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 earum verba tenere sed vim ac potestatem.

Celsus.

Ν. Π. ΕΛΕΥΘΕΡΙΑΔΟΥ
ΤΥΡΚΙΑ
ΟΙ ΥΠΗΚΟΟΙ

ΕΝ ΑΘΗΝΑΙΣ

1903

ΓΕΩΡ. Φ. ΣΑΡΙΚΑΣ

ΤΗ

ΑΥΤΟΥ ΘΕΙΟΤΑΤΗ ΠΑΝΑΓΙΟΤΗΤΙ

ΤΩ

ΑΡΧΙΕΠΙΣΚΟΠΩι ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΥΠΟΛΕΩΣ

ΝΕΑΣ ΡΩΜΗΣ

ΚΑΙ

ΟΙΚΟΥΜΕΝΙΚΩι ΠΑΤΡΙΑΡΧΗι

κτλ, κτλ. κτλ.

ΚΥΡΙΩι ΚΥΡΙΩι

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 ἄγνοιαν 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 ὑπόκεινται καὶ τῆς αὐτῆς παρὰ τῷ μεγαθύμῳ Αὐτοκράτορι εὐνοίας καὶ μερίμνης ἀπολαμβάνουσιν. Ἀγόμενοι ὅθεν ὑπὸ τῆς ἐπιθυμίας ἵνα τὴν τῶν ἐν τῇ ἐπισήμῳ τοῦ Κράτους γλώσσῃ 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 ἑνὸς τῶν σπουδαιοτέρων ἅμα καὶ δυσκολωτέρων τμημάτων τῆς ἐν γένει Ὀθωμανικῆς Νομοθεσίας διαπραγματευομένης.

Ἐν Σμύρνῃ, 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, ἤτοι τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενα. § 3. Τὰ δημόσια (μιριγιέ), τὰ εἰς κοινὴν χρῆσιν ἀφειμένα (μετρουκέ) καὶ τὰ νεκρὰ κτήματα (μεβάτ). § 4. Ὁποῖαι εἰσὶν αἱ δημόσιαι γαῖαι (ἐραζῒ μηριγιέ), ὁποία ἡ ἱστορικὴ καὶ δικαιολογικὴ βάσις των. § 5. Ὁποία παραμένει τὴν σήμερον ἡ ἰδιότης τῶν δημοσίων γαιῶν. § 6 Ἰδιαίτεραι διατάξεις περὶ δημοσίων γαιῶν. § 7. Τί σημαίνει ἡ λέξις «βακούφιον». § 8. Τί ἐστὶν ἀφιέρωσις (βάκφ). § 9. Ὁποία 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 (βακφηγιέ). § 14. Σύστασις βακουφίων διὰ διαθήκης. § 15. Ποῖα τῶν κτημάτων τυγχάνουσι δεκτικὰ ἀφιερώσεως, 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 βακούφια, ἀλλὰ θεωροῦνται ὡς ταχσησάτ. § 19. Διάφοροι μορφαὶ τῶν ταχσησάτ. Σημ. Καὶ ἡ ἐκ μέρους ἰδιωτῶν ἀφιέρωσις δημοσίας γῆς ἀνάγεται εἰς τὰ ταχσητάτ.

ΤΙΤΛΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΣ

Μουτεβελῆς (Ἔφορος). Ὑπουργεῖον Βακουφίων.

Ἐπίσημοι τίτλοι κτημάτων. Αὐτοκρ. Κτηματολόγιον.

§ 1. Τίς ὁ Ἔφορος (μουτεβελῆς). § 2. Ἰδιότης ἐφόρου. § 3. Ἀναπληρωτὴς ἐφόρου. § 4. Ὁποῖοι διωρίζοντο συνήθως ἔφοροι. § 5. Σύστασις Ὑπουργείου βακουφίων. § 6. Διάκρισις βακουφίων α΄. εἰς ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου διοικούμενα (μαζμπουτὰ) καὶ β΄. ἐμμέσως ἐξαρτώμενα (μυλχακά). Σημ. Βακούφια ἐξαιρετικά. § 7. Καταγραφὴ ὅλων τῶν βακουφικῶν κτημάτων καὶ ἔκδοσις παρὰ τοῦ ὑπουργείου ἐπισήμων τίτλων. § 8. Ἵδρυσις διευθύνσεως τῶν ἀρχείων καὶ τίτλων τῶν βακουφίων παρὰ τῷ Ὑπουργείῳ τῶν Βακουφίων. § 9. Διατυπώσεις ἀπαιτούμεναι προκειμένου περὶ δικαιοπραξίας τινὸς ἀφορώσης τὰ βακούφια. § 10. Διατυπώσεις διὰ τὰ ἐν ταῖς ἐπαρχίαις βακούφια. § 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 Χακανῆ). § 14. Νεώτεροι ἐπίσημοι τίτλοι τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου διὰ τὰ βακούφια. § 15. Χωριστοὶ τίτλοι δίδονται διὰ τὰ ἐγκτήματα, καὶ χωριστοὶ διὰ τὴν γῆν. § 16. Ἐκ τοῦ ἐπισήμου τίτλου ἕκαστος γνωρίζει τί εἴδους βακούφιον νέμεται καὶ ἐξουσιάζει.

ΠΡΟΣΘΗΚΗ

Κτηματολόγιον

§ α΄. Πρώτη σύστασις Κτηματολογίου ἐν Τουρκίᾳ. § β΄. Μὴ συνεχισθέντος 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 βακούφια καὶ τὰ μούλκια. § στ΄. Διατυπώσεις παρὰ τῷ Κτηματολογίῳ. § ζ΄. Οὐσιώδης διάκρισις μεταξὺ τῶν τὰ μούλκια ἀφορωσῶν δικαιοπραξιῶν ἀπὸ τῶν τὰς δημοσίας γαίας ἀντικείμενον ἐχουσῶν δικαιοπραξιῶν. § η΄. Διάκρισις τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου (Δεφτέρι Χακανῆ) ἀπὸ τοῦ Γραφείου τῆς καταγραφῆς καὶ τοῦ φόρου τῶν ἀκινήτων (Ἐμλὰκ Δαϊρεσή).

ΤΙΤΛΟΣ ΤΡΙΤΟΣ.

Οἰκογενειακὰ βακούφια.

§ 1. Ὁποῖα τὰ οἰκογενειακὰ βακούφια. § 2. Ἐκλιπόντων τῶν ἀπογόνων τοῦ ἀφιερωτοῦ τί γίνεται. § 3. Εἰς ποῖον ἀνήκει ἡ κυριότης τῶν οἰκογενειακῶν βακουφίων. § 4. Ποικιλία τῶν οἰκογενειακῶν βακουφίων. § 5. Κληρονομικὴ μεταβίβασις. § 6. Παρεμφερὴς θεσμὸς τοῦ Ρωμ. Δικαίου (οἰκογενειακὸν κληροδότημα) § 7. Διακρισις μεταξὺ οἰκογεν. βακουφίου καὶ οἰκογενειακοῦ κληροδοτήματος. § 8. Τὰ οἰκογενειακὰ κληροδοτήματα ἀνάγονται εἰς τὰς ὑποκαταστάσεις (substitutions).

ΒΙΒΛΙΟΝ ΔΕΥΤΕΡΟΝ

Τὰ διάφορα εἴδη βακουφίων.

Εἰσαγωγή.

§ 1. Τὰ βακούφια ἐν γένει διακρίνονται εἰς εὐαγῆ καταστήματα καὶ εἰς προσοδοφόρα. § 2. Ὑποδιαίρεσις τῶν προσοδοφόρων εἰς ἔνστεγα (ἀστυκὰ) καὶ ἄστεγα (ἀγροτικά). § 3. Ἑτέρα διαίρεσις τῶν προσοδοφόρων. α΄. εἰς ἐπὶ ἁπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ μονοτελῆ (Ἰδζαρέϊ βαχιδελού)· β΄. εἰς ἐπὶ διπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ διτελῆ (ἰδζαρετεϊνλού) καὶ γ΄. εἰς ἐπὶ κατ' ἀποκοπὴν ὡρισμένῳ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ μουκαταλῆ. § 4. Οὐσιώδης διάκρισις τῶν μονοτελῶν ἀπὸ τῶν διτελῶν καὶ μουκαταλῆ.

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΩΤΟΣ

Τὰ εὐαγῆ καταστήματα.

§ 1. Ὁποῖα τὰ εὐαγῆ καταστήματα. § 2. Περιορισμὸς ὡς πρὸς τὴν ἐκ νέου σύστασιν τοιούτων καταστημάτων. § 3. Διάκρισις μεταξὺ Ὀθωμ. καὶ Ρωμ. Δικαίου ὡς πρὸς τὰ εὐαγῆ καταστήματα. § 4. Τὰ κατὰ τὸ Ρωμαϊκὸν καὶ Βυζαντινὸν δίκαιον εὐαγῆ καταστήματα. § 5. Τὰ κατὰ τὸ Σερῆ καταστήματα. § 6 Ἐλλείπει ἡ προσω-

πικότης § 7. Νομικὰ πρόσωπα κατὰ τὴν Ὀθωμ. Νομοθεσίαν. § 8. Ἡ Πολιτεία (Μπέϊτ οὺλ Μὰλ) ὡς νομικὸν πρόσωπον. § 9. Ὅρια ἐξουσίας Ἐφόρων (μουτεβελήδων). § 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 Πατριαρχείων καὶ Μητροπόλεων ὡς πρὸς τὰ εὐαγῆ ἡμῶν καταστήματα. § 15. Νόμος περὶ ἐκπαιδεύσεως. § 16. Πατριαρχεῖα Ἱεροσολύμων. § 17. Τὰ ἐν Ἁγίῳ Ὄρει Μοναστήρια. § 18. Γαῖαι Μοναστηρίου. § 19. Ἀνοικοδόμησις ἢ ἐπισκευὴ εὐαγοῦς οἴκου. § 20. Ἀνακεφαλαίωσις § 21. Τὰ Ἀδελφάτα.

ΤΙΤΛΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟΣ

Τὰ μονοτελῆ βακούφια.

§ 1. Ὁποῖα τὰ μονοτελῆ. § 2. Ὁποία ἡ ἐκμίσθωσις τῶν μονοτελῶν· νόμιμοι περιορισμοὶ κατὰ τὴν ἐκμίσθωσιν. § 3. Τὰ μονοτελῆ δὲν ἐννοοῦνται ὡς ἀτελῆ περιουσία τῶν εὐαγῶν καταστημάτων, διότι ταῦτα στεροῦνται νομικῆς προσωπικότητος. § 4. Ἀνταλλαγὴ μονοτελοῦς βακουφίου μεθ' ἑτέρου κτήματος. § 5. Περιορισμὸς τῆς τοιαύτης 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 τοιαύτη ἀκίνητος περιουσία τῶν καταστημάτων; § 10. Εἶναι νόμιμος ἡ ἀπόκτησις ἐκ μέρους τῶν καταστημάτων παντὸς οἱουδήποτε ἀκινήτου; § 11. Διατυπώσεις διὰ τὴν νόμιμον ἀπόκτησιν διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων § 12. Εἷς μόνος ἔγκυρος τρόπος ἀποκτήσεως.

ΤΙΤΛΟΣ ΤΡΙΤΟΣ

Τὰ βακούφια μουκαταλῆ.

§ 1. Ὁποῖα τὰ μουκαταλῆ. § 2. Τὸ ἄξίωμα «τὰ ἐπικείμενα εἶκει τοῖς ὑποκειμένοις» δὲν ἐφαρμόζεται παρὰ τῇ Ὀθωμ. Νομοθεσίᾳ. § 3. Διχασμὸς ἰδιοκτησίας ἐπὶ ἑνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ κτήματος. § 4. Ἐπὶ βακουφίου μουκαταλῆ μόνον τὸ ἔδαφος (γῆ), οὐχὶ δὲ καὶ τὰ οἰκοδομήματα ἢ δένδρα διατελοῦσι βακουφικά. Ἐδαφονόμιον (γερ κιρασή). § 5. Τὸ ἐδαφονόμιον δὲν συγχέεται μὲ τὸν κτηματικὸν φόρον (βεργκή). § 6. Ἀντίθετον ἀξίωμα παρὰ τῇ Ὀθωμ. Νομοθεσίᾳ «τὸ ἔδαφος (γῆ) ὑπόκειται εἰς τὰ ἐπὶ τούτου οἰκοδομήματα καὶ δένδρα» § 7. Τὰ βακούφια μουκαταλῆ ἐξομοιοῦνται πρὸς τὰ μούλκια. § 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' ὀροράς διαιρέσεως τῆς ἰδιοκτησίας οἰκοδομῶν ἴσχυε 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 Βυζαντινούς

ΤΙΤΛΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟΣ

Τὰ γεδίκια.

§ 1. Τί ἐστι γεδίκιον. § 2. Ἐναέρια γεδίκια. § 3. Γεδίκια ἀφιερωθέντα, περιορισμοὶ συστάσεως ἐκ νέου γεδικίων. § 4. Αἱ τέσσαρες κατηγορίαι τῶν γεδικίων ὑποδιαιρούμεναι εἰς πολλὰ εἴδη. § 5 Τὰ γεδίκια λόγῳ τοπικοῦ ἐθίμου (οὔρφι μπελδέ). § 6. Ὁποῖα εἰσὶ ταῦτα. § 7. Ἐδαφονόμιον (γὲρ κιρασὴ) γεδικίων τοπικοῦ ἐθίμου καὶ μετατροπὴ αὐτῶν εἰς μούλκια. § 8. Δικαιώματα ἐπὶ γεδικίου οὔρφι μπελδέ. § 9. Γεδίκια συσταθέντα ἐπὶ δημοσίων γαιῶν. § 10. Τὰ πακτωτὰ ἢ πακτωμένα κτήματα.

ΒΙΒΛΙΟΝ ΤΡΙΤΟΝ

Τὰ διτελῆ βακούφια.

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΩΤΟΣ

Τά διτελῆ βακούφια ἐν γένει.

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

νισις καὶ καθιέρωσις τοῦ θεσμοῦ τῶν διτελῶν βακουφίων (ἰδζαρετεϊνλού). § 4. Τά δύω μισθώματα (ἰδζαρετεΐν) τὰ καταβαλλόμενα παρὰ τοῦ νεμομένου διτελὲς βακούφιον. § 5. Διάκρισις μεταξὺ βακουφίων μουκαταλῆ καὶ διτελῶν. § 6. Ὁποῖον ἐστι τὸ διπλοῦν μίσθωμα. Σημ. Πῶς ἐξασφαλίζεται ἡ εἴσπραξις αὐτοῦ. § 7. Νέος τρόπος ἀφιερώσεως 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 ἐπί τε τῶν διτελῶν καὶ τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων.

§ 1. Ὁ ἐξουσιάζων διτελὲς βακούφιον διατελεῖ διηνεκὴς νομεὺς (μουτεσσαρήφ), οὐχὶ ἰδιοκτήτης. § 2. Δὲν δικαιοῦται νὰ ἐπιφέρῃ οὐσιώδεις μεταβολάς. § 3. Πᾶσα πρᾶξις τοῦ διηνεκοῦς νομέως δέον νὰ γίνηται τῇ ἀδείᾳ τοῦ Ἐφόρου. § 4. Τὰ διτελῆ βακούφια 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 καθαυτὸ πωλήσεως (ἐπὶ μουλκίων) καὶ τῆς ἐκποιήσεως (φερὰγ) διτελοῦς βακουφίου. § 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 Ὀθωμ. Νομοθεσίαν. § 12. Ἀγοραπωλησία ἀκινήτων κτημάτων ἐνεργουμένη διὰ πληρεξουσίου. Διατυπώσεις πληρεξουσιότητος. § 13. Ἀγοραπωλησία διτελῶν βακουφίων ἄνευ τῆς ἀδείας τοῦ Ἐφόρου δὲν ἰσχύει. Ἰσχύει ἡ ποινικὴ ῥήτρα. § 14. Τί ἐστιν ὑποθήκη ἐν γένει κατὰ τὸν Ὀθωμ. Νόμον. § 15. Δωρεὰ ἀκινήτων κτημάτων· δωρεὰ ὑπὸ ὅρον διατροφῆς. § 16. Περὶ εἰκονικότητος ἐν τῇ πωλήσει· λόγοι πολλαπλασιασμοῦ εἰκονικῶν πράξεων. § 17. Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα κανονίζον τὰς εἰκονικὰς ἀγοραπωλησίας. § 18. Εἰκονικότης ἐπὶ μουλκίων. § 19. Εἰκονικότης ὑρίσταται καὶ ὁπόταν μεταξὺ τῶν συμβαλλομένων συνομολογῆται μὲν πράγματι ὑποθήκη, παρὰ τῷ Κτημστολογίῳ ὅμως ἡ πρᾶξις ἐγγράφεται ὡς πώλησις. Αὐτοκρ. Διάταγμα κανονίζον τὰς τοιαύτας περιπτώσεις. § 20. Ἰδιωτικὰ ἔγγραφα ἀφορῶντα τὰ διτελῆ βακούφια. § 21. Ἡ διὰ προικοσυμφώνου προικοδότησις καὶ ἡ διὰ διαθήκης διάθεσις ἀκινήτων κτημάτων. § 22. Οἱ ἀλλοδαποὶ ὡς πρὸς τὰ ἀκίνητα ἐν Τουρκίᾳ κτηματά των § 23. Ἐπικαρπία. § 24. Χρησιδάνειον. § 25 Πραγματικαὶ δουλεῖαι. § 26-27. Περὶ διανομῆς καὶ ἐκ περιτροπῆς χρήσεως τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων ὡς καὶ διτελῶν βακουφίων. § 28. Δίκαι ἀφορῶσαι τὰ διτελῆ βακούφια. § 29. Περὶ παραγραφῆς ἐν σχέσει πρὸς τὰ ἀκίνητα.

ΤΙΤΛΟΣ ΤΡΙΤΟΣ

Κληρονομικὸν δίκαιον.

§. 1. Τίς ἡ κληρονομία. § 2. Διαφορὰ μεταξὺ Ρωμαϊκοῦ καὶ Ὀθωμανικοῦ Δικαίου. § 3. Ποῖα ἐκ τῶν ἀκινήτων κτημάτων περιλαμβάνονται ἐν τῇ κληρονομίᾳ. § 4. Αἱ δημόσιαι γαῖαι καὶ τὰ διτελῆ βακούφια δὲν κληρονομοῦνται, οὐδὲ πληρώνουσι χρέη θανόντος. § 5. Ἐξαίρεσις τοῦ κανόνος τούτου. § 6. Ἑτέρα ἐξαίρεσις ὑπὲρ τοῦ Δημοσίου. § 7. Κωλύματα κληρονομήσεως. § 8. Τὰ κωλύματα ταῦτα ἐφαρμόζονται κατ' ἀναλογίαν καὶ ἐπὶ βακουφίων. § 9. Εἰς τίνας περιέρχονται μετὰ θάνατον τὰ διτελῆ βακούφια. § 10. Ἀποτελέσματα στενῶν ὁρίων μεταβιβάσεως μετὰ θάνατον. § 11. Τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως καὶ εἰς ἑτέρους συγγενεῖς (τεβσιῒ ἰντικὰλ). § 12. Τὸ εὐεργέτημα κατ' ἀρχὰς ἐφηρμόσθη ἐπὶ μόνον τῶν ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων διοικουμένων. § 13. Τίνι τρόπῳ ἐγίνετο ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ εὐεργετήματος. § 14. Νεώτεροι Νόμοι περὶ τοῦ εὐεργετήματος. § 15. Ἑπτὰ τάξεις συγγενῶν εἰς οὓς περιέρχονται τὰ διτελῆ βακούφια. § 16. Σχέσεις μεταξὺ τῶν τάξεων τούτων. § 17. Τὰ δικαιώματα τοῦ ἐπιζῶντος ἐκ τῶν συζύγων. § 18. Νεωτέρα μεταρρύθμισις ὡς πρὸς τὸν τρόπον τῆς ἐφαρμογῆς τοῦ τεβσιῒ ἰντικάλ. § 19.

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

Προσθήκη. § 23. Δικαίωμα μεταβιβάσεως μετὰ θάνατον τοῦ νομέως ἐπὶ δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων 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.

Η
ΑΚΙΝΗΤΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΕΝ ΤΟΥΡΚΙΑ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Ἐὰν ἐν ἄλλαις χώραις, ὅπου τὸ σύστημα τῆς ἰδιοκτησίας τῶν ἀκινήτων κτημάτων παρίσταται ἁπλοῦν καὶ ἐνιαῖον, ἡ γνῶσις τῶν γενικῶν ἀρχῶν τῶν τὰ ἀκίνητα διεπόντων νόμων τῆς Πολιτείας θεωρεῖται ὡς τι τῶν ἀπολύτως ἀναγκαίων διὰ πάντα ἐν γένει ἀνεπτυγμένον πολίτην, ἐν τῇ ἡμετέρᾳ χώρᾳ, ἔνθα καὶ τὸ σύστημα τῆς ἰδιοκτησίας τυγχάνει σύνθετον καὶ πολυμερές, κατατεμνόμενον εἰς διάφορα εἴδη κτημάτων διαφέροντα οὐσιωδῶς ἀλλήλων, καὶ ὧν ἕκαστον ἐπὶ ἀλλοίας ὅλως νομικῆς βάσεως καὶ ὑποστάσεως ἑδράζεται καὶ ὑπὸ ἀλλοίων ἐν τοῖς καθέκαστα νόμων ρυθμίζεται, βεβαίως καὶ αὐτὴ ἡ στοιχειώδης γνῶσις τῆς περὶ τῶν ἀκινήτων Ὀθωμανικῆς Νομοθεσίας, καθὸ πολλῷ 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, ἔδει ἀναμφιβόλως ν' ἀποτελῇ ἓν τῶν πρωτίστων καὶ κυριωτέρων μελημάτων ἑνὸς ἑκάστου 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 ἰδιοκτησίας, εἴτε καὶ ἐξ ἄλλων τινῶν λόγων, ἀλλὰ καὶ τῆς ὀλιγωρίας ἡμῶν, ὡς μὴ ὤφελε, περὶ τὴν σπουδὴν τῶν διεπόντων ἡμᾶς θεσμῶν, ταῦτα πάντα συνετέλεσαν ἴσως ὥστε ἐλάχιστοι μὲν ἡμῶν νὰ ἔχωσιν ἔστω καὶ

ἀμυδρὰν ἁπλῶς ἰδέαν περὶ τῶν διεπόντων τὰ ἀκίνητα ἡμῶν Νόμων, διὰ πλείστους δὲ εἰσέτι καὶ αὐταὶ αἱ λέξεις βακούφια, δημόσια γῆ, γεδίκια κτλ. νὰ διατελῶσιν αἰνιγματώδεις καὶ προβληματικαί, ὡσανεὶ ἐπρόκειτο περὶ δυσκόλου τινὸς καὶ δυσεπιλύτου φιλοσοφικοῦ ἢ μαθηματικοῦ ὁρισμοῦ καὶ ζητήματος καὶ οὐχὶ περὶ πραγμάτων καὶ ζητημάτων καθ' ἑκάστην εἰς τὰς ἰδίας ἡμῶν αἰσθήσεις προσπιπτόντων καὶ καθ' ἡμέραν πολλαχῶς καὶ πολυτρόπως ἐν τῷ πρακτικῷ βίῳ ἡμᾶς ἀπασχολούντων.

2. Ἐκ τῶν τριῶν ἐν γένει κατηγοριῶν κτημάτων, εἰς ἃς κατατέμνεται ἡ ἀκίνητος παρ' ἡμῖν ἰδιοκτησία, ἤτοι τῶν τελείας ἰδιοκτησίας κτημάτων (μούλκια) τῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζήϊ μηριγιέ) καὶ τῶν βακουφίων προτιθέμενοι ἐπί γε τοῦ παρόντος περὶ ὅλων μὲν τούτων πλὴν ὅμως εἰδικώτερον περὶ τῆς τελευταίας κατηγορίας αὐτῶν δηλαδὴ τῶν βακουφίων ν' ἀσχοληθῶμεν, πρὶν ἢ ἀρξώμεθα τοῦ ἔργου, ὀφείλομεν ἐκ προκαταβολῆς πως νὰ ὑπομνήσωμεν τῷ ἀναγνώστῃ ἡμῶν ὅτι τὸ εἶδος τοῦτο τῶν κτημάτων ἀποτελεῖ τὸ ἀκανθωδέστερον ἅμα καὶ δυσκολώτερον τμῆμα τῆς καθόλου Ὀθωμανικῆς Νομοθεσίας, Δηλίῳ δὲ μόνον τῇ ἀληθείᾳ κολυμβητῇ ἀπόκειται νὰ διαπλεύσῃ ἀσφαλῶς καὶ ἀκινδύνως τὸ πέλαγος τῶν νόμων καὶ θεσμῶν τῶν διεπόντων τὰ βακουφικὰ παρ' ἡμῖν κτήματα. Καὶ εἶνε μὲν ἀληθές, ὅτι πρὸ δωδεκαετίας περίπου ὑπὸ τὸν τίτλον «Ἀχκιὰμ οὐλ Ἐβκὰφ» δαπάνῃ 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 διαπρεποῦς νομομαθοῦς, ἀπὸ ἐτῶν θανόντος, Ὀμὲρ Χιλμῆ, ἀλλὰ καὶ τὸ σύγγραμμα τοῦτο, ὅπερ καὶ εἰς τὴν ἡμετέραν γλῶσσαν(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 βακουφικὴν Νομοθεσίαν καὶ τὰς διατάξεις τῶν σχετικῶν νόμων τῶν ἐν τοῖς Ὀθωμανικοῖς Κώδιξι (Δεστοὺρ) ἐγκατεσπαρμένων, ἢ καὶ ἀλλαχοῦ δεδημοσιευομένων. Ἀρ' ἑτέρου γεγραμμένον κατὰ σύστημα ἰδιάζον τοῖς τε Ἄραψι καὶ Τούρκοις νομομαθέσι, καίτοι εὐλόγως καὶ δικαίως θεωρεῖται τὸ σύγγραμμα τοῦτο ὡς ἓν τῶν κυριωτέρων καὶ σπουδαιοτέρων νομικῶν βιβλίων τῶν κατὰ τὰς ἡμέρας ἡμῶν ἐν τῇ Ὀθωμανικῇ Αὐτοκρατορίᾳ δημοσιευθέντων, οὐχ ἧττον ὅμως ἕνεκα τοῦ περιεχομένου καὶ τοῦ τρόπου τῆς συγγραφῆς ἀποτελεῖ τροφὴν ὑπερβολικῶς βαρεῖαν καὶ δύσπεπτον διὰ τὸν στόμαχον ἡμῶν, ἡ κατανόησις δὲ τῆς πυκνῆς καὶ συνεπτυγμένης ἐννοίας τοῦ συγγραφέως προϋποτίθησιν ἀναγκαίως τὴν γνῶσιν τῶν τε γενικῶν ἀρχῶν τοῦ Ἱεροῦ τῶν Μουσουλμάνων Δικαίου (Σερῆ) ὡς καὶ πολλῶν ἄλλων τμημάτων τῆς Ὀθωμ. Νομοθεσίας.

3. Ἐὰν ὅθεν, ὡς παρὰ πολλῶν φρονεῖται, τὸ καλῶς καὶ σαφῶς γράφειν ἤρτηται ἐκ τοῦ καλῶς νοεῖν, πολλὰς βεβαίως δυσκολίας καὶ πολλοὺς κόπους θὰ ὑφίστατο ὁ ἀποπειρώμενος ἐξ ἡμῶν νὰ γράψῃ κατὰ τρόπον σαφῆ καὶ εὔληπτον δι' ὁμογενεῖς ἀναγνώστας, ἔστω καὶ ἐν γενικαῖς γραμμαῖς, περὶ τοῦ τοσοῦτον πολυπλόκου θεσμοῦ τῶν βακουφίων, μὴ ἀπαντῶντος παρ' οὐδεμιᾷ ἑτέρᾳ Εὐρωπαϊκῇ Νομοθεσίᾳ, ἰδιάζοντος δὲ μόνον τοῖς Μουσουλμανικοῖς λαοῖς τῆς Ἀνατολῆς. Οὐχ ἧττον ἔχοντες πάντοτε ὑπ' ὄψιν τὴν ἐν Πανδέκταις τοῦ Ἰουστινιανοῦ μνημονευομένην ῥήτραν (βιβλ. Α' τίτλ. γ' νόμ. 17) τοῦ διασήμου Ρωμαίου νομομαθοῦς Κέλσου, καθ' ἣν ἡ γνῶσις τῶν νόμων δὲν ἔγκειται 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 ἅπαξ ἐπελήφθημεν τοῦ ἔργου, προσεπαθήσαμεν, ὅσον τὸ ἐφ' ἡμῖν, ἵνα μεθοδικῶς καὶ συστηματικῶς κατατάσσοντες καὶ συναρμολογοῦντες τοὺς κειμένους νόμους κατὰ τὴν ἐσωτερικὴν αὐτῶν συσχέτισιν καὶ ἀλληλουχίαν, καὶ κατὰ τοὺς κανόνας τῆς Ἐπιστήμης ἑρμηνεύοντες καὶ ἁπλοποιοῦντες καὶ εἰς τὰ ἡμέτερα ἤθη μεταφέροντες αὐτούς, παράσχωμεν τοῖς ἀναγνώσταις ἡμῶν εἰμή τι ἄλλο ἀλλὰ τοὐλάχιστον ἀνάγνωσμα εὔχυμον καὶ εὔπεπτον, καὶ δὴ θεωρητικῶς ἅμα τε

καὶ πρακτικῶς χρήσιμον διὰ πάντας ἐν γένει τοὺς ἐξ ἡμῶν ἐριεμένους νὰ γνωρίσωσί πως καὶ κατὰ τὸ ἐνὸν ἀντιληφθῶσι τὸ σύστημα τῆς παρ' ἡμῖν ἀκινήτου ἰδιοκτησίας.

4. Τὸ βακουρικὸν δίκαιον, ὑπὸ γενικὴν ἔποψιν ἐξεταζόμενον, σύγκειται ἐκ δύω ἔν 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 ἐξυπηρετήσεως, περιλαμβάνει συνάμα καὶ τὰς διατάξεις τὰς ἀρορώσας τὴν ἐν γένει διοίκησιν τῶν εὐαγῶν 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 καθαροῦ κτηματικοῦ μέρους, καὶ ὑπὸ τὴν ἔποψιν ταύτην καὶ μόνην ἐν τῇ συγγραφῇ τῇδε ἐξετάζομεν ἡμεῖς αὐτό, καὶ ἑτέραν γενικωτέραν ἄποψιν τὴν τοῦ καθαρῶς δηλονότι Ἐκκλησιαστικοῦ ἢ, ὡς ἄλλως ὀνομάζεται Κανονικοῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου, τυγχάνει δ' εὐνόητον καὶ οἰκοθεν ἐννοούμενον, ὅτι τὴν ὑπὸ τοιαύτην γενικωτέραν ἄποψιν ἐξέτασιν τῶν βακουρίων, καθὰ ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῆς δικαιοδοσίας τοῦ καθενὸς καὶ συνάμα ἄπω τοῦ σκοποῦ, ὃν διὰ τῆς δημοσιεύτεως τῆς παρούσης συγγραφῆς ἐπιδιώκομεν, διατελοῦσαν, ἢ οὐδόλως ἢ ἐν γενικωτάταις μόνον γραμμαῖς καὶ μετὰ μεγάλης προσοχῆς καὶ ὅσον οἷόν τε ἀκριθιγῶς μόνον ἐθίξαμεν. Περιωρίσθημεν ὅθεν κυρίως νὰ ἐξετάσωμεν καὶ πραγματευθῶμεν περὶ τοῦ θεσμοῦ τῶν ἐν γένει βακουρίων ὑπὸ τὴν καθαρῶς κτηματικὴν των ἄποψιν, καὶ ἀφ' οὗ ἐν πρώτοις ἐκθέσωμεν τὰς γενικὰς περὶ τοῦ θεσμοῦ τούτου ἀρχάς, λεπτομερέστερον ἐξετάζομεν καὶ διασαφηνίζομεν τόν τε τρόπον καὶ τοὺς περιορισμούς, καθ' οὓς εἴδη τινὰ βακουρίων περιῆλθον ὑπὸ τὴν ἄμεσον ἐξουσίαν ἰδιωτῶν, ὡς καὶ τὰ ὅρια τῆς ἐπὶ τῶν βακουρικῶν κτημάτων τοιαύτης τινὸς ἰδιωτικῆς ἐξουσίας, καὶ λοιπὰς σχετικὰς λεπτομερείας.

5. Ὡς βάσιν κυρίαν καὶ πρωτίστην κατὰ τὴν συγγραφὴν τοῦ πονήματος ἡμῶν τοῦδε εἴχομεν τοὺς διαφόρους Νόμους τῆς Ὀθωμανικῆς Αὐτοκρατορίας, τὰ Αὐτοκρατορικὰ Διατάγματα, τὰς Ὑπουργικὰς Ἐγκυκλίους καὶ τὰς ὑπὸ μορφὴν καὶ τύπον ἐπισήμων Ὁδηγιῶν (ταλιμναμὲ) πρὸς τὰς κατωτέρας Ἀρχὰς παρὰ τῶν Ὑπουργείων ἢ τῆς Ὑψηλῆς Βεζυρίας ἑκάστοτε διδομένας ἐπεξηγηματικὰς τῶν Νόμων διαταγάς, εἴτε ἐν τῇ ἐπισήμῳ συλλογῇ «Δεστοὺρ» 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 Δεστοὺρ παλαιότεροι μὲν Νόμοι, πλὴν ὅμως πολλὰ σκοτεινὰ σημεῖα τοῦ ἐν γένει θεσμοῦ τῶν βακουρίων διασαφηνίζοντες καὶ ἐπεξηγοῦντες, καίτοι οἱ Νόμοι οὗτοι, κατὰ τὰς πλείστας διατάξεις των ἢ καὶ καθ' ὁλοκληρίαν, ἔχουσι καταργηθῆ καὶ διὰ νεωτέρων Νόμων ἀντικατασταθῆ. Ἀνεκτίμητον ἐπίσης βοήθειαν καὶ ὕλην ἠρύσθημεν καὶ ἔκ τινων δικαιολογικῶν ἐκθέσεων Νόμων τινῶν, αἵτινες σὺν τῷ κειμένῳ τοῦ ἄρτι συνταχθέντος Νόμου καὶ ὡς εἰσαγωγικὴ μελέτη αὐτοῦ ἔχουσιν ἄλλοτε χάριν ἐπικυρώσεως ὑποβληθῆ τῇ Α.Α. Μ. τῷ ὑπερτάτῳ Νομοθέτῃ Αὐτοκράτορι. Πρότυπον τοιαύτης δικαιολογικῆς ἐκθέσεως τυγχάνει ἡ ἐν Δεστοὺρ τομ. Α' σελ. 232 κατακεχωρισμένη, ἐκ ταύτης δὲ κατὰ τὸ πλεῖστον ἠρύσθημεν τὰς περὶ ἐμφανίσεως καὶ καθιερώσεως τοῦ θεσμοῦ τῶν διτελῶν βακουρίων ἱστορικὰς καὶ αὐθεντικὰς πληροφορίας, περὶ ὧν πραγματεύεται ὁ πρῶτος τίτλος τοῦ τρίτου βιβλίου τῆς παρούσης συγγραφῆς ἡμῶν.

