῆ σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα τυγχάνει ἀφιερωμένον, ἡ δὲ ὑποθήκη ἀκυροῦται. Ὅποτεν τούναντίον τὸ ἐνυπόθηκον διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα ἦναι ἐξ ἐκείνων, ἐφ' ὧν προηγουμένως ἔχει ἤδη ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεογέτημα, καὶ ἐὰν ἀκόμη ἀποθνήσκοντος τοῦ ὀφειλέτου δὲν ἦ θελον ὑπάρχει τοιοῦτοι συγγενεῖς του, ἔχοντες δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικᾶλ) καὶ ἤθελεν ἐπομένως κατὰ τὴν τὸ ἐνυπόθηκον κτῆμα σχολάζον, οὐχ ἦσαν ὅμως ἡ ὑποθήκη βρύνει αὐτὸ πάντοτε, ὁ δὲ δανειστής, ὁπότεν δὲν ὑπάρχει κληρονομία (τερκε) τοῦ ὀφειλέτου ἰκκνή πρὸς πληρωμὴν τῆς ἀπαιτήσεώς του, δικαιοῦται καὶ πάλιν προνομικῶς νὰ πληρωθῇ ἐκ τῆς ἀξίως τοῦ ἐνυποθήκου κτήματος (Νόμος ἀπὸ 23 Ραμζάν 1286)

21. Ὡς ἤδη εἴρηται, ὁπότεν ἐλλείψει συγγενῶν τοῦ ἀποβιώσαντος, ἐχόντων δικαίωμα μεταβιβάσεως ἐπὶ τοῦ ὑπὸ τὴν νομὴν αὐτοῦ διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος, κατὰ τὴν τοῦτο σχολάζον, ὡς τοιοῦτον ἐπανέρχεται εἰς τὸν εὐχγῆ σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ τυγχάνει ἀνέκχθιν ἀφιερωμένον, καὶ κατὰ κληρονομίαν παρὰ τοῦ ἐφόρου (μο. τεβελλῆ) ἢ ἐν ἐλλείψει ἐφόρου παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων. Τὰ μὲν ἐν Κων) πόλει καὶ τοῖς περιχώροις κείμενα, σχολάζοντα δὲ κατὰ τὰν τὴν, βακουφικὰ κτήματα μὲσω τοῦ Ὑπουργείου τὰ δ' ἐν ταῖς ἐπαρχίαις μὲσω τῶν Λογιστῶν τῶν Βακουφίων ἐκτίθενται εἰς δημοπρασίαν, κατὰ κυρούμενα ἐπ' ὀνόματι τοῦ πλειοδοτοῦντος, μεθ' ὃ ἐπὶ παρὰ γὰρ τὸν τοῦ Ὑπουργείου ἢ τοῦ Λογιστοῦ γίνεται ἡ κατὰ ἄλληλος ἐγγραφὴ παρὰ τῷ Αὐτοκρ. Κτηματολογίῳ ἐπ' ὀνόματι τοῦ πλειοδότησαντος καὶ, προσκυρομένης τῆς ἐκθέσεως τῆς κατακυρώσεως, ἐκδίδεται ὁ ἐπίσημος τίτλος (Ἴδε σχετικὴς ὁδηγίαις ἐν Δεστοῦρ τομ. Γ'. σελ. 463 ἄρθρ. 6, 16 καὶ 17). Ἐκ τοῦ ὅτι ὅμως ἐπλειοδότησέ τις καὶ ἐπὶ δημοπρασίας ἡ ὁρᾶται τὸ σχολάσαν βακουφικὸν κτῆμα, δὲν ἔπεται ὅτι καὶ καθίσταται κύριος καὶ ἰδιοκτήτης αὐτοῦ, καθότι ἀντικείμενον δημοπρασίας δὲν δύναται ν' ἀποτελέσῃ ποτὲ ἡ κυριότης, ἡ ἀπὸ παλαιοῦ διὰ πάντοτε τῷ Θεῷ ἀνατεθεῖσα, τοῦ σχολάσαντος διτελοῦς βακουφίου, ἀλλὰ μόνον τὸ δικαίωμα τῆς ἐπὶ τοῦ ἀφιερωμένου κτήματος διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ). Ὡς ἐκ τούτου λοιπὸν τὸ μὲν πλειστηρίασμα ἦτοι τὸ παρὰ

τοῦ πλειοδοτήσαντος προσενεχθὲν ποσὸν δὲν θεωρεῖται νομικῶς ὡς τίμημα τοῦ δημοπρατηθέντος κτήματος, ἀλλ' ὡς «προκαταβαλλόμενον μίσθωμα», ὅπερ δέον ἐφ' ἅπαξ νὰ προκαταβάλῃ ἅμα τῇ κατακυρώσει ὁ εἰς ὃν τὸ κτῆμα κατεκυρώθη, διατελῶν οὗτος συνάμα ὑπόχρεως νὰ καταβάλῃ διηλεκτικῶς καθ' ἕκαστον ἔτος καὶ ἕτερόν τι μικρὸν τέλος, ἦτοι τὸ «ἐμπρόθεσμον μίσθωμα». (Ἰδε Βιβλ. Γ'. τίτλ. α'. § 4).