6. Ὡς κύριον βοήθημα ἐχρησίμευσεν ἡμῖν καὶ τὸ πρόσθι εἰρημένον βιβλίον «Ἀχζὰμ οὐλ Ἐβκὰρ» τοῦ Ὁμὲρ Χιλμῆ, ὅπερ κατὰ τοῦτο πρωτίστως ὠφέλησεν ἡμᾶς, καθότι ἐξ αὐτοῦ παρελάβομεν τὸν μῖτον τῆς Ἀριάδνης, ἵνα, ἄνευ κατὰ τὴν ταπεινὴν ἰδέαν ἡμῶν σπουδαίας τινὸς παραπλανήσεως, ἀσφαλῶς ὁδηγηθῶμεν νὰ διεξέλθωμεν καὶ μελετήσωμεν ἐν ἀλληλουχίᾳ καὶ συστηματικῶς τοὺς εἰδικῶς περὶ βακουφίων πραγματευομένους διαφόρους 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 τοὐναντίον ἐν ὀλίγοις μόνον ἀναφέρει ἢ καὶ ὅλως παρασιωπᾷ τὰς τὴν σήμερον ἰσχυούσας νεωτέρας καὶ ἑκάστοτε κατὰ τὰς ἀνάγκας τῶν πολιτῶν μεταβαλλομένας Νομοθετικὰς Διατάξεις (Νιζάμ). Οὕτω δὲ καὶ περί τε τοῦ θεσμοῦ τῶν γεδικίων καὶ πολλῶν ἄλλων νεωτέρων Νόμων ἐν ἐλαχίσταις καὶ μεμετρημέναις μόνον γραμμαῖς μνεία γίνεται ἢ καὶ ὅλως ἐν σιγῇ παρέρχονται ταῦτα πάντα ἐν τῷ βιβλίῳ τούτῳ, ἐνῷ τοὐναντίον πολὺς καὶ ἐν ἐκτάσει λόγος γίνεται περὶ τῶν κατὰ τὸ Σερῆ γενικῶν ἀρχῶν τοῦ βακουφικοῦ δικαίου, περὶ τῆς ἐφορίας, περὶ τοῦ τρόπου καὶ τῶν ὅρων καὶ στοιχείων τῆς ἀφιερώσεως, 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 ἧττον ἐπωφελῆ ἀπέβησαν ἡμῖν καὶ ἕτερα πολλοῦ λόγου ἄξια νομικὰ συγγράμματα δοκίμων Τούρκων νομομαθῶν, ἰδίᾳ δὲ ἡ πολύτομος Ἑρμηνεία τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος τῆς Α.Ε. τοῦ Ἀρειοπαγίτου Δικαστοῦ καὶ παρὰ τῇ Αὐτοκρατορικῇ Νομικῇ Σχολῇ Κωνσταντινουπόλεως καθηγητοῦ σορολογιωτάτου Ἀλῆ Χαϊδὰρ Ἐρέντη, ἡ τοῦ περὶ τῶν δημοσίων γαιῶν Νόμου Ἑρμηνεία τοῦ ἐν Κωνσταντινουπόλει νομομαθοῦς δικηγόρου Ζιαεδδὶν Ἐρέντη, τὰ διάφορα περὶ Ἱεροῦ (Σερῆ) καὶ Κληρονομικοῦ Δικαίου καὶ λοιπὰ συγγράμματα τῆς Α Ε. τοῦ Νομικοῦ Συμβούλου τοῦ Ὑπουργείου τῶν Οἰκονομικῶν σορολογιωτάτου Μαχμοὺτ Ἐσσὰτ Ἐφέντη καὶ εἴ τινα καὶ ἕτερα.

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

νόησιν καὶ ἴδιον ἡμῶν κατασκεύασμα· ἀλλ' οὔτε ἀπεπειράθημεν τοὺς κειμένους Νόμους κατὰ τὸ δοκοῦν ἡμῖν νὰ ἑρμηνεύσωμεν, νομίζοντες ὅτι ἐν ταῖς συγγραφαῖς καὶ πραγματείαις ἢ μελέταις περί τινος νομικοῦ θέματος τὸ ἔργον τοῦ γράφοντος πρωτίστως περιορίζεται εἴς τε τὴν ἐπιστημονικὴν κατάταξιν καὶ διαρρύθμισιν τῆς πραγματευομένης ὕλης ὡς καὶ τὴν ἑρμηνείαν ἀλλ' ἀκριβῆ ἑρμηνείαν τοῦ Νόμου, ἥτις δέον ἐπίσης νὰ γίνηται κατὰ τοὺς κανόνας τῆς Ἐπιστήμης σαφῶς μεθοδικῶς καὶ συστηματικῶς, τηρουμένης πάντοτε τῆς ἐννοίας τοῦ Νομοθέτου ἀκεραίας καὶ ἀλωβήτου. Κατὰ πόσον δὲ πρὸς κατανόησιν τῆς ἐννοίας τῶν νόμων ἀναγκαία πάντοτε τυγχάνει ἡ ἑρμηνεία, ἀποδεικνύει τὸ ἀπόρθεγμα τοῦ Ἰουστινικνοῦ, καθ' ὃ καὶ τοῦ σαφεστέρου νόμου οὐδέποτε πρέπει νὰ παραμελῆται ἡ ἑρμηνεία. (Quamvis sit manifestissimum edictum praetoris, attamen non est negligenda interpretatio e us).

9. Ὡς πρός τε τὴν κατάταξιν καὶ συστηματοποίησιν τῆς ὕλης, τοῦθ' ὅπερ καὶ δυσκολώτατον καὶ ἐπιπονώτατον ἅμα τυγχάνει, ὡς καὶ τήν ἐν γένει ἑρμηνείαν ἠκολουθήσαμεν ἴδιον ἡμῶν σύστημα καὶ ἰδίαν μέθοδον, ὑπό τε τῶν περιστάσεων καὶ ἐκ τοῦ διὰ τῆς δημοσιεύσεως τῆς συγγραφῆς τῆσδε ἐπιδιωκομένου σκοποῦ ἡμῶν ἐπιβεβλημένην. Διῃρέσαμεν δὲ τὸ ἔργον εἰς δύω μέρη, τὸ μὲν τὰς γενικὰς ἀρχὰς τὸ δὲ τὰ καθέκαστα εἴδη πραγματευόμενον. Ἐν τῇ ἑρμηνείᾳ ἑνὸς ἑκάστου τῶν παρ' ἡμῖν θεσμῶν, ἀφηγηματικῶς πως καὶ συγκριτικῶς πλὴν ὅμως ὑπὸ ὅλως ἀφῃρημένην ἔννοιαν, ἐμνημονεύσαμεν καὶ τοὺς παρ' ἑτέραις θεσμοθεσίαις παρεμφερεῖς θεσμούς, τὸ τοιοῦτον δ' ἐπράξαμεν, οὐχὶ ὅπως συγκρίνοντες τοὺς διαφόρους θεσμοὺς ἐπαινέσωμεν ἢ κατακρίνωμεν ἢ καὶ ἀτομικὴν ἰδέαν τινὰ ἡμῶν περὶ ὑπεροχῆς τῶν μὲν ἀπὸ τῶν δὲ ἐκφράσωμεν, ἀλλ' ἁπλῶς καὶ μόνον ἵνα εὐκολωτέραν καὶ ἀκοπωτέραν τὴν ἀνάγνωσιν καὶ κατανόησιν τῆς παρούσης ἡμῶν συγγραφῆς κατασήσωμεν διά τε τοὺς τὸ Ἐκκλησιαστικὸν ἡμῶν Δίκαιον μόνον (Ἀρμενοπούλου Ἐξάβιβλος, Ρωμαϊκὸν καὶ Βυζαντινὸν Δίκαιον) εἰδότας, ὡς καὶ τοὺς ἐν χώραις ἀλλοδαπαῖς μὲν τὰ νομικὰ σπουδάσαντας τὴν Τουρκικὴν δέ, τὴν καὶ ἐπίσημον τοῦ Κράτους γλῶσσαν, ἀγνοοῦντας. Ἐνεμίσαμεν δὲ τὴν τοιαύτην μνείαν τοσούτῳ μᾶλλον ἀναγκαίαν, καθ' ὅσον ἐκ τῆς

ταὐτότητος τῶν ὀνομασιῶν, ἃς παρὰ διαφόροις Νομοθεσίαις παρεμφερεῖς θεσμοὶ ῥέρουσι, πολλὰ τὰ ἐπισφαλῆ συμπεράσματα καὶ σφαλερὰν ἐν γένει ἀντίληψιν δύναται νὰ προξενήσῃ καὶ παραγάγῃ ἡ 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 διά 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 ἀναγκαίων πρὸς κατανόησίν του σχολίων καὶ παραπομπῶν ἐν εἴδει ὑποσημειώσεων.

ΒΙΒΛΙΟΝ ΠΡΩΤΟΝ

ΓΕΝΙΚΑΙ ΑΡΧΑΙ

ΤΙΤΛΟΣ ΠΡΩΤΟΣ

Κατηγορίαι καὶ εἴδη κτημάτων.

1. Τ' ἀκίνητα ἐν γένει ἐν Τουρκίᾳ κτήματα διακρίνονται καὶ διαιροῦνται εἰς τρεῖς κατηγορίας, καθότι ἢ εἰσὶ ταῦτα ἰδιόκτητα (μεμλουκὲ), κατὰ πλήρη δηλονότι καὶ ἀπόλυτον κυριότητα (μουλκιὲτ) παρὰ τῶν εἰς οὓς ταῦτα ἀνήκουσι κυρίων ἐξουσιαζόμενα, ἢ εἰσὶ δημόσια (μιριγιὲ) ἢ τυγχάνουσι ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ ἀφιερωμένα (μεβκουρέ).

Τὰ τῆς πρώτης κατηγορίας κτήματα ὀνομάζονται μούλκια ἤτοι πλήρους καὶ τελείας ἰδιοκτησίας κτήματα (Τουρκ. μούλκ πληθυντ. ἐμλάκ), τὰ τῆς δευτέρας δημόσια (μιριγιὲ) καὶ τὰ τῆς τρίτης βακούφια ἤτοι ἀφιερώματα.

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

1. Σημ. Ὁ ἰδιοκτήτης μουλκίου ἐξουσιάζει αὐτὰ καθ' ὃν τρόπον βούλεται (ἄρθρ. 1197 Ἀστ.Κωδ.), ἀρκεῖ μόνον ἐκ τῆς τοιαύτης ἐνασκήσεως τῶν δικαιωμάτων τοῦ ἰδιοκτήτου νὰ μὴ ἐπέρχηται **ὑπέρογκος βλάβη** (ζαράρι φαχῆς) εἰς ἕτερον. Ὑφίσταται δὲ ὑπέρογκος βλάβη, ὅταν **οὐσιωδῶς** παραβλάπτηται ἡ οἰκοδομὴ τοῦ γείτονος εἰς τρόπον ὥστε εἴτε ἡ οἰκοδομὴ αὐτὴ 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 ἑτέρων περιορισμῶν ὡς πρὸς τὴν ἐνοικοδόμησιν ἐν γένει οἰκοδομημάτων ἴδε τὸν νεώτερον ἀπὸ 12 Αὐγούστου 1307 Νόμον περὶ οἰκοδομῶν (ἐμπνιὲ κανουνοῦ), δι' οὗ κατηργήθησαν οἱ προγενέστεροι σχετικοὶ νόμοι, οἱ ἐν Δεστοὺρ τομ. Β' σελ. 499, 511 καὶ 562, τομ. Γ' σελ. 517, καὶ Παραρτήματι Δεστοὺρ Β' καὶ Γ' ἐν σελ. 320 κατακεχωρισμένοι,

ὑπὲρ αὐτὴν, δικαιούμενος νὰ οἰκοδομήσῃ ἐπ' αὐτῶν ἢ φυτεύσῃ καὶ εἴτε διὰ δικαιοπραξίας ἐν ζωῇ (πώλησις, δωρεὰ, ὑποθήκη, προικοδότησις κ.τ.λ.) εἴτε αἰτίᾳ θανάτου (διαθήκη) διαθέσῃ αὐτὰ ὑπέρ οἱουδήποτε προσώπου βούλεται, ἢ καὶ ἀφιερώσῃ ταῦτα ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ, ἢ ἐν ἄλλαις λέξεσι καταστήσῃ αὐτὰ βακούρια. Πᾶσα δικαιοπραξία, ἀφορῶσα τοιούτου εἴδους ἰδιόκτητα κτήματα, ῥυθμίζεται καὶ διέπεται ὑπὸ τοῦ Ἱεροῦ ἐν γένει Δικαίου (Σερῆ) καὶ τῶν κατὰ τοῦτο κωδικοποιηθεισῶν διατάξεων τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος, ἀποθνήσκοντος δὲ τοῦ κυρίου καὶ ἰδιοκτήτου 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** (μιριγιὲ) εἰσὶ τὰ κτήματα ἐκεῖνα, ὧν ἡ κυριότης ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ (Μπέϊτ οὶλ Μὰλ) ἐκπροσωπουμένῃ ἐν τῷ σεπτῷ προσώπῳ τῆς Α. Α. Μ. τοῦ Σουλτάνου.

α' Μεταξὺ τῶν δημοσίων κτημάτων διακρίνομεν ἐν πρώτοις δύω εἴδη ἤτοι α' τὰ εἰς δημοσίαν καὶ κοινὴν χρῆσιν προωρισμένα, (publico usu destinata) ἅτινα, καθ' ἃ μὴ ὑποκείμενα εἰς τὴν ἰδιοκτησίαν ἑνὸς ἢ πολλῶν προσώπων, θεωροῦνται ὡς ἐν γένει ἀνήκοντα τῷ Δημοσίῳ ἢ τῇ Πολιτείᾳ (domain public), τοιαῦτα δ' εἰσὶ π. χ. αἱ δημόσιοι ὁδοί, πλατεῖαι, αἰγιαλοὶ κτλ. καὶ β' τὰ εἰς κοινὴν χρῆσιν τῶν κατοίκων ὡρισμένου μόνον χωρίου ἢ ὡρισμένης μόνον κωμοπόλεως ἀνέκαθεν καὶ ἔκπαλαι προωρισμένα (biens communaux), καὶ τῶν ὁποίων ἡ χρῆσις ἀπαγορεύεται εἰς τοὺς κατοίκους ἑτέρου χωρίου ἢ ἑτέρας κωμοπόλεως, τοιαῦτα δ' εἰσὶ π. χ. αἱ βοσκαὶ ὡρισμένου χωρίου, οἱ ἁλωνότοποι κτλ. Ἀμφότερα τὰ εἴδη ταῦτα τῶν δημοσίων κτημάτων παρὰ τῇ Ὀθωμανικῇ Νομοθεσίᾳ φέρουσιν εἰδικώτερον τὴν ὀνομασίαν μετρουκὲ, ἥτις δηλοῖ (εἰς κοινὴν χρῆσιν) ἀφειμένα (Νόμος περὶ γαιῶν ἄρθρ. 91—103).

β'. Δεύτερον εἶδος δημοσίων κτημάτων ἀποτελοῦσι τὰ κτήματα ἐκεῖνα, ἅτινα, μὴ διατελοῦντα ὑπὸ τὴν κυριότητα καὶ ἰδιοκτησίαν ἢ τὴν νομὴν ἰδιωτῶν, οὐδὲ εἰς δημοσίαν καὶ κοινὴν χρῆσιν εἴτε ἀπάντων ἐν γένει εἴτε καὶ τῶν κατοίκων μόνον ὡρισμένου χωρίου ὄντα ἔκπαλαι προωρισμένα, παρ' οὐδενὸς μὲν κατέχονται καὶ ἐξουσιάζονται, ἀλλ' οὐδὲ καλλιεργοῦνται, πλὴν ὅμως θεωροῦνται καὶ ταῦτα ὡς αὐτοδικαίως ἀνήκοντα τῇ Πολιτείᾳ, τοιαῦτα δ' εἰσὶ τὰ ἀνὰ τὴν Ὀθωμανικὴν Αὐτοκρατορίαν ὄρη καὶ λοιπὰ ὀρεινὰ καὶ πετρώδη μέρη, οἱ λιμνάζοντες καὶ βαλτώδεις τόποι, τὰ θαμνώδη μέρη, τὰ ἀδέσποτα δάση κτλ. Τὰ τοῦ εἴδους τούτου δημόσια κτήματα καλοῦνται εἰδικώτερον μεβὰτ ἤτοι νεκρὰ, καθότι παρ' οὐδενὸς κατέχονται ἀλλ' οὐδὲ διὰ τῆς καλλιεργείας ζωογονοῦνται[1]. Τῶν τοιού-

1. Σημ. **Νεκρὰ κτήματα** (μεβὰτ) ὀνομάζονται τὰ μέρη ἐκεῖνα, ἅτινα οὐδενὸς κτῆμα τυγχάνουσιν οὔτε νομὴ (μερᾶ, τόπος παράγων χόρτον πρὸς βόσκησιν ζώων) οὔτε δάσος χρησιμοποιούμενον πρὸς ξύλευσιν παρὰ τῶν κατοίκων κωμοπόλεώς τινος ἢ χωρίου (μπαλταλὴκ), καὶ ἅτινα κεῖνται μακρὰν τῶν κατῳκημένων τόπων (οὐμρὰν), δηλαδὴ κεῖνται εἰς τοιαύτην ἀπόστασιν ὥστε νὰ μὴ ἀκούηται ἡ φωνὴ μεγαλοφώνου ἀνθρώπου, φωνάζοντος ἀπὸ τὸ ἄκρον τῆς κωμοπόλεως ἢ τοῦ χωρίου. Τὰ πλησίον ὅμως τῶν κατῳκημένων τόπων κείμενα μέρη καὶ γαῖαι δὲν θεωροῦνται ὡς κτήματα **νεκρὰ** (μεβὰτ), ἀλλ' ὑπάγοντοι εἰς τὸ ἕτερον εἶδος τῶν δημοσίων κτημάτων, ἤτοι θεωροῦνται ὡς εἰς κοινὴν χρῆσιν τῶν κατοίκων τοῦ τόπου **ἀφειμένα** (μετρουκὲ), καὶ ἀνήκουσιν εἰς τὴν ὁλομέλειαν τῶν κατοίκων (ἄρθρ. 1270—71 Ἀστ. Κώδικος). Ὁ δυνάμει Σουλτανικῆς ἀδείας (ἴζνι Σουλτανὶ) καλλιεργῶν καὶ περιποιούμενος ὡρισμένον τμῆμα νεκρᾶς γῆς (μεβὰτ) καθίσταται κατὰ πλήρη κυριότητα κύριος καὶ ἰδιοκτήτης τοῦ τμήματος τούτου, ἐκτὸς ἐὰν ἡ τοιαύτη ἄδεια, τοῦθ' ὅπερ καὶ γίνεται συνήθως, ἔχει δοθῆ ὑπὸ τὸν ὅρον ἵνα ὁ καλλιεργήσας καταστῇ οὐχὶ κατὰ πλήρη κυριότητα κύριος, ἀλλ' ἁπλῶς διηνεκὴς νομεὺς (μουτεσσαρὴφ), ἤτοι ὅπως νέμηται τὸ καλλιεργηθὲν τμῆμα ὡς δημοσίαν γῆν (ἐραζὶϊ μιριγιὲ). Ὡς ἀντιπρόσωποι τῆς Α. Α. Μ. τοῦ Σουλτάνου διὰ τὴν παραχώρησιν τοιαύτης ἀδείας θεωροῦνται οἱ ἀνὰ τὴν Ὀθωμ. Αὐτοκρατορίαν δημόσιοι ὑπάλληλοι ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζὶ μεεμουρού· ἴδε κατωτέρω ὑποσημ. § 6 καὶ ἄρθρ. 1272 καὶ ἑξῆς Ἀστ. Κώδ. καὶ ἄρθρ. 103—106 Νόμου περὶ γαιῶν καὶ ἄρθρ. 12—14 Νόμου περὶ ταπού). Πᾶς ὁ βουλόμενος δύναται νὰ ζητήσῃ παρὰ τῆς ἁρμοδίας Ἀρχῆς ὅπως τῷ παραχωρηθῇ μέρος τι ἐκ τῶν νεκρῶν κτημάτων διὰ νὰ καλλιεργήσῃ καὶ ἐξουσιάζῃ αὐτὸ διηνεκῶς, ἡ τοιαύτη δὲ παραχώρησις γίνεται **δωρεὰν** ἄνευ δηλαδὴ πληρωμῆς ἀντιτίμου τινός, πλὴν ὅμως ὑπὸ τὸν ὅρον ἵνα ἐντὸς τὸ πολὺ τριῶν ἐτῶν ἄρξηται ἡ καλλιέργεια καὶ περιποίησις τοῦ παραχωρηθέντος μέρους, καθότι διαφορετικὰ, παρερχομένου τοῦ χρονικοῦ τούτου διαστήματος χωρὶς νὰ γίνῃ καμμία πρὸς καλλιέργειαν ἐνέργεια, ὁ εἰς ὃν παρεχωρήθη ἡ ἄδεια καλλιεργείας καθίσταται ἔκπτωτος τῶν δικαιωμάτων του. (Ἄρθρ. 103 Νόμου περὶ γαιῶν).

του εἴδους ὅμως δημοσίων κτημάτων δικαιοῦται καὶ δύναται πάντοτε ἡ Πολιτεία νὰ παραχωρήσῃ εἰς ἰδιώτας τὴν διηνεκῆ νομήν (τεσσαροὺρ) ἢ καὶ αὐτὴν ἀκόμη τὴν κυριότητα, ἢ καὶ μόνην τὴν προσωρινὴν μίσθωσιν καὶ ἐπικαρπίαν.

4.— α'. Τά τε τοῦ πρώτου (εἰς κοινὴν χρῆσιν ἀφειμένα, μετρουκὲ) καὶ τοῦ δευτέρου (νεκρὰ κτήματα, μεβὰτ) εἴδους δημόσια κτήματα οὐδὲν τὸ ἀνώμαλον καὶ ἐξαιρετικὸν παρουσιάζουσι, καθότι καὶ παρ' ἄλλαις Πολιτείαις τοιαῦτα εἴδη κτημάτων ὑρίστανται, καὶ ἀρ' ἑτέρου οὐδεμίαν δυσκολίαν ἀπαντᾷ τις εἰς τὴν κατανόησιν καὶ ἀντίληψιν τῆς τοιαύτης διακρίσεως. Πλὴν ὅμως παρ' ἡμῖν ὑπὸ τὴν εἰδικωτέραν ὀνομασίαν αἱ «δημόσιαι γαῖαι» (ἐραζῖ μιριγιὲ) ἁπαντᾷ ἰδιαιτέρα τις κατηγορία κτημάτων, τῶν ὁποίων καίτοι ἡ ψιλὴ κυριότης (ρεκαμπέ, dominium nudum) παραμένει πάντοτε τῇ Πολιτείᾳ (Μπεΐτ οὐλ Μάλ), οὐχ' ἧττον ὅμως ἡ διηνεκὴς νομὴ (τεσσαροὺρ) αὐτῶν ἀνήκει τοῖς ἰδιώταις, δυναμένοις τῇ ἀδείᾳ πάντοτε τῆς Ἀρχῆς νὰ ἐκποιῶσι καὶ πωλῶσι (ρερὰγ) ἢ δωρῶσιν ἢ ὑποθηκεύωσι (ρερὰγ μπὶλ βερὰ) τὰ τοιαῦτα δικαιώματά των εἰς ἕτερον, ἀποθνησκόντων δὲ τῶν νομέων (μουτεσσαρὴρ) ἰδιωτῶν, ἡ διηνεκὴς νομὴ τῆς δημοσίας γῆς περιέρχεται κατ' ἰδιαιτέρους ἐξαιρετικοὺς κανόνας μεταβιβάσεως (ἰντικὰλ) εἴς τινας τῶν συγγενῶν τοῦ θανόντος νομέως. Τὰ ἐπὶ τοιούτων δημοσίων γαιῶν δικαιώματα καὶ ἐξουσία τοῦ νεμομένου αὐτὰς ἰδιώτου, ὡς καὶ πᾶσα δικαιοπραξία ἀφορῶσα αὐτάς, ὡς ἐπίσης καὶ ἡ ὡσανεὶ κληρονομικὴ μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως μεταβίβασις δὲν ρυθμίζονται οὐδὲ διέπονται ὑπό τῶν διατάξεων τοῦ Ἱεροῦ ἐν γένει Δικαίου καὶ τοῦ κατὰ τοῦτο κωδικοποιηθέντος Ἀστικοῦ Κώδικος, ἀλλ' ὑπόκεινται εἰς τοὺς ἐξαιρετικοὺς κανόνας, οὓς ὅ τε περὶ γαιῶν νόμος (Κανουνναμεΐ Ἐραζῖ, ἴδε Δεστοὺρ τόμ. Α΄ σελ. 165) καὶ οἱ ὡς συμπλήρωμα καὶ παράρτημα τοῦ Νόμου τούτου κατόπιν θεσπισθέντες ἰδιαίτεροι Νόμοι καὶ Κανονισμοὶ περιέχουσι καὶ ὁρίζουσι.

β'. Δικαιολογικὴ καὶ ἱστορικὴ βάσις τῶν ὡς εἴρηται δημοσίων γαιῶν (ἐραζῖ μιριγιὲ) εἰσὶ τὸ δίκαιον τῆς κατακτήσεως (φετχ) 1 καὶ ὁ κατὰ τὸ φεουδαλικὸν ἢ ἄλλως τιμαριωτικὸν λεγόμενον σύστημα παλαιὸς τῆς Ὀθωμανικῆς Αὐτοκρατορίας διοργανισμός. Κα-

τακτωμένων δηλαδὴ τὸ πάλαι καὶ διὰ τῆς κατακτήσεως τῇ Αὐτοκρατορίᾳ προσαρτωμένων διαφόρων χωρῶν, τμῆμά τι τῶν ἐν τῇ κατακτηθείσῃ χώρᾳ ἀκινήτων κτημάτων ὑπὸ τὸν ὅρον καταβολῆς ἐτησίου τινὸς φόρου (χαρὰτζ) ἀπέμενε τοῖς κατοικοῦσι τὴν χώραν ταύτην ἐγκατοίκοις, ἐν ᾧ μέγα μέρος διενέμετο μεταξὺ τῶν κατακτητῶν, ὑποχρεουμένων εἰς τὴν ἐτησίαν καταβολὴν τῇ Αὐτοκρατορικῇ Κυβερνήσει τῆς δεκάτης (οὔσρ), ἤτοι τοῦ δεκάτου ἐκ τῶν προϊόντων τοῦ κτήματος, τὸ δὲ πλεῖστον ὑπόλοιπον μέρος ἐθεωρεῖτο καὶ ἀπέμενε περιουσία τῆς Πολιτείας (δημοσία γῆ, βασιλικὴ γῆ). Μὴ ὑφισταμένης δὲ τὸ πάλαι τῆς σημερινῆς στρατιωτικῆς διοργανώσεως καὶ διοικητικῆς κατὰ Νομούς, Ἐπαρχίας καὶ Ὑποδιοικήσεις (Βιλαγιέτ, Σανδζάκ, Καζᾶ.) διαιρέσεως τοῦ Κράτους, τὴν δημοσίαν καὶ στρατιωτικὴν ἀνὰ τὰς ἐπαρχίας διοίκησιν ἐξήσκουν ἐπ' ὀνόματι τοῦ Αὐτοκράτορος οἱ ἀνὰ τὰ διάφορα μέρη Σιπαχῆδες (ρεουδάρχαι), οἵτινες καὶ ὡς ἀντιπρόσωποι τῆς Πολιτείας ἐνέμοντο τὴν δημοσίαν γῆν, εἴτε οἱ ἴδιοι ἀπ' εὐθείας εἴτε καὶ μέσῳ ἄλλων ὑποτακτικῶν των 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 πᾶσαν ἑτέραν αἰτουμένην συνδρομὴν καὶ εἰσφορὰν ἑκάστοτε νὰ παρέχωσι. Οἱ χωρικοί, οἱ τὴν δημοσίαν γῆν παρὰ τῶν Σιπαχήδων ἢ τῶν εἰσπρακτόρων των (μουχασὴλ) μισθούμενοι, ἐθεωροῦντο καὶ ἦσαν πράγματι κατ' ἀρχὰς προσωρινοὶ μόνον καὶ ἁπλοῖ μισθωταὶ (ἐνοικήτορες), μετὰ δὲ τὸν θάνατον αὐτῶν ἡ δημοσία γῆ ἐξεμισθοῦτο εἰς ἄλλους. Βαθμηδὸν εἰσήχθη καὶ καθιερώθη ἡ συνήθεια ὅπως, ἐὰν ὁ μισθωτὴς ἀποθνήσκων ἀφήσῃ ἐνήλικα υἱόν, ἡ παρὰ τοῦ θανόντος πα-

1. Σημ. Εἴς τινα μέρη, ὧν οἱ κάτοικοι οὐχὶ διὰ τῆς κατακτήσεως ἀλλ' ἑκουσίᾳ εἴτε διὰ συνθήκης τὴν Ὀθωμανικὴν Κυριαρχίαν ἀνεγνώρισαν, δὲν ἐφηρμόσθη τὸ σύστημα τῶν δημοσίων γαιῶν. Οὕτω π. χ. ἐν Χίῳ 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).

τρὸς μισθωθεῖσα γῆ νὰ παραμένῃ ὡς τοιαύτη καὶ παρὰ τῷ υἱῷ, συνάμα δὲ καὶ ἡ προσωρινὴ μίσθωσις σὺν τῷ χρόνῳ μετετράπη εἰς διηνεκῆ, καθότι ἐρόσον ὁ χωρικὸς ἐκαλλιέργει τὴν γῆν καὶ κατέβαλλε τὸ εἴτε εἰς μετρητὰ χρήματα εἴτε καὶ εἰς ποσοστόν τι ἐκ τῶν προϊόντων τῆς γῆς συνιστάμενον μίσθωμα, ἡ γῆ δὲν ἀφῃρεῖτο ἐκ τῶν χειρῶν του ἀλλὰ παρέμενε παρ' αὐτῷ.

5.— Τὴν σήμερον αἱ ἀνὰ τὴν Ὀθωμανικὴν Αὐτοκρατορίαν δημόσιαι γαῖαι (ἐραζῖ μιριγιέ), αἵτινες καὶ ἀποτελοῦσι τὸ μέγιστον τμῆμα τῶν ἀκινήτων παρ' ἡμῖν κτημάτων, διέπονται ὑπὸ τῶν διατάξεων τοῦ πρὸ τεσσαράκοντα πέντε περίπου ἐτῶν δημοσιευθέντος ἀπὸ Ραμαζὰν 7 1274 Νόμου περὶ γαιῶν. Καίτοι δὲ δυνάμει τοῦ Νόμου τούτου καὶ ἑτέρων μεταγενεστέρων συμπληρωματικῶν νομοθετικῶν διατάξεων, τὸ τὰ τὰ: δημοσίας γαίας πρότερον διέπον ἀρχικὸν σύστημα κατὰ πολὺ ἔχει τροποποιηθῇ, οὐχ ἧττον ὅμως παραμένει εἰσέτι ἡ φεουδαλικὴ ἰδιότης[1] τῶν τοιούτων ἀκινήτων κτημάτων, καθότι ὁ τὴν σήμερον νεμόμενος αὐτὰς δὲν διατελεῖ κύριος ἀλλ' ἁπλοῦς νομεὺς (μουτεσσαρὴφ), ἀποθνήσκοντος δ' αὐτοῦ, οἱ ὑπὸ τῶν εἰδικῶν ἐξαιρετικῶν διατάξεων εὐνοούμενοι συγγενεῖς του δὲν κληρονομοῦσι κατὰ τοὺς κανόνας τοῦ Κληρονομικοῦ Δικαίου τὴν δημοσίαν γῆν, ἀλλὰ κέκτηνται ἁπλῶς τὸ ὑπὸ τοῦ Νόμου ἀπονεμηθὲν δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκη ἰντικάλ) ἢ ἐγκαταστάσεως, νὰ ἐγκατασταθῶσι δηλονότι καὶ οὗτοι ἐν τῇ παρὰ τοῦ θανόντος πρότερον κατεχομένῃ καὶ κατ' εὔνοιαν τοῦ Νόμου εἰς αὐτοὺς μεταβιβαζομένῃ δημοσίᾳ γῇ. Ἡ τοιαύτη ἀνώμαλος καὶ ὡσανεὶ κληρονομικὴ μεταβίβασις καὶ ἐγκατάστασις διαφέρει κατὰ πολὺ τῆς συνήθους κληρονομικῆς διαδοχῆς, ἰσχυούσης ἐπὶ μόνον τῶν τε κινητῶν πραγμάτων καὶ τῶν κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα (μουλκιέτ) ἐξουσιαζομένων ἀκινήτων, ἄμεσος δὲ συνέπεια τῆς τοιαύτης διαφορᾶς τυγχάνει καὶ τὸ νομικὸν παρ' ἡμῖν ἀξίωμα «ἡ δημοσία γῆ δὲν πληρώνει χρέος θανόντος.». Ἐνῷ δηλονότι τά τε κινητὰ πράγματα καὶ τὰ μούλκια, 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 ἁπλῆν διηνεκῆ νομήν του (τεσσαρούφ) διατελοῦσαι δημόσιαι γαῖαι δὲν θεωροῦνται ὡς ἀτομικὴ πραγματικὴ περιουσία του, οὐδὲ ὑπὸ τὴν ἰδιότητα ταύτην περιέρχονται κληρονομικῶς οὗται καὶ λόγῳ διαδοχῆς εἰς τοὺς ὑπὸ τῶν εἰδικῶν Νόμων (Νιζὰμ) ὡρισμένους συγγενεῖς του, ἀλλ' ἁπλῶς 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 θανών, δὲν βαρύνονται καὶ μὲ τὰ χρέη τοῦ πρότερον νομέως (τοῦ θανόντος).

6. — (Νόμος περὶ γαιῶν). Δημόσιαι γαῖαι εἰσὶν εἰδικώτερον οἱ ἀγροὶ (χωράρια, ταρλάδες) αἱ χειμερινὰι καὶ θερινὰι βοσκαὶ (τόποι παράγοντες κατὰ τὸν χειμῶνα ἢ τὸ θέρος χόρτον πρὸς βόσκησιν ζώων), λειμῶνες (τσαΐρια), τὰ δάση, ὡς καὶ τὰ μέρη ἐφ' ὧν ὑπάρχουσιν αὐτοφυῆ καὶ αὐτομάτως βλαστήσαντα δένδρα (χουδαὶ ναμπίτ) εἴτε καρποφόρα εἰσὶ ταῦτα εἴτε μὴ (δρῦς, καστανέαι, πεῦκαι, βάλανοι κτλ.), ἀπάντων τῶν ὁποίων ἡ μὲν κυριότης ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ ἡ δὲ διηνεκὴς νομὴ τοῖς ἰδιώταις. (ἄρθρ. 3 καὶ 98). Πᾶς ὁ νεμόμενος δημοσίαν γῆν δέον νὰ ἦναι ἐρωδιασμένος μ' ἐπίσημον καὶ τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν (μονογράφημα) φέροντα ἔντυπον τίτλον, δι' οὗ καὶ ἐπισήμως ἀναγνωρίζεται τῷ ἰδιώτῃ ἡ ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς διηνεκὴς νομή του (τεσσαρούφ). Οἱ τίτλοι οὗτοι ὀνομάζονται εἰδικώτερον ταποῦ σενεδῆ (ἔγγραφον ταποῦ, ἤτοι τοπικοῦ περὶ τῆς λέξεως ἴδε Βιβλ. Β'. τίτλ. δ' § 9 ἐν ὑποσημ.), καλεῖται δὲ ταποῦ ἤτοι τοπικὸν (locarium) τὸ ὡς ἀντάλλαγμα καὶ ἀντίτιμον τῆς πρὸς τὸν ἰδιώτην παραχωρήσεως τῆς διηνεκοῦς νομῆς τῆς δημοσίας γῆς

1.— Τὸ φεουδαλικὸν σύστημα ἐπεκράτει ἄλλοτε καθ' ὅλην σχεδὸν τὴν Εὐρώπην, εἰσαχθὲν καὶ καθιερωθὲν μετὰ τὴν ἐκ τῆς ἐπιδρομῆς τῶν Γερμανικῶν φυλῶν ἐπελθοῦσαν κατάλυσιν τοῦ Δυτικοῦ Ρωμαϊκοῦ Κράτους. Μέχρι δὲ τῆς σήμερον, καίτοι κατὰ πολὺ τροποποιηθὲν καὶ μεταρρυθμισθέν, οὐχ' ἧττον ὅμως παραμένει εἰσέτι τὸ σύστημα τοῦτο ἰσχύον ἐν Ἀγγλίᾳ, ὅπου καὶ ἰδιαιτέρα κατηγορία κτημάτων ἁπαντᾷ κατὰ πολὺ παρεμφερὴς 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 Βιβλ. Β'. σελ. 115 καὶ ἑξῆς).

παρὰ τούτου πρὸς τὴν Αὐτοκρατορικὴν Κυβέρνησιν προκαταβαλλόμενον ποσὸν (τέλεσμα). Ὑπάλληλος ἐπὶ τῶν γαιῶν ἢ τοῦ τοπικοῦ (ἐραζὶ ἢ ταποῦ μεεμουρού) ὀνομάζεται ὁ ἐπὶ τούτῳ ὑπάλληλος τῆς Αὐτοκρατορικῆς Κυβερνήσεως, ὅστις διατελεῖ εἰδικώτερον ἐντεταλμένος τὴν ἐπιμέλειαν καὶ ὀροντίδα τῶν ὡς ἐκ τῆς κυριότητος (ρεκαμπὲ) ἀπορρεόντων δικαιωμάτων τῆς Πολιτείας ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν[1]. Ὁ νεμόμενος δημοσίαν γῆν (ἀγρόν, χωράριον) ὀρείλει νὰ καλλιεργῇ αὐτήν, ὅπως ἐκ τῶν προϊόντων ταύτης λαμβάνῃ ἐτησίως τὸ δέκατον ἡ Αὐτοκρατορικὴ Κυβέρνησις. ἐὰν δ' ἐπὶ τρία συνεχῆ ἔτη, ἄνευ νομίμου καὶ δεδικαιολογημένου λόγου, ἀφήσῃ ταύτην ἀκαλλιέργητον, τὰ ἐπὶ τῆς γῆς δικαιώματα νομῆς αὐτοῦ ἀπόλλυνται, ἡ δ' Αὐτοκρ. Κυβέρνησις δικαιοῦται ἀπέναντι προκαταβαλλομένου ἀντιτίμου, ἤτοι τοῦ ταποῦ ἢ τοπικοῦ, νὰ παραχωρήσῃ τὴν διηνεκῆ νομὴν εἰς ἕτερον (ἄρθρ. 68. 71). Ὁ νεμόμενος τὴν γῆν

1. Σημ. Τὴν σήμερον ἀντιπρόσωποι τῆς Πολιτείας ἐπὶ τῶν τῇ κυριότητί της ἀνηκουσῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζὶ μιριγιέ) διατελοῦσιν οἱ ἀνὰ τὴν Οθωμ. Αὐτοκρατορίαν Διευθυντοὶ (μουδήρ) καὶ ὑπάλληλοι (μεεμούρ) τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου (Δεφτέρι Χακανῆ), οἱ δ' ἐπίσημοι τίτλοι (ταποῦ συνεδῆ), οἱ ἀναγνωρίζοντες τοῖς ἰδιώταις τὰ ἐπὶ δημοσίων γαιῶν δικαιώματά των, ἐκδίδονται ἐπίσης παρὰ τοῦ ἐν Κων)πόλει Ὑπουργείου τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου. Παρὰ τοῖς ἐν ταῖς Νομαρχίαις Διευθύνσεσι τοῦ Αὐτοκρ.Κτηματολογίου (Δεφτέρι Χακανῆ 'Ιδαρεσῆ) ὑπάρχουσιν ὡς **ὑφιστάμενοι** ὑπάλληλοι οἱ «ταποῦ κιατιπῆ» ἤτοι γραμματεῖς ἐπὶ τοῦ ταποῦ καλούμενοι, οἵτινες καὶ εἰδικώτερον κρατοῦσι τὰ Μητρῶα, ἐν οἷς ἐγγράφουσι τὰς εἴτε τὰς δημοσίας γαίας εἴτε καὶ ἑτέρου εἴδους ἀκίνητα κτήματα ἀφορώσας διαφόρους δικαιοπραξίας (ἀγοραπωλησία, ὑποθήκη, δωρεά, κληρονομικὴ μεταβίβασις κτλ.),θεωροῦνται δὲ συνάμα οὗτοι καθ'ὅλας τὰς δικαστικὰς μεταξὺ ἰδιωτῶν ὑποθέσεις. τὰς ἀφορώσας τὰς δημοσίας γαίας, ὡς πληρεξούσιοι ἐπίτροποι τῶν Διευθυντῶν τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, καὶ ὑπὸ τὴν τοιαύτην ἰδιότητά των δέον νὰ παρευρίσκωνται ἐπὶ Δικαστηρίου (Επίσημοι Οδηγίαι, Εγκύκλιοι ἀπὸ 20 Φεβρουαρίου 1289 καὶ 21 Ιουλίου 1289). Ἐν ταῖς ἕδραις τῶν Επαρχιῶν (σαντζάκ, μουτεσαρηφλήκ) ὑπάρχει ἐπίσης ἀνὰ εἷς ὑπάλληλος Διευθυντὴς τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου (Δεφτέρι Χακανῆ Μουδηρὶ) ἐν δὲ ταῖς ἕδραις τῶν ὑποδιοικήσεων (Καζᾶ, καϊμμακαμτοῦ ἐν τῇ ἕδρᾳ τῆς Ἐπαρχίας Διευθυντοῦ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου.

δὲν δύναται νὰ μεταχειρισθῇ τὸ χωράφι της εἰς κατασκευὴν πλύνθων καὶ κεράμων ἄνευ τῆς ἐπὶ τούτῳ ἀδείας τοῦ ὑπαλλήλου, ἐὰν δὲ κατασκευάσῃ, ὀρείλει νὰ πληρώσῃ τὴν ἀξίαν τοῦ χώματος (ἀρ. 12). Τὰ ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς αὐτορυῆ δένδρα (χουδαῒ ναμπήτ, ὡς δρῦς, βάλανοι, πεῦκαι κτλ.) ὁ διηνεκὴς νομεὺς δὲν δικαιοῦται νὰ ἐκριζώσῃ ἢ ἐκκόψῃ, ἄλλως καθίσταται ὑπόχρεως εἰς τὴν πληρωμὴν τῆς πρὸ τῆς ἐκκοπῆς ἢ ἐκριζώσεως ἀξίας τῶν δένδρων (ἀρ. 28). Ὁ νεμόμενος δημοσίαν γῆν δύναται τῇ ἀδείᾳ τοῦ ἁρμοδίου ὑπαλλήλου νὰ οἰκοδομήσῃ ἐπ' αὐτῆς οἰκοδομήν τινα χρήσιμον ταύτῃ ὡς π. χ. σταύλους, μάνδραν, ἀποθήκην, ἀχυρῶνα κτλ, ὁπόταν ὅμως πρόκηται νὰ οἰκοδομηθῶσι κατοικίαι καὶ σχηματισθῇ συνοικία ἢ χωρίον, οὐδὲ ἡ πρὸς οἰκοδόμησιν ἄδεια μόνου τοῦ ὑπαλλήλου ἀρκεῖ, ἀλλ' ἀπαιτεῖται πρὸς τοῦτο ἡ ἔκδοσις Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος (ἄρθρ. 32)[1].

7. Ἡ λέξις «Βακούφιον» μεταφράζεται ἀφιέρωμα, ἤτοι δηλοῖ πρᾶγμα ἢ κτῆμα ἀφιερωμένον ὑπέρ τινος ἀγαθοεργοῦ κοινωφελοῦς ἢ ἱεροῦ ἐν γένει σκοποῦ, τυγχάνει δὲ παραφθορὰ τῆς ἀραβικῆς λέξεως βάκφ (πληθυντικὸς ἐβκὰφ=τὰ βακούφια), ἥτις ἐν τῇ νομικῇ αὐτῆς ἐννοίᾳ κυρίως μὲν σημαίνει τὴν πρᾶξιν αὐτὴν τῆς ἀφιερώσεως, συνεκδοχικῶς δὲ καὶ αὐτὸ τὸ ἀφιέρωμα, ὅπερ, ὡς εἴρηται, ἡμεῖς ὀνομάζομεν βακούφιον, ἢ καὶ αὐτὸν ἀκόμη τὸν εὐαγῆ σκοπόν, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀφιέρωται.

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

8. Ἀριέρωσις (βάκφ) ὀνομάζεται κατὰ τοὺς νομομαθεῖς ἡ πρᾶξις, δι' ἧς ὁ ἰδιοκτήτης πράγματός τινος ἀποξενοῦται τῆς ἐπ' αὐτοῦ κυριότητός του, ἀνατιθέμενος αὐτὴν τῷ Θεῷ καὶ καθιερῶν τὰς ὠφελείας τοῦ πράγματος χάριν θεαρέστου τινὸς σκοποῦ. Πρὸς σαφεστέραν κατανόησιν τοῦ ὁρισμοῦ τούτου τῆς ἀριερώσεως φέρομεν τὸ ἑξῆς παράδειγμα: Ὁ Α. διατελῶν ἰδιοκτήτης οἰκίας ἢ ἀμπέλου ἀφιεροῖ τὴν οἰκίαν του ταύτην ἢ ἄμπελον χάριν φιλανθρωπικοῦ τινος σκοποῦ π. χ. ὑπὲρ ἱδρύσεως ἢ συντηρήσεως νοσοκομείου, σχολείου, ναοῦ κτλ. Διὰ τῆς πράξεώς του ταύτης ὁ Α, ὅστις ὡς ἐκ τούτου ὀνομάζεται ἀφιερωτὴς (βακὴφ), παύει πλέον διατελῶν ἰδιοκτήτης τῆς ἅπαξ ἀριερωθείσης οἰκίας ἢ ἀμπέλου, διὸ οὐδὲ δύναται εἰς τὸ ἑξῆς νὰ πωλήσῃ ἢ ὑποθηκεύσῃ ἢ μεταβιβάσῃ ἐν γένει αὐτὰς εἰς ἕτερον, καὶ ἡ μὲν κυριότης τῶν ἅπαξ ἀριερωθέντων κτημάτων ἤδη ἀπὸ τῆς ἀριερώσεως ἀνήκει ὁριστικῶς μόνῳ τῷ Θεῷ, ἐν ᾧ τὰς ὠφελείας αὐτῶν ὡς λ. χ. τὸ μίσθωμα (ἐνοίκιον) τῆς οἰκίας ἢ τὰ εἰσοδήματα τῆς ἀμπέλου νέμεται καὶ καρποῦται τὸ φιλανθρωπικὸν κοινωφελὲς ἢ ἱερὸν ἐν γένει κατάστημα ἢ καθίδρυμα, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀφιέρωται. Βεβαίως ὅμως ὁ Θεός, ὡς δημιουργὸς τοῦ σύμπαντος, πανταχοῦ παρὼν καὶ κύριος ἁπάντων ὁρατῶν τε καὶ ἀοράτων, δὲν δύναταί ποτε νὰ ὑποτεθῇ ὅτι ἔχει ἰδίαν περιουσίαν, ἥτις νὰ χρήζῃ ἐπαυξήσεως διὰ τῶν ἀριερώσεων τῶν ἀνθρώπων. Ὥστε λέγοντες οἱ νομομαθεῖς, ὅτι ὁ Θεὸς διατελεῖ μόνος κύριος καὶ ἰδιοκτήτης τῶν βακουφίων, ὑποδηλοῦσιν οὕτω ὅτι τὰ ἀριερώματα ἐξέρχονται τῶν ὁρίων τῆς ἰδιοκτησίας τῶν ἀνθρώπων, καὶ χρησιμεύοντα ἀποκλειστικῆς χάριν τοῦ θαρεστου σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ἀριέρωσε τὸ κτῆμα ὁ ἀφιερωτής, διατελοῦσι τοιούτῳ τρόπῳ ὑπὸ τὴν σκέπην καὶ προστασίαν τοῦ Παναγάθου Θεοῦ.

Καὶ αὐτὴ ἄλλως τε ἡ Ἀραβικὴ λέξις βάκφ (ἐξ ἧς τεβκὴφ=κρατεῖν, ἐμποδίζειν, μεβκοὺφ=κεκρατημένος, ἐμποδισμένος, ἀφιερωμένος) κυριολεκτικῶς σημαίνει τὸ ἵστασθαι, σταματᾷν ἤτοι ἐπίσχεσις, κατάσχεσις, οὕτω δὲ τὰ βακούρια σημαίνουσι κυρίως κτήματα ἐπεσχημένα ἢ κατεσχημένα, ἐκτὸς δηλονότι συναλλαγῆς (extra commercium) διατελοῦντα, ἢ ἐν ἄλλαις λέξεσι κτήματα μὴ δυνάμενα ν' ἀποτελέσωσι κατὰ κανόνα ἀντικείμενον οἱασδήποτε μεταξὺ ἀνθρώπων συναλλαγῆς ὡς π. χ. ἀγοραπωλησίας, ὑποθήκης, δωρεᾶς κτλ. Περὶ τοῦ τρόπου καὶ τῶν ἱστορικῶν λόγων, δι' οὓς εἴδη τινὰ βακουρίων κατέστησαν μεταγενέστερον ὑπό τινας οὐσιώδεις περιορισμοὺς ἀντικείμενα συναλλαγῆς, δυνάμενα εἴτε διὰ δικαιοπραξίας ἐν ζωῇ εἴτε αἰτίᾳ θανάτου νὰ μεταβιβασθῶσιν ἀπὸ προσώπου εἰς πρόσωπον, ἐν τοῖς κατωτέρω ἐξηγηθήσεται λεπτομερῶς.

9. Παρεμφερῆ πως διάκρισιν τῶν κτημάτων ἀπαντῶμεν καὶ παρὰ τῷ Ρωμαϊκῷ Δικαίῳ, καθ' ὃ τὰ κτήματα ἢ τὰ πράγματα ἐν γένει διακρίνονται εἰς δύω κατηγορίας, εἰς πράγματα δηλαδὴ θείου δικαίου (res divini juris) καὶ εἰς πράγματα ἀνθρωπίνου δικαίου (res humani juris)· μεταξὺ τῶν τῆς πρώτης κατηγορίας κατατάσσονται οἱ ναοί, τὰ ἱερὰ νεκροταφεῖα κτλ. Ταῦτα πάντα διατελοῦντα ὑπὸ τὴν προστασίαν τῶν Θεῶν, δὲν ἠδύναντο κατά τινα τρόπον ν' ἀποτελέσωσιν ἀντικείμενον συναλλαγῆς· π. χ. οὐδεὶς ἠδύνατο νὰ πωλήσῃ ἢ ἀγοράσῃ ἢ ὑποθηκεύσῃ ἢ διαθέσῃ καθ' οἱονδήποτε ἄλλον τρόπον αὐτά, ἅτινα ὡς ἐκ τούτου ἐθεωροῦντο πράγματα ἐκτὸς συναλλαγῆς (extra commercium). Ἡ παρὰ Ρωμαίοις ὅμως κατηγορία τῶν κτημάτων τοῦ θείου δικαίου, τοῦτο τὸ κοινὸν μετὰ τῶν βακουρίων ἔχουσα, ὅτι ἀμφότερα θεωροῦνται ὡς διατελοῦντα ὑπὸ τὴν σκέπην τοῦ Θεοῦ, δι' ὃ καὶ εἰσὶν ἀναπαλλοτρίωτα, οὐσιαστικῶς οὐδεμίαν ὁμοιότητα καὶ συνάφειαν παρουσιάζει πρὸς αὐτά, ἅτινα, ὡς κατωτέρω ἀποδειχθήσεται, ἀποτελοῦσιν ἰδίαν κατηγορίαν κτημάτων, παρὰ μόνῳ τῷ Μουσουλμανικῷ Δικαίῳ ἀπαντῶσαν. Τὰ ὡς ἄνωθι κτήματα τοῦ θείου δικαίου τὸ πολὺ ἓν μόνον εἶδος βακουρίων θὰ ἠδύναντο ἴσως μερικῶς πως νὰ συμπεριλάβωσιν, ἤτοι μέρος τῶν παρ' ἡμῖν ὀνομαζομένων εὐαγῶν καταστημάτων (μουεσεσάτι χαϊριγιὲ), περὶ ὧν ἐν τοῖς κατωτέρω ρηθήσεται.

10. Εἴπομεν ἤδη ὅτι βακούριον σημαίνει πρᾶγμα ἢ κτῆμα παρά τινος ἀφιερωθὲν ὑπὲρ θεαρέστου σκοποῦ καὶ ὅτι ἐκ τοῦ ἀφιερωτοῦ ἐξαρτᾶται νὰ ὁρίσῃ ὑπὲρ τίνος σκοποῦ διατίθησι τὸ ἀφιερούμενον κτῆμά του. Ἐπειδὴ δ' ἄκρα ἐλευθερία ἐπεκράτησεν ἀνέκαθεν ὡς πρὸς τὸ θέμα τοῦτο, καὶ ἕκαστος ἀφιερωτὴς διετέλει ἐλεύθερος νὰ διαθέσῃ τὸ κτῆμά του ὑπὲρ οἱουδήποτε εὐαγοῦς σκοποῦ ἐβούλετο, ἐκ τούτου ἐξηγεῖται ἡ ποικιλία τῶν σήμερον ἐν τῇ Ὀθωμανικῇ

Αὐτοκρατορίᾳ ἀπαντώντων βακουφίων. Οὕτω ἐκτὸς τοῦ ὅτι αὐτὰ ταῦτα τὰ ἱερά, φιλανθρωπικά, καὶ κοινωφελῆ καταστήματα ἢ ἱδρύματα (piae causae) θεωροῦνται βακούφια, ὑπάρχουσιν ἕτερα βακούφια (προσοδοφόρα), ὧν αἱ πρόσοδοι χρησιμεύουσι πρὸς συντήρησιν τεμενῶν, μοναστηρίων (τεκέδων), πτωχοκομείων, νοσοκομείων, σχολείων, ξενώνων, νεκροταφείων, βιβλιοθηκῶν, ὑδραγωγείων, ὁδῶν γεφυρῶν κτλ., ἐν ᾧ ἑτέρων βακουφίων αἱ πρόσοδοι δαπανῶνται καθ' ὁλοκληρίαν ἢ ἐν μέρει εἰς σιτηρέσια καὶ ἐτησίας ἢ μηνιαίας ἐπιχορηγήσεις (βαζηρὲ)[1] χορηγουμένας εἰς τοὺς κατέχοντας θέσιν[2] ἱμάμη ἢ ἱεροκήρυκος παρ' ὡρισμένῳ τεμένει ἢ τοὺς ὑποτρόφους ὡρισμένου σχολείου (Μεδρεσέ, ἱεροδιδασκαλεῖον), ἢ πτωχοὺς ὡρισμένης οἰκογενείας ἢ συνοικίας ἢ κωμοπόλεως, ἢ τὰς ἀνάγκας (ἀβαρήζ) ἐν γένει χωρίου τινὸς ἢ κωμοπόλεως, ἕτερα δὲ βακούφια ἁπλῶς χρησιμοποιοῦνται πρὸς κατοικίαν διδασκάλου, ἱμάμη, κανδηλανάπτου, ἐπιστάτου τεμένους κτλ.

11. Ἀφ' ἑτέρου τὸ ν' ἀφιεροῖ τις τὰ κτήματά του καὶ καθιστᾷ αὐτὰ ἑπομένως βακούφια χάριν εὐεργετικοῦ φιλανθρωπικοῦ ἢ κοινωφελοῦς ἐν γένει σκοποῦ τυγχάνει ἔργον θεάρεστον, καὶ κατὰ τὰς θρησκευτικὰς πεποιθήσεις τεῖνον 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 Δεστοὺρ τομ. Β' σελ. 180.

2. Σημ. **Δζιχὰτ** ὀνομάζονται ἐν γένει αἱ θέσεις, δι' ὧν ἐξυπηρετοῦνται τὰ ἱερὰ καὶ φιλανθρωπικὰ καταστήματα, ὡς π. χ. ἡ τοῦ ἱμάμη, χσθάνη ὁ κάτοχος θέσεως καὶ ἔχῃ ἐνήλικα υἱόν, ἱκανὸν νὰ ἐκτελέσῃ τὴν ὑπηρεσίαν τοῦ θανόντος πατρός, αὐτὸς καταλαμβάνει τὴν θέσιν. Ἰδιαίτερος Νόμος ἀπὸ 10 Σεφὲρ 1290 (Ἴδε Δεστοὺρ τόμ. Β' σελ. 177.) ρυθμίζει τὰ τῶν θέσεων, αἵτινες διατελοῦσιν ἐν γένει τὴν σήμερον ὑπὸ τὸν ἔλεγχον τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων. Ἐπὶ τῇ βάσει τοῦ νόμου τούτου ἐξεδόθησαν καὶ ἐδημοσιεύθησαν ἐπίσημοι ὁδηγίαι περὶ τῶν λεπτομερειῶν τῆς ἀπονομῆς τοιούτων θέσεων (Δεστοὺρ τόμ. Γ' σελ. 504).

φιλανθρωπικῶν καὶ θρησκευτικῶν ἀρχῶν, ἀφιέρουν ἀνέκαθεν μέγα μέρος τῆς περιουσίας των χάριν εὐεργετικοῦ σκοποῦ, οὕτω δὲ τὴν σήμερον μέγιστον τμῆμα τῶν ἀκινήτων παρ' ἡμῖν κτημάτων[1] διατελεῖ ἀφιερωμένον, ἤτοι ἀποτελεῖ κτήματα βακουφικά, καὶ πλεῖστα δημόσια, κοινωφελῆ ἢ ἱερὰ καταστήματα καὶ ἱδρύματα εὑρίσονται οὕτω πεπροικισμένα δι' ἰδίας βακουφικῆς περιουσίας, ἥτις χρησιμεύει αὐτοῖς ὅπως συντηρῶνται καὶ ἐκπληρῶσι τὸν εὐεργετικὸν σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ προωρίσθησαν. Συνήθως ἐν τῇ ὀνομασίᾳ ἑκάστου βακουφίου ἀναφέρεται καὶ τὸ ὄνομα τοῦ ἀφιερωτοῦ ἤτοι τοῦ ἱδρυτοῦ τοῦ ἀφιερώματος· οὕτω π. χ. λέγομεν, ὅτι ἡ δεῖνα οἰκία εἶναι βακούφιον τοῦ Καρὰ Ὀσμὰν ὀγλοῦ, ἐννοοῦντες οὕτω, ὅτι οὗτος ἦτο τὸ πάλαι ἰδιοκτήτης τῆς οἰκίας ταύτης καὶ ὅτι κατόπιν τὴν ἀφιέρωσεν, ἤτοι τὴν κατέστησε βακούφιον, ἀπὸ τῆς ἀφιερώσεως δὲ ταύτης ἡ οἰκία διατελεῖ καὶ θέλει διηνεκῶς διατελεῖ οὖσα ἀφιέρωμα. Ἕτερα πάλιν βακούφια ὀνομάζονται τῆς Βαλιδὲ Σουλτάνας (βασιλομήτορος), ὑπονοουμένου οὕτω ὅτι Αὕτη διετέλει ποτὲ κυρία τῶν κτημάτων, ἅτινα μετέπειτα ἀφιέρωσε.

12. Ἀφιέρωσις (βακφ), ἤτοι ἡ πρᾶξις, δι' ἧς κτῆμά τι καθίσταται βακούφιον, συνίσταται ἐκ τῆς ἑξῆς διατυπώσεως. Ὁ Α. ἔχων ἰδιόκτητον οἰκίαν, δηλοῖ ἐνώπιον μαρτύρων, ὅτι ἀφιεροῖ ταύτην χάριν θεαρέστου τινὸς σκοποῦ π. χ. ὑπὲρ τοῦ νοσοκομείου, ὁρίζων δὲ ὅτι τὰ εἰσοδήματα τῆς οἰκίας θὰ διατίθενται ἀποκλειστικῶς ὑπὲρ

1. Σημ. Ἴδε ἐν Δεστοὺρ τόμ. Α' σέλ. 232 «Ἐπειδὴ ἡ ἀφιέρωσις κτήματός τινος ἀπήτει ἄλλοτε πλείστας διατυπώσεις, δὲν ἠδύνατο πᾶς τις εὐκόλως ν' ἀφιερώσῃ τὸ κτῆμά του καὶ καταστήσῃ τοῦτο ἑπομένως βακούφιον, οὕτω δὲ τὸ πάλαι τὰ βακουφικὰ κτήματα ἦσαν ἐλάχιστα, ἐν ᾧ τοὐναντίον πλεῖστα ἦσαν τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα παρὰ τοῦ ἰδιοκτήτου αὐτῶν ἐξουσιαζόμενα καὶ δεσποζόμενα κτήματα (μούλκια). Τοιουτοτρόπως δὲ πᾶς τις ἐπιθυμῶν νὰ νέμηται ἀκίνητόν τι κτῆμα, ἠδύνατο εὐκόλως νὰ ἐκλέξῃ μεταξὺ τῆς ἁπλῆς νομῆς [τεσσαρούφ] βακουφικοῦ κτήματος καὶ τῆς κατὰ πλήρη κυριότητα ἰδιοκτησίας μουλκίου. Κατὰ τοὺς μεταγενεστέρους ὅμως χρόνους ἐπειδὴ αἱ περὶ τὴν ἀφιέρωσιν διατυπώσεις ἠλαττώθησαν, ἄλλοι μὲν ἐπὶ φιλανθρωπικῷ πράγματι σκοπῷ, ἕτεροι δὲ καὶ χάριν ἰδιοτελῶν ἁπλῶς 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 ἐπιροτίζων νὰ ἐπιμελῆται τῆς οὕτω ἀφιερωθείσης οἰκίας, ἐκμισθοῖ αὐτήν, εἰσπράττῃ τὰ ἐνοίκια καὶ παραδίδῃ αὐτὰ εἰς τὸ νοσοκομεῖον, συντηρῇ καὶ ἐπισκευάζῃ αὐτὴν κτλ. Ἡ τοιαύτη ὅμως ἀφιέρωσις τοῦ Α δὲν ἔχει εἰσέτι πλήρες νομικὸν κῦρος, δυναμένη ἐν ἑκάστῃ στιγμῇ ν' ἀνακληθῇ καὶ ἀκυρωθῇ· τότε δὲ μόνον καθίσταται ὁριστικὴ καὶ ἀμετάκλητος, ὁπόταν καὶ παρὰ τοῦ Ἱεροδίκου (Χακίμου Σερῆ, Χακίμ καὶ κοινῶς παρ' ἡμῖν Καδῆ) ἐπικυρωθῇ. Ἡ ἐπικύρωσις δὲ αὕτη γίνεται κατὰ τὸν ἀκόλουθον τυπικὸν τρόπον, ὑπενθυμίζοντα ἡμῖν ἔν τισι τοὺς πανηγυρικοὺς τύπους τοῦ ἀρχαιοτέρου ἰδίᾳ 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, (ᵃ) ἐπὶ παρουσίᾳ τοῦ ὁποίου, παρόντων συνάμα καὶ δύο μαρτύρων, ὁ Α ὁμο-

---

των, ἀφιέρουν πᾶν τὸ προστυχόν, μὴ φεισθέντες καὶ αὐτᾶς τὰς ὁδοὺς τῆς πόλεως καὶ τὰς πλατείας, ἀκόμη δὲ καὶ τὰς αὐλὰς τῶν ἱερῶν τζαμίων. Οὕτω δὲ ἐν πλείστοις μέρεσι τῆς Αὐτοκρατορίας ἰδίᾳ δ' ἐν Κωνσταντινουπόλει δὲν ἀπέμεινεν ἀκίνητον κτῆμα, κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενον παρὰ τοῦ ἰδιοκτήτου αὐτοῦ [μούλκια], ἕκαστος δ' ἐκὼν ἄκων, ἠναγκάζετο νὰ νέμηται μόνον βακουφικὸν 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 ἱντικάλ]

2. Σημ. Τὰ ἐν τῇ Ὀθωμ. Αὐτοκρατορίᾳ Δικαστήρια διαιροῦνται α' εἰς τακτικὰ (νιζαμιέ), δικάζοντα ἐπὶ τῇ βάσει κυρίως τῶν τε παρὰ τῆς Νομοθετικῆς Ἀρχῆς τοῦ Κράτους νενομοθετημένων νόμων (Νιζάμ, κανοὺν) ὡς καὶ τῶν διὰ τοῦ Ἀστικοῦ Ὀθωμανικοῦ Κώδικος κωδικοποιηθεισῶν διατάξεων τοῦ Ἱεροῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου (Σερῆ)· τοιαῦτα Δικαστήρια εἰσὶ τὰ Πρωτοδικεῖα (πολιτικὰ ἢ ποινικὰ) καὶ ὡς δευτέρου βαθμοῦ κατ' ἔφεσιν τὰ Ἐφετεῖα, καὶ κατ' ἀναίρεσιν τὸ Ἀκυρωτικόν· β' εἰς Ἱεροδικεῖα (μεχκεμέϊ σεριγιέ), συγκείμενα ἐξ ἑνὸς καὶ μόνου δικαστοῦ τοῦ **Ἱεροδίκου** (Χακίμ-ου-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 θέλησίν του περὶ ἀφιερώσεως τῆς οἰκίας, οἱονεὶ ὅμως μεταμελόμενος, προσποιεῖται ὅτι διεκδικεῖ εἰκονικῶς τὴν κυριότητα ταύτης, καὶ ἐνάγων τὸν Β κάτοχον αὐτῆς, αἰτεῖται ὅπως ὁ Δικαστὴς καταδικάσῃ αὐτόν, ὡς παρανόμως καὶ ἄνευ νομίμου λόγου κατέχοντα τὴν οἰκίαν, ν' ἀποδώσῃ αὐτὴν τῷ ἰδίῳ ἐνάγοντι, καθὰ μόνῳ ἰδιοκτήτῃ. Ὁ Ἱεροδίκης ἀκούων τοὺς προσποιητοὺς διαδίκους ἐκδίδει ἀπόφασιν, δι' ἧς ἀπορρίπτει τὴν εἰκονικὴν διεκδίκησιν τοῦ Α καὶ ἀποφαίνεται, ὅτι ἀφοῦ οὗτος ἅπαξ ὡμολόγησεν ὅτι ἀφιέρωσε τὴν οἰκίαν του ὑπὲρ τοῦ νοσοκομείου καὶ δὴ παρέδωκε ταύτην τῷ Β ὡς ἐκτελεστῇ τῆς τοιαύτης ἀφιερώσεως, ἐπ' οὐδενὶ πλέον λόγῳ δικαιοῦται, μεταμελόμενος, νὰ διεκδικήσῃ αὐτὴν ὡς ἰδίαν, καθ' ὅτι ἡ οἰκία αὕτη ἤδη ἀπὸ τῆς ἀφιερώσεως κατέστη ἀφιέρωμα (βακούφιον), καὶ συνεπῶς ἡ κυριότης αὐτῆς ἀνήκει ἔκτοτε ἀμετακλήτως μόνῳ τῷ Θεῷ. Ἡ ἀπόφασις αὕτη τοῦ Ἱεροδίκου, ἀποτελοῦσα τὴν δικαστικὴν ἐπικύρωσιν τῆς ἀφιερώσεως, καταχωρίζεται (τεσδζὴλ) καὶ ἐν τῷ βιβλίῳ τοῦ Ἱεροδικείου.