22. Συμβαίνει πολλάκις δύο ἢ καὶ πλείονες νὰ νέμονται ἀπὸ κοινοῦ καὶ ἀδιαιρέτως διτελεῖς βακουφικὸν κτῆμα, ἀποθνήσκοντός δὲ τοῦ ἐνὸς μόνου ἐκ τῶν πολλῶν συννομέων, καθ' ἃ μὴ ὑπαρχόντων συγγενῶν, ἐχόντων τὸ ἐκ τοῦ νόμου δικαίωμα μεταβιβάσεως, ἡ μερὶς τοῦτου μόνον νὰ καθίσταται σχολαζούσης νομῆς (μαχλοῦλ), ἐν ᾧ τούναντίον οἱ λοιποὶ συννομεῖς διατηροῦσι σῶα καὶ ἀκέραια τὰ ἐπὶ τοῦ ἐπιλοίπου τοῦ κτήματος δικαιώματά των. Τὰς περιπτώσεις ταύτας καὶ ἑτέρας παρομοίας, πολλὰς δυναμένας ἐν τῇ καθημερινῇ πράξει περιπλοκάς καὶ διενέξεις νὰ προσενηώσωσι, προνοεῖ καὶ κανονίζει ὁ ἀπὸ 19 Ζελητζῆ 1288 Νόμος (Δεστοῦρ τομ, Γ'. σελ. 455), ἀναφερόμενος κυρίως εἰς μόνας τὰς βακουφικὰς οἰκίας καὶ λοιπὰ οἰκήματα, οὐχὶ δὲ καὶ εἰς τὰ ἑτέρα ἀγροτικὰ βακούφικα, ἐφ' ὧν εὐχερὴς καθίσταται ὁ χωρισμὸς καὶ ἡ διὰ δημοπρασίας ἐκποίησις τῆς σχολαζούσης μόνον μερίδος.

Ἐὰν ἡ ἐκ τοῦ ὅλου τῆς βακουφικῆς οἰκίας σχολάσασα μερὶς ἀποτελῇ τὸ ἥμισυ ἢ καὶ περιπλέον τοῦ ἡμίσεως τῆς οἰκίας, ἐκπίπτεται ὑπὲρ τοῦ συννομέως, ὅστις θέλει νὰ ἀποκτήσῃ τὴν σχολάσασαν μερίδα, ἐκ τῆς κατ' ἐκτίμησιν ἀξίας τῆς μερίδος ταύτης εἴκοσιν ἐπὶ τοῖς ἑκατὸν, ἐὰν δὲ ἡ σχολάσασα μερὶς ᾗναι κατωτέρα τοῦ ἡμίσεως τῆς ὅλης οἰκίας, μέχρι μὲν κατ' ἀνώτατον ὅριον τοῦ ἔκτου ἐκπίπτεται ἐκ τῆς κατ' ἐκτίμησιν ἀξίας τριάκοντα ἐπὶ τοῖς ἑκατὸν, κάτω δὲ τοῦ ἔκτου πεντήκοντα ἐπὶ τοῖς ἑκατόν. Οὕτω λοιπὸν εὐθὺς ὡς καταστῇ σχολάζουσα μερὶς τις, κοινοποιεῖται παρὰ τοῦ Ἰπουργείου τῶν Βακουφίων ἢ τοῦ ἀρμοδίου Λογιστοῦ τὸ γεγονός εἰς τοὺς μεριδοῦχους (συννομεῖς) τῆς οἰκίας, τάσσεται δὲ δίμηνος προθεσμία, ὅπως οὔτοι κατὰ τὸ δίκστημα τοῦτο ζητήσωσιν ἐπιστήμως καὶ ἀποκτήσωσι τὴν σχολάσασαν μερίδα, γινομένων ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει ὑπὲρ αὐτῶν καὶ τῶν ὡς ἄνωθι ἐκπτώσεων, πρὸς ἄρχομένης δὲ τῆς προθεσμίας ταύ-

της ἀπράκτου, ἐκτίθεται ἡ μερίς εἰς δημόσιον πλειστηριασμὸν καὶ κατακυροῦται εἰς τὸν πλειοδοτήσαντα.

23. Δικαίωμα μεταβιβάσεως ἐπὶ δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν¹). Δυνάμει τοῦ ἀπὸ 17 Μουχαρέμ 1284 Νόμου περὶ ἐπεκτάσεως τοῦ δικαίωματος (τεβσῆ ἰντικᾶλ) τῆς μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως μεταβιβάσεως τῶν ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν του (τεσσαρούφ) δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν, ἀποθνήσκοντος τοῦ διηνεκοῦς νομέως (μουτεσσαρήφ), τὰ τοιούτου εἵδους κτήματά του περιέρχονται δωρεὰν καὶ ἄνευ ἀντιτίμου α'. κατ' ἕνα μερίδια εἰς τὰ ἄρρενα καὶ θήλεα τέκνα του· β'. μὴ ὑπαρχόντων τέκνων, εἰς τοὺς ἄρρενας ἢ θήλεις ἐγγόνους ἐπίσης κατ' ἰσομοιρίαν· γ'. εἰς τοὺς γονεῖς (πατέρα καὶ μητέρα ἐξ ἑσού)· δ'. εἰς τοὺς ἀμφιθαλεῖς καὶ ὁμοπατέριους ἀδελφούς· ε'. εἰς τὰς ἀμφιθαλεῖς καὶ ὁμοπατέριους ἀδελφάς· στ'. εἰς τοὺς ὁμομητέριους ἀδελφούς· ζ'. εἰς τὰς ὁμομητέριους ἀδελφάς· καὶ η'. ἐν ἐλλείψει ἐτέρων σογγενῶν ἐκ τῶν ἐπὶ τὰ προηγουμένων βαθμῶν εἰς τὸν