Ὁ Β, ὃν ὁ ἀφιερωτὴς ἔταξεν ἐκτελεστὴν τῆς ἀφιερώσεως καὶ ἐπιμελητὴν τοῦ ἀφιερώματος, καλεῖται νομικῶς μουτεβελῆς ἤτοι ἔφορος, τούτῳ δὲ ἀνήκει ἡ φροντὶς περὶ παντὸς ὅ,τι ἀφορᾷ τὸ ἀφιέρωμα.

13. Βακφηγιὲ ἤτοι ἀφιερωτήριον ὀνομάζεται εἰδικώτερον τὸ συνταχθὲν χοδζέτιον ἢ ἔγγραφον τοῦ Ἱεροῦ Νόμου (Σερῆ), ἐν ᾧ ἐμπεριέχεται ἡ περὶ ἀφιερώσεως κατάθεσις τοῦ ἀφιερωτοῦ καὶ ἡ δικαστικὴ ἐπικύρωσις τῆς ἀφιερώσεως. Τὸ ἔγγραφον τοῦτο κέκτηται μεγίστην σημασίαν καὶ σπουδαιότητα, καθότι, ἐάν ποτε ἤθελεν ἐγερθῇ

Ἱεροδικείων ὑπήγοντο ὅλαι σχεδὸν αἱ δικαστικαὶ ὑποθέσεις, ἀπὸ τῆς κατὰ τοὺς νεωτέρους χρόνους συστάσεως ὅμως 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 οἱωνδήποτε 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 παράφρονας, αἱ περὶ ποινῆς τοῦ ἀντιπεπονθότος, περὶ τιμῆς αἵματος καὶ ἐκτρώσεως ἀγωγαὶ κτλ. ὑπάγονται εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Ἱεροδικείων.

ἀμφιβολία 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. Ἕτερος τρόπος συστάσεως βακουφίου εἶνε ὁ διὰ διαθήκης. π.χ. ὁ **Α.** ὁρίζει 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 πρόσθι εἴρηται (§ 8), ἐν τῇ νομικῇ ἐννοίᾳ τῆς ἀφιερώσεως (βακφ) ὑπονοεῖται καὶ συμπεριλαμβάνεται ἡ ὑπέρ τινος εὐαγοῦς σκοποῦ παρὰ τοῦ ἰδιοκτήτου γενομένη ἀποξένωσις καὶ ἀπαλλοτρίωσις τῆς κυριότητος τοῦ κτήματος, ὡς ἐκ τούτου δὲ καὶ ἐκ τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων ἀντικείμενον ἀφιερώσεως δύνανται ν' ἀποτελέσωσι μόνα τὰ κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα παρὰ τοῦ ἀφιερωτοῦ κατεχόμενα καὶ κατὰ πλήρη δεσποτείαν εἰς αὐτὸν ἀνήκοντα κτήματα, ἤτοι τὰ μούλκια, ἐν ᾧ αἱ τῇ κυριότητι (ρεκαμπέ, dominium nudum) μόνης τῆς Πολιτείας (Μπέϊτ οὐλ Μὰλ) ἀνήκουσαι, καὶ ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν (τεσσαρούφ) τῶν ἰδιωτῶν διατελοῦσαι δημόσιαι γαῖαι δὲν δύνανται ν'ἀφιερωθῶσι παρὰ τῶν ἁπλῶς νεμομένων αὐτάς. Ἐπειδὴ ὅμως, ὡς κατωτέρω ἐξηγηθήσεται (βιβλ. Β' τιτλ. γ'), μὴ ἰσχύοντος ἐν Τουρκίᾳ τοῦ συστήματος τοῦ ἐνιαίου τῆς κυριότητος καὶ τοῦ τὸ σύστημα τοῦτο τῆς ἑνότητος τῆς ἰδιοκτησίας ἐπικυροῦντος νομικοῦ ἀξιώματος «**τὰ ἐπικείμενα εἶκει τοῖς ὑποκειμένοις**», δύνατάί τις νὰ ἔχῃ παρ' ἡμῖν κτῆμά τι, καὶ κατὰ

('Εγκύκλιος Ὑπουργείου Δικαιοσύνης ἀπὸ 17 Μαρτίου 1304), Ὁ Ἱεροδίκης εἶνε ὁ καθαυτὸ δικαστής, ὃν ἀναγνωρίζει τὸ ἱερὸν Μουσουλμανικὸν Δίκαιον, διορίζεται δὲ καὶ ἐξαρτᾶται παρὰ τοῦ **ἐν** Κων|πόλει **Ὑψηλοῦ Σεϊχουλισλαμάτου** (ἀνωτέρα θρησκευτικὴ Μουσουλμανικὴ Ἀρχή), ὑπὸ τὸν ἔλεγχον τοῦ ὁποίου καὶ διατελεῖ, τὰ δὲ Ἱεροδικεῖα δὲν ὑπάγονται ἐν γένει, ὅπως τὰ λοιπὰ τακτικὰ δικαστήρια, εἰς τὸ Ὑπουργεῖον τῆς Δικαιοσύνης. Αἱ πηγαὶ τοι α'. ἡ ἱερὰ βίβλος (Κοράνιον)· β' αἱ ῥῆτραι 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 εἴδους κτήματα ἤ, 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 ᾠκοδομημένων οἰκοδομημάτων ἢ ἐν δημοσίᾳ γῇ πεφυτευμένων δένδρων καὶ κλημάτων κύριος καὶ κατὰ πλήρη κυριότητα (μουλκιέτ) ἰδιοκτήτης διατελεῖ ὁ οἰκοδομήσας καὶ φυτεύσας (ἄρθρ. 25 καὶ 32 Νόμου περὶ γαιῶν), καίτοι ἡ γῆ ἐξακολουθεῖ μὲν πάντοτε οὖσα δημοσία γῆ(2) πλὴν ὅμως δὲν θεωρεῖται ὡς τὸ κύριον σῶμα τοῦ

---

1. Σημ. **Ἐγκτήματα κτημάτων διαφέρει· κτήματα μέν εἰσιν ἃ ἔχουσί τινες ἐν τῇ οἰκείᾳ γῇ, ἔγκτημα δέ, εἰ ἐν ἀλλοτρίᾳ γῇ τινι ὑπάρχει.** Καὶ παρὰ Δημοσθένει «Ἑαυτῶν φασι τὴν χώραν οὖσαν οἰκεῖν καὶ οὐχ ὑμετέραν, καὶ τὰ μὲν ὑμέτερα εἶναι ἐγκτήματα ὡς ἐν **ἀλλοτρίᾳ**, τὰ δὲ αὐτῶν κτήματ' 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 (τὲρ κιρασὶ ἢ μουκατᾶ) νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τέλεσμά τι ὡρισμένον κατ' ἀποκοπήν, ἀναλογοῦν μὲ τὸ δέκατον περίπου ὅπερ θὰ ἐπληρώνετο ἐκ τῶν φυσικῶν προϊόντων τοῦ ὑπὸ τοῦ οἰκοδομήματος κατεχομένου ἐδάφους, ἀνάλογον δὲ πάντοτε μὲ τὴν ἀξίαν καὶ τὴν θέσιν, ἔνθα εὑρίσκεται ἡ κατεχομένη γῆ (ἄρθρ. 32 Νόμου περὶ γαιῶν). Ὁπόταν ὅμως ἐπὶ δημοσίας γῆς φυτευθῶσι δένδρα ἢ κλήματα, ἐπειδὴ ἐκ τῶν καρπῶν τῶν δένδρων καὶ κλημάτων λαμβάνεται πάντοτε τὸ δέκατον, οὐδὲν ἰδιαίτερον τέλεσμα πληρώνει ὁ ἰδιοκτήτης 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 παρακολούθημα τούτων. Ὡς ἐκ τοῦ λόγου τούτου καὶ τὰ τοιούτου εἴδους κτήματα ἐξομοιοῦνται μὲ τὰ μούλκια. Τοὐναντίαν ὅμως τὰ αὐτοφυῆ δένδρα (χουδαϊ ναμπὴτ) θεωροῦνται ὡς **παρακολούθημα** τῆς δημοσίας γῆς. (Ἴδε Βιβλ. Β' τίτλ. γ'. § 2 ἐν ὑποσημειώσει καὶ αὐτόθι ὑποσημείωσιν § 6ης).

ὅλου κτήματος, ἀλλ' ἁπλῶς ὡς παρακολούθημα τῶν ἐπὶ ταύτης ἱδρῶτι τοῦ ἀνθρώπου πεφυτευμένων δένδρων ἢ ᾠκοδομημένων οἰκοδομημάτων. Ἐπίσης καὶ ὅταν, ὡς κατωτέρω ῥηθήσεται (βιβλ. Β'. τιτλ. γ'.), ἐπὶ βακουφικοῦ ἐδάφους τοῦ εἴδους μουκαταλῆ οἰκοδομήσῃ τις οἰκοδομὴν ἢ φυτεύσῃ δένδρα, τῶν μὲν οἰκοδομημάτων καὶ δένδρων διατελεῖ κατὰ πλήρη κυριότητα ἰδιοκτήτης καὶ κύριος, ἐνῷ συνάμα ὑπὸ τὸν ὅρον καταβολῆς τῷ ἐφόρῳ τοῦ ἀφιερώματος ἐτησίου τινὸς τελέσματος ἢ ἐδαφρονομίου (γὲρ κιρασὴ) δικαιοῦται νὰ νέμηται ἁπλῶς πλὴν διηνεκῶς τὴν βακουφικὴν γῆν.

16. Ἐπειδὴ λοιπὸν κατὰ τὰ ἄνωθι καὶ τὰ ἐγκτήματα, ἤτοι τὰ κατά πλήρη μὲν καὶ τελείαν κυριότητα ὡς μούλκια παρὰ τῶν ἰδιοκτητῶν των ἐξουσιαζόμενα, πλὴν ἐπὶ ἀλλοτρίας γῆς εὑρισκόμενα οἰκοδομήματα καὶ δένδρα, ἠδύναντο ἀνέκαθεν κατὰ τὰς διατάξεις τοῦ Ἱεροῦ Δικαίου (Σερῆ) ν' ἀποτελέσωσιν ἀντικείμενον ἀφιερώσεως, καὶ διὰ τῆς ἀφιερώσεως νὰ καταστῶσιν ἑπομένως βακουφικά, διὰ τὸν λόγον τοῦτον καὶ τὴν σήμερον ἀπαντῶσι παρ' ἡμῖν πλεῖσθ' ὅσα ἀστυκά τε (οἰκοδομήματα) καὶ ἀγροτικὰ (ἐλαιῶνες κῆποι) ἀκίνητα κτήματα, ἅτινα διττῶς τυγχάνουσι βακούφια, ἤτοι τὸ μὲν ἔδαφος τυγχάνει ἀφιερωμένον ὑπέρ τινος εὐαγοῦς σκοποῦ (π. χ. ὑπὲρ ὡρισμένου τεμένους), ἐν ᾧ τὰ μετέπειτα ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους οἰκοδομηθέντα οἰκοδομήματα ἢ φυτευθέντα δένδρα τυγχάνουσιν ἀφιερωμένα ὑπὲρ ἑτέρου τινὸς κοινωφελοῦς σκοποῦ (π. χ. ὑπὲρ ὡρισμένου 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 περιέλθει ὑπὸ τὴν ἄμεσον διηνεκῆ νομὴν (τεσσαρούφ) τῶν ἰδιωτῶν, τὴν σήμερον ὁ διατελῶν νεμόμενος τοιούτου εἴδους βακουφικὰ κτήματα ὑπόχρεως τυγχάνει εἰς τὴν ἐτησίαν καταβολὴν διπλῶν τελῶν, ὧν τὸ μὲν δίδεται τῷ ἐφόρῳ (μουτεβελῇ) τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους, τὸ δὲ τῷ ἐφόρῳ τῆς βακουφικῆς οἰκοδομῆς ἢ δένδρων (Ἴδε βιβλ. Γ'. τιτλ. α'. §§ 9—10).

17. Ἐπειδὴ ἡ καθυτὸ 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 τοιούτων γαιῶν(1), πολλοὶ κατὰ καιροὺς μεγαλόδωροι 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 καταστημάτων (ἄρθρ. 4 Νόμου περὶ γαιῶν). Αἱ τοιαῦται ἐκ δημοσίων γαιῶν πηγάζουσαι καὶ τῇ Πολιτείᾳ μὲν αὐτοδικαίως ἀνήκουσαι, ὑπὲρ εὐαγοῦς δέ τινος σκοποῦ ἀφιερωθεῖσαι πρόσοδοι εἰσὶ διάφοροι ὡς π. χ. α'. τὸ δικαίωμα τοῦ λαμβάνειν τὸ δέκατον ἐκ τῶν προϊόντων τῆς παρ' ἰδιώτου νεμομένης καὶ καλλιεργουμένης γῆς· β'. ἐπὶ πάσης ἐκ μέρους τοῦ διηνεκοῦς νομέως εἰς ἕτερον πρόσωπον μεταβιβάσεως καὶ πωλήσεως (φερὰγ) δίδειν τὴν πρὸς τοῦτο ἄδειαν καὶ λαμβάνειν τὰ ὡρισμένα τέλη· γ'. ἐν περιπτώσει θανάτου μὲν τοῦ νομέως ἰδιώτου, ἐλλείψει δὲ συγγενῶν ἐχόντων δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικάλ, ἴδε βιβλ. Γ' τίτλ. γ'.), καθὰ σχολαζούσης τῆς ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς νομῆς (μαχλοὺλ), ἐκθέτειν εἰς πλειστηριασμὸν καὶ παραχωρεῖν ἐκ νέου τὴν διενεκῆ νομὴν εἰς τὸν πλειοδοτοῦντα καὶ προκαταβάλλοντα τὸ πλειστηρίασμα, ὅπερ καὶ εἰδικῶς ταποῦ ἤτοι τοπικὸν ὀνομάζεται.

18. Αἱ κατὰ τὸν ἄνωθι ὅμως τρόπον παρὰ τῶν ἑκάστοτε ἀοιδίμων Σουλτάνων ἀφιερωθεῖσαι γαῖαι (ἐραζῖϊ μεβκουφὲ) 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 ἰδιώτην. **Τεμλίκ** ὀνομάζεται ἡ πρᾶξις τῆς ἀπονομῆς τῆς κυριότητος **τεμλικναμὲ** δὲ τὸ τοιαύτης φύσεως αὐτοκρατορικὸν πυραχωρητήριον ἔγγραφον. Ἡ ἀπονομὴ κυριότητος γίνεται ἐπὶ τῇ παρὰ τοῦ ἰδιώτου καταβολῇ τοῦ διπλοῦ τῆς ἀξίας τῆς γῆς ἢ καὶ μόνης τῆς ἀξίας, ὁπόταν ὁ δημόσιος θησαυρὸς διατελῇ ἐν στενοχωρίᾳ. Διὰ τῆς τοιαύτης καταβολῆς καὶ τῆς ἐκδόσεως Αὐτοκρατορικοῦ τεμληκναμὲ, ἡ δημοσία γῆ μετατρέπεται εἰς τελείας ἰδιοκτησίας κτῆμα (μούλκιον), νομὴ δὲ καὶ κυριότης συμπίπτουσιν ἐν ἑνὶ καὶ τῷ αὐτῷ προσώπῳ. Δύναται ἑπομένως καὶ ἐγκύρως ν' ἀφιερωθῇ ἡ τοιαύτη γῆ παρὰ τοῦ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαστοῦ της (ἄρθρ. 121 Νόμου περὶ γαιῶν).

σοδοι διατελοῦσιν εἰδικῶς προσδιωρισμέναι πρὸς ἐξυπηρέτησιν τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ἡ ἀριέρωσις ἐγένετο. Ὡς ἐκ τούτου καὶ αἱ τοιούτου εἴδους 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 **ταχσησάτ** (προσδιορίσματα, εἰδικεύματα), ἤτις δηλοῖ ὅτι οὐχὶ ἡ γῆ αὐτὴ καθ' ἑαυτὴν διατελεῖ βακούφιον, ἤτοι ἀφιέρωμα, ἀλλ' ὅτι μόναι αἱ τῇ Πολιτείᾳ ἀνήκουσαι ἐκ τῆς γῆς πρόσοδοι ἔχουσιν **εἰδικῶς προσδιορισθῆ** χάριν τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ἔχει ἅπαξ προορίσει αὐτὰς ἡ τῶν Σουλτάνων μεγαλοδωρία. Οὕτω λοιπὸν ὁ ὑπὲρ οὗ ἡ ἀριέρωσις εὐαγὴς σκοπὸς ἀντικαθίστησι τὴν Πολιτείαν ἐν τῇ ἐξασκήσει τῶν κυριαρχικῶν ἐπὶ τῆς ἀφιερωθείσης γῆς δικαιωμάτων της· πλεῖσται τοιούτου εἴδους μεγάλων ἐκτάσεων γαῖαι (ταχσησάτ) ἁπαντῶσι καθ' ὅλην τὴν Ὀθωμανικὴν Αὐτοκρατορίαν.

10.—Ἡ ἐκ μέρους τῆς Α.Α.Μ. τοῦ Σουλτάνου ὑπὸ τύπον καὶ μορφὴν **ταχσησάτ** ἀριέρωσις δύναται νὰ γίνῃ καὶ καθ' ἑτέρους δύω τρόπους τοὺς ἑξῆς· ἤτοι α'. ἡ ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ ἀφιερωθεῖσα δημοσία γῆ νὰ διατελῇ μὲν ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν καὶ ἐπικαρπίαν τοῦ εὐαγοῦς τούτου σκοποῦ, ἀλλὰ συνάμα καὶ ὁ σκοπὸς οὗτος νὰ ἦναι διηνεκῶς ὑπόχρεως, ὅπως, ὡς οἱ ἁπλοῖ 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 ἀφιερώσει καὶ αἱ δικαιωματικῶς τῇ Πολιτείᾳ ἀνήκουσαι ἐκ τῶν δημοσίων γαιῶν πρόσοδοι. Κατὰ τὴν δευτέραν ταύτην περίπτωσιν ὁ εὐαγὴς σκοπός, ἐκτὸς τοῦ ὅτι νέμεται τὴν δημοσίαν γῆν, οὐδεμίαν συνάμα ὡς ἐκ τῆς νομῆς ταύτης ὑποχρεοῦται νὰ καταβάλῃ τῇ Πολιτείᾳ εἰσφορὰν καὶ τέλος (ἄρθρ. 4 Νομ. περὶ γαιῶν)

Ἀνὰ διάφορα μέρη τῆς Ὀθωμ. Αὐτοκρατορίας ἰδιῶταί τινες νεμόμενοι δημοσίας γαίας, ἔχουσιν ἀριερώσει ταύτας ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ. Κατὰ τὴν τοιαύτην ἀριέρωσιν, ἥτις ἔδει πάντοτε νὰ γίνηται Αὐτοκρατορικῇ ἀδείᾳ καὶ ἐγκρίσει, ἡ ἀφιερωθεῖσα γῆ δὲν θεωρεῖται ὡς πραγματικὸν καὶ γνήσιον βακούφιον (ἀφ' οὗ καὶ μετὰ τὴν ἀφιέρωσιν παραμένει πάντοτε τῇ Πολιτείᾳ ἡ κυριότης τῆς γῆς) ἀλλ' ὑπάγεται εἰς τὰ **ταχσησάτ**.

ΤΙΤΛΟΣ Β'.

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

1. Ἐκ τῶν προσόντων τῆς ἀφιερώσεως εἶνε καὶ ὁ διορισμὸς μουτεβελῆ, ἤτοι ἐφόρου, ὅστις νὰ φροντίζῃ ὅπως συντηρῇ τὸ ἀφιέρωμα, ἐπισκευάζῃ ἢ ἐνοικιάζῃ αὐτό, καὶ ἐν γένει παρίσταται ὡς ἐκτελεστὴς τῶν ὅρων, οὓς κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν ἔταξεν ὁ ἀφιερωτής.

Εἰς τὸν ἀφιερωτὴν ἐναπόκειται νὰ ἐκλέξῃ καὶ διορίσῃ οἱονδήποτε ἐγκρίνει κατάλληλον πρόσωπον ὡς μουτεβελῆν καὶ νὰ ὁρίσῃ τὰ πρόσωπα ἐκεῖνα, εἰς ἃ θὰ περιέρχηται κληρονομικῶς ἡ ἐφορία (τεβληγιέτ) μετὰ τὸν θάνατον τοῦ πρώτου διορισθέντος ἐφόρου. Καθ' ἣν ὅμως περίπτωσιν ὁ ἀφιερωτὴς ἤθελεν ἐκφρασθῆ ἀσαφῶς πως ἢ ἀτελῶς περὶ τοῦ τρόπου τῆς κληρονομικῆς διαδοχῆς τοῦ ἐφόρου, ὑπάρχουσι πρὸς τοῦτο ἰδιαίτεροι ἑρμηνευτικοὶ κανόνες ἀναπληροῦντες ἢ ἐξηγοῦντες τὴν ἀτελῶς ἐκφρασθεῖσαν βούλησιν· π. χ. ὁ ἀφιερωτὴς Α. ὁρίζει ὅτι ὡς ἐφόρους τοῦ ἀφιερώματός του διορίζει τὰ τέκνα του· οὕτω ἡ λέξις «τέκνα» ἐξηγεῖται κατὰ τὴν κυρίαν αὐτῆς σημασίαν, ὡς ἀναφερομένη εἰς μόνα τὰ τέκνα τοῦ ἀφιερωτοῦ οὐχὶ δὲ καὶ εἰς τὰ τέκνα τῶν τέκνων του ἤτοι τοὺς ἐγγόνους ἐπομένως, ἀποθανόντων τῶν τέκνων του, ἡ ἐφορία τοῦ ἀφιερώματος χηρεύει, 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 οἱουδήποτε 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 ἐκτελεστὴς τῶν ὅρων τῆς ἀφιερώσεως, αὐτὸς ἐπιμελούμενος τὴν ἀκριβῆ ἐκτέλεσιν ἁπάντων τῶν ὅρων, οὓς κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν ἔταξεν ὁ ἀφιερωτής. Ὡς ἀντιπρόσωπος δὲ τοῦ βακουφίου αὐτὸς παρίσταται εἴτε ὡς ἐνάγων εἴτε ὡς ἐναγόμενος κατὰ πᾶσαν δίκην ἀρορῶσαν τὸ βακούφιον, καὶ πᾶσα νομικὴ πρᾶξις ἀφορῶσα αὐτὸ τοῦτο τὸ βακουφικὸν κτῆμα δέον νὰ γίνηται τῇ ἐγκρίσει καὶ συγκαταθέσει τοῦ μουτεβελῆ. Οὕτω προκειμένου π. χ. ὁ Α. νὰ πωλήσῃ ἢ ὑποθηκεύσῃ τὴν βακουφικὴν οἰκίαν, ἣν διτελῶς (ἰζαρετέϊν) ἐξουσιάζει, εἰς τὸν Β, ἡ πώλησις (φεράγ) αὕτη ἢ ὑποθήκη (φεράγ-μπίλ-βεφά) οὐδὲν νομικὸν κῦρος κέκτηται, ἐὰν μὴ γίνηται τῇ συγκαταθέσει τοῦ ἁρμοδίου μουτεβελῆ.

3. Ἐὰν ὁ ἔφορος διατελῇ ἀνῆλιξ ἢ εὑρίσκηται μακρὰν τοῦ τόπου, ἔνθα κεῖται τὸ ὑπὸ τὴν ἐφορίαν του βακούφιον, χωρὶς συνάμα νὰ ἔχῃ διορίσει αὐτόθι νόμιμον ἀντιπρόσωπόν του, ἢ διατελεῖ ὁ ἔφορος ὑπόδικος λόγῳ διαπραχθεισῶν ἐκ μέρους του καταχρήσεων, καὶ ἐν γένει εἰς πᾶσαν ἑτέραν περίστασιν, ὑπὸ τῶν περιστάσεων ἐπιβεβλημένην, δικαιοῦται ὁ Ἱεροδίκης νὰ διορίσῃ ὡς προσωρινὸν ἀναπληρωτὴν τοῦ Ἐφόρου (καϊμμακὰμ) ἕτερόν τι πρόσωπον, 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 Ἀχὴρ 1887 Νόμου (ἴδε Δεστοὺρ τόμ. Β' σελ. 170). Ὁπόταν δηλ. κατέχων τις καὶ ἐξουσιάζων βακουφικόν τι κτῆμα, πωλῇ μὲν τοῦτο ἢ δωρῆται καὶ μεταβιβάζῃ εἰς ἕτερον ἐπισήμως καὶ ἐνώπιον τοῦ ἁρμοδίου Κυβερνητικοῦ γραφείου, πλὴν ὁ Ἔφορος δυστροπεῖ ἄνευ νομίμου καὶ βασίμου λόγου νὰ δώσῃ τὴν διὰ τὸ κῦρος τῆς πωλήσεως (φερίγ) ἀπαραιτήτως ἀπαιτουμένην ἔγκρισιν καὶ συγκατάθεσίν του, ὁ ἁρμόδιος ἐπὶ τῶν μεταβιβάσεων τῶν βακουφικῶν κτημάτων Κυβερνητικὸς Ὑπάλληλος προσκαλεῖ κατὰ πρῶτον ἐπισήμως τὸν Ἔφορον ἵνα παρουσιασθῇ καὶ δώσῃ τὴν συγκατάθεσίν του, ἐν περιπτώσει δ' ἀρνήσεως ἐκ μέρους τοῦ Ἐφόρου, ὁ ὑπάλληλος τῆς Κυ-

βερνήσεως ἐξαιτεῖται παρὰ τοῦ Ἱεροδικείου (Τεφτὴς) τὸν ἄμεσον διορισμὸν ἑαυτοῦ ὡς ἀναπληρωτοῦ τοῦ Ἐφόρου, καὶ ὑπὸ τὴν προσωρινὴν τοιαύτην ἰδιότητά 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 ἀφιερώματός των πρόσωπα ὑψηλῆς περιωπῆς, κατέχοντα ὡρισμένας δημοσίας θέσεις, ὡς π. χ. τοὺς Πρωθυπουργοὺς (Βεζύρας) τὸν Σεϊχ οὐλ Ἰσλὰμ (ἀνώτερον πνευματικὸν ἀρχηγὸν τῶν Μουσουλμάνων), τοὺς ἀρχιευνούχους τῶν Ἀνακτόρων, τοὺς δικαστάς, κτλ. Τοιούτῳ τρόπῳ δέ, ἡ ἐφορία πολλῶν βακουφίων διετέλει ὑπὸ τὰ πρόσωπα ἐκεῖνα, ἅτινα ἑκάστοτε κατεῖχον τὰς ὡς εἴρηται θέσεις. Ἕτεροι δὲ πάλιν ἀφιερωταὶ διώριζον ὡς μουτεβελῆδες τὰ ἴδια τέκνα ἢ συγγενεῖς των ἢ ἕτερα ἐν γένει πρόσωπα, ἀπολαύοντα τῆς ἐκτιμήσεως καὶ ἐμπιστοσύνης των, ὑπὸ τὸν ὅρον, ἵνα, θανόντων τούτων, ἡ ἐφορία περιέρχηται διαδοχικῶς εἰς τοὺς νομίμους ἀπογόνους των· οὕτω δὲ τὸ ἀξίωμα τοῦτο τοῦ μουτεβελῆ περιήρχετο κληρονομικῶς κατὰ τὴν τάξιν τῆς διαδοχῆς, ἣν ὥρισεν ὁ ἀφιερωτής, ἀπὸ τοῦ πρώτου ἐφόρου εἰς τὰ τέκνα καὶ ἀπογόνους του, καὶ τὴν σήμερον ὑπάρχουσι πολλοὶ μουτεβελῆδες, οἵτινες κατέχουσι τοιούτῳ τρόπῳ κληρονομικῶς καὶ διαδοχικῶς τὴν ἐφορίαν ἀπὸ ἑκατονταέτους ἐτῶν καὶ ἐπέκεινα.

5. Ἐπειδὴ ὅμως τὸ μὲν διότι σὺν τῷ χρόνῳ καὶ βαθμηδὸν διὰ τοῦ θανάτου καὶ τῶν τελευταίων ἀπογόνων τοῦ μουτεβελῆ αἱ ἐφορίαι πολλῶν ἀρχαίων — πρὸ πολλῶν δηλαδὴ ἐτῶν συσταθέντων — βακουφίων ἤρχισαν νὰ ἐκλείπωσι καὶ ἡ θέσις τοῦ ἐφόρου ἀπέβαινε 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 ἔφοροι πολλῶν καὶ διαφόρων βακουφίων, οὕτω δὲ προσετίθεντο πολλαὶ ἀπασχολήσεις καὶ δὴ ἐνοχλήσεις εἰς ἓν καὶ τὸ αὐτὸ πρόσωπον, ἡ Αὐτοκρατορικὴ κυβέρνησις, ἐπὶ τῷ σκοπῷ νὰ ἑνοποιήσῃ τὰς διαφόρους ἐφορίας καὶ συνάμα συγκεντρώσῃ ἐν ἑαυτῇ τὴν ἀνωτάτην ἐπίβλεψιν καὶ ἐπαγρύπνησιν τῶν συμφερόντων πάντων τῶν βακουφίων, συνέστησεν ὄχι πρὸ πολλοῦ τὸ Ὑπουργεῖον τῶν Βακουφίων

(Ἐβκὰφ Ναζαρετῆ), εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τοῦ ὁποίου εἰδικῶς ἀνετέθησαν ἅπασαι ἐν γένει αἱ ὑποθέσεις αἱ ἀφορῶσαι ταῦτα. Τὸ Ὑπουργεῖον τοῦτο, οὗτινος ἀνώτατος διευθυντὴς διατελεῖ ὁ ἑκάστοτε Ὑπουργὸς τῶν Βακουφίων (Ἐβκὰφ Ναζιρῆ), διαιρεῖται εἰς τὰ ἑξῆς ἑπτὰ τμήματα, ἤτοι α΄.) τὸ τῶν γενικῶν προσόδων, β΄.) τὸ τῶν γενικῶν ἐξόδων, γ΄.) τὸ λογιστικὸν, δ΄.) τὸ τῆς γραμματείας, ε΄.) τὸ τῶν εἰσπράξεων, ς΄.) τὸ ἐξελεγκτικὸν καὶ ζ΄) τὸ τοῦ Συμβουλίου τῶν ὑπαλλήλων τοῦ Ὑπουργείου.

Χάριν τῆς ἐπιμελείας τῶν συμφερόντων τῶν ἁπανταχοῦ τοῦ Κράτους πολυαρίθμων βακουφίων, ἐν ἑκάστῃ νομαρχίᾳ ὑπάρχει τὴν σήμερον ἰδιαίτερος ὑπάλληλος «λογιστὴς τῶν βακουφίων», διοριζόμενος καὶ ἐξαρτώμενος παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων, ἕτεροι δὲ κατώτεροι ὑπάλληλοι (Ἐβκὰφ μεμουρού) ἐν ἑκάστῃ ἐπαρχίᾳ (σαντζὰκ) καὶ ἑκάστῃ ὑποδιοικήσει (καζᾶ).

6. Ἀπὸ τῆς συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων ὅλα ἐν γένει τὰ βακούφια λόγῳ ἐφορίας διεκρίθησαν εἰς δύο κατηγορίας, ἤτοι α΄. εἰς ἀμέσως παρὰ τοῦ ὑπουργείου διοικούμενα (ἐβκάφι μαζπουτὰ) καὶ β΄. εἰς ἐμμέσως διοικούμενα ἢ προσηρτημένα (ἐβκάφι μουλ χακᾶ).

Ὡς ἤδη ἐλέχθη, ὑπάρχουσι πολλὰ ἀρχαῖα βακούφια, τῶν ὁποίων ἐξέλιπε σὺν τῷ χρόνῳ ἡ Ἐφορία, ἀποβιωσάντων ἢ ἐκλιπόντων βαθμηδὸν ἁπάντων τῶν ἀπογόνων τοῦ ἀρχικοῦ ἐφόρου, ὃν κατὰ τὴν ἀριέρωσιν εἶχε διορίσει ὁ ἀριερωτής, ὡς ἐπίσης ὑπάρχουσιν ἕτερα βακούφια, ὧν ἡ ἐφορία ἦτον ἀνέκαθεν ἀνατεθειμένη εἰς πρόσωπα κατέχοντα ὡρισμένον 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 ἀριερωτοῦ εἶχον, ὡς εἴρηται, ἀνατεθῆ εἴτε εἰς ἰδιαίτερον μουτεβελῆν εἴτε εἰς τὰ πρόσωπα, τὰ ὡρισμένον 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 πᾶσαν πρᾶξιν ἐπ' αὐτῶν συμφώνως πρὸς τοὺς ὅρους, οὓς κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν εἶχε τάξει ὁ ἀριερωτής. Πάντα τὰ τοιαῦτα βακούφια ὀνομάζονται «ἀμέσως διοικούμενα» (μαζμπουτὰ), καθότι, μὴ ὑπαρχόντων πλέον ἰδιαιτέρων 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, ὠνομάσθησαν «ἐμμέσως διοικούμενα» (ἐβκάφι γάϊρ μαζμπουτὰ 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 ἀπαιτουμένας 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 ἰδίων ἐφόρων χωρὶς νὰ διατελῶσι συνάμα καὶ ὑπὸ τὸν ἔλεγχον τοῦ Ὑπουργείου. Τὰ τοιαῦτα εὐάριθμα, ἐν τῇ Πρωτευούσῃ ἰδίᾳ, βακούφια ὀνομάζονται ἐξαιρετικὰ (μουστεσνὰ) πρὸς διάκρισιν ἀπὸ τῶν ἑτέρων τῶν εἴτε ἀμέσως εἴτε ἐμμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου ἐξαρτωμένων καὶ διοικουμένων.