1 Σημ. Πρὸ τῆς νομοθετήσεως τοῦ ὡς ἄνωθι ἀπὸ 17 Μουχαρέμ 1284 Νόμου, δι' οὗ μετερρυθμίσθησαν αἱ σχετικαὶ τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου διατάξεις (ἄρθρ. 54—61), ἀποθνήσκοντος τοῦ διηνεκοῦς νομέως δημοσίας ἢ ἀφιερωμένης γῆς, δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικᾶλ) εἶχον κατ' ἴσην μοῖραν μόνον τὰ ἄρρενα καὶ θήλεα τέκνα τοῦ θανόντος, καὶ μὴ ὑπαρχόντων τέκνων ὁ πατήρ, μὴ ὑπάρχοντος δὲ καὶ πατὴρ ἢ μήτηρ. Μὴ ὑπαρχόντων οὐτε τέκνων ἀλλ' οὐτε γονέων (πατὴρ ἢ μητὴρ), δικαίωμα νὰ ζητήσῃ παρὰ τῆς Πολιτείας καὶ λάβῃ κατὰ *προτίμνιν* ὑπὸ τὴν διηνεκὴ νομὴν τῶν τῆν γῆν, παρὰ τῆς ἀποθνήσκοντος αὐτοῦ ὑπὸ τὸν ὅρον προκαταβολῆς τῆς παρὰ πραγματογνωμόνων ὁριζομένης ἀξίας αὐτῆς (ἤτοι ἀντὶ πληρωμῆς ταποῦ ἢ τοπικοῦ), εἶχον οἱ ἀμφιθαλεῖς καὶ ἑτεροθαλεῖς ἀδελφοί, οἱ ἐγγονοὶ καὶ ὁ ἐπὶ τῶν ἐκ τῶν συζύγων. Τὰ μὲν τέκνα καὶ οἱ γονεῖς τοῦ θανόντος ἀπελάμβανον τὸ δικαίωμα μεταβιβάσεως *δωρεάν*, ἤτοι ἄνευ καταβολῆς ἐκ μέρους τῶν ἀντιτίμου τινός, ἐν ᾧ τοῦναντίον οἱ ἕτεροι συγγενεῖς (ἀδελφοί, ἐγγονοὶ κτλ.), ὅπως ἀποκτήσῃ τὸ δικαίωμα μεταβιβάσεως, εἶδει προηγουμένως νὰ προκαταβάλῃ τὸ *τοπικόν*, τὴν ἀξίαν δηλονότι τῆς γῆς, δι' ἧς καὶ κατ' ἀντιδιαστολὴν πρὸς τὰ τέκνα ἢ γονεῖς τοῦ θανόντος, οἵτινες ὡνομάζοντο *ἐσχάμπι ἰντικᾶλ* (ἔχοντες δικαίωμα μεταβιβάσεως) ἐκαλοῦντο οἱ τοιοῦτοι *ἐσχάμπι ταποῦ* (ἔχοντες δικαίωμα νὰ προκαταβάλῃ τὸ ταποῦ).

ἐπιζῶντα ἐκ τῶν συζύγων. Ὑπάρχοντος συγγενοῦς ἀνήκοντος εἰς τινὰ ἐκ τῶν ὡς εἴρηται βαθμῶν, οἱ κατόπιν ἀποκλείονται· οὕτω οἱ τοῦ πρώτου βαθμοῦ ἀποκλείουσι πάντας τοὺς ἄλλους, ἐπίσης καὶ οἱ τοῦ δευτέρου βαθμοῦ ἀποκλείουσι τοὺς κατόπιν καὶ οὕτω καθεξῆς. Τὰ τέκνα ὅμως προαποβιώσαντος υἱοῦ ἢ θυγατρὸς (ἐγγονοὶ ἐξ υἱοῦ ἢ θυγατρὸς) ὑπεισέρχονται εἰς τὴν θέσιν τῶν γονέων των, συντρέχοντα μετὰ τῶν ἐτέρων ἐπιζώντων υἱῶν καὶ θυγατέρων. Ὁ ἐπιζῶν σύζυγος καὶ ἡ ἐπιζῶσα σύζυγος, ὑπαρχόντων μὲν τέκνων ἢ ἐγγόνων, ὀλοτελῶς ἀποκλείονται, συντρέχοντες δὲ μετὰ συγγενῶν τρίτου μέχρις ἐβδόμου βαθμοῦ, ἔχουσι δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικῆλ) ἐπὶ τοῦ τετάρτου μόνον μέρους τῶν παρὰ τοῦ θανόντος ἐξουσιαζομένων δημοσίων ἢ ἀφιερωμένων γαιῶν.

§ 24. Μὴ ὑπαρχόντων συγγενῶν ἐκ τῶν ὡς ἄνωθι ὀκτὼ ἐν ὄλῳ βαθμῶν, αἱ ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ θανόντος δημόσιαι ἢ ἀφιερωμέναι γαῖαι καθίστανται σχολάζουσαι (μυχλούλ), καθ' ἃ σχολαζούσης τῆς ἐπ' αὐτῶν νομῆς (τεσσαρούρ), δικαιοῦνται δὲ κατὰ προτίμησιν νὰ ζητήσωσι καὶ λάβωσι παρὰ τῆς Πολιτείας (μπέιτ οὐλ μῆλ) τὴν διηνεκὴν νομὴν των ἐπὶ προκαταβολῇ τῆς παρ' ἀμερολήπτων πραγματογνωμόνων κατ' ἐκτίμησιν ὀριζομένης ἀξίας (ἡτις ταποῦ ἡτοι τοπικὸν καλεῖται) τῆς σχολασάσης γῆς τὰ ἐξῆς πρόσωπα, ἡτοι α'. οἱ κληρονόμοι τῶν κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόντων οἰκοδομήματα καὶ δένδρα, εὐρισκόμενα ἐπὶ τῆς σχολασάσης γῆς, β'. μὴ ὑπαρχόντων τοιούτων κληρονόμων, οἱ ἀπὸ κοινοῦ μετὰ τοῦ θανόντος νομέως νεμόμενοι τὴν γῆν ἢ ἔχοντες δουλείαν ἐπ' αὐτῇ, γ'. ἐν ἐλδείψι καὶ τοιούτων, ἐκεῖνοι τῶν κατοίκων τοῦ χωρίου, ἐνθα κεῖται ἡ σχολασάσα γῆ, δ' οἱτινες ἔχουσιν ἀνάγκην γῆς, καὶ ἂν ὑπάρχωσι πλείονες τοιοῦτοι, προτιμῶνται οἱ ὑπηρετήσαντες τὸν Αὐτοκρατορικὸν στρατὸν κ.τ.λ. (Ἰδε ἄρθρ. 59 Νόμου περὶ γαιῶν). Ἐάν οἱ ἔχοντες κατὰ προτίμησιν τὸ δικαίωμα νὰ ζητήσωσι καὶ ἐπὶ προκαταβολῇ τοῦ τοπικοῦ λάβωσιν ὑπὸ τὴν διηνεκὴν νομὴν των τὴν σχολασάσαν γῆν δὲν θέλωσι ν' ἀποκτήσωσι ταύτην, αὕτη ἐκτίθεται εἰς δημόσιον πλειστηριασμόν, κατακυροῦται δὲ εἰς τὸν πλειοδοτοῦντα καὶ προκαταβάλλοντα τὸ πλειστηρίασμα (τὸ ταποῦ ἡ τοπικὸν, ἴδε ἄρθρ. 18 Νόμου περὶ ταποῦ).

Τὸ μέτρον τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ τὸν θάνα-

τον τοῦ νομέως μεταβιβάσεως τῶν δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν (τεβσήϊ ἰντικχλ) δὲν ἀφέθη προαιρετικόν, ὅπως ἐπὶ τῶν διτελῶν βακουφίων, ἀλλ' εὐθὺς ἐξ ἀρχῆς κατέστη γενικόν, ἐφαρμοσθὲν ἀδίκριτως ἐπὶ ὅλων τῶν δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν.

Τ Ε Λ Ο Σ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΞΟΔΑ ΚΑΙ ΤΕΛΗ

Νεώτερος Νόμος, δημοσιευθείς κατά Σεπτέμβριον τοῦ 1902.

Παρά τῷ Αὐτοκρ. Κτηματολογίῳ, ἐνώπιον τοῦ ὁποίου ἐνεργοῦνται τὴν σήμερον ἐπισήμως αἱ διάφοροι δικαιοπραξίαι, αἱ τὰ ἀκίνητα ἐν γένει κτήματα ἀφοροῦνται (ἴδε Βιβλ. Α' τίτλ. β' ἐν προσθήκῃ § στ'), καταβάλλονται διάφορα τέλη, ἔχουσι δὲ ταῦτα ὡς ἑξῆς :

1ον. Ἐπὶ πώσης ἀγοραπωλησίας ἢ δωρεᾶς ἢ ἀνταλλαγῆς (μουμπαδελέ)⁽¹⁾ τοῦ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένου κτήματος (μουλκίου) καταβάλλεται τέλος, ἀναλογοῦν πρὸ δεκαπέντε τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ κτήματος.

2ον. Ἐπὶ πώσης κληρονομικῆς μεταβιβάσεως (τεβαρούς) κτήματος μουλκίου, καὶ ἐγγραφῆς αὐτοῦ ἐπ' ὀνόματι τῶν κληρονόμων (βερεσέ) τοῦ θανόντος ἰδιοκτήτου, καταβάλλεται τέλος, ἀναλογοῦν πρὸ ἑπτὰ

1. Σημ. Ἀνταλλαγή (permutatio) εἶναι τὸ δίδειν καὶ μεταβιβάζειν τὴν κυριότητα πράγματος εἰς τινα, λαμβάνειν δὲ παρ' αὐτοῦ ὡς ἀντάλλαγμα ἕτερον πρᾶγμα· κατὰ τοῦτο λοιπὸν διαφέρει τῆς ἀγοραπωλησίας ἢ ἀνταλλαγῆς, καθότι ἀντὶ τιμήματος λαμβίνεται ὡς ἀντάλλαγμα ἕτερον πρᾶγμα (ἴδε ἄρθρ. 120 Ἀστ. Κώδ.). Ἡ ἀνταλλαγή, καθὰ ἐμπεριέχουσα μετοβίβασιν κυριότητος, ἐφαρμόζεται κυρίως ἐπὶ μόνων τῶν κινητῶν καὶ τῶν κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένων ἀκινήτων. Πρὸς τὴν τοιαύτην ὅμως ἀνταλλαγὴν (μουμπαδελέ, καὶ κοινῶς τράμπα) δὲν πρέπει νὰ συγχέωμεν τὴν ἐτέρου εἴδους ἀνταλλαγὴν (ἱστιπτάλ) βικουφικοῦ κτήματος μετὰ μουλκίου (ἴδε ἐν σελίδ. 95).

καὶ ἡμισυ τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ εἰς τοὺς κληρονόμους μεταβιβαζομένου κτήματος.

3ον. Ἐπὶ πάσης ἀγοραπωλησίας (φεράγ), δωρεᾶς (μπίλα μπεδέλ φερᾶγ) καὶ ἀνταλλαγῆς (μουμπαδέλετεν φερᾶγ) βακουφικῶν ἐν γένει κτημάτων (ἐνστέγων καὶ προσοδοφόρων) ἢ δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν καὶ γεδικίων ⁽¹⁾ καταβάλλεται τέλος, ἀνυπολογίζον πρὸς τριᾶκοντα τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ πωλουμένου ἢ δωρουμένου ἢ ἀνταλλασσομένου κτήματος.