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

ἰδιώτου, ἡ μὴ ἐπὶ ἐπισήμου τίτλου, ἐπὶ τούτῳ παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων ἐκδιδομένου, βασιζομένη. Οἱ παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τούτου εἰς χεῖρας τῶν νεμομένων βακουφικὰ κτήματα ἰδιωτῶν 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'.) τήν τε τοποθεσίαν καὶ τὰ σύνορα καὶ τὴν περιγραφὴν τοῦ ἐξουσιαζομένου κτήματος, β'.) τὸ εἶδος τοῦ βακουφίου, εἰς ὃ ἀνῆκε τὸ κτῆμα (π. χ. ἐὰν ἦναι διτελὲς ἢ μουκαταλῆ κτλ.), γ'.) τὴν ὀνομασίαν τοῦ βακουφίου (τίνος ἀριέρωμα εἶναι) καὶ ὑπὲρ τίνος σκοποῦ τυγχάνει ἀριερωμένον τὸ κτῆμα, δ'.) τὴν λόγῳ ἐροτίας ἰδιότητα τοῦ κτήματος (ἐὰν ἦναι ἐκ τῶν ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων διοικουμένων ἢ τῷ Ὑπουργείῳ ἁπλῶς προσηρτημένον), ε'.) τὸ χρηματικὸν ποσὸν, ὅπερ ὑπὸ τὴν ὀνομασίαν μισθώματος γῆς (γὲρ κιρασῆ) ἢ ἐμπροθέσμου μισθώματος (ἰδζαρεῖ μουεδζελὲ) ὑποχρεοῦται ὁ νεμέμενος τὸ κτῆμα νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ ἐρόρῳ τοῦ ἀριερώματος, ϛ'.) τὸ ὀνοματεπώνυμον τοῦ τε πωλητοῦ καὶ ἀγοραστοῦ, ἐὰν ὁ τίτλος δίδηται συνεπείᾳ πωλήσεως (φερὰγ) τοῦ κτήματος εἰς τὸν ἀγοραστὴν, τὰ ὀνοματεπώνυμα τοῦ τε κληρονομουμένου καὶ τῶν κληρονόμων, ἐὰν ὁ τίτλος ἐκδίδηται συνεπείᾳ θανάτου τοῦ πρώην νομέως κτλ., ζ'.) τὸν δικαιολογικὸν ἐν γένει λόγον ἤτοι 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 Δεστοὺρ τόμ. Α'. σελ. 245).

8. Ὡς ὁρίζεται ἐν τῷ δευτέρῳ κεφαλαίῳ τοῦ ἀπὸ 9 Ζζεμάζηλ Ἀχὴρ 1287 Νόμου (Δεστοὺρ τόμ. Β'. σελ. 170) ἔχει ἱδρυθῆ ἐν Κωνσταντινουπόλει, παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων ἐξαρτωμένη, ἰδιαιτέρα «Διεύθυνσις τῶν τίτλων καὶ ἀρχείων τῶν βακουφίων» (Σενεδὰτ ἰδαρεσί), παρὰ ταύτῃ δ' ἐκρατεῖτο λεπτομερὴς κατάλογος καὶ καταγραφὴ ὅλων ἐν γένει τῶν ἐν τῇ Πρωτευούσῃ καὶ τοῖς πέριξ κειμένων βακουφικῶν κτημάτων, εἴτε ἀμέσως εἴτε ἐμμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων διοικουμένων. Ἡ Διεύθυνσις αὕτη ἀ-

πηρτίσθη ἐκ τεσσάρων τμημάτων, καὶ τὸ μὲν πρῶτον τμῆμα ὡρίσθη διὰ τὰ βακούφια τῶν δύω Ἱερῶν πόλεων Μεδινᾶς καὶ Μέκκας, τὸ δεύτερον διὰ τὰ βακούφια τῶν Αὐτοκρατόρων καὶ συγγενῶν Αὐτοῖς, τὸ τρίτον διὰ τὰ ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου διοικούμενα (μαζμπουτὰ) καὶ τέλος τὸ τέταρτον διὰ τὰ ἀμέσως μὲν παρὰ τῶν ἰδίων ἐρόρων (μουτεβελήδων) διοικούμενα, ἐμμέσως δὲ παρὰ τοῦ Ὑπουργείου ἐξαρτώμενα ἤτοι τὰ ἐβκάφι μουλχακᾶ ἢ ἄλλως γάϊρ μαζμπουτὰ λεγόμενα. Ἐν τῷ Καταστήματι τῆς Διευθύνσεως τῶν τίτλων καὶ ἀρχείων ἐγίνοντο ὅλαι αἱ δικαιοπραξίαι, αἱ ἀφορῶσαι οἱονδήποτε βακουφικὸν κτῆμα ὡς π. χ. πώλησις (φερὰγ) ὑποθήκη (φεράγ μπὶλ βεφὰ), κληρονομικὴ μεταβίβασις, διανομὴ βακουφικοῦ κτήματος, ἐπικοίνως μετ' ἄλλου ἐξουσιαζομένου κτλ. Ὁσάκις ἐπρόκειτο νὰ πωλήσῃ τις ἢ ὑποθηκεύσῃ εἰς ἕτερον τὰ ὑπὸ τὴν δηνεκῆ νομὴν του (τεσσαρούφ) ἐν Κωνσταντινουπόλει δὲ καὶ τοῖς πέριξ κείμενα βακουφικὰ κτήματα, ὅ,τε πωλητὴς (φαρὴγ) καὶ ὁ ἀγοραστὴς, ἢ ὁ δανειστὴς καὶ ὁ ὑποθηκεύων τὸ κτῆμα ὀφειλέτης προσήρχοντο ἐν τῷ Καταστήματι τῆς Διευθύνσεως τῶν τίτλων, αὐτόθι δέ, ἀφ' οὗ ἐξητάζοντο πρότερον τὰ ἐν χερσὶ τοῦ πωλητοῦ ἢ ὑποθηκεύοντος τὸ κτῆμά του ὀφειλέτου ἀποδεικτικὰ τῆς ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ)του ἔγγραφα, καὶ ἐνεκρίνοντο ταῦτα, ἠκούετο κατόπιν παρὰ τοῦ Διευθυντοῦ ἡ προφορικὴ ἀμφοτέρων τῶν μερῶν κατάθεσις καὶ ὁμολογία (τακρήρ) περὶ τῆς μεταξὺ τούτων συμφωνηθείσης πωλήσεως ἢ ὑποθήκης, καὶ ἐνεγράφετο ἡ τοιαύτη ὁμολογία ἐν τοῖς βιβλίοις τῆς Διευθύνσεως. Μετὰ τὴν ἐκπλήρωσιν τῶν διατυπώσεων τούτων εἰ μὲν ἐπρόκειτο περὶ ὁριστικῆς 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 ἀφεώρα ὑποθήκην (φερὰγ μπὶλ βεφὰ, πώλησις ἐπὶ ἐξωνήσει), ἐλαμβάνετο παρὰ τοῦ ὑποθηκεύοντος τὸ κτῆμά του ὀφειλέτου ὁ ἐπ' ὀνόματί του καὶ ἐν χερσί του εὑρισκόμενος 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 προσωρινή τις ἔντυπος ἀπόδειξις (ἰλμουχαμπὲρ) ἀπο-

δειτικὴ 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 ἰδιωτῶν παραδιδόμενοι ἐπίσημοι τίτλοι ἦσαν δύο εἰδῶν, καθότι οἱ μὲν τὰ ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τούτου διοικούμενα βακούφια ἀφορῶντες τίτλοι ἐσφραγίζοντο παρὰ τῶν ἁρμοδίων ὑπαλλήλων τοῦ Ὑπουργείου ἐν ᾧ οἱ τὰ ἐμμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου ἐξαρτώμενα βακούφια (μουλχακά, γαΐρ μαζμπουτά) ἀφορῶντες, ἀφοῦ ἐν πρώτοις ἐσφραγίζοντο παρὰ τοῦ ἁρμοδίου ἐφόρου (μουτεβελῆ), ἐσφραγίζοντο κατόπιν καὶ διὰ τῆς ἐπισήμου τοῦ Ὑπουργείου σφραγῖδος Προκειμένου ἐν γένει περὶ διαιοπραξίας τινὸς (π.χ ἀγοραπωλησίας, δωρεᾶς κτλ.), ἀφορώσης τὰ ἐμμέσως ἐξαρτώμενα βακούφια (μουλχακᾶ), προσεκαλεῖτο καὶ ὁ ἁρμόδιος ἔφορος, ὅπως εἴτε αὐτοπροσώπως εἴτε δι' ἀντιπροσώπου παρευρεθῇ ἐν τῷ Καταστήματι τῆς Διευθύνσεως τῶν τίτλων κατὰ τὴν κατάθεσιν τῆς σχετικῆς ὁμολογίας (ταπὴρ) τῶν ἐνδιαφερομένων μερῶν, ἵνα καὶ οὗτος ἐπικυρώσῃ τὴν δικαιοπραξίαν, ἐὰν δὲ τυχὸν δὲν παρηυρίσκετο, αἱ μὲν νόμιμοι διατυπώσεις 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 σφραγῖδός του ἐπικυρώσῃ. Καθ' ἣν δὲ περίπτωσιν ὁ Ἔφορος, καίτοι προσκαλούμενος, καὶ πάλιν δὲν προσέρχεται, ἄνευ νομίμου τινὸς λόγου δυστροπῶν νὰ σφραγίσῃ καὶ ἐπικυρώσῃ τὴν συντελεσθεῖσαν δικαιοπραξίαν, ἡ Διεύθυνσις τῶν τίτλων ἀναφέρεται εἰς τὸ Ἱεροδικεῖον (Τεφτὶς), ὅπερ καὶ διορίζει ὡς ἔφορον ἀναπληρωτικὸν (καϋμακὰμ) αὐτὸν τοῦτον τὸν Διευθυντὴν τῶν τίτλων, ἐξουσιοδοτούμενον οὕτω ἵνα ὑπὸ τοιαύτην ἰδιότητα καὶ ὡς νόμιμος ἀναπληρωτὴς τοῦ Ἐφόρου ἐπικυρώσῃ καὶ σφραγίσῃ τὴν γενομένην δικαιοπραξίαν (ἄρθρ. 31 τοῦ ἀπὸ 9 Δζεμάζηλ Ἀχὴρ 1287 Νόμου Δεστοὺρ τόμ. Β'. σελ. 170).

10. Ὁ ἀπὸ 19 Δζεμάζηλ Ἀχὴρ 1280 Νόμος (ἴδε Δεστοὺρ τόμ. Β'. σελ. 146) καθορίζει εἰδικώτερον καὶ ἀφορᾷ τὰ ἐκτὸς τῆς πρωτευούσης, ἤτοι ἐν ταῖς Νομαρχίαις καὶ Ἐπαρχίαις καὶ Ὑποδιοικήσεσι (καζὰ) εὑρισκόμενα διάφορα βακούφια. Παρ' ἑκάστῃ Νομαρχίᾳ διωρίσθη ἀνὰ εἷς ἀνώτερος ὑπάλληλος, «Διευθυντὴς τῶν βακουφίων» (ἐβκὰφ μουδιρῆ), παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων ἐξαρτώμενος καὶ διορζόμενος, ὅστις λόγῳ τῆς θέσεώς του διετέλει καὶ μέλος τοῦ Διοικητικοῦ Συμβουλίου (ἰδαρὲ μεδζιλισὶ) τῆς Νομαρχίας, παρ' ᾗ ἤδρευε. Παρὰ τοῖς διευθυνταῖς ἐνηργοῦντο ἅπασαι αἱ δικαιοπραξίαι, αἱ ἀφορῶσαι τὰ βακούφια (ἀγοραπωλησία, δωρεὰ κτλ.), καὶ δὲν ἠδύναντο μὲν οὗτοι ἐπὶ τῇ βάσει τῶν τοιούτων δικαιοπραξιῶν νὰ ἐκδώσωσιν ἐπίσημον τίτλον ἐνδεικτικὸν τῆς ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος ἐξουσίας τοῦ νέου ἐξουσιαστοῦ, ἔδιδον δὲ ἁπλῶς αὐτῷ προσωρινὴν μόνον ἔντυπον ἀπόδειξιν (ἰλμουχαμπὲρ) περὶ τῆς ἐνώπιόν των διεξαχθείσης καὶ συντελεσθείσης δικαιοπραξίας, μεθ' ὃ ἀποστέλλοντες πρὸς τὸ ἐν Κωνσταντινουπόλει Ὑπουργεῖον τῶν Βακουφίων μηνιαίαν κατάστασιν τῶν καθ' ἕκαστον μῆνα γενομένων ἐνώπιόν των δικαιοπραξιῶν, τοὺς ἐπὶ τῇ βάσει τῆς καταστάσεως ταύτης παρὰ τοῦ Ὑπουργείου ἐκδιδομένους καὶ πρὸς αὐτοὺς ἀποστελλομένους ἐπισήμους τίτλους παρέδιδον τοῖς δικαιούχοις, λαμβάνοντες ὀπίσω παρὰ τούτων τὰς, ὡς εἴρηται, προσωρινῶς δοθείσας ἀποδείξεις (ἰλμουχαμπέρ).

11. Συνάμα οἱ Διευθυνταὶ τῶν βακουφίων εἰσέπραττον τὰς ἐκ τῶν βακουφικῶν κτημάτων εἰσπράξεις, ἃς καὶ παρέδιδον τῷ ταμίᾳ τῆς Αὐτοκρατορικῆς Κυβερνήσεως, ὅπως οὗτος τὰς ἐγγράψῃ ἐν χωριστῷ βιβλίῳ, ὤφειλον δὲ καθ' ἑκάστην τριμηνίαν νὰ συντάσσωσι γενικὸν κατάλογον τῶν κατὰ τὸ διάστημα τοῦτο γενομένων ἐσόδων τε καὶ ἐξόδων, καὶ μετὰ τὴν ἐξέλεγξιν αὐτοῦ καὶ ἐπικύρωσιν παρὰ τοῦ Διοικητικοῦ Συμβουλίου τῆς Νομαρχίας, νὰ τὸν ἀποστέλλωσιν εἰς τὸ Ὑπουργεῖον. Πλὴν τοῦ κατὰ τριμηνίαν καταλόγου ἔδει νὰ συντάσσηται ἐπίσης κατὰ τὸ τέλος ἑκάστου ἔτους καὶ ὁ ἐτήσιος ἀπολογισμὸς τῶν τε ἐσόδων καὶ ἐξόδων, ὅστις μετὰ τὴν παρὰ τοῦ Διοικητικοῦ Συμβουλίου ἐξέλεγξιν καὶ ἐπικύρωσίν του ἐστέλλετο ἐπίσης πρὸς τὸ Ὑπουργεῖον.

Οἱ Διευθυνταὶ ὤφειλον ἐπίσης νὰ κρατῶσιν Ἡμερολόγιον, ὡς καὶ δύω ἕτερα βιβλία, τὸ μὲν ἀφορῶν τὰ ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου διοικούμενα βακούφια, τὸ δὲ τὰ ἀμέσως μὲν παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων

ἐμμέσως δὲ παρὰ τοῦ Ὑπουργείου ἐξαρτώμενα (μουλχακά). Ἐν τοῖς βιβλίοις τούτοις ἐγγράφονται κεχωρισμένως κάτωθι τῆς προσωνυμίας ἑκάστου βακουφίου τὰ διάφορα ἔσοδά του, αἱ δαπάναι του, τὰ ὀνοματεπώνυμα τῶν ἐκ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος ἀπολαμβανόντων οἱασδήποτε προσόδους ἢ ἐπιχορηγήσεις (βαζηφέ, ἴδε ὑποσημείωσιν § 10 βιβλ. Α΄. τίτλ. α΄.), αἱ ὑπαλληλίαι (δζιχὰτ π. χ. ἱμάμη, κράκτου κτλ.) ἃς οὗτοι κατέχουσιν, ἐὰν δὲ πρόκηται περὶ βακουφίων 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 βακουφίων ἡ διαχείρισις καὶ λ)σμοὶ ὅλων τῶν ἀμέσως παρὰ τῶν ἐφόρων των (μουτεβελήδων) διοικουμένων βακουφίων ἐπὶ τῇ βάσει τριπλοτύπων, ἐσφραγισμένων παρὰ τοῦ ταμίου. Οἱ ἔφοροι δικαιοῦνται νὰ δαπανήσωσι τὸ πολὺ μέχρι πεντακοσίων γροσίων δι' ἐπειγούσας ἐπισκευὰς βακουφικῆς οἰκοδομῆς, ἐὰν δὲ αἱ πρὸς ἐπισκευὴν δαπάναι ὑπερβαίνωσι τὸ ποσὸν τοῦτο, μέχρι μὲν τοῦ ποσοῦ τῶν δύο χιλιάδων πεντακοσίων γροσίων δέον οὗτοι ν' ἀναφέρωνται εἰς τοὺς Διευθυντὰς τῶν βακουφίων, οἵτινες καὶ ἐπιτρέπουσιν αὐτοῖς τὴν τοιαύτην δαπάνην μετὰ προηγουμένην δικαιολογητικὴν ἔκθεσιν (rapport) ἀρχιτέκτονος καὶ πραγματογνωμόνων καὶ ἔγκρισιν τοῦ διοικητικοῦ Συμβουλίου τῆς Νομαρχίας, διὰ δὲ τὰς δαπάνας τὰς ὑπερβαινούτας τὸ ὡς εἴρηται ποσὸν ἀπαιτοῦνται πλείονες διατυπώσεις(1)

13. Συνεπείᾳ μεταγενεστέρου Αὐτοκρατορικοῦ διατάγματος τὸ ὡς εἴρηται παρὰ τῷ Ὑπουργείῳ τῶν Βακουφίων συσταθὲν τμῆμα τῆς Διευθύνσεως τῶν τίτλων καὶ ἀρχείων (σενεδὰτ ἰδαρεσὴ), ἀποσπασθὲν ἐκ τοῦ Ὑπουργείου τούτου, συνεχωνεύθη καὶ προσηρτήθη τῷ Ὑπουργείῳ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου (Δερτέρι χακανὴ Ναζαρετὴ), ἔκτοτε δὲ μέχρι τῆς σήμερον ἅπασαι αἱ δικαιοπραξίαι, αἱ ἀφορῶσαι τὰ διάφορα βακουφικὰ κτήματα, ἐνεργοῦνται παρὰ μόνῳ

1. Ὑποσημ. Νεώτερος ἀπὸ 19 Ἰουλίου 1293 Νόμος (Δεστοὺρ τόμ. Δ΄. σελ. 586) κανονίζει λεπτομερέστερον τὰ τῆς οἰκοδομήσεως καὶ ἐπισκευῶν τῶν βακουφικῶν 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 ἰδιώταις τὰ ἐπὶ τῶν βακουφικῶν κτημάτων δικαιώματά των. Συνάμα δὲ καὶ ἡ παρ' ἑκάστῃ Νομαρχίᾳ θέσις τοῦ Διευθυντοῦ τῶν βακουφίων (ἐβκὰφ μουδιρὴ) κατηργήθη, 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» (ἐβκὰφ μουχασεμπεδζισὴ) καλούμενοι, ἐν ᾧ ἅπασαι αἱ τὰ βακουφικὰ κτήματα ἀφορῶσαι διοικοπραξίαι (ἀγοραπωλησία, δωρεὰ, κληρονομικὴ μεταβίβασις κτλ.) ἔν τε ταῖς Νομαρχίαις, τοῖς Ἐπαρχίαις καὶ Ὑποδιοικήσεσιν ἐκτελοῦνται τὴν σήμερον παρὰ μόνων τῶν ἁρμοδίων ὑπαλλήλων τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου (Ἐπίσημοι Ὁδηγίαι ἀπὸ 26 Ἰουλίου 1291 καὶ ἀπὸ 23 Μαρτίου 1292 ἐν Δεστοὺρ τόμ. Γ΄ σελ. 452 καὶ 464)

14. Οἱ καθ' ὁμοιόμορφον τρόπον συντεταγμένοι καὶ ἄνωθι τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν φέροντες ἐπίσημοι ἔντυποι τίτλοι (σενεδάτι Δερτέρι Χακανὴ), οἱ παρὰ τοῦ ἐν Κωνσταντινουπόλει Ὑπουργείου τοῦ Αὐτοκρατορ. Κτηματολογίου τὴν σήμερον ἐκδιδόμενοι, περιέχουσι καὶ ἀναφέρουσιν ὅλα τὰ στοιχεῖα καὶ λεπτομερῆ γεγονότα ἐκεῖνα, ἅτινα ἐν τοῖς πρόσθι ἐμνημονεύσαμεν (ἴδε § 7). Ὅσον μὲν ἀφορᾷ τὰ ἀμέσως ὑπὸ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων διοικούμενα (μαζμπουτὰ) βακούφια, οἱ τίτλοι τῶν τοιούτων βακουφικῶν κτημάτων σφραγίζονται παρὰ μόνον τοῦ Ὑπουργείου τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, ἐν ᾧ οἱ τὰ ἀμέσως μὲν παρὰ τῶν ἰδίων 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 Ἔφοροι εὑρίσκωνται ἐν Κωνσταντινουπόλει, αὐτόθι σφραγίζουσι καὶ οὗτοι τὸν ἐπίσημον τίτλον, ἐὰν δὲ κατοικῶσιν ἢ εὑρίσκωνται ἐν ταῖς ἐπαρχίαις, στέλλεται αὐτόσε ὁ τίτλος ὅπως σφραγισθῇ παρ' αὐτῶν, κατόπιν δὲ παραδίδεται εἰς χεῖρας τοῦ ἰδιώτου, ὃν ὁ τίτλος ἀφορᾷ (ἄρθρ. 14 τῶν ἀπὸ 23 Μαρτίου 1292 ἐπισήμων Ὁδηγιῶν).

παρὰ τοῦ ἁρμοδίου ἐφόρου. Προκειμένου δὲ περὶ δικαιοπραξιῶν, ἀφορωσῶν τὰ ἐκτὸς τῆς Πρωτευούσης ἐν ταῖς ἐπαρχίαις κείμενα διάφορα βακουφικὰ κτήματα, οἱ ἁπανταχοῦ τοῦ Κράτους ὑπάλληλοι τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου δίδουσι μὲν προσωρινὰς μόνον ἀποδείξεις (ἱλμουχαμπὲρ) εἰς τοὺς ἰδιώτας, 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 κα' ἕκαστον μῆνα γενόμεναι τοιαῦται δικαιοπραξίαι. Ἐπὶ τῇ βάσει τῶν τοιούτων μηνιαίων καταστάσεων, ἐκδίδονται παρὰ τοῦ ὡς εἴρηται Ὑπουργείου οἱ ἄνωθι τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν φέροντες ἐπίσημοι ἔντυποι τίτλοι, καὶ ἀποστέλλονται κατόπιν παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τούτου εἰς τοὺς ἐν ταῖς ἐπαρχίαις ὑπαλλήλους τ. Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, ὅπως μέσῳ αὐτῶν διανεμηθῶσι καὶ παραδοθῶσιν εἰς χεῖρας τῶν ἐνδιαφερομένων.

15. Κατὰ τὸν ἀπὸ 28 Αὐγούστου 1290 Νόμον (Δεστοὺρ τόμ. Γ' σελ. 447) δέον νὰ δίδωνται παρὰ τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου χωριστοὶ τίτλοι διὰ τὰ εἴτε ἐπὶ βακουφικοῦ οἰκοπέδου τοῦ εἴδους μουκαταλῆ (Ἴδε βιβλ. Β'. τίτλ. γ'.) εἴτε ἐπὶ δημοσίας γῆς ᾠκοδομημένα οἰκοδομήματα ἢ περυτευμένα δένδρα καὶ κλήματα, τὸ τοιοῦτον δὲ εἶναι φυσικὴ συνέπεια καὶ ἔμπρακτος καθιέρωσις τῶν ὅσα ἤδη ἐν τοῖς πρόσθι ἐξεθέσαμεν (τίτλ. Α' §§ 15 16). Ἐπειδὴ δηλαδὴ τὰ τοιούτου εἴδους κτήματα, καίτοι ἐπὶ ἀλλοτρίας γῆς ᾠκοδομημένα ἢ περυτευμένα, δὲν ὑπάγονται εἰς τὴν γῆν, ἀλλὰ τουναντίον ἡ γῆ ὑπάγεται καὶ ὑπείκει εἰς αὐτά, ἀποτελοῦσι δ' ἀνεξάρτητον τοῦ ἐδάφους ἰδιοκτησίαν καὶ οὕτως εἰπεῖν εἶδός τι ἐγκτημάτων ἐπὶ ἀλλοτρίων κτημάτων κειμένων, διὰ τοὺς λόγους τούτους καὶ εἰς τὸν ἐξουσιάζοντα τοιούτου εἴδους κτήματα πλὴν τοῦ ἐπισήμου τίτλου, δι' οὗ ἀναγνωρίζεται τὸ ἐπὶ τῆς ἀλλοτρίας γῆς δικαιώματά του δι-νεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ), δίδεται συνάμα καὶ ἰδιαίτερος ἐπίσης ἐπίσημος τίτλος διὰ τὰ κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα ἐξουσιαζόμενα οἰκοδομήματα καὶ δένδρα.

16. Ὡς λοιπὸν ἐκ τῶν ἄνωθι καταφαίνεται, πᾶς ὁ τὴν σήμερον ἐξουσιάζων βακουφικόν τι κτῆμα, ἔχει ἐν χερσί του καὶ ἐπίσημον τίτλον, ἀναγνωριστικὸν τῆς ἐπὶ τοιούτου κτήματος ἐξουσίας του, ἐκ τοῦ περιεχομένου δὲ τοῦ τίτλου τούτου εὔκολον εἰς πάντα καθίσταται νὰ μάθῃ καὶ πληροφορηθῇ τί εἴδους 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 Ὀθωμ. Αὐτοκρατορίᾳ ἤδη ἀπὸ τῆς ἐποχῆς τοῦ ἐνδόξου καὶ ἀοιδίμου Σουλτάνου Σουλεϋμὰν τοῦ Νομοθέτου (1520-66 μ. Χρ.) ἤρξαντο δι' ἐπὶ τούτῳ σχηματισθεισῶν 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 Ἐγίρας 955, μόλις ἐτελείωσε κατὰ τὸ 1010 (ἤτοι περὶ τὸ 308 ἐτῶν περίπου) ἐπὶ τῶν χρόνων τῆς βασιλείας τοῦ Σουλτάνου Μουρὰτ 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 ἐξουσιαζομένων 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 ἑκάστου τῶν ὁποίων εἶχε τεθῇ ἡ Αὐτοκρατορικὴ ὑπογραφὴ καὶ ὁ αὐτοκρατορικὸς Τουρᾶς. Τὰ βιβλία ταῦτα, ἀπαρτίζοντα τὴν σήμερον ἐννεακοσίους ἑβδομήκοντα πέντε τόμους, ἐφυλάσσοντο ἀνέκαθεν ἐντὸς σιδηρῶν κιβωτίων μετὰ μεγάλης προσοχῆς καὶ πολλῶν προφυλάξεων παρὰ τῷ Αὐτοκρατορικῷ Ἀρχειοφυλακείῳ τῶν κτημάτων (Δεφτερχανέϊ Ἀμηρέ), ὡς ἐκ τοῦ τρόπου δέ, καθ' ὃν ταῦτα συνετάχθησαν, καὶ τῶν προσώ-

πων, ἅτινα ἔχουσι λάβει μέρος εἰς τὴν τότε καταγραφὴν τῶν κτημάτων, ἐθεωροῦντο ἀνέκαθεν ἀνώτερα πάσης ὑπονοίας παραποιήσεως καὶ πλαστότητος, δι' ὃ καὶ αἱ ἐν τοῖς βιβλίοις τούτοις ἐγγραφαὶ ἐπὶ Δικαστηρίου εἶχον πάντοτε πλήρη ἀποδεικτικὴν ἰσχύν. Ὁπόταν ὡς ἐκ τῶν περιστάσεων ἐπεβάλλετο ἡ ἀνάγκη ἵνα μεταβληθῇ ἡ ἐν τοῖς βιβλίοις τούτοις ἐγγραφή, ἔδει πρὸς τοῦτο νὰ ἐκδοθῇ ἰδιαίτερον Αὐτοκρατορικὸν διάταγμα ἐπιτρέπον τὴν μεταβολήν, γινομένην ὅμως πάντοτε ἐπὶ παρουσίᾳ τῶν ἀνωτέρων ὑπαλλήλων τοῦ Κτηματολογίου. Τὸ ἄρθρ. 1737 τοῦ Ἀστ. Κώδικος, ἀναφέρον ὅτι αἱ ἐν τοῖς Βιβλίοις τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου ἐγγραφαὶ ἔχουσι πλήρη ἀποδεικτικὴν ἰσχὺν καὶ ὅτι ἀπορασίζεται κατὰ τὸ περιεχόμενόν των, ἀφορᾷ μόνα τά ὡς εἴρηται παλαιὰ βιβλία.

ϐ'.) Καίτοι ὅμως τὸ ἄπαξ ἐπὶ βασιλείας τοῦ Σουλτάνου Σουλεϊμὰν τοῦ Νομοθέτου ἀρξάμενον, ἐπὶ Σουλτάνου δὲ Μουρὰτ τοῦ Γ'. περατωθὲν ἔργον τῆς καταγραφῆς τῶν κτημάτων ἀπήτησε τοσούτους κόπους καὶ τοσοῦτον χρόνον ὅπως συντελεσθῇ, κατὰ τοὺς μετέπειτα χρόνους παρημελήθη ἡ συνέχισις τοῦ ἔργου, οὐδεὶς δὲ Νόμος ἐγκαίρως εἶχε νομοθετηθῇ, περιγράφων τοὺς ὅρους καὶ τὰς διατυπώσεις, καθ' ἃς ἔδει νὰ γίνωνται αἱ τὰ ἀκίνητα κτήματα ἀφορῶσαι δικαιοπραξίαι. Οὕτω λοιπὸν διὰ τῆς παρελεύσεως ὄχι πολλοῦ χρονικοῦ διαστήματος, καθ' ὅσον ἰδίᾳ ἀφορᾷ τὰ ἐκτὸς τῆς πρωτευούσης ἐν ταῖς ἐπαρχίαις κείμενα κτήματα, τὰ εἰρημένα βιβλία καταγραφῆς τῶν κτημάτων διὰ τῆς σὺν τῷ χρόνῳ μεταβολῆς τῶν ἀρχικῶν ἰδιοκτησιῶν ἀρχαιολογικὴν μόνον ὡς ἐπὶ τὸ πολὺ σημασίαν ἠδύναντο νὰ ἔχωσι, χρησιμεύοντα κυρίως διὰ τὰς πληροφορίας, ἃς ἠδύνατό τις 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 ἠδύνατο νὰ ἐνεργηθῇ νέα σημείωσις, ὁπόταν ἐπρόκειτο περὶ σπουδαίας τινὸς ὁπωσοῦν 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 Σεφὲρ 1276 περὶ Ἱεροδικείων ἐν Δεστοὺρ τόμ. Α' σελ. 301, καὶ Νόμον περὶ τῶν ἀποφάσεων τῶν Ἱεροδικείων διὰ τὰ μούλκια ἐν Δεστοὺρ τομ. Δ' σελ. 90), ὅσον δὲ ἀφορᾷ τὰς δημοσίας γαίας, ἡ παραχώρησις τοιούτων γαιῶν ἐγένετο μέσῳ τῶν Σιπαχήδων ἢ τῶν εἰσπρακτόρων τούτων, ἐνῷ πᾶσα δικαιοπραξία, ἀφορῶσα τὰ βακουφικὰ κτήματα, ἔδει νὰ γίνηται ἐπὶ παρουσίᾳ καὶ τῇ ἐγκρίσει τοῦ ἐφόρου (μουτεβελῆ), τούτου σφραγίζοντος καὶ ἐκδίδοντος τὸ πωλητήριον ἔγγραφον (τεμεσοὺκ).