4ον. Ἐπὶ πάσης συνεπείᾳ θανάτου τοῦ νομέως μεταβιβάσεως βακουφικῶν κτημάτων καὶ δημοσίων ἢ ἀφιερωμένων γαιῶν καὶ γεδικίων ἐπ' ὀνόματι τῶν ἀπολαμβανόντων ⁽²⁾ τοῦ δικαιώματος μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικᾶλ) συγγενῶν τοῦ θανόντος καταβάλλονται δεκαπέντε τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ μεταβιβαζομένου κτήματος.

5ον. Ἐπὶ ὑποθηκεύσεως (μπέι μπιλ βεφᾶ) κτήματος μουλκίου

1. Σημ. Ἡ ἀγοραπωλησία κτήματος μουλκίου διαφέρει τῆς ἀγοραπωλησίας βακουφικοῦ κτήματος καὶ δημοσίας γῆς, καθότι ἐπὶ τούτων μὲν περιλαμβάνει ἡ ἀγοραπωλησία μεταβίβασιν μόνον νομῆς (τεσσαρούφ), ἐνῷ ἐπὶ μουλκίων ἀντικείμενον αὐτῆς τυγχάνει αὐτὴ ἡ κυριότης τοῦ κτήματος (ἴδε ἐν σελίδ. 147). Ἐπίσης ἡ αὐτὴ διάκρισις ὑφίσταται καὶ ἐπὶ δωρεᾶς (ἴδε ἐν σελ. 193), ὡς καὶ ἐπὶ ἀνταλλαγῆς· ὁ Α. ἀνταλλάσων τὸ ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ βακουφικῶν κτήμα ἢ δημοσίαν γῆν μεθ' ἑτέρου κτήματος, ἀνήκοντος εἰς τὸν Β., δὲν μεταβιβάζει εἰς τοῦτον τὴν κυριότητα τοῦ βακουφίου ἢ τῆς δημοσίας γῆς, ἀλλὰ μόνον τὴν νομὴν, καὶ τοῦτο ἀδείξ τοῦ ἐφόρου ἢ τοῦ ταποῦ μεμεουρού· ὡς ἐκ τοῦ λόγου τούτου καὶ ἡ ἀνταλλαγή ἐπὶ τοιοῦτου εἶδους κτημάτων ἐν τῷ ἐπισήμῳ πρωτοτύπῳ κειμένῳ τοῦ Νόμου δὲν φέρει τὸ ὄνομα ἀνταλλαγῆς (μουμπαδελέ) ἀλλ' ὀνομάζεται **μουμπαδέλετεν φερᾶγ** (περὶ τῆς λέξεως φερᾶγ ἴδε ἐν σελ. 148). Τὰ ἔξοδα, τὰ καταβαλλόμενα ἐπὶ τοιοῦτου εἶδους βακουφικῶν κτημάτων καὶ δημοσίας γῆς, εἰσὶ τὰ διπλά τῶν ἐπὶ μουλκίων καταβαλλομένων, καθότι τὸ διπλοῦν τέλος καταβάλλεται ὡς δικαίωμα εἰσδεκτικόν, ὅπως παραδεχθῇ δηλαδὴ ὁ μουτεβελῆς τοῦ βακουφίου ἢ ἡ Πολιτεία τὴν παρὰ τοῦ ιδιώτου γινομένην μεταβίβασιν (ἴδε ἐν σελ. 64 καὶ 113).

2. Ὅσον ἀφορᾷ τὴν διαφορὰν ἥτις ὑφίσταται μεταξὺ κληρονομικῆς διαδοχῆς (τεβαρούς), ἐφαρμοζομένης ἐπὶ μουλκίων, καὶ τοῦ δικαιώματος τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως (ἰντικᾶλ), ἰσχύουσας ἐπὶ βακουφίων καὶ δημοσίων γαιῶν ἴδε Βιβλ. Γ'. τίτλ. γ'.

καταβάλλονται δύο καὶ ἥμισυ τοῖς χιλίοις ἐπὶ τοῦ ποσοῦ τοῦ διὰ τῆς ὑποθήκης ἀσφαλιζομένου δανείου. Τὰ κατὰ τὴν ἄρσιν τῆς ὑποθήκης λαμβανόμενα ἄλλοτε τέλη κατηργήθησαν.

6ον. Ἐπὶ ὑποθηκεύσεως (φεράγ μπιλ βεφᾶ) βακουφικῶν κτημάτων καὶ δημοσίων ἢ ἀφιερωμένων γαιῶν καταβάλλονται πέντε τοῖς χιλίοις ἐπὶ τοῦ ποσοῦ τοῦ δανείου.

7ον. Ἐπὶ χωρισμοῦ καὶ διανομῆς (τακσῆμ) κοινῶς μετ' ἄλλου ἐξουσιάζομένου οἰονδήποτε κτήματος εἰς χωριστὰ καὶ διακεκριμένα μερίδια καὶ ἐκδόσεως ἰδικιτέρων τίτλων δι' ἐν ἑκάστον μερίδιον λαμβάνεται τέλος, ἀναλογοῦν πρὸς δύο τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ διανεμιμένου κτήματος.

8ον. Ἐπὶ ἐπιστήμου παραχωρήσεως εἰς ἰδιώτην βακουφικοῦ κτήματος⁽¹⁾, ἐφ' οὗ ἡ νομὴ σχολάζει (μυχλούλ), καταβάλλονται δύο τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ σχολάσαντος βακουφικοῦ κτήματος.

9ον. Δι' ἐκάστην διόρθωσιν⁽²⁾ τοῦ ἤδη ἐκδεδομένου ἐπιστήμου τίτλου καταβάλλονται ἐπίσης δύο τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ κτήματος, ὅπερ ὁ τίτλος ἀφορᾷ.

10ον. Ὅσον ἀφορᾷ τὴν ἀξίαν τοῦ ἐνστήμου χάρτου τῶν τίτλων τῶν κτημάτων, ἴδε ὑποσημείωσιν ἐν σελίδι 58.

1. Περὶ τῶν περιπτώσεων καὶ τῶν ὄρων, καθ' οὓς παραχωροῦνται εἰς τὸν πλειοδοτήσαντα ἰδιώτην τὰ σχολάσαντα βακουφικά κτήματα ἴδε ἐν σελίδι 208.

2. Εἴρηται ἤδη ὅτι τὴν σήμερον πᾶς ὁ ἐξουσιάζων οἰονδήποτε ἀκίνητον ἐν Τουρκίᾳ κτῆμα δέον νὰ ᾖναι ἐφωδιασμένος μετ' ἐπίσημον τίτλον τοῦ Αὐτοῦ ρ. Κτηματολογίου, ἐνδεικτικὸν τῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξουσίας του (ἴδε ἐν σελίδι 58—9). Ὑποθέσωμεν ὅμως ὅτι ὁ Α. ἐξουσιάζει δυνάμει ἐπιστήμου τίτλου οἰκόπεδον, ἐφ' οὗ κατόπιν κτίζει οἰκοδόμημα, ἢ ἀγρόν, ἐφ' οὗ φυτεύει κλήματα ἢ δένδρα, μεταβάλλων οὕτω οὐτὸν εἰς ἀμπελον ἢ εἰς ἐλαιῶνα κτλ. Ὡς ἐκ τῆς τοιαύτης ἐπελθούσης μεταβολῆς ἐπέρχεται ἀνάγκη διόρθωσεως (τασχῆχ) καὶ τοῦ ἀρχικοῦ τίτλου τοῦ κτήματος.

ΠΙΝΑΞ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟΣ

Οἱ ἀριθμοὶ ἐμφαίνουσι τὰς σελίδας, τὰ κεφαλαῖα γράμματα τὰ βιβλία, τὰ δὲ μικρὰ τοὺς τίτλους.

A.

- Ἀγγλικὸν δίκκιον 28. 72.
- Ἀγροτικὰ κτήματα 40. 76. 112. 141. 142.
- Ἀδελφάτα 91.
- Ἀδέσποτα 98. 121.
- Ἀκυρωτικὸν 36. 60. 81. 137. 155. 169. 187.
- Ἀλλοδοποι 62. 100. 165. 177—9. 197.
- Ἀναπληρωτῆς ἐφόρου 44. 50.
- Ἀνῆλικοι 156. 157.
- Ἀνταπόδειξις 60.
- Ἀνταλλαγή 95. 213.
- Ἀνώγεια 105. 115.
- Ἀπιστία 102.
- Ἀποδείξεις προσωριναὶ 49. 51. 54. 63.
- Ἀποδεικτικὴ δύναμις 59—61.
- Ἀποζημιώσεις 161.
- Ἀπολογισμὸς 51.
- Ἀπονομὴ κυριότητος 41.
- Ἀρμενόπουλος 21. 79. 92. 115. 117. 118. 125. 148. 153. 154.
- Ἀστυκὰ κτήματα 40. 76. 112. 141.
- Ἀφειμένα κτήματα 24. 55. 56. 81. 89. 189.
- Ἀφιέρωσις 32. 35—7.
- Ἀφιερωτήριον 37. 78. 82. 85. 86. 97. 138.

B.

- Βακούφια 23. 31.
- ἄμέσως διοικούμενα 46. 146. 167.

Βακούφια ἐμμέσως διοικούμενα 47. 50. 53. 146.

- » ἐξαίρετικά 47.
- » οἰκογενειακὰ Α'. γ'. 66—71.
- » ἔνστεγα 75.
- » ἄστεγα 75.
- » προσοδορόρα 76.
- » εὐαγῆ καταστήματα Β'. α'. 77—92.
- » μονοτελῆ Β'. β'. 92—102.
- » μουκαταλῆ Β'. γ'. 102—119.
- » διτελῆ Γ'. α'. 131—142.

Βασιλικά 108. 179.

Βεράτια 84. 90.

Βλάβη ὑπέρογκος 23.

Βυζαντινὸν δίκαιον 21. 108. 113. 114. 117. 127. 148. 154.

Γ.

Γαλλικὸν δίκαιον 65. 66. 71. 115. 116. 153. 177. 179. 189.

Γαῖαι δημόσιαι 26—31, 40—3, 57—9, 64. 88. 104. 106.

108. 109. 127. 128. 142. 149. 154. 182. 193. 209—11

» ἀφιερωμέναι 41. 42. 209.

» Μοναστηρίου 89.

Γαιῶν πρόσοδοι 41. 42.

Γεδίκια Β'. δ'. 119—130.

Γείτονες 155.

Γεωργικὴ Τράπεζα 81. 170.

Γραφεῖον κτηματικοῦ φόρου 61. 64.

» ὑποθηκῶν 66.

» ληξιαρχικὸν 62.

Δ.

Δένδρα 31. 39. 54. 89. 103. 104. 106. 109. 112. 128. 150.

Δεκάτη 27. 39. 41. 149.

Δημογεροντία 57. 61. 146. 164. 174.

Δημαρχία 61.