δ'.) Δυνάμει τοῦ ἀπὸ 7 Ραμαζὰν 1274 Νόμου περὶ γαιῶν ἐθεσπίσθη τὸ πρῶτον καὶ ἐτέθη γενικῶς ἐν ἐφαρμογῇ τὸ ἀξίωμα, ὅτι εἰς τὸ ἐξῆς πᾶς ὁ νεμόμενος δημοσίαν γῆν δέον νὰ ἦναι 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 Σιπαχήδων ἢ τῶν εἰσπρακτόρων τούτων, ἔδει νὰ σπεύσωσιν ὅπως ἀνταλλάξωσι τὰ ἔγγραφα ταῦτα μὲ τὰ ἐπίσημα ταποῦ σενεδῆ. Οἱ ἀπανταχοῦ τοῦ Κράτους Νομάρχαι (Βαλῆ) Ἔπαρχοι (Μουτεσσαρὴφ) καὶ Ὑποδιοικηταὶ (Καϊμμακὰμ) συνάμα δὲ καὶ τὰ μέλη τῶν Διοικητικῶν Συμβουλίων ἑκάστου Νομοῦ (Βιλαγιὲτ) Ἐπαρχίας (Σαντζὰκ) καὶ Ὑποδιοικήσεως (Καζᾶ), ὡς ἐπίσης καὶ οἱ Οἰκονομικοὶ Ἔφοροι ἐνετάλησαν καὶ κατέστησαν ὑπεύθυνοι, ὅπως μέσῳ τῶν Δημογερόντων ἑκάστου χωρίου καὶ κωμοπόλεως εὐκολύνωσι καὶ ἐποπτεύωσι τοὺς ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν ταχθέντας τότε εἰδικοὺς ὑπαλλήλους (ἐραζι μεμουρού), ἵνα καταγράψωσιν οὗτοι ἀπάσας τὰς ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν τῶν ἰδιωτῶν διατελούσας δημοσίας γαίας μετὰ τῶν συνόρων των καὶ τοῦ ὀνοματεπωνύμου ἑνὸς ἑκάστου νομέως (μουτεσσαρὴφ), ὡς καὶ τὰς εἰς τὴν ὁλομέλειαν τῶν κατοίκων ὡρισμένου χωρίου ἢ κωμοπόλεως ἀφειμένας καὶ λοιπὰς γαίας. Μετὰ τὴν τοιαύτην λε-

πτομερῆ καταγραφὴν τῶν δημοσίων ἐν γένει γαιῶν, ἐστέλλετο περιληπτικὴ κατάστασις ταύτης εἰς τὴν ἐν Κωνσταντινουπόλει κεντρικὴν Διεύθυνσιν τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, παρ' ἧς ἐξεδίδοντο οἱ ἐπίσημοι τίτλοι καὶ ἐστέλλοντο εἰς τὰς ἐπαρχίας, ὅπως δοθῶσιν εἰς τοὺς εἰς οὓς ἀνῆκον ἰδιώτας(1). Προκειμένου δὲ εἰς τὸ ἑξῆς νὰ γίνῃ δικαιοπραξία τις (ἀγοραπωλησία, ὑποθήκη, δωρεὰ κτλ.) ἀρορῶτα τὰς δημοσίας γαίας, ἔκτοτε ἐθεσπίσθη, ὅτι ἐπὶ ποινῇ ἀκυρότητος τῆς δικαιοπραξίας δέον αὕτη νὰ συντελῆται δι' ἐπισήμου ὁμολογίας (τα-

1. Σημ. Ὡς παρακατιόντες ὁρίζομεν (ἴδ. § ε'.), τὸ σύστημα τῆς καταγραφῆς τῶν ἀκινήτων κτημάτων καὶ τῆς παρὰ τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου ἐκδόσεως ἐπισήμων τίτλων ἔχει ἤδη ἐπεκταθῆ καὶ εἰς τὰ βακούφια καὶ τὰ μούλκια. Πᾶν λοιπὸν ἀκίνητον κτῆμα, εὑρισκόμενον κατά τινα τρόπον εἴτε λόγῳ κυριότητος εἴτε δι' ἑνεκοῦς νομῆς ὑπὸ τὴν **ὁριστικὴν** κατοχὴν ἰδιώτου, δέον νὰ ἦναι καταγεγραμμένον ἐπισήμως, συνάμα δὲ νὰ ὑπάρχῃ ἐν χερσὶ τοῦ ἰδιώτου ἐπίσημος τίτλος ἐνδεικτικὸς τῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξουσίας του. Τὸ πραγματικὸν συμφέρον παντὸς ἐξουσιάζοντος ἀκίνητόν τι κτῆμα εἶνε, ἐὰν τυχὸν τὸ κτῆμα τοῦτο δὲν ἦνε εἰσέτι καταγεγραμμένον καὶ δὲν ὑπάρχῃ ἐπίσημος τίτλος δι' αὐτό, νὰ σπεύσῃ οὗτος φροντίζων διά τε τὴν καταγραφὴν καὶ τὴν ἔκδοσιν 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 ἔκδοσιν τοιούτου τίτλου καταβάλλει μόνον τὴν ἀξίαν τοῦ ἐνσήμου χάρτου, ὅστις δὲ τοὐναντίον ἤθελε κατόπιν μετὰ τὴν ἐκπνευσιν τῆς πενταετοῦς προθεσμίας ζητήσει τὴν ἔκδοσιν τοιούτου τίτλου, ἐὰν μὲν τὸ κτῆμα, δι' ὃ αἰτεῖται ὁ τίτλος, ἦναι 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 ἦναι μούλκιον ποσὸν ἀναλογοῦν μὲ εἴκοσι πέντε τοῖς χιλίοις. Ὅσον ἀφορᾷ τὸν ἔνσημον χάρτην διὰ τοὺς τίτλους τῶν κτημάτων, ταῦτα διακρίνονται εἰς τρεῖς τάξεις ἤτοι 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 ἀγροτικὰ κτήματα. Διὰ μὲν τὰ τῆς πρώτης τάξεως ἡ ἀξία τοῦ ἐνσήμου χάρτου εἶνε δέκα μόνον τρόσια, διὰ τὰ τῆς δευτέρας ἑπτὰ καὶ ἥμισυ καὶ τὰ τῆς τρίτης πέντε τρόσια. Ἀλλὰ καὶ ὁπόταν τις ἤθελε τυχὸν ἀπολέσει τὸν ἐν χερσί του ἐπίσημον τίτλον, πρὸς ἔκδοσιν νέου τοιούτου καταβάλλει μόνον τὴν ἀξίαν τοῦ ἐνσήμου χάρτου κατὰ τὴν ἄνωθι τάξιν.

κρὴρ) τῶν συμβαλλομένων μερῶν ἐνώπιον τῆς ἁρμοδίας Ἀρχῆς, καθότι, ἐπειδὴ ἡ καθαυτὸ κυριότης (ρεκαμπὲ) τῶν τοιούτου εἴδους κτημάτων ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ, ὑπὸ τὸν ἔλεγχον καὶ μὲ τὴν ἄδειαν ταύτης δέον πᾶσα τοιαύτη δικαιοπραξία νὰ γίνηται. Μετὰ τὴν συμπλήρωσιν τῶν νομίμων διατυπώσεων, τὴν κατάθεσιν τῆς προφορικῆς ὁμολογίας (τακρὴρ) τῶν συμβαλλομένων μερῶν καὶ τὴν καταχώρισιν τῆς πράξεως ἐν τοῖς Βιβλίοις τοῦ Κτηματολογίου, στέλλεται κατὰ μῆνα μηνιαία περιληπτικὴ ἔκθεσις (κατάστασις) περὶ τῶν κατὰ τὸν κεθ' ἕκαστον 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 ἰδιωτῶν(1).

ε'. Εὐδοωθέντος ἅπαξ 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, ἀρορώσης τοιούτου εἴδους κτήματα, τὸ μέτρον τοῦτο, ὡς ἐν τοῖς πρόσθι εἴρηται (§§ 7—10), ἐπεξετάθη κατόπιν καὶ διὰ τὰ διάφορα βακουφικὰ κτήματα, συνέστη δ' ἐπὶ τούτῳ παρὰ τῷ Ὑπουργείῳ τῶν Βακουφίων ἰδιαίτερον τμῆμα (Διεύθυνσις τῶν τίτλων καὶ ἀρχείων τῶν βακουφίων), ὅπερ ἔχει κατόπιν συγχωνευθῆ, καθὰ ἤδη εἴπομεν (§§ 13—15) ἐν τῷ μετέπειτα σχηματισθέντι καὶ μέχρι σήμερον ὑφισταμένῳ Ὑπουργείῳ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου. Διὰ τοῦ ἀπὸ 28 Ρεδζὲπ 1291 Νόμου (ἴδε Δεστοὺρ τόμ. Γ'. σελ. 447) 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 μούλκια(2).

1. Σημ. Ἴδε τὸν ἀπὸ 8 Δζεμάζηλ Ἀχὴρ 1275 Νόμον περὶ Ταποῦ ἐν Δεστοὺρ τόμ. Α'. σελ. 200, καὶ τὰς σχετικὰς ἐπισήμους Ὁδηγίας αὐτόθι σελ. 209, 216 καὶ 295.

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

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

ἀντίδικος τοῦ ἐνάγοντος καὶ διεκδικοῦντος. Κατὰ τὸ ἄρθρ. δὲ 1754, προκειμένου περὶ διεκδικήσεως κτήματος, τὸ πρώτιστον ἔργον τοῦ Δικαστοῦ εἶνε νὰ ἐξετάσῃ καὶ πληροφορηθῇ τίς ὁ κατέχων τὸ ἐπίδικον κτῆμα, ἡ τοιαύτη δὲ **κατοχὴ** (ζηλγιεδλὴκ) δέον ἐξ ἅπαντος διὰ μαρτυρικῶν ἀποδείξεων νομίμως ν' ἀποδειχθῇ, καθότι δὲν δικαιοῦται ἐν γένει ὁ Δικαστὴς νὰ πεισθῇ ὡς πρὸς τὸ ζήτημα τοῦτο ἐκ μόνων τῶν ἰσχυρισμῶν τῶν διαδίκων, ἔστω καὶ ὅταν ἀμφότεροι οὗτοι ὁμορωνῶσιν. Ἀποδειχθείσης ἅπαξ τῆς κατοχῆ, ἔρχεται κατόπιν τὸ ζήτημα τῆς **προτιμήσεως τῶν ἀποδείξεων** (τερδζήχη μπεϊνάτ), ὁπότερος δηλαλὴ τῶν διαδίκων ἔχει τὸ **δικαίωμα** ν' ἀποδείξῃ τὴν ἀλήθειαν καὶ τὸ βάσιμον τῶν ἰσχυρισμῶν του, καθότι παρ' ἡμῖν ἡ **ἀνταπόδειξις** (reprobatio ἤτοι ἀπόδειξις τοὐναντίου παρ' ὅ,τι ὀφείλει ν' ἀποδείξῃ ὁ ἀποδεικνύων) ἐν γένει δὲν χωρεῖ (ἄρθρ. 1756-70 Ἀστ. Κώδ.). Ἀναγνωρισθέντος ἅπαξ παρὰ τοῦ δικαστηρίου κατ' **ἀρχὴν** τοῦ δικαιώματος τῆς ἀποδείξεως ὑπὲρ τοῦ ἑνὸς τῶν διαδίκων, εἰς τοῦτον ἐπιβάλλεται ν' ἀποδείξῃ τοὺς ἰσχυρισμούς του, ἀποδεικνυομένων δὲ τούτων, ὁ ἕτερος τῶν διαδίκων καταδικάζεται. Ὡς ἐπὶ τὸ πολὺ τὴν προτίμησιν τῶν ἀποδείξεων ἔχει ὁ μὴ κάτοχος, εἷς τινας δὲ περιπτώσεις καὶ ὁ κάτοχος. Ὑποθέσωμεν τώρα, ὅτι ὁ Α κατέχει καὶ δυνάμει ἐπισήμου τίτλου τοῦ Αὐτοκρατ. Κτηματολογίου ἐξουσιάζει ἀκίνητόν τι κτῆμα, ὅπερ διεκδικεῖ ὁ Β. Τί γενήσεται ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει, ὁπόταν, ἅπαξ διὰ μαρτύρων ἀποδειχθέντος ὅτι ὁ Α διατελεῖ πράγματι κάτοχος τοῦ ἐπιδίκου κτήματος, προσάγῃ οὗτος καὶ τὸν ἐπίσημον τίτλον, τὸν ἀναγνωρίζοντα καὶ δικαιολογοῦντα τὸ νόμιμον τῆς ἐπὶ τοῦ ἐπιδίκου κτήματος ἐξουσίας του; Δικαστήριά τινα, πρωτοδίκως δικάσαντα τοιούτου εἴδους ὑποθέσεις, ἐπὶ τῇ προσαγωγῇ ἐκ μέρους τοῦ Α τοῦ ἐπισήμου τίτλου ἀπεφάνθησαν, ὅτι ἐπειδὴ κατὰ τὸ ἄρθρ. 1737 τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος τὰ ἔγγραφα τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, καθὰ ἀπηλλαγμένα ὄντα πάσης ὑπονοίας περὶ νοθεύσεως καὶ παραλλαγῆς, εἰσὶν ἔγκυρα καὶ ἐκτελεστὰ καὶ ἀποφασίζεται ἐπομένως κατὰ τὴν ἔννοιαν καὶ τὸ περιεχόμενόν των, διὰ τοῦτο ἔδει ν' ἀπορριφθῇ ἡ ἐκ μέρους τοῦ Β ἐναντίον τοῦ Α ἐγερθεῖσα διεκδικητικὴ ἀγωγή, ἀπέρριπτον δὲ καὶ πράγματι τὰς τοιαύτας ἀγωγάς. Τὸ ἀνώτατον ὅμως Δικαστήριον τοῦ Κράτους ἤτοι τὸ **Ἀκυρωτικὸν** ἀνήρεσε τὰς τοιαύτας ἀποφάσεις τῶν Πρωτοδικείων, ἀποφαινόμενον ὅτι ἐπὶ πάσης διεκδικητικῆς ἀγωγῆς, ἀντικείμενον ἐχούσης ἀκίνητόν τι κτῆμα, τὸ πρῶτον ἔργον τῶν Δικαστηρίων εἶνε σύμφωνα μὲ τὰς σχετικὰς διατάξεις τοῦ Ἀστ. Κώδικος νὰ ἐξετάσωσι καὶ πεισθῶσι διὰ διεξαγω-

σύνταξις μαρτυρικοῦ ἢ πιστοποιητικοῦ (ἰλμουχαμπέρ), ἐν τούτῳ δέ, ἀναφερομένων τῶν τε συνόρων καὶ τοποθεσίας καὶ εἴδους 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 ὅρων 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 Δεστοὺρ τόμ. Γ'. σελ. 467). Τὸ πιστοποιητικὸν τοῦτο σφραγίζεται παρὰ τοῦ Μουχτάρη τῆς συνοικίας ἢ τοῦ χωρίου ἔνθα τὸ κτῆμα κεῖται, ἐπίσης δ' ἐπικυροῦται καὶ ὑπὸ τῆς Δημογεροντίας καὶ σφράγισμα ἐπιθεωρεῖται παρά τε τῆς Δημαρχίας καὶ τοῦ Γραφείου τοῦ ἐπὶ τῶν ἀκινήτων κτημάτων φόρου (ἐμλάκι δαΐρεσή), καὶ καθ' ἣν περίπτωσιν τὸ μεταβιβαζόμενον κτῆμα τυγχάνει βακουφικὸν, καὶ παρὰ τοῦ Λογιστοῦ τῶν Βακουφίων (ἄρθρ. 40 Νόμου περὶ Δημαρχιῶν ἐν Δεστοὺρ 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 δίδωσι τὸ δικαίωμα ν' ἀποδείξῃ τὸ βάσιμον τῶν ἰσχυρισμῶν του εἰς ἐκεῖνον τῶν διαδίκων, ὁ ὁποῖος ἔχει τὴν προτίμησιν, μεθ' ὃ ἐπὶ τῇ βάσει τῶν διεξαχθεισῶν ἀποδείξεων οὐχὶ δ' ἐπὶ τῇ βάσει ἁπλῶς τοῦ πυρὰ τοῦ ἑνὸς τῶν διαδίκων προσοχθέντος ἐπισήμου τίτλου τοῦ Κτηματολογίου ἐκδίδωσι κατόπιν τὴν ἀπόφασίν των. (Ἴδε Νομολογίαν Ἀκυρωτικοῦ ἐν Δζεριδεῖ 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 Ἀκυρωτικοῦ τὸ ἄνωθι παρατεθὲν ἄρθρ 1737 τοῦ Ἀστ. Κώδ. ἀναφέρεται μόνον εἰς τὰς ἐν τοῖς **παλαιοῖς** βιβλίοις τοῦ Κτηματολογίου ἐγγραφὰς (κάγιδ). Μετὰ τὰ ἄνωθι λοιπὸν ἐπιτρέπεταί τινι ὡς ἐν συμπεράσματι εἰπεῖν, ὅτι εἰ παρὰ τοῦ Αὐτοκρατορ. Κτηματολογίου ἐκδιδόμενοι ἐπίσημοι τίτλοι τῶν κτημάτων εἰσὶ μὲν δημόσια ἔγγραφα, ἔγκυρά τε καὶ ἰσχυρά, οὐχ ἧττον ὅμως ὁ Δικαστὴς δικαιοῦται νὰ ἐξετάσῃ καὶ περαιτέρω, ἐκδίδων τὴν ἀπόφασίν του ἐπὶ τῇ βάσει τῶν σύμφωνα μὲ τὸν Νόμον διεξαχθεισῶν ἀποδείξεων.

Δεστοὺρ τόμ. Γ'. σελ. 472 καὶ Ἐγκύκλιος ἀπὸ 26 Μαρτίου 1303). Ὁπόταν μὲν οἱ συμβαλλόμενοι διατελῶσιν ὑπήκοοι Ὀθωμανοί, πρέπει ὡς τοιοῦτοι νὰ ὦσιν ἤδη ἐγγεγραμμένοι ἐν τοῖς ληξιαρχικοῖς βιβλίοις, πρὸς πιστοποίησιν δὲ τοῦ γεγονότος τούτου δέον τὸ ὡς εἴρηται πιστοποιητικὸν νὰ ἐπιθεωρῆται καὶ παρὰ τοῦ ληξιαρχικοῦ Γραφείου, ἢ τοὐλάχιστον νὰ ἐπιδεικνύηται ἡ ἐπίσημος ἀπόδειξις (νοροὺς τεσκερεσὴ) περὶ τῆς ὑπάρξεως τοιαύτης ἐν τοῖς βιβλίοις ἐγγραφῆς (Νόμος περὶ ληξιαρχικῶν πράξεων). Ἐὰν δὲ τούναντίον τὰ συμβαλλόμενα μέρη τυγχάνωσιν ὑπήκοοι ἀλλοδαποί, δέον νὰ πιστοποιηθῇ κατηλλήλως ἡ ὑπηκοότης των παρὰ τῆς ἀρμοδίας Ἀρχῆς.

Μετὰ τὰς ὡς ἄνωθι διατυπώσεις προσάγεται τὸ πιστοποιητικὸν, τὸ κοινῶς μαρτυρικὸν, μετὰ τοῦ ἐπισήμου τίτλου τοῦ κτήματος παρὰ τῷ ἁρμοδίῳ Γραφείῳ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου, καὶ μετὰ τὴν καταβολὴν τῶν νομίμων τελῶν (ἴδε Παράρτημα ἐν τέλει) ἡ πρᾶξις τῆς μεταβιβάσεως ἐγγράφεται ἐν τῷ Μητρῴῳ, καὶ ὑπογράφουσι ταύτην οἱ συμβαλλόμενοι, μεθ' ὃ προσέρχονται οὗτοι ἐνώπιον τῆς ἐπὶ τῶν τακριρίων ἐπιτροπῆς (τακρὴρ κομισιονοὺ), παρὰ ταύτῃ δὲ καὶ καταθέτουσι προφορικῶς τὴν ὁμολογίαν (τακρὴρ) των περὶ τῆς γενομένης μεταξύ των δικαιοπραξίας. Μετὰ τὴν τοιαύτην προφορικὴν ἐπίσημον ὁμολογίαν σφραγίζουσι τὴν ἐν τῷ μητρῴῳ ἐγγραφεῖσαν πρᾶξιν καὶ τὰ τὴν ρηθεῖσαν ἐπιτροπὴν ἀποτελοῦντα μέλη, ἤτοι ἐν ταῖς ἕδραις τῶν Νομαρχιῶν ὅ τε βοηθὸς (Μουκβίν) τοῦ Νομάρχου, ὡς πρόεδρος, ὁ Διευθυντὴς τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου, ὁ Ἱεροδίκης, ὁ Οἰκονομικὸς Ἔφορος (Δεφτερδὰρ), ὁ Λογιστὴς τῶν Βακουφίων καὶ ὁ Διευθυντὴς τοῦ Γραφείου τοῦ ἐπὶ τῶν ἀκινήτων κτημάτων ὅρου, ἢ ἐν ἀπουσίᾳ αὐτῶν οἱ νόμιμοι ἀναπληρωταί των. Γενομένης καὶ τῆς ἐκ μέρους τῆς ἐπὶ τῶν τακριρίων ἐπιτροπῆς ἐπικυρώσεως, κρατεῖται μὲν ὁ παλαιὸς ἐπ' ὀνόματι τοῦ μεταβιβάζοντος τὸ κτῆμα ἐπίσημος τίτλος[1]), δίδεται δὲ κατόπιν

1. Προκειμένου περὶ ὑποθήκης (μπέϊ μπίλ βεφά, πώλησις ἐπὶ ἐξωνήσει), καὶ ὁ ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὀφειλέτου ἰδιοκτήτου τίτλος παραδίδεται **προσωρινῶς**, μέχρι δηλαδὴ ἄρσεως ταύτης, εἰς χεῖρας τοῦ δανειστοῦ, εἰς ὃν παρὰ τοῦ Γραφείου τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου δίδοται συνάμα καὶ ἕτερος προσωρινὸς τίτλος, περιέχων τοὺς ὅρους τοῦ δανείου καὶ τὸν τρόπον καὶ συνθήκας τῆς διὰ τοῦ ἐνυποθήκου κτήματος ἐξασφαλίσεώς του.

παρὰ τοῦ γραφείου τοῦ Αὐτ. Κτηματολογίου προσωρινὴ καὶ ἐπ' ὀνόματι τοῦ εἰς ὃν τὸ κτῆμα μετεβιβάσθη ἀπόδειξις (ἱλμουχαμπέρ), ἰσχύουσα μέχρι τῆς ἀποστολῆς καὶ παραλαβῆς τοῦ παρὰ τοῦ ἐν Κων)πόλει Ὑπουργείου τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου ἐκδοθησομένου νέου ὁριστικοῦ καὶ τὸν Αὐτοκρατορικὸν Τουρᾶν φέροντος ἐπισήμου ἐντύπου τίτλου (ἄρθρ. 11 καὶ 16 τοῦ ἀπὸ 28 Αὐγούστου Νόμου ἐν Δεστοὺρ τόμ. Γ'. σελ. 448. ἄρθρ. 3 – 5 καὶ 25 – 30 Νόμου περὶ ταπουῦ. Ὅσον ἀφορᾷ τὴν δυνάμει προικοσυμφώνου ἢ διαθήκης μεταβίβασιν ἴδε κατωτέρω Βιβλ. Γ'. τίτλ. β' § 21).

Προκειμένου περὶ ἐξαναγκαστικῆς δυνάμει τελεσιδίκου δικαστικῆς ἀποράσεως ἐκποιήσεως τῶν ἀκινήτων κτημάτων τοῦ ὀφειλέτου, ὁπόταν ταῦτα, ἐκτεθέντα εἰς δημόσιον πλειστηριασμὸν, κατακυρωθῶσιν ὁριστικῶς ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὑπερθεματίσαντος, προσκαλεῖται κατὰ πρῶτον ἁρμοδίως ὁ ὀφειλέτης ἰδιοκτήτης, ἵνα προσερχόμενος καταθέσῃ ἐνώπιον τῆς ἁρμοδίας Ἀρχῆς τὴν ἐπίσημον ὁμολογίαν του (τακρὴρ) περὶ τῆς μεταβιβάσεως τῶν δημοπρατηθέντων κτημάτων του ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὑπερθεματίσαντος, ἐὰν δὲ δυστροπήσῃ εἰς τὴν τοιαύτην πρόσκλησιν, ὁ Πρόεδρος τοῦ Δικαστηρίου ἐγγράφως αἰτεῖται 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 Δικαστικῶν Ἀποράσεων Νόμου. Ἴδε καὶ ὑποσημείωσιν § 5 ἐν Βιβλίῳ Γ'. τίτλῳ γ'.).

ζ'. Καίτοι ὅμως κατὰ τὰ ἄνωθι καὶ τὰ μούλκια ἤτοι τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενα κτήματα ὑπήχθησαν διὰ νεωτέρου Νόμου ὡς πρὸς τὴν ἀγοραπωλησίαν καὶ λοιπὰς δικαιοπραξίας, ἀφορώσας ταῦτα, εἰς τὰς αὐτὰς ἐξωτερικὰς ἐπισήμους διατυπώσεις, εἰς ἃς πρότερον ἔχουσιν ὑπαχθῆ αἵ τε δημόσιαι γαῖαι καὶ τὰ βακούφια, οὐχ ἧττον ὅμως παραμένει πάντοτε μεγίστη καὶ οὐσιαστικὴ διάκρισις καὶ διαφορὰ μεταξὺ τῶν τὰ μούλκια καὶ τὰς δημοσίας γαίας ἢ τὰ βακούφια ἀφορωσῶν δικαιοπραξιῶν.

Ὁ ἰδιοκτήτης κτήματος μουλκίου διατελεῖ κατὰ πλήρη κυριότητα κύριος καὶ ἰδιοκτήτης, δυνάμενος νὰ διαθέσῃ αὐτὸ ὅπως ὁ

ἴδιος βούληται, χωρὶς νὰ ἤρτηται ἡ τοιαύτη βούλησίς του ἐκ τῆς ἀδείας καὶ ἐγκρίσεως ἑτέρου τινὸς ἢ καὶ αὐτῆς τῆς Πολιτείας· τοὐναντίον ὅμως, ὅσον ἀφορᾷ τὰς δημοσίας γαίας (ἐραζίϊ μιριγιέ), ὁ διηνεκῶς νεμόμενος ταύτας δὲν διατελεῖ κύριος, ἀλλ' ἁπλῶς νομεὺς (μουτεσσαρήφ), ὡς ἐκ τοῦ λόγου δὲ τούτου τὸ κῦρος καὶ αὐτὴ ἀκόμη ἡ νομικὴ ὕπαρξις πάσης δικαιοπραξίας, παρὰ τούτου γενομένης καὶ τὴν διηνεκῆ νομὴν (τεσσαρούφ) δημοσίας γῆς ἀφορώσης, ἤρτηται πρὸ παντὸς ἐκ τῆς ἐγκρίσεως καὶ ἀδείας τῆς Πολιτείας. Ἡ τοιαύτη ἔγκρισις καὶ ἄδεια δίδεται διὰ τῆς ἐνώπιον τῆς ἁρμοδίας Ἀρχῆς καταθέσεως τῆς σχετικῆς προφορικῆς ὁμολογίας (τακρὴρ) τῶν συμβαλλομένων μερῶν, καὶ τῆς μέσῳ τῆς Ἀρχῆς ταύτης ἐκπληρώσεως τῶν λοιπῶν νομίμων διατυπώσεων. Προκειμένου ὅμως περὶ μουλκίων, ἡ μεταξὺ μόνον τῶν συμβαλλομένων μερῶν γινομένη δικαιοπραξία αὐτὴ καθ' ἑαυτὴν κέκτηται πλῆρες κῦρος καὶ ἰσχύν, ὅσον δ' ἀφορᾷ τὰς ἐπισήμους παρὰ τῷ Αὐτοκρ. Κτηματολογίῳ διατυπώσεις, αὗται δὲν σκοποῦσι τὴν ἔννομον τῆς δικαιοπραξίας κατάρτισιν, ἀλλ' ἁπλῶς συντελοῦσιν εἰς τὴν ἐπισημοποίησιν καὶ πανηγυρικὴν παρὰ τῆς Πολιτείας ἀναγνώρισιν καὶ πιστοποίησιν τῆς μεταξὺ τῶν ἐνδιαφερομένων μερῶν νομίμως καταρτισθείσης καὶ αὐτῆς καθ' ἑαυτὴν ἐγκύρου διαιοπραξίας(1) (Ἴδε καὶ Βιβλ. Γ'. τίτλος 6'. § 18).

η'. Αὐτοκρατορικὸν Κτηματολόγιον μεταφράσαμεν τὴν Τουρκικὴν ὀνομασίαν Δερτέρι Χακανῆ, ἥτις κυρίως σημαίνει Αὐτοκρ. Βιβλίον (τῶν κτημάτων). Μὲ τὸ Κτηματολόγιον δὲν πρέπει βεβαίως νὰ συγχέηται τὸ ἐπίσημον Φορολογικὸν Γραφεῖον τῆς καταγραφῆς τῶν ἀκινήτων καὶ τοῦ κτηματικοῦ φόρου. (Μὲ ταχρήρι ἐμλάκι βεργκῆ ἱδρεσὶ καὶ κοινῶς παρ' ἡμῖν μόνον Ἐμλάκι), ὅπερ συνέστη καὶ ὑρίσταται κυρίως ἕνεκα λόγων φορολογικῶν, σκοποῦν τὴν καταγραφὴν

1. Σημ. Ἴδε τὴν ἀπὸ 15 Ἰανουαρίου 1291 Βεζυρικὴν διαταγὴν περὶ πωλήσεων μουλκίων, τὴν σχετικὴν Ἔκθεσιν τῆς Συντακτικῆς τοῦ Ἀστικ. Κώδικος Ἐπιτροπῆς, καὶ τὴν ἀπὸ 31 Μαρτίου 1307 Ἐγκύκλιον. Διὰ τοῦ ἐσχάτως 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 προκυπτούσας (Ἴδε Βιβλ. Γ' τίτλος β'. § 18).

τῶν κτημάτων ἀλλὰ καὶ τὴν ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας των πρὸς ὑπολογισμὸν τοῦ ἐπὶ ἑνὸς ἑκάστου τῶν κτημάτων ἀναλογοῦντος 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. Ἤδη ἀπὸ τῆς κλασικῆς ἐποχῆς τῆς ἀρχαιότητος συνειθίζετο ἔν τισι Πολιτείαις τῆς Ἑλλάδος ἡ χάριν φορολογικῶν κυρίως λόγων καταγραφὴ (**ἀπογραφαὶ, διαγράμματα**) τῶν ἀκινήτων κτημάτων, ἐν τῇ τοιαύτῃ δὲ καταγραφῇ περιελαμβάνετο συνήθως καὶ τὸ εἶδος αὐτῶν (οἰκία, πρατήριον, ἄμπελος κτλ.) ὡς καὶ τὸ ὀνοματεπώνυμον τῶν ἰδιοκτητῶν καὶ ἡ τοποθεσία τῶν καταγραφομένων κτημάτων. Ἔν τινι ἀρχαίᾳ ἐπιγραφῇ, πρὸ ἐτῶν ἐν Λέσβῳ εὑρεθείσῃ, ἀναφέρεται τὸ ὀνοματεπώνυμον ἰδιοκτήτου τινός, τὸ εἶδος τοῦ κτήματός του, τὰ σύνορα καὶ ἡ τοποθεσία του, ὡς καὶ αὐτὴ ἀκόμη ἡ ἔκτασίς του. Ἐπὶ Ρωμαίων, ἀπὸ τῆς ἐποχῆς ἰδίᾳ τοῦ Ἰουλίου Καίσαρος καὶ Αὐγούστου, ὅλα τὰ ἐν τῇ Ρωμαϊκῇ Αὐτοκρατορίᾳ ἀκίνητα κτήματα, εἰς διαφόρους τάξεις (capita) καταταχθέντα, κατεγράφησαν ἐν ἰδίοις βιβλίοις capistrata ἢ catastra ὀνομαζομένοις. Τὰ τὴν σήμερον ἐν Εὐρώπῃ καὶ ἰδίᾳ ἐν Γαλλίᾳ καὶ Αὐστρίᾳ ὑφιστάμενα **κτηματολόγια** (cadastres) οὐσιωδῶς διαφέρουσι τῶν τε διαγραμμάτων ἢ ἀπογραφῶν τῶν ἀρχαίων Ἑλληνικῶν χρόνων ὡς καὶ τῶν capistrata τῶν Ρωμαίων, καθότι δὲν περιορίζονται εἰς τὴν ἁπλῆν καταγραφὴν καὶ ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας τῶν κτημάτων, ἀλλὰ περιλαμβάνουσι καὶ τοὺς κτηματολογικοὺς χάρτας (σχεδιαγραφήματα) ἁπάντων τῶν ἐν τῇ περιφερείᾳ ἑκάστου δήμου (commune) κειμένων κτημάτων, ἐν τοῖς χάρταις δὲ τούτοις μετὰ τῆς μεγίστης τεχνικῆς ἀκριβείας ἔνεκα πρὸς ἓν ἅπαντα τὰ κτήματα μετὰ τῆς ἐκτάσεως καὶ σχήματος καὶ συνόρων των ἀναπαρίστανται. Τὰ τοιαῦτα νεώτερα κτηματολόγια ἐξετελέσθησαν ὡς πρὸς τὸ τεχνικὸν μέρος παρ' ἐπιτροπῶν, συνισταμένων ἀπὸ ἕνα ἀρχιγεωμέτρην καὶ τέσσαρας ἕως δώδεκα γεωμέτρας, ἀναλόγως τῶν δυσκολιῶν καὶ τῆς ἐκτάσεως καὶ σημασίας ἑκάστου Δήμου. Αἱ πρὸς σύνταξιν Κτηματολογίου ἐν Γαλλίᾳ ἐργασίαι ἤρξατο ἀπὸ τοῦ 1808 μόλις δ' ἐτελείωσαν κατὰ τὸ 1850, δαπανηθέντων κατὰ τὸ ὑπερτεσσαρακονταετὲς τοῦτο διάστημα ἑκατὸν ἑξήκοντα περίπου ἑκατομμυρίων φράγκων. Ἐν τῶν εὐεργετημάτων, τῶν ἐκ τοῦ σχηματισμοῦ τοιούτου εἴδους 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 ἡ παρὰ τούτῳ ἐνέργεια ὅλων τῶν ἐπισήμων διατυπώσεων τῶν τὴν ἐν γένει ἀκίνητον ἐν Τουρκίᾳ ἰδιοκτησίαν ἀφορωσῶν δικαιοπραξιῶν καὶ ἡ ἔκδοσις ἐπισήμων τίτλων, ἀναγνωριστικῶν τῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξουσίας τοῦ ἰδιοκτήτου ἢ διηνεκοῦς νομέως, δι' ὃ καὶ τὸ παρ' ἡμῖν Αὐτοκρατορικὸν Κτηματολόγιον (Δεφτέρι χακανῆ) ἀντιστοιχεῖ μᾶλλον πρὸς τὰ ἐν Ἑλλάδι καὶ Γαλλίᾳ ἐπίσημα Γραφεῖα μεταγραφῶν καὶ ὑποθηκῶν, παρὰ τοῖς ὁποίοις φυλάσσονται τά 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 ὑποθῆκαι (hypothèques).

ΤΙΤΛΟΣ ΤΡΙΤΟΣ

Οἰκογενειακὰ βακούφια.