Δημόσιον 82. 124. 170. 196 ἴδε Πολιτεία,

Δημόσια κτήματα 24. 55.
 Διαθήκη 24. 38. 79. 85. 110. 121. 174. 179.
 Διανομὴ κτήματος 182—5.
 Διαδοχὴ κληρονομικὴ 29. 109. 191—3.
 Διατροφῆς ὅρος 164.
 Διατυπώσεις κτηματολογίου 60—3.
 Διεύθυνσις τίτλων 48. 52. 59.
 Διευθυντῆς βλουρίων 51. 53.
 Δίκαια κτηματικά 59. 60. 186. 187.
 Δικίωμα ἀποδείξεως 60.
 » ἐμπράγματον 112. 114. 116. 119. 178.
 » μεταβιβάσεως 21. 164. 167. 168. 194.
 » προτιμήσεως 164.
 Δόλος 154.
 Δουλεῖται 155. 181. 190.
 Δωρεά 24. 110. 121. 163. 164. 183.

Ε.

Ἐγγράφα πωλητήρια 161. 171.
 Ἐγγράφον πληρεξουσιότητος 158.
 Ἐγκατάστασις 28. 190. 192.
 Ἐγκέντρισμα 106.
 Ἐγκτήματα 39. 40. 54. 98. 109. 116. 140. 155. 192.
 Ἐδαφονόμιον 103. 107. 108.
 Ἐθιμον τοπικόν 124. 125. 127.
 Εἰκονιότης 165—73.
 Εἰσδεκτικὸν 100. 113. 127.
 Ἐκκλησίαι 84. 85. 89. 91. 117.
 Ἐκκλησιαστικὰ συμβούλια 91.
 Ἐκμίσθωσις ἴδε μίσθωσις.
 Ἐκποίησις ἴδε πώλησις.
 Ἐλάττωμα 151. 152.
 Ἐλάττωσις ὑπέρογκος 93.
 Ἐμπρόθεσμον μίσθωμα 100. 101.

Ἐμφύτευσις 112. 115.
 Ἐνήλικοι 156.
 Ἐνοικικὸν 114.
 Ἐνσημος χάρτης 58.
 Ἐξοδα καὶ τέλη 213—5.
 Ἐξώνησις 162.
 Ἐπικαρπία 179.
 Ἐπιλογὴ ἐξ ἐλαττώματος 151
 » » ὄψεως 104. 151.
 Ἐπιτροπὴ ταχυγρῶν 62.
 Ἐπίτροποι 156. 157.
 Ἐπιζάνεια 114.
 Ἐπιχορηγήσεις 34. 52.
 Ἐργαλεῖα 119.
 Εὐαγῆ καταστήματα Β'. α'. 77 - 98.
 Εὐεργέτιμα ἐπεκτάσεως μεταβιβάσεως 100 101. 166. 200 - 8.
 Ἐφοροὶ 43 - 55, 57. 67. 80. 82—3. 92. 95. 101, 102. 110.
 111. 124. 134. 137. 139. 140—1. 145. 161. 162. 166. 186.

Ζ.

Ζημία ὑπέρογκος 153.

Θ.

Θέσεις 34. 52.
 Θεσσαλία 91-
 Θησαυρὸς δημόσιος 82.

Ι.

Ἱεροδίκης 36. 43. 45. 83. 96. 139. 145. 157. 159. 185.
 Ἱεροδικεῖτον 36. 57. 120. 158. 186.
 Ἱερὸν δίκαιον 24. 26. 29. 37. 38. 40. 102. 170.
 Ἱεροσόλυμα 87.
 Ἰουστινιανὸς 70. 90.

Κ.

Κατοχὴ 60. 143.
 Κάτοχος 59. 143.

Καταγραφή κτημάτων 47. 55. 57.
 Κατώγεα 105. 115.
 Κίνδυνοι πωληθέντος 152.
 Κλήματα ἴδε δένδρα.
 Κληρονομία 24. 28. 109. 121. 124. 126. 177. 191. 197. 207.
 Κληρονομικὸν δίκαιον 24. 109. 196—8.
 Κληρονόμοι 24. 98. 109. 123
 Κοινοπραξία 183.
 Κοινωνοὶ δουλείας 155. 156. 182.
 Κτηματολογία 55—66. 146. 164. 171. 175.
 Κτηματικὸς φόρος 64. 65. 107.
 Κυριότης. 23. 26. 28. 38. 41. 143 147. 149.
 Κωλύματα διαδοχῆς 197.

Λ.

Λέσθος 27. 128.
 Λέων 113. 127.
 Ληξιαρχικὰ βιβλία 62.
 Λογιστὰὶ βακούφῳν 46. 53. 61. 146.

Μ.

Μαρτυρικὸν 61.
 Μετατροπὴ βακούφῳ 111. 139.
 Μεταβιβάσεως δικαίωμ. 28. 167. 168 193 4. 204.
 Μεταγραφή 66. 116.
 Μίσθωμα ἀπλοῦν 93. 107.
 » γῆς 107. 125.
 » διπλοῦν 132. 134. 135.
 » ἐμπρόθεσμον 100. 101. 135. 137 141.
 » προκαταβαλλόμενον 135. 136. 138. 141.
 Μίσθωσις 27. 28. 76. 92. 93. 133. 134 135. 178. 183.
 Μοναστήρια 88. 89.
 Μουχτάρης 61.

Ν.

Νεκρὰ κτήματα 25.

Νομὴ 26. 28. 35. 64. 128. 143.
 Νομικὰ πρόσωπα 79. 80. 94. 98
 Νομικὸν Συμβούλιον 176.

O.

Οικοδομαὶ 23. 31. 39. 103. 104. 109. 114. 115. 128. 150.
 Οικογενειακὰ βακούφια Α'. γ'. 66—73.
 » κληροδοτήματα 70. 71.
 Ὁμολογία 49. 50. 58. 62. 116.
 Ὅροι 151. 164.