1. Ἰδιαιτέρας μνείας καὶ ἑρμηνείας χρήζουσι τὰ βακούφια, ὧν ἡ ἀφιέρωσις ἐγένετο οὐχὶ ἀμέσως ὑπέρ 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 ἀφιερώσεως 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, διατελῶν κύριος οἰκίας, ἐλαιῶνος κτλ., ὁρίζῃ ὅτι τὰ κτήματά του ταῦτα ἀφιεροῦ ὑπὲρ τῶν ἰδίων τέκνων καὶ ἀπογόνων του, βεβαίως ἄμεσος φιλανθρωπικὸς ἢ εὐαγὴς σκοπὸς ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει δὲν εἶναι δυνατὸν νὰ ὑπάρχῃ· οὐχ ἧττον ὅμως, ἐπειδὴ ἀπαραίτητον καὶ οὐσιῶδες συστατικὸν τῆς ἀφιερώσεως εἶναι τὸ νὰ τυγχάνῃ αὕτη διαρκής, ἐν ταῖς ἀφιερώσεσι, ταῖς γενομέναις ὑπὲρ τῶν τέκνων καὶ ἀπογόνων τοῦ ἀφιερωτοῦ, ὁ θεάρεστος σκοπὸς δέον νὰ ὑπάρχῃ ἐξ ἅπαντος ἂν οὐχὶ ἀμέσως, ἀλλὰ τοὐλάχιστον 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 ἀφιέρωσιν τῶν κτημάτων του ὑπὲρ τῶν ἰδίων τέκνων καὶ ἀπογόνων ἀπαιτεῖται συνάμα νὰ ὁρίσῃ καί τι φιλανθρωπικὸν ἢ εὐαγὲς κατάστημα εἴτε ἀντικείμενον εἰς ὃ νὰ περιέρχηται τὸ ἀφιερωθὲν κτῆμα, ὁπόταν ἐκλίπωσιν οἱ ἀπόγονοί του.

2. Δυνατὸν ἐνίοτε νὰ συμβῇ ὥστε, καίτοι ὁ ἀφιερωτὴς συνέστησε βακούφιον χάριν τῶν τέκνων καὶ ἀπογόνων του, νὰ παραλίπῃ ὅμως κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν ὅπως ὁρίσῃ συνάμα καὶ τὸν διαρκῆ θεάρεστον σκοπόν, δηλαδὴ φιλανθρωπικὸν κοινωφελὲς ἢ ἱερόν τι καθίδρυμα, εἰς ὃ θὰ περιέρχηται τὸ βακούφιον μετὰ τὴν ἀπόσβεσιν τῆς γενεᾶς του. Ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει συμφώνως τῷ νομικῷ ἀξιώματι, ὅτι ὁ θεάρεστος σκοπός, ὑπὲρ οὗ ἱδρύεται τὸ ἀφιέρωμα, δέον νὰ ᾖ διαρκής, οἱ ἑρμηνευταὶ τοῦ Ἱεροῦ Δικαίου παραδέχονται, ὅτι ἐν σιωπῇ τοῦ ἀφιερωτοῦ ἐπὶ τοῦ θέματος τούτου ὑπονοεῖται ὅτι οὗτος ἀπέβλεπεν εἰς τοὺς πτωχούς, δι' ὃ καὶ ἐκλιπούσης τῆς γενεᾶς του, αἱ πρόσοδοι τοῦ βακουφίου δαπανῶνται ἀπολύτως ὑπὲρ τῶν πτωχῶν.

3. Τὰ ἀφιερώματα ὑπὲρ τῶν ἀπογόνων τοῦ ἀφιερωτοῦ ὀνομάζονται βακούφια οἰκογενειακὰ[1] (ἐβλαδιέ), καίτοι δὲ τὰ τοιαῦτα

---

1. Σημ. Ὁ ὅρος **οἰκογενειακὸν βακούφιον** εἶνε ἄγνωστος παρά τε τοῖς νομικοῖς τουρκικοῖς συγγράμμασι καὶ τῇ Ὀθωμανικῇ ἐν γένει Νομοθεσίᾳ, καθ' ὅσον δὲ γνωρίζομεν, καὶ οὐδαμοῦ ἀλλαχοῦ γίνεται κεχωρισμένως μνεία περὶ τοιούτου εἴδους βακουφίων. Ὁ λόγος τῆς τοιαύτης ἐκ μέρους μας κατὰ τύπους μόνον καινοτομίας, ἥτις τοῦτο μὲν μεγίστην κατὰ τὴν γνώμην ἡμῶν ἐπιφέρει ἁπλοποίησιν 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 δημώδους παρὰ τοῖς Τούρκοις ὀνομασίας τῶν τοιούτου εἴδους βακουφίων, ὀνομαζομένων κοινῶς **Ἐβλαδιέ**, ἐκ τῆς λέξεως ἐβλὰδ δηλούσης τὰ τέκνα (ἐπομένως ἐβλαδιὲ=τὰ εἰς τὰ τέκνα καὶ τοὺς ἀπογόνους ἀναφερόμενα). Αἱ περὶ οἰκογενειακῶν βακουφίων διατάξεις συμπεριλαμβάνονται παρὰ τῷ Ὁμὲρ Χιλμῇ ἐν τῷ γενικῷ περὶ Ἐφορίας (τηβληγὲτ) κεφαλαίῳ, διότι ὁ τοιούτου εἴδους βακούφιον νεμόμενος νέμεται ὑπὸ ἰδιότητα ἐφόρου (μουτεβελῆ).

βακούρια νέμονται καὶ καρποῦνται οἱ ἀπόγονοι τοῦ ἀφιερωτοῦ, ἡ κυριότης καὶ τῶν βακουρίων τούτων δὲν ἀνήκει τούτοις ἀλλὰ μόνῳ τῷ Θεῷ· δηλαδὴ ἐπειδὴ τὰ τοιαῦτα βακούρια μετὰ τὴν ἀπόσβεσιν τῆς γενεᾶς τοῦ ἀφιερωτοῦ ἀναγκαίως θὰ περιέλθωσιν εἴς τι εὐαγὲς ἢ ἱερὸν κατάστημα, ὑπὲρ οὗ τὰ ἀφιέρωσεν ἐμμέσως ὁ ἀφιερωτὴς, οἱ ἀπόγονοι αὐτοῦ δικαιοῦνται μόνον νὰ νέμωνται καὶ καρπῶνται τὸ βακούριον οὐχὶ δὲ καὶ νὰ ἐπιχειρήσωσιν οἱανδήποτε πρᾶξιν κυριότητος ἐπ' αὐτοῦ, ὡς π. χ. νὰ πωλήσωσιν ἢ ὑποθηκεύσωσιν ἢ δωρήσωσιν αὐτὸ εἰς ἕτερον. Ὥστε, ὡς βεβαίως ἤδη ἐντελῶς ἐννοεῖ ὁ ἀναγνώστης, ἡ αἰτία καὶ ἡ συνέπεια τῶν τοιούτων ἀφιερωμάτων τό 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 τινος 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 εἴς τινα κατὰ τὸ μᾶλλον καὶ ἧττον ἀπώτερον φιλανθρωπικὸν σκοπόν. Οὕτω δὲ ἐξεπλήρου ἐν ταὐτῷ δύω 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] ἄκρα ἐλευθερία ἐπεκράτησεν ὑπὲρ τοῦ ἀφιερωτοῦ. ὅστις δικαιοῦται, ὅπως βούληται, νὰ προσδιορίσῃ τοὺς ὅρους ὑφ' οὓς ἀφιεροῖ τὰ κτήματά του χάριν τῶν ἀπογόνων του. Συνήθης τρόπος ἀφιερώσεως εἶναι καὶ ὁ ἑξῆς: ὁ Α. κύριος διατελῶν κτηματικῆς περιουσίας, ἀφιεροῖ ταύτην ὑπὲρ τῶν ἀπογόνων του ὑπὸ τὸν ὅρον, ὅπως ἐκ τῶν εἰσοδημάτων τῶν κτημάτων τούτων, ἅτινα κατέστησεν οὕτω βακουφικὰ (ἀφιερώματα), καταβάλλωσιν ἐτησίως οὗτοι ποσοστόν τι (ἰδζαρὲ) εἴς τι φιλανθρωπικόν, κοινωφελὲς ἢ ἱερὸν ἐν γένει καθίδρυμα. Τὸ ποσοστὸν τοῦτο, ὅπερ θὰ πληρώνωσιν οἱ ἀπόγονοί, δυνατὸν νὰ ᾖναι καὶ ἐλάχιστον, ὁ προσδιορισμὸς δὲ αὐτοῦ ἤρτηται ἐκ τῆς θελήσεως τοῦ ἀφιερωτοῦ, π. χ. ἐκ τοῦ ἐτησίου εἰσοδήματος χιλίων λιρῶν Ὀθωμανικῶν, ὅπερ ἀποφέρει οἰκογενειακόν τι βακούριον, δυνατὸν νὰ ὁρίσῃ ὁ ἀφιερωτὴς ὅπως μόνον χίλια ἢ καὶ ἐλάσσονα γρόσια κατ' ἔτος προσφέρωσιν οἱ ἀπόγονοί του χάριν ἐπισκευῆς καὶ συντηρήσεως μιᾶς γερύρας, κρήνης ἢ ὑδραγωγείου πόλεώς τινος καὶ χωρίου, ἢ χάριν τοῦ νοσοκομείου, σχολείου κτλ. Οὕτω δὲ διὰ τῆς ἐλαχίστης ταύτης προσφορᾶς, ἣν ὤφειλον ὑπὲρ κοινωφελοῦς σκοποῦ νὰ κάμωσι κατ' ἔτος οἱ ἀπόγονοι τοῦ ἀφιερωτοῦ, ἐξησφαλίζετο αὐτοῖς κτηματικὴ περιουσία ἀναπαλλοτρίωτος καὶ μὴ ὑποκειμένη εἰς κανένα κίνδυνον ἀπωλείας καὶ ἐκποιήσεως, καὶ ὁπόταν οὗτοι σὺν τῷ χρόνῳ ἐκλίπωσι, παραλαμβάνει τὴν περιουσίαν ἐξ ὁλοκλήρου τὸ φιλανθρωπικὸν κατάστημα, ὑπὲρ οὗ ἀρχῆθεν μὲν ἀλλ' ἐμμέσως αὕτη προώρισται τῇ βουλήσει τοῦ ἀφιερωτοῦ.

5. Ἀρ' ἑτέρου ὁ ἀφιερωτὴς διατελεῖ ἐπίσης ἐλεύθερος νὰ ὁρίσῃ, ὅπως βούληται, τούς τε ὅρους καὶ τὸν τρόπον τῆς κληρονομικῆς

1. Σημ. Τὰ οἰκογενειακὰ βακούφια εἶναι ἀρκούντως πολυάριθμα εἰς πολλὰ μέρη τῆς Ὀθωμ. Αὐτοκρατορίας. Πρὸς πολλαπλασιασμὸν τῶν τοιούτου εἴδους βακουφίων παρ' ἡμῖν φαίνεται ὅτι συνέτειναν τὸ πάλαι καὶ ἕτεροί τινες ἱστορικοὶ λόγοι, ἀπὸ πολλοῦ μὴ ὑφιστάμενοι πλέον τὴν σήμερον. Ἐν ᾧ δηλαδὴ ἀπὸ χρόνου πολλοῦ καὶ μάλιστα τὴν σήμερον ὑπὸ τὴν κραταιὰν αἰγίδα τῆς Α.Α.Μ. τοῦ φιλολάου καὶ δικαιοτάτου Σουλτάνου, τὸ κράτος τῶν Νόμων καὶ τῆς Δικαιοσύνης ἐπεκτείνεται καὶ εἰς τὰ μᾶλλον ἀπομεμακρυσμένα μέρη τῆς Αὐτοκρατορίας, κατὰ παλαιὰς ἱστορικὰς ἐποχάς, μερικοὶ κατὰ τόπους δυνάσται διὰ τῆς αὐθαιρεσίας ἀποκτῶντες ἐκτεταμένην ἀκίνητον περιουσίαν, φοβούμενοι δὲ μήπως, ὁπόταν ἐν προσεχεῖ μέλλοντι φωραθῶσι καὶ δώσωσι λόγον τῶν πράξεών των, δημευθῇ ἡ τοιουτοτρόπως ἀποκτηθεῖσα περιουσία των, ἐφρόντιζον ἐγκαίρως ἵνα μετατρέψωσι ταύτην εἰς βακουφικὴν ὑπὲρ τῶν ἰδίων τέκνων καὶ ἀπογόνων των. Οὕτω δὲ ἡ τοιαύτη βακουφικὴ περιουσία, καθὰ ἀφιερωθεῖσα σύμφωνα μὲ τὸ Ἱερὰν Δίκαιον (Σερῆ) καὶ ὑπό 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 Δεστοὺρ Τόμ. Α'. σελ. 233, καὶ ἄρθρ. 1663 Ἀστ. Κώδικος).

μεταβιβάσεως τῶν παρ' αὐτοῦ συσταθέντων οἰκογενειακῶν βακουφίων· οὕτω π. χ. ὁ ἀφιερωτὴς 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 δεῖνα φιλανθρωπικὸν κατάστημα. Ἐν τῇ προκειμένῃ περιπτώσει, ὑπαρχόντων τέκνων, δὲν κληρονομοῦσιν οἱ ἔγγονοι ἀποκλειόμενοι ὑπὸ τῶν τέκνων. Δυνατὸν ἐπίσης ὁ ἀφιερωτὴς νὰ ὁρίσῃ 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 μερίδια.

6. Ἐνταῦθα εὔκαιρον εἶνε, νομίζομεν, νὰ μνημονεύσωμεν θεσμόν τινα τοῦ Ρωμαϊκοῦ Δικαίου, πολλὴν τὴν ὁμοιότητα ἔχοντα πρὸς τὰ οἰκογενειακὰ βακούρια. Ὁ θεσμὸς οὗτος εἶνε τὸ νομικῶς καλούμενον οἰκογενειακὸν κληροδότημα (fideicommissum familiae), ὅπερ ὑφίσταται, ὅταν ὁρίζῃ τις διὰ τῆς διαθήκης του, ὅτι ὡρισμένον 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 ἀδιαθέτου διαδοχῆς εἰς τοὺς ἐγγυτέρους ἐξ αἵματος συγγενεῖς, ἐξαντληθέντων δὲ τούτων εἰς τὸν σύζυγον ἢ τὴν σύζυγον.

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

7. Καίτοι ὅμως φαινομενικῶς παρατηρεῖται μεγάλη τις ὁμοιότης μεταξὺ τῶν δύω θεσμῶν τοῦ οἰκογενειακοῦ κληροδοτήματος καὶ τοῦ οἰκογενειακοῦ βακουφίου, οὐχ ἧττον ὅμως διαφέρουσι ταῦτα οὐσιωδῶς ἀλλήλων, καθότι ἐν ᾧ τὰ οἰκογενειακὰ βακούρια θεωροῦνται ἐν γένει κτήματα θείου 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 δικαιουμένων εἰς μόνην τὴν νομὴν καὶ διηνεκῆ ἐπικαρπίαν αὐτῶν, προκειμένου τοὐναντίον περὶ οἰκογενειακῶν κληροδοτημάτων, ταῦτα διατελοῦσιν ὑπὸ τὴν πλήρη κυριότητα τῶν ἀπογόνων τοῦ διαθέτου, ἐπὶ τοσοῦτον δὲ μόνον ἡ τοιαύτη κυριότης αὐτῶν τυγχάνει περιωρισμένη, ἐφ' ὅσον οὗτοι χάριν τῶν ἑτέρων μελῶν τῆς οἰκογενείας, ἅτινα ἤθελον διαδεχθῆ αὐτοὺς μετὰ τὸν θάνατόν των, ὑποχρεοῦνται νὰ διατηρήσωσι τὸ κληροδότημα ἀκέραιον. Ἐξ ἑτέρου ἐν τοῖς οἰκογενειακοῖς κληροδοτήμασιν οὐδεὶς ἐν γένει ἄμεσος ἢ ἔμμεσος εὐαγὴς καὶ φιλανθρωπικὸς σκοπὸς ἐνυπάρχει, οὐδὲ ἡ αἰτία τῆς συστάσεως αὐτῶν τυγχάνει διαρκὴς καὶ αἰωνία, περιοριζομένης τῆς ἰσχύος αὐτῶν, ὡς εἴρηται, μέχρι τῆς τετάρτης τὸ 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 δωρεῖ ὡρισμένον 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 ἐσαεὶ ὑπόχρεως ὅπως διαφυλάττῃ αὐτὸ καὶ τὸ νέμηται 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 μέν τινας πλουτολογικούς, κυρίως δὲ διότι διὰ τοῦ θεσμοῦ τούτου ἐβοηθεῖτο καὶ συνετηρεῖτο ἡ παλαιὰ Γαλλικὴ ἀριστοκρατία, σφοδροὶ πολέμιοι κατὰ τὴν σύνταξιν τοῦ Γαλλικοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος ἐκηρύχθησαν Γάλλοι τινὲς οἱ ονο

μολόγοι, ταῖς ἐνεργείαις δὲ αὐτῶν ἰδιαιτέρα ἀπαγορευτικὴ τῶν ὑποκαταστάσεων διάταξις προσετέθη ἐν τῷ Γαλλικῷ Κώδικι, ὁρίζοντι διὰ τοῦ 896 ἄρθρου του, ὅτι «Les substitutions sont prohibées. Toute disposition par laquelle le donataire, l'héritier institué on le légataire sera chargé de conserver et de rendre á un tiers, sera nulle, mème á l'égard du donataire, de l'héritier institué, on du légataire». Τοὐναντίον ὅμως ὁ θεσμὸς τῶν ὑποκαταστάσεων διατηρεῖται εἰσέτι ἐν Ἀγγλίᾳ(1), ὅπου μέχρι τῆς σήμερον θερμοὺς ἔχει ὀπαδοὺς καὶ συνηγόρους, θεωρεῖται δ' ὁ θεσμὸς

1. Σημ. Οἱ Ἄγγλοι ὀνομάζουσι γενικῶς entail τήν τε ὑποκατάστασιν, ὡς καὶ τὰ ἀκίνητα κτήματα ἐν γένει, ἅτινα κατέχει τις καὶ ἐξουσιάζει ὑπὸ τὸν ὅρον ὑποκαταστάσεως (biens susbstitués), διαιροῦσι δὲ τὰ entail α'. εἰς ἀπόλυτα (absolute), ὅταν δηλαδὴ ὁ δωρητὴς (donor) ἀπολύτως ὁρίζη νὰ νέμηται καὶ ἐξουσιάζη αὐτὰ ἐσαεὶ ὅ τε δωρεοδόχος (donee) καὶ οἱ κληρονόμοι του, καὶ β'. εἰς **περιωρισμένα ἢ ὑπὸ ὅρον** (limited, qualified ἢ conditional) ὡς π. χ. ὅταν ὁ δωρητὴς ὁρίζη ὅτι ἀποθνήσκοντος τοῦ δωρεοδόχου, τὰ entail θὰ περιέρχωνται εἰς ἐκεῖνον μόνον ἐκ τῶν κληρονόμων, ὅστις κληρονομεῖ τὸν τίτλον (manor Γαλλ.seigneurie πχ. μαρκησίου, δουκός κτλ.) τοῦ θανόντος (the tenant of the manor), ἢ ὅταν ὁρίζη νὰ περιέρχωνται ταῦτα εἰς μόνους τοὺς ἄρρενας ἢ τοὺς κατιόντας ἐν γένει, οὐχὶ δὲ καὶ τοὺς ἐκ πλαγίου συγγενεῖς κτλ. Ἴδε Comentaries on the laws of England by R. M. N. Kerr σελ. 139—46. Ἐν γένει καὶ τὸ ἐν Ἀγγλίᾳ συστημα τῆς ἰδιοκτησίας τῶν ἀκινήτων τυγχάνει ὡς καὶ ἐν Τουρκίᾳ λίαν πολύπλοκον, διακρίνονται δὲ καὶ αὐτόθι διάφοροι κατηγορίαι κτημάτων, ὡς π. χ. τὰ freehold estates, ἤτοι κτήματα, ἅτινα δύναταί τις νὰ διαθέσῃ ἐλευθέρως καὶ κατὰ τὸ δοκοῦν, τὰ entails, καὶ τὰ tenures. ἤτοι τὰ τιμαριωτικὰ καὶ φεουδαλικὰ κτήματα. Συνάμα δ' ἔχουσιν οἱ Ἄγγλοι καὶ τοὺς trustees (εἶδος μουτεβελήδων), οὓς διορίζει ὁ δωρητὴς ὡς ἐκτελεστὰς τῶν ὅρων τῆς ὑπέρ τινος ἢ τῶν ἀπογόνων του γενομένης παραχωρήσεως (settlement) τοῦ κτήματος, πρὸς τούτοις δ' ἰσχύει καὶ παρ' αὐτοῖς τὸ ἀξίωμα «πᾶσα ἡ γῆ βασιλική», καθότι ὁ βασιλεὺς τῆς Μεγάλης Βρεττανίας 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 ἀναγκαία πολλάκις καθίσταται ἡ ἱστορικὴ καὶ οὐχὶ δογματικὴ ἁπλῶς ἑρμηνεία, τὴν τοιαύτην δ' ἑρμηνείαν ἠκολουθήσαμεν καὶ ἡμεῖς ἐν πολλοῖς.

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

9. Μέχρι τοῦδε ἐπραγματεύθημεν περὶ τῶν γενικῶν ἀρχῶν τοῦ βακουφικοῦ Δικαίου, ἤτοι τοῦ ὁρισμοῦ τῶν βακουφίων, τοῦ τρόπου καὶ τῶν δικτυπώσεων. τῶν ἀπαιτουμένων διὰ τὴν ἵδρυσιν καὶ σύστασιν αὐτῶν, περὶ τῶν προσώπων ἐκείνων εἰς ἃ τῇ θελήσει τοῦ ἀφιερωτοῦ εἶνε ἀνατεθειμένη ἡ διοίκησις καὶ ἐπιμέλεια τῶν βακουφίων, καὶ τῆς ἀπὸ τῆς συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων θεμελιώδους ὑπὸ ἔποψιν ἐφορίας διακρίτεως αὐτῶν εἰς ἀμέσως καὶ ἐμμέσως διοικούμενα, ὡμιλήταμεν δὲ εἰδικώτερον περὶ ἑνὸς μόνου εἴδους αὐτῶν, ἤτοι τῶν οἰκογενειακῶν βακουφίων.

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

ΒΙΒΛΙΟΝ ΔΕΥΤΕΡΟΝ

ΤΑ ΔΙΑΦΟΡΑ ΕΙΔΗ ΒΑΚΟΥΦΙΩΝ

ΕΙΣΑΓΩΓΗ

1. Ἅπαντα ἐν γένει τὰ βακούφια ἢ ἀφιερώματα διαιροῦνται 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' εἰσὶν ἅπαντα ἀνεξαιρέτως τὰ ἱερά, φιλανθρωπικὰ καὶ κοινωφελῆ καταστήματα ἢ καθιδρύματα, ὡς π. χ. τὰ τεμένη, ἱεροδιδασκαλεῖα (μεδρεσέδες), νοσοκομεῖα, σχολεῖα, βιβλιοθῆκαι, 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 δηλαδή, ἐκμισθουμένων τούτων καὶ καλλιεργουμένων, ἐκ τῶν προσόδων καὶ εἰσοδημάτων αὐτῶν συντηρῶνται καὶ διατηροῦνται τὰ ἀγαθοεργὰ καταστήματα, καὶ οὕτω ἐμμέσως ἐξυπηρετῆται ὁ θεάρεστος σκοπὸς τοῦ ἀφιερωτοῦ, ὡς π. χ. αἱ βακουφικαὶ ἄμπελοι, κῆποι, ἐλαιῶνες, χάνια, οἰκίαι, ἀποθῆκαι κτλ. Τὰ μὲν τῆς πρώτης κατηγορίας βακούφια ὀνομάζονται **εὐαγῆ καταστήματα** (μουεσεσάτι χαϊριγιέ), τὰ δὲ τῆς δευτέρας **προσοδοφόρα** βακούφια (μουστεγαλάτ).

2. Μεταξὺ πάλιν τῶν τῆς δευτέρας κατηγορίας βακουφίων, ἤτοι τῶν **προσοδοφόρων** (Ἴδε ἄρθρ. 2ον τοῦ ἀπὸ 9 Δζεμαζη-οὐλ-Αχὴρ 1287 περὶ τῶν πράξεων ἐπὶ τῶν ἐστεγασμένων καὶ προσοδοφόρων βακουφίων Νόμου ἐν Δεστοὺρ τόμ. Β'. σελ 170), διακρίνομεν τὰ **ἐστεγασμένα** ἢ **ἔνστεγα** (μουσαφακάτ), ἤτοι τὰς διαφόρους βακουφικὰς οἰκοδομάς, ὡς καὶ τοὺς τόπους τοὺς προωρισμένους πρὸς ἀνέγερσιν οἰκοδομῶν (οἰκόπεδα) καὶ τὰ μὴ **ἐστεγασμένα** ἢ **ἄστεγα**,

ὡς π. χ. κήπους, ἀμπέλους, ἀγροὺς κτλ, ἄτινα καὶ κυρίως ὀνομάζονται προσοδοφόρα ἢ μουστεγαλάτ. Παρὰ Ρωμαίοις κτήματα ἀστυκὰ (urbana) ἐκαλοῦντο τὰ ἐν ταῖς πόλεσιν ἢ χωρίοις εὑρισκόμενα, ὡς π. χ. αἱ διάφοροι οἰκοδομαὶ καὶ τὰ οἰκόπεδα, ἀγροτικὰ δὲ (praedia rustica) τὰ ἔξω τῶν πόλεων καὶ χωρίων κείμενα ὡς ἀγροί, κῆποι κτλ.

3 Τὰ προσοδοφόρα ἐν γένει βακούφια εἴτε ἔνστεγα εἴτε ἄστεγα διακρίνονται εἰς τρεῖς τάξεις ἤτοι α'. τὰ ἐπὶ ἁπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ ὡς παρ' ἡμῖν κοινῶς ἐπεκράτησε νὰ ὀνομάζωνται μονοτελῆ (ἰδζαρέϊ βαχιδελοῦ) β'. τὰ ἐπὶ διπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ διτελῆ (ἰδζαρετεϊνλοῦ) καὶ γ'. τὰ ἐπὶ κατ' ἀποκοπὴν ὡρισμένῳ μισθώματι (μουκαταῖ) ἐκμισθούμενα ἤτοι τὰ λεγόμενα μουκαταλῆ.

4. Ἐκ τούτων μόνα τὰ τοῦ πρώτου εἴδους ἤτοι τὰ μονοτελῆ διατελοῦσιν ὑπὸ τὴν ἄμεσον κατοχὴν καὶ διοίκησιν τῶν ἐφόρων (μουτεβελήδων), παρὰ τούτων ἐφ' ὡρισμένον μόνον χρόνον ἤτοι κατὰ μῆνα ἢ κατ' ἔτος ἐπὶ μισθώματι (ἐνοικίῳ) εἰς ἰδιώτας ἐκμισθούμενα, ἑπομένως πλὴν τῶν ἐκ τῆς μισθώσεως πηγαζόντων προσωπικῶν καὶ προσωρινῶν ἐπὶ τοῦ κτήματος δικαιωμάτων τοῦ μισθωτοῦ, οὐδεὶς ἕτερος δικαιοῦται νὰ ἐξουσιάζῃ καὶ διοικῇ αὐτά, ἐν ᾧ τοὐναντίον τὰ ἕτερα εἴδη τῶν βακουφίων ἤτοι τά τε διτελῆ καὶ τὰ μουκαταλῆ, μὴ διατελοῦντα πλέον τὴν σήμερον ὑπὸ τὴν ἄμεσον κατοχὴν καὶ διοίκησιν τῶν μουτεβελήδων, ἐνωρὶς ἤδη, ὡς θέλομεν κατωτέρω ἐξηγήσει, περιῆλθον εἰς τὰς χεῖρας ἰδιωτῶν, οἵτινες καὶ ἀπέναντι ἐτησίου τινὸς τελέσματος. καταβαλλομένου τῷ ἐφόρῳ, ἔχουσι διηνεκῶς οὗτοι πᾶσαν ἐπὶ τοῦ βακουφίου ἄμεσον ἐξουσίαν (τεσσαρούρ), καὶ πᾶσαν ὠφέλειαν ἀπολαμβάνουσιν, δυνάμενοι συνάμα νὰ μεταβιβάσωσι καὶ πωλήσωσι (παραχωρήσωσι) ἢ ὑποθηκεύσωσι τὰ τοιαῦτα δικαιώματά των εἰς τρίτον, ἀποθνησκόντων δὲ τούτων, ἡ τοιαύτη ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος ἐξουσία αὐτῶν περιέρχεται εἴς τινας τῶν συγγενῶν ἢ κληρονόμων των, καίτοι καθ' ὅλας τὰς περιπτώσεις ταύτας ἡ καθαυτὸ κυριότης (ρεκαμπέ) ἐξακολουθεῖ πάντοτε νὰ παραμένῃ ὑπὲρ τοῦ βακουφίου ἤτοι τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ. Ἐπειδὴ δὲ μεγάλην σχέσιν καὶ συνάφειαν πρὸς τὰ βακούφια ἔχει καὶ

ἕτερός τις σύνθετος καὶ λίαν περίπλοκος θεσμός, βαθμηδὸν ἐν Τουρκίᾳ παραχθεὶς καὶ καθιερωθείς, ὁ τῶν γεδικίων, κατὰ τὰς ἄνωθι διακρίσεις καὶ διαιρέσεις θέλομεν καὶ ἡμεῖς ἐν τῷ παρόντι δευτέρῳ μέρει τῆς μελέτης διαπραγματευθῆ περὶ τῶν διαφόρων εἰδῶν τῶν βακουφίων κατὰ τὴν ἑξῆς σειράν, ἤτοι α'. περὶ τῶν εὐαγῶν καταστημάτων, β'. περὶ τῶν μονοτελῶν, γ'. τῶν μουκαταλῆ 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 περιπλοκὴν παρουσιάζουσιν, οὐδὲ δυσχέρειά τις εἰς τὴν κατανόησιν τῆς ἐννοίας αὐτῶν ἀναφύεται, 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 οὔτε νὰ ἐκμισθωθῶσιν ἢ ἄλλως πως 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' ἀριεροῖ τὴν ἀκίνητον ἰδιοκτησίαν του, καθ' οἱονδήποτε τρόπον καὶ ὑπὲρ ἱδρύσεως οἱουδήποτε κοινωφελοῦς καταστήματος ἐβούλετο. Ἐπειδὴ ὅμως τὸ μὲν διότι πολλοὶ ἀριερωταί, καίτοι ἐξ εὐσεβοῦς σκοποῦ πάντοτε ὁρμώμενοι, συνέπιπτε ν' ἀριερῶσι τὰς περιουσίας των πρὸς ἵδρυσιν εὐαγοῦς καταστήματος, οὗτινος οὐδεμία πραγματικὴ ἀνάγκη ὑφίστατο διὰ τὸν τόπον, τοὐναντίον μάλιστα ἕνεκα τῆς πληθώρας πολλάκις αὐτῶν καθίσταντο ταῦτα ἐντελῶς ἄσκοπα καὶ ἀνωφελῆ, τὸ δὲ διότι ἡ διατεθειμένη περιουσία πρὸς ἵδρυσιν κοινωφελοῦς καθιδρύματος δὲν ἦτο ἐπαρκὴς πρὸς τὸν σκοπὸν τοῦτον, δι' ὃ καὶ τὸ ἱδρυόμενον κατάστημα ἐλλείψει πόρων δὲν ἠδύνατο ἀπροσκόπτως νὰ λειτουργῇ-

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

2. Οὕτω δὲ δυνάμει τοῦ ἀπὸ 19 Δζεμάζηλ Ἀχὴρ 1280 Νόμου περὶ καθηκόντων καὶ πράξεων τῶν διευθυντῶν τῶν βακουφίων (ἄρθρ. 35) ἐκανονίσθησαν εἰδικώτερον τὰ κατὰ τὴν ἐκ νέου σύστασιν καὶ ἵδρυσιν βακουφίων καὶ εὐαγῶν ἐν γένει καταστημάτων, πρὸς τοῦτο δὲ ἀπαιτεῖται νῦν νὰ προηγηθῶσιν αἱ ἑξῆς νόμιμοι διατυπώσεις, ἤτοι α'. νὰ ἐξετασθῇ πρότερον δεόντως καὶ ἀποδειχθῇ. ὅτι ἡ σύστασις βακουφίου καὶ ἀγαθοεργοῦ καταστήματος ἀποβαίνει ἐπωφελὴς καὶ χρήσιμος εἰς τὸν τόπον, ἔνθα πρόκειται νὰ ἱδρυθῇ· β'. ὅτι ὁ ἀφιερωτὴς ἤτοι ὁ ἱδρυτὴς τοῦ ἀφιερώματος διατελεῖ ἀρκούντως εὔπορος, αἱ δ' ἐκ τῶν ἀφιερωμένων κτημάτων πρόσοδοι καὶ οἱ τόκοι τῶν χρημάτων ἐπαρκοῦσιν εἰς τὴν διατήρησιν τοῦ βακουφίου ὡς καὶ τῶν κατὰ καιροὺς ἀναγκαιουσῶν ἐπισκευῶν αὐτοῦ. γ'. μετὰ τὰς ἄνωθι δύω διατυπώσεις νὰ συνταχθῇ τὸ ἀφιερωτήριον ἔγγραφον συμφώνως τῷ Ἱερῷ Δικαίῳ (Σερῆ) καὶ δ'. νὰ ἐκδοθῇ ἐπὶ τούτῳ Αὐτοκρατ. Διάταγμα ἐγκρίνον τὴν ἀφιέρωσιν καὶ τὴν σύστασιν τοῦ ἀφιερώματος

Τοιουτοτρόπως λοιπὸν κατὰ πρώτην φορὰν βλέπομεν, ὅτι ὁ Νομοθέτης διὰ τῶν σπουδαίων τούτων περιορισμῶν ἠθέλησε νὰ θέσῃ πλέον φραγμὸν εἰς τὴν ἐκ νέου σύστασιν βακουφίων, οὐδὲν εἰς τὸν τόπον ὠφελος αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ ἀποφερόντων, τοὐναντίον 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 (Σερῆ) θεσμὸς τῶν εὐαγῶν καταστημάτων εἶνε ἁπλούστατος καὶ εὐχερὴς τὴν ἀντίληψιν, οὐχ ἧττον ὅμως, ἐπειδὴ σπουδαία καὶ οὐσιώδης διάκρισις καὶ διαφορὰ ὑρίσταται μεταξὺ τοῦ Ἱεροῦ Δικαίου καὶ τοῦ Ρωμαϊκοῦ ὡς καὶ τῶν τοῦτο ἀκολουθησασῶν διαφόρων νεωτέρων Εὐρωπαϊκῶν Νομοθεσιῶν, καὶ ἀφ' ἑτέρου τὰ παρ' ἡμῖν ἐθνικὰ καθιδρύματα, ὡς ἐκκλησίαι, μοναστήρια, νοσοκομεῖα, σχολεῖα κτλ. ἑδράζονται ἐπὶ ἀλλοίων νομικῶν βάσεων, κάτωθι ἐκτεθησομένων, καλὸν ἐνομίσαμεν 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 φυσικῷ τῷ λόγῳ θὰ περιέπιπτε πᾶς τις, εἰ, μὴ γνωρίζων 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 ἰδιωτικὴν εἶχε τὸ πάλαι περιλάβει ὁ Ἀρμενόπουλος, κριτὴς (δικαστὴς) ποτε Θεσσαλονίκης ἐν τῇ Ἐξαβίβλῳ αὐτοῦ — ἀποτελούσῃ ὡς γνωστὸν τὸ παρὰ τοῖς Ἐκκλησιαστικοῖς 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 Ὀρθοδόξων χριστιανῶν — τὰ εὐαγῆ καὶ κοινωφελῆ καταστήματα (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) ν' ἀποκτῶσιν ἰδίαν περιουσίαν κινητὴν ἢ ἀκίνητον καὶ συνάμα συναλλάσσωνται, παριστάμενα ἐν ταῖς συναλλαγαῖς αὐτῶν διὰ τῶν ἑκάστοτε νομίμων ἀντιπροσώπων των. Οἱ δ' ἔφοροι τῶν παρ' ἡμῖν ἐθνικῶν καταστημάτων διαλοῦσι τὸ πλεῖστον αἱρετοί, ἐκλεγόμενοι κατά τινας ἰδιαιτέρους κανονισμοὺς ἐφ' ὡρισμένον μόνον χρόνον, καθ' ὃν καὶ ἀντιπροσωπεύουσι τὰ συμφέροντα τοῦ ὑπὸ τὴν ἐφορίαν αὐτῶν εὐαγοῦς καταστήματος, παρερχομένου δὲ τοῦ χρόνου τούτου πκύουτιν οὗτοι ἀντιπροτωπεύοντες τὸ κατάστημα, μεθ' οὗ οὐδεμία πλέον σχέσις καὶ συνάφεια συνδέει αὐτούς.