Π.

Πακτωτὰ 128.
 Παράγραφὴ 188—9.
 Παράκολουθήματα 39. 40. 104.
 Παιτρίαρχεῖα 84. 86. 87. 90. 174. 175—7.
 Πληρεξούσιοι 158. 159.
 Πολιτεία 24. 25. 26. 38. 64. 82.
 Προγράμματα σχολείων 86.
 Προικοδότησις 24. 110. 175.
 Προικοσύμφωνον 175.
 Προίξ 79. 85. 174—77.
 Πρόεδρος 63.
 Προσδιορίσματα 42.
 Προτιμήσεως δικαίωμα 154. 155.
 Προτίμησις ἀποδείξεως 60.
 Πώλησις ἐξαναγκαστικὴ 63. 194. 195.
 » μουλκίων 57. 61. 62. 147. 148. 170.
 » δημοσίων γαιῶν 62. 104. 149.
 » βακουρίων μουκαταλῆ 109.
 » γεδικίων 121. 126.
 » διτελῶν 147. 148. 150.

P.

Ρωμαϊκὸν δίκαιον 33. 36. 65. 70. 76. 79. 80. 94. 103. 105.
 108. 112. 113. 116. 119. 127. 148. 153. 179. 181. 189. 191.

Σ.

Σεΐχουλισλαμάτον 38. 45. 170.
 Σιπαχῆδες. 27. 57. 149.
 Σμύρνη 31. 99. 114. 119. 124. 128.
 Συμβολαιογραφεῖον 158. 171.
 Συμβούλιον Δ. Μ. Ε. 85.
 Συγκυριότης 154. 183.
 Συννομή 154. 184. 208.
 Σχολάζοντα 121. 164. 165. 168. 199. 207—9.
 Σωλάριον 108. 114.

Τ.

Τέκνα 43. 66. 70. 124. 165. 108.
 Τίμημα 148. 153. 187.
 Τίτλοι κτημάτων 48. 49. 50. 53. 57. 59. 63. 169.
 Τοπικά 128.
 Τοπικὸν 29. 30. 57. 89. 127.
 Τόπιον 127.

Υ.

Υπάλληλοι βακουφίων 46. 146.
 » γαιῶν 25. 30. 57. 150.
 » τοπικοῦ 30. 150.
 Υπέρογκος ἐλάττωσις 93.
 Υπερῶν 114.
 Υπουργεῖον βακουφίων 46. 50. 53. 137. 145. 146. 202. 207.
 » Αὐτοκρ. Κτηματολογίον 52. 54. 59. 63. 146.
 » Οἰκονομικῶν 82.
 » Δικαιοσύνης 38.
 Υποθήκη 49. 61. 62. 66. 110. 119. 121. 162. 163. 171. 173.
 195. 206.

Φ Χ.

Φεουδαλικὸν σύστημα 26. 28.

Φόρος ἴδε κτηματικός.

Χίος 27.

Χρέη θανόντος 29. 191, 193—6.

Χρησιδάνειον 180.

Χρησικτησία 189.

Χρῆσις ἐκ περιτροπῆς. 185.

ΗΜΑΡΤΗΜΕΝΩΝ ΔΙΟΡΘΩΣΙΣ

Ἐπειδὴ δὲν ἀνεθεωρήθη, ὅσον ἔδει, τὸ ἐκ τοῦ πρωτογράφου δι' ἑτέρας χειρὸς ἀντίγραφον, καθ' ὃ ἐγένετο ἡ στοιχειοθέτησις, παρεισέφρησάν τινα σφάλματα κατὰ τὴν ἀντιγραφὴν καὶ στοιχειοθέτησιν, μερικῶν δ' ἐκ τῶν παρκτηρηθέντων σημειοῦμεν τὴν διόρθωσιν ἐνταῦθα, παραλείποντες τὰ τε ἕτερα ὡς καὶ τὰ περὶ τὴν ἐναλλαγὴν στοιχείου, τόνου ἢ πνεύματος καὶ τὰ περὶ τὰ κόμματα καὶ στίξεις ὡς εὐνόητα.

Ἐν σελ.	17	στίχῳ	4	ἀντὶ	δεδημοσιευομένων	γρ.	δεδημοσιευμένων.
»	»	24	»	1	»	ὑπὲρ αὐτὴν	» ὑπ' αὐτὴν.
»	»	28	»	11	»	Ραμαζάν 7	» 7 Ραμαζάν.
»	»	31	»	1	»	πλύθων	» πλίνθων.
»	»	39	»	13	»	εἰσιν	» ἐστίν.
»	»	72	»	5	»	ον	» ου.
»	»	72	»	7	»	ον	» ου.
»	»	73	»	2	»	ριστοκρατίας	» ἄριστοκρατίας.
»	»	98	»	3	»	δηλοῦται	» δηλοῦσιν.
»	»	103	»	26	»	κρίνοντος	» κρίνοντες.
»	»	105	»	28	»	ἐπ' αὐτὴν	» ὑπ' αὐτὴν.
»	»	108	»	16	»	ἐδάφους	» κτήματος
»	»	126	»	30	»	πρᾶμις	» πρᾶσις.
»	»	137	»	34	»	ἀς καὶ	» ὦν καί.
»	»	141	»	1	»	βιβλίον δεύτερον	» βιβλίον τρίτον.
»	»	143	»	»	»	»	»
»	»	156	»	26	»	ὑπὲρ τοῦ	» ὑπὲρ τῶν.
»	»	169	»	28	»	συμπαιγνείας	» συμπαιγνίας.