5. Τοὐναντίον ὅμως τὸ Ἱερὸν Δίκαιον (Σερῆ) νομικὰ πρόσωπα (personnes morales), οὐδεμίαν δηλαδὴ ὑλικὴν ὕπαρξιν ἀλλὰ μόνον νοητὴν ἁπλῶς καὶ παρὰ τοῦ νόμου κατεσκευασμένην ὑπόστασιν ἔχοντα, ἢ δὲν ἀναγνωρίζει διόλου ἢ ἐν πάσῃ περιπτώσει προσδίδει εἰς αὐτὰ λίαν περιωρισμένην ἔννοιαν καὶ σημασίαν καὶ πολὺ διάφορον ἐκείνης,

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

Οἱ ἔφοροι (μουτεβελῆδες) τῶν εὐαγῶν καταστημάτων (μουεσεσάτι χαϊριὲ) διατελοῦσιν ὄχι ὡς παρ' ἡμῖν αἱρετοί, ἀλλὰ τὸ πλεῖστον ἰσόβιοι καὶ κληρονομητοί, μετὰ τὸν θάνατον αὐτῶν μεταβιβαζομένης τῆς Ἐφορίας κληρονομικῶς εἰς τοὺς νομίμους ἀπογόνους καὶ διαδόχους των κατὰ τὴν τάξιν, ἣν ἅμα τῇ ἀφιερώσει εἶχεν ὁρίσει ἄποχ ὁ ἱδρυτὴς τοῦ βακουφίου. Οὕτω λοιπὸν κατὰ τὸ Σερῆ αἱ διάφοροι νομικαὶ πράξεις καὶ συναλλαγαί, αἱ ἀφορῶσαι τὸ εὐαγὲς κατάστημα, εἰσίν, οὕτως εἰπεῖν, συμπαγεῖς καὶ ἡνωμέναι τῷ προσώπῳ τοῦ ἐφόρου, καὶ τούτου ἀποθανόντος, τῷ προσώπῳ τοῦ νομίμου διαδόχου του. Ἐνῷ 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 ἐφορευομένου καταστήματος, τοὐναντίον κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον τὸ πρόσωπον τοῦτο ἀπολαύει ὑπό τινας ἐπόψεις πολλῷ μείζονος καὶ δὴ στερεωτέρας καὶ διαρκεστέρας σημασίας καὶ σπουδαιότητος.

6. Ἀρ' ἑτέρου ἅπαντα τὰ βακούφια ἑπομένως καὶ τὰ εὐαγῆ καταστήματα θεωροῦνται κατὰ τὸ Σερῆ ὡς κτήματα τοῦ Θεοῦ (res divini juris), διατελοῦντα ὑπὸ τὴν κυριότητα καὶ προστασίαν τοῦ Ὑπερτάτου Ὄντος, ἡ χρῆσις δὲ μόνη ἢ αἱ πρόσοδοι αὐτῶν εἰσὶν ἐξιδιασμέναι τῇ θελήσει τοῦ ἀφιερωτοῦ ὑπέρ τινος ἀγαθοεργοῦ ἢ φιλανθρωπικοῦ καταστήματος· ἑπομένως κοινωφελὲς κατάστημα κεκτημένον ἰδίαν περιουσίαν καὶ ἰδίαν προσωπικότητα ἢ ἀτομικότητα δὲν δύναται οὕτω νὰ νοηθῇ, οἱ δ' Ἔφοροι, θεωρούμενοι ὡς ἁπλοῖ ὑπηρέται ἢ ὑπάλληλοι τοῦ Ὑψίστου καὶ ἐκτελεσταὶ ἁπλῶς 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 νομήν τινα ἢ βοσκὴν

ἢ ἕτερον ἐν γένει κτῆμα ἀνῆκον κοινῶς εἰς αὐτούς, (κτήματα εἰς κοινὴν χρῆσιν ἀφειμένα, μετρουκὲ ἴδε Βιβλ. Α', τιτλ. ά § 3), πρὸς ἔγερσιν ἀγωγῆς ἀπαιτεῖται ἡ παρουσία καὶ ἡ ἐπὶ δικαστηρίου παράστασις ἁπάντων τῶν κατοίκων τοῦ χωρίου, ἐὰν οὗτοι δὲν ὑπερβαίνωσι τοὺς ἑκατὸν (κάβμι μαχσοὺρ). μόνον δὲ ὅταν ὦσι 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 Δζεριδεῖ Μεχακὶμ ἤτοι τῇ ἐπισήμῳ Δικαστικῇ ἐφημερίδι τοῦ ἔτους 1311). Ὁ ἐμπορικὸς Ὀθωμ. Νόμος συνταχθεὶς ἐπὶ τῇ βάσει τοῦ Γαλλικοῦ Κώδικος εἶνε ἀληθὲς ὅτι ἀναγνωρίζει ἔν τινι μόνον μέτρῳ ὡς νομικὰ πρόσωπα τὰς ἐμπορικὰς ἑταιρίας καὶ ἰδίᾳ τὰς ἀνωνύμους (sociétés anonymes), ἀλλὰ καὶ πάλιν τοῦτο μόνον ἐφ' ὅσον ἀφορᾷ τὰς χρηματικὰς ληψοδοσίας αὐτῶν καὶ λοιπὰς ἐμπορικὰς πράξεις καὶ συναλλαγάς, ἐν ᾧ τὰ ἀκίνητα κτήματα αὐτῶν ἐξακολουθοῦσιν ὑπαγόμενα εἰς τὰς ἰδίας διατάξεις τοῦ τε Σερῆ (1) ὡς καὶ τοῦ κοινοῦ Οθωμανικοῦ Δικαίου.

1. Σημ. Κατὰ τὸ ἄρθρ. 4 τῶν ἀπὸ 3 Σεπτεμβρίου 1306 ὡς παράρτημα τοῦ περὶ Γεωργικῆς Τραπέζης Νόμου νομοθετηθεισῶν διατάξεων, ὁ παρὰ τῆς Τραπέζης δανειζόμενος χρήματα, πρὸς ἐξασφάλισιν δὲ τῆς πληρωμῆς τούτων τὰ ἴδια κτήματα ὑποθηκεύων γεωργὸς δέον ἐντὸς τοῦ παρ' αὐτοῦ μὲν ὑπογραφησομένου παρὰ τοῦ Συμβολαιογραφείου δ' ἐπικυρωθησομένου χρεωστικοῦ ἐγγράφου ρητῶς ν' ἀναφέρῃ, ὅτι ἐν περιπτώσει καθ' ἣν, ληξάσης τῆς πρὸς πληρωμὴν προθεσμίας, δὲν ἤθελε πληρώσει τὴν ὀφειλήν του, διορίζει **ἀμετάκλητον** (βεκιαλέτι δεβριὲ) πληρεξούσιόν του τὸν προϊστάμενον τοῦ Γραφείου τῆς Τραπέζης, ὅπως πωλήσῃ οὗτος διὰ δημοπρασίας τὸ ἐνυπόθηκον κτῆμα καὶ ἐκ τοῦ τιμήματος τούτου καταβάλῃ τὸ πρὸς τὴν Τράπεζαν χρέος του. Ἐπειδὴ δ' ἐνδεχόμενον εἶναι, πρὸ τῆς λήξεως τῆς πρὸς πληρωμὴν προθεσμίας ὁ προϊστάμενος οὗτος νὰ παυθῇ ἐν τῷ μεταξὺ ἐκ τῆς ὑπηρεσίας τῆς Τραπέζης, πρὸς πρόληψιν τῶν ὡς ἐκ τῆς τοιαύτης παύσεως ἢ καὶ ἀλλαγῆς ἐν γένει τοῦ προσωπικοῦ δυναμένων νὰ προέλθωσι νομικῶν ζητημάτων καὶ περιπλοκῶν, ἐν τῷ ἰδίῳ ὡς ἄνωθι ἐγγράφῳ τοῦ ὀφειλέτου γεωργοῦ **ρητῶς** ἐπίσης ἀναφέρεται, ὅτι ἐν περιπτώσει παύσεως ἢ ἀλλαγῆς τοῦ προϊσταμένου τῆς Τραπέζης παρέχει προκαταβολικῶς ὁ ὀφειλέτης τὴν αὐτὴν πρὸς πώλησιν τοῦ κτήματος πληρεξουσιότητα καὶ εἰς τὸν ἀντικαταστήσοντα 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 Μπέϊτ οὐλ-Μάλ ἤτοι τὸ Κράτος ἢ ἡ Πολιτεία, ἐκπροσωπουμένη 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 καθαυτὸ κυριότητα ὅλων τῶν ἐν τῇ Ὀθωμ. Αὐτοκρατορίᾳ δημοσίων γαιῶν (ἐραζήϊ μιριγιὲ) ἔχει τὸ Κράτος, τῆς νομῆς (τεσσαρούρ) μόνης καὶ ἐπικαρπίας ἀνηκούσης εἰς ἰδιώτας. Κατὰ τὸ κοινὸν ὅμως Ὀθωμανικὸν Δίκαιον ἡ Πολιτεία ἐν ταῖς ἰδιωτικαῖς συναλλαγαῖς αὐτῆς π.χ. πώλησις δεκάτων, ἐκχώρησις προσόδων (χαβαλέδες), εἴσπραξις ρόρων, ἔγερσις ἀγωγῆς ἐναντίον ἰδιωτῶν ἐκ μέρους τοῦ δημοσίου κ.τ.λ. ἀντιπροσωπεύεται διὰ τοῦ Χαζηνέϊ Μαλιγιὲ (trésor public) ἤτοι τοῦ δημοσίου θησαυροῦ, οὗ ἀντιπρόσωπος ἐν μὲν τῇ Κωνσταντινουπόλει διατελεῖ ὁ ἑκάστοτε Ὑπουργὸς τῶν Οἰκονομικῶν (ἄρθρ. 8 § β' τοῦ περὶ συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν Οἰκονομικῶν Νόμου) εἰς δὲ τὰς Νομαρχίας, Ἐπαρχίας καὶ τὰς Ὑποδιοικήσεις οἱ οἰκονομικοὶ ὑπάλληλοι τῇ Κυβερνήσεως (Δερτερδάρης, Μουχασεμπετζῆς, Μαλμουδιρή).

9. Ὅσον ἀφορᾷ τὰς τε ἐξουσίας καὶ τὰ καθήκοντα τῶν Ἐφόρων (μουτεβελήδων) τῶν κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον εὐαγῶν καταστημάτων, ταῦτα, ὡς εἴρηται, συνίστανται κυρίως εἰς τὴν ἀκριβῆ τήρησιν τῶν ἐν τῷ ἀφιερωτηρίῳ περιεχομένων ὅρων καὶ διατάξεων τοῦ ἀφιερωτοῦ, οὐδὲ δύνανται οὗτοι νὰ πράξωσί τι καθ' ὑπέρβασιν τῶν ὅρων τούτων, ἐν πολλαῖς περιπτώσεσι διά τινας πράξεις τῆς διαχειρίσεώς

ἔχῃ ἐπίσης τὴν ἐξουσίαν νὰ μεταβιβάσῃ τὴν πληρεξουσιότητα καὶ εἰς τὸν κατόπιν αὐτοῦ ἐν τῇ ἰδίᾳ θέσει διορισθησόμενον. Ἐὰν τοιοῦτοι ὡς ἀνωθι ὅροι δὲν ἐτίθεντο, καὶ δὲν ἐλαμβάνοντο ἐγκαίρως αἱ ἀναγκαῖαι καὶ ὑπὸ τῶν ρηθεισῶν νομοθετικῶν διατάξεων ἐπιβαλλόμεναι προφυλάξεις καὶ διατυπώσεις, ἐπειδὴ ἡ Γεωργικὴ Τράπεζα δὲν ἀποτελεῖ κατὰ τὸ Σερῆ νομικὸν πρόσωπον, παυομένου ἢ μετατιθεμένου τοῦ προϊσταμένου τῆς Τραπέζης, ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὁποίου ἔχει συνομολογηθῇ ἡ διὰ κτήματος ἐξασφάλισις, ὁ ἀντικαταστάτης τούτου δὲν θὰ ἐδικαιοῦτο αὐτοδικαίως νὰ ἐνασκήσῃ αὐτὸς ἀντ' ἐκείνου τὰ ἐπὶ τοῦ ἐνυποθήκου κτήματος δικαιώματα τῆς Τραπέζης 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 γεγονὸς ὅτι τὸ ἀντίτιμον τοῦ ἀγορασθέντος κτήματος κατεβλήθη ἐκ τῶν χρημάτων τοῦ βακουφίου ἀλλ' οὔτε ἡ περὶ τοῦ γεγονότος τούτου σαφὴς καὶ ἐκπεφρασμένη δήλωσις τοῦ ἐφόρου ἀρκοῦσιν ὅπως τὸ ἀγορασθὲν θεωρῆται νομίμως καὶ ἀμετακλήτως ὡς βακουφικὸν ἤτοι ἀνῆκον εἰς τὸ ἀφιέρωμα. ἀπαιτεῖται δὲ πρὸς τοῦτο ἵνα προσέλθῃ ὁ ἔφορος εἰς τὸν Ἱεροδίκην Δικαστὴν καὶ δηλώσῃ ἐνώπιον αὐτοῦ τὸ γεγονὸς τῆς ὑπὲρ τοῦ ἀφιερώματος καὶ ἐκ τῶν εἰσοδημάτων τούτου ἀποκτήσεως τοῦ κτήματος, ἀφ' οὗ δὲ μετὰ τὴν δήλωσιν ταύτην καὶ τὴν ἐκπλήρωσιν τῶν λοιπῶν νομίμων διατυπώσεων ἐκδοθῇ ἀπόφασις καὶ καταχωρισθῇ αὕτη ἐν τοῖς βιβλίοις τοῦ Ἱεροδικείου, τὸ κτῆμα καθίσταται βακουφικὸν, ἀνῆκον ἔκτοτε ἀμετακλήτως εἰς τὸ ἀφιέρωμα.

10. Μόνον ὅταν ἐπὶ βακουφικοῦ οἰκοπέδου ὁ ἔφορος κτίσῃ δι' ἐξόδων τοῦ ἀφιερώματος οἰκοδομήν τινα, εἴτε ἤθελε κατὰ τὴν οἰκοδόμησιν δηλώσῃ ἐνώπιον μαρτύρων ὅτι τὴν οἰκοδομὴν ἀνεγείρει χάριν τοῦ ἀφιερώματος εἴτε μή, ἡ τοιαύτη οἰκοδομὴ καθίσταται αὐτοδικαίως βακουφική, χωρὶς νὰ παρίσταται ἀνάγκη προσφυγῆς ἐπὶ τούτῳ εἰς τὸν Ἱεροδίκην Δικαστήν καὶ ἐκδόσεως ἀποφάσεως παρ' αὐτοῦ, ἐν ᾧ ὅταν ὁ ἔφορος δὲν ἤθελεν οἰκοδομήσει δι' ἐξόδων τοῦ ἀφιερώματος, ἀλλ' ἰδίαις δαπάναις, ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει, εἰ μὲν κατὰ τὴν οἰκοδόμησιν ἤθελε δηλώσει ἐνώπιον μαρτύρων, ὅτι τὴν οἰκοδομὴν ἀνεγείρει ὑπὲρ ἑαυτοῦ, αὕτη καθίσταται κτῆμά του, καίτοι τὸ οἰκόπεδον ἐξακολουθεῖ νὰ μένῃ βακουφικόν, εἰ δὲ δὲν ἤθελε δηλώσει τι, καὶ ἡ οἰκοδομὴ καθίσταται βακουφική, καὶ ἀνήκει ἑπομένως εἰς τὸ ἀφιέρωμα. Ἐπίσης ἐὰν τὸ κτῆμα ἀφιερώματός 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 δέον πρὸς τοῦτο νὰ λάβῃ προηγουμένως τὴν ἄδειαν τοῦ Ἱεροδίκου.

11. Ἤδη ἐξηγήσαντες ὁποίαν θέσιν ἐν τῷ Ἱερῷ Δικαίῳ κατέχουσι τὰ εὐαγῆ καταστήματα καὶ ποίαν 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. ὑρίστανται 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 ἀριέρωμα, κτῆμα δηλαδὴ ἀφιερωμένον τῷ Θεῷ ὑπέρ τινος εὐαγοῦς ἢ κοινωφελοῦς σκοποῦ, τὸ τοιοῦτον δὲ γίνεται διὰ τῆς ἀφιερώσεως (βακφ) ἐκτελουμένης τῇ συνεργείᾳ καὶ δι' ἀποράσεως τοῦ Ἱεροδίκου, ὅστις εἶναι συνάμα ἀνώτερος ἐπόπτης τῆς διαχειρίσεως τῶν Ἐρόρων καὶ ὁ Δικαστής, ἐνώπιον τοῦ ὁποίου δικάζεται πᾶσα ὑπόθεσις ἀφορῶσα τὰ βακούρια. Ἀλλὰ τὰ ἡμέτερα ἐθνικὰ καταστήματα οὔτε σύμφωνα τῷ Ἱερῷ Δικαίῳ ἢ δι' ἀποράσεως τοῦ Ἱεροδίκου εἰσὶν ἀφιερωμένα, οὔτε εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τούτου ἀνέκαθεν ὑπήχθησαν. Τοὺς νομικοὺς λοιπὸν λόγους, δι' οὓς ταῦτα ὑρίστανται παρ' ἡμῖν καὶ λειτουργοῦσιν ὀφείλομεν ν' ἀναζητήσωμεν ἀλλαχοῦ, εἰς ἰδικωτέρας δηλονότι νομικὰς διατάξεις, ὀφειλομένας τὸ μὲν εἰς τὴν μεγαθυμίαν καὶ μεγαλοδωρίαν τῶν τε κατὰ καιροὺς κλεϊσάντων τὸν ἔνδοξον Ὀθωμανικὸν Θρόνον ἀοιδίμων Σουλτάνων, ὡς καὶ τοῦ νῦν οὕτω εὐκλεῶς ἀνάσσοντος εὐσπλαγχνικωτάτου καὶ φιλοπροόδου Αὐτοκράτορος, τὸ δὲ εἰς τὴν βασιλικὴν εὔνοιαν, ἣν ἀνέκαθεν ἐπεδείξαντο Οὗτοι ὑπὲρ τοῦ γένους τῶν ἐν τῇ ἀχανεῖ καὶ θεοφρουρήτῳ Αὐτοκρατορίᾳ Αὐτῶν διαβιούντων Χριστιανῶν Ὀρθοδόξων ὑπηκόων του. Ἐπειδὴ δὲ ὑπὸ νομικὴν ἐποψιν ἐξεταζόμενον τὸ προκείμενον ζήτημα δὲν παρίσταται ἄμοιρον σπουδαιότητος, προβαίνομεν εἰς τὴν ἀνάλυσιν τῶν ἐπισήμων κειμένων τῶν ἤδη δεδημοσιευμένων Νόμων καὶ Ἐγκυκλίων καὶ Διαταγμάτων, τῶν ἀποτελούντων τὸ καθεστὸς ἐν Τουρκίᾳ δίκαιον, ἐφ' ὧν ἑδράζεται συνάμα καὶ ὁ θεσμὸς τῶν ἡμετέρων καθιδρυμάτων.

12. Ἐν πρώτοις κατὰ τὴν ἐκλογὴν καὶ ἐπίσημον ἀναγόρευσιν ἑκάστου Οἰκουμενικοῦ ἡμῶν Πατριάρχου δίδεται αὐτῷ Ὑψηλὸν Βεράτιον, ἐν τῷ ὁποίῳ τυπικῶς πλέον εἴθισται νὰ ἀναφέρωνται πρὸς τοῖς ἄλλοις καὶ τὰ ἑξῆς: Ἡ διαχείρισις τῶν εἰσοδημάτων τοῦ

Πατριαρχείου συμφώνως πρὸς τὰ ἀνέκαθεν παραδεδεγμένα ἀνήκει τῷ Πατριάρχῃ ὡς καὶ τῇ μετ' αὐτοῦ συμπραττούσῃ Ἱερᾷ Συνόδῳ τῶν Μητροπολιτῶν. Αἱ ἁπανταχοῦ 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, ἀγροί, μοναστήρια, ἁγιάσματα, οἰκίαι, ἐργαστήρια καὶ λοιπὰ ἀκίνητα κτήματα, ἀνήκοντα εἰς τὰς τῷ Πατριαρχείῳ ὑποκειμένας 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 φωραθῆ καταχρασταὶ ἐν τῇ διαχειρίσει τῶν προσόδων τῶν καταστημάτων τούτων, ὑπόκεινται εἰς λογοδοσίαν ἐνώπιον τοῦ Πατριάρχου ἢ τῶν Μητροπολιτῶν, δικαιουμένων νὰ λάβωσιν ἐναντίον των ὅσα μέτρα ἤθελον θεωρήσει κατάλληλα.

13. Κατὰ τὸν ἐπίσημον Κανονισμὸν τοῦ παρὰ τοῖς Πατριαρχείοις ἑδρεύοντος διαρκοῦς Μικτοῦ ἐθνικοῦ ἡμῶν Συμβουλίου (μεδζιλίσι μουχτελίτι δαϊμὴ ἀζασινὴν βεζαϊφὴ χακηνδὰ), δημοσιευθέντα Τουρκιστὶ ἐν τῇ ἐπισήμῳ συλλογῇ τῶν νόμων τοῦ Κράτους (Ἴδε Δεστοὺρ Τόμ. Β' σελ. 922 καὶ ἑξῆς), τὸ Συμβούλιον τοῦτο ἐπιτηρεῖ καὶ ἐποπτεύει τὴν καλὴν διεξαγωγὴν 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 Οἰκουμενικῷ Θρόνῳ ὑπαγομένων μοναστηρίων, πρὸς δὲ ἐπιλαμβάνεται τῆς ἐκδικάσεως τῶν ἐκ διαθήκης, ἀφιερωτηρίων ἐγγράφων (βακφηγιέ), τραχώματος καὶ προικὸς πηγαζουσῶν μεταξὺ Ὀρθοδόξων διαφορῶν, ἐκτὸς ἐὰν αἱ διαφοραὶ αὗται ἔχωσιν ἀντικείμενον βακούριόν τι ἢ δημοσίαν γῆν (ἐραζήϊ μεριγιέ), ὁπότε μόνα ἁρμόδια νὰ δικάσωσι καὶ ἀποφασίσωσιν εἰσὶ τὰ τακτικὰ δικαστήρια τοῦ Κράτους (ἄρθρον 3ον). Ἐπίσης πρὸς διοίκησιν τῆς ἀκινήτου ἰδιοκτησίας τῶν ἐθνικῶν ἡμῶν σχολείων καὶ λοιπῶν κτιρίων, ἀνηκόντων εἰς κοινωφελῆ καταστήματα (χαϊρὰτ), τὸ Μικτὸν Συμβούλιον διορίζει τῇ ἐγκρίσει καὶ τοῦ Πατριάρχου τὰ κατάλληλα πρόσωπα εἰς τὴν θέσιν ἐπιτρόπων καὶ ἐφόρων (ἄρθρ. 5ον) καὶ ἐπιθεωρεῖ καὶ ἐξελέγχει ἐτησίως

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

14. Ἐν τῇ ἀπὸ 22 Ἰανουαρίου 1306 Ἐγκυκλίῳ (ταχριράτι οὐμουμιγιὲ) τῆς Ὑψ. Βεζυρίας, ἧς ἀντίγραφον ἔχει κοινοποιηθῇ ἐπισήμως μέσῳ του Ὑπουργείου τῆς Δικαιοσύνης καὶ Θρησκευμάτων εἰς τὰ Πατριαρχεῖα, μέσῳ δὲ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Ἐσωτερικῶν καὶ εἰς ἁπάσας τὰς Νομαρχίας τοῦ Κράτους, ἀναφέρεται ὅτι κατόπιν ἀποφάσεως τοῦ Ὑπουργικοῦ Συμβουλίου, ἐκδοθέντος ἐπὶ τούτῳ καὶ Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος, ἐπικυροῦνται τὰ ὡς ἄνωθι ἐκτεθέντα θρησκευτικὰ προνόμια τοῦ Πατριαρχείου, προκειμένου δὲ περὶ τῶν ἡμετέρων σχολείων ἀπεφασίσθη, ἵνα τὰ προγράμματα τῶν ἐν αὐτοῖς διδασκομένων μαθημάτων συντάσσωνται μὲν καὶ ἐπικυρῶνται παρὰ τοῦ Πατριάρχου καὶ τῶν Μητροπολιτῶν, ἀλλ' ἐπειδὴ ἀπαιτεῖται νὰ ὦσι ταῦτα γνωστὰ τῇ Αὐτοκρατορικῇ Κυβερνήσει, οἱ ἐξελεκταὶ καὶ Διευθυνταὶ τῆς Παιδείας θέλουσιν ἐπιθεωρῇ αὐτὰ, καὶ καθ' ἣν περίπτωσιν ἤθελεν ἐν αὐτοῖς παρατηρηθῇ ἐπιβλαβές 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, ὁπόταν ὅμως ἡ Αὐτοκρατορικὴ Κυβέρνησις ἤθελε τυχὸν πληροφορηθῇ ὅτι ὑπάρχουσι διδάσκοντες καθηγηταὶ ἢ διδάσκαλοι ἄνευ διπλώματος ἢ ἐνδεικτικοῦ, ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει θὰ συνεννοῆται καὶ πάλιν μετὰ τῶν Πατριαρχείων ἢ τῶν Μητροπόλεων περὶ τῆς παύσεως καὶ ἀντικαστάσεως αὐτῶν. Ἵνα ἀντιληφθῶμεν τῆς σημασίας, ἣν κέκτηνται αἱ διατάξεις αὗται τῆς Ἐγκυκλίου, δὲν νομίζομεν ἄσκοπον, καίτοι ἔξω τοῦ θέματος ἡμῶν, ν' ἀναδράμωμεν ἱστορικῶς πως εἰς τὰς διατάξεις προγενεστέρων Νόμων, ῥυθμιζόντων 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 Ζεμάζηλ Εβέλ 1286 περὶ δημοσίας ἐκπαιδεύσεως Νόμον (Δεστοὺρ τομ. Β' σελ. 184) τὰ ἐν τῇ Οθωμανικῇ Αὐτοκρατορίᾳ Σχολεῖα ἢ ἐκπαιδευτήρια διαιροῦνται εἰς δύω κατηγορίας, ἤτοι α' εἰς δημόσια, τὰ διευθυνόμενα δηλαδὴ καὶ συντηρούμενα ὑπὸ τῆς Κυβερνήσεως, καὶ β'. τὰ αὐτοσυντήρητα ἰδιωτικὰ, τὰ ἱδρυόμενα μὲν καὶ συντηρούμενα εἴτε ὑπὸ Κοινοτήτων εἴτε ὑπὸ ἰδιωτῶν, ὑπηκόων Ὀθωμανῶν ἢ καὶ ἀλλοδαπῶν, διατελοῦντα ὅμως ὑπὸ τὴν ἐπίβλεψιν καὶ ἐπιτήρησιν τῆς Κυβερνήσεως. Ἡ ἵδρυσις ἰδιωτικοῦ ἢ κοινοτικοῦ σχολείου δέον νὰ γίνηται τῇ ἀδείᾳ καὶ ἐγκρίσει τῆς Αὐτοκρ. Κυβερνήσεως, δίδοται δὲ ἡ ἄδεια ὑπὸ τοὺς ἑξῆς ὅρους: α' οἱ διδάσκοντες καθηγηταὶ ἢ διδάσκαλοι νὰ ἔχωσιν δίπλωμα ἐκδεδομένον 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 χρησιμοποιηθησόμενα βιβλία νὰ ὦσιν ἐγκεκριμένα παρὰ τῆς Κυβερνήσεως. Δυνάμει δὲ τοῦ Ποινικοῦ Νόμου, ἐάν τις ἱδρύσῃ σχολεῖον παρὰ τὰς διατάξεις τοῦ περὶ δημοσίας ἐκπαιδεύσεως νόμου, τοῦτο μὲν κλείεται, ὁ δὲ συστήσας αὐτὸ καταδικάζεται εἰς χρηματικὴν ποινὴν 5-30 λιρῶν (ἄρθρ. 140ον), ὅταν δὲ μετέρχηταί τις τὸ διδασκαλικὸν 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 χρησιμοποιῆται ἔν τινι σχολείῳ ὡς κείμενον διδασκαλίας παρὰ τὰς περὶ δημοσίας ἐκπαιδεύσεως διατάξεις, ὁ ἐπιτρέπων τὴν ἀνάγνωσιν τοῦ βιβλίου διευθυντὴς τοῦ σχολείου, ἢ μὴ ὑπάρχοντος διευθυντοῦ, ὁ εἰς μαθητὰς πρὸς ἀνάγνωσιν διδοὺς τὸ βιβλίον διδάσκαλος τιμωρεῖται διὰ φυλακίσεως μιᾶς ἑβδομάδος μέχρις ἑνὸς 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 ἁπάντων τῶν ἐν τῇ δικαιοδοσίᾳ του προσευνημάτων 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 Ζηλχιτζὲ 1294 Νόμον περὶ τῶν ἐν Ἁγίῳ Ὄρει μοναστηρίων (ἴδε Δεστοὺρ τόμ. Γ'. σελ. 562) τὰ μοναστήρια μετὰ τῶν παραρτημάτων εἰσὶν ἀναπαλλοτρίωτα ἐκκλησιαστικὰ κτήματα (ἄρθρ. 3ον); οἱ δὲ μοναχοί, ἔχοντες δικαίωμα ἐπὶ τῆς χρήσεως μόνης καὶ καρπώσεως τῶν κτημάτων, καὶ διατελοῦντες ἀφ' ἑτέρου ὑπόχρεοι ἵνα καλῶς διαρυλάττωσι ταῦτα, ἐπ' οὐδενὶ λόγῳ δικαιοῦνται νὰ παραχωρήσωσι, πωλήσωσιν ἢ καθ' οἱονδήποτε τρόπον ἐκποιήσωσι μοναστηρίου τι ἢ κτῆμα αὐτοῦ κείμενον ἐν ταῖς χώραις τῆς Ὀθωμ. Αὐτοκρατορίας εἴτε καὶ ἐν τῇ ἀλλοδαπῇ (ἄρθρ. 47, 50, 51, 52), ἐπιτρεπομένου μόνον αὐτοῖς νὰ ἐκμισθῶσι καὶ ἐνοικιάζωσι τὰ κτήματα τῶν μοναστηρίων. Ἐπίσης καὶ τὰ ἐν ταῖς Μοναῖς φυλασσόμενα χειρόγραφα, ἔντυπα βιβλία καὶ λοιπὰ κειμήλια ἐπ' οὐδενὶ λόγῳ ἐπιτρέπεται νὰ πωληθῶσιν ἢ μεταβιβασθῶσιν εἰς ἕτερον (ἄρθρ. 55ον). Τὰ μοναστήρια, ἀποδεικνυομένης πρότερον τῆς ἀνάγκης συνομολογήσεως δανείου, δύνανται νὰ δανείζωνται, δίδοντα ἐπὶ τούτῳ καὶ χρεωστικὰ ὁμόλογα (ἄρθρ 113 114).

18. Ἐπίσης κατὰ τὸ ἄρθρον 122 τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου (ἐραζὶ κανουνναμεσῆ) αἱ ἀρχῆθεν καὶ ἔκπαλαι εἰς Μοναστήριόν τι ἀνήκουσαι καὶ ὡς τοιαῦται παρὰ τῷ Δεφτερχανὲ (Κτηματολογίῳ) ἤδη καταγεγραμμέναι 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 ἄνωθι ἄρθρου 122 εἶναι ἡ ἑξῆς: Ἐπειδὴ τῶν δημοσίων γαιῶν ἡ καθαυτὸ κυριότης παραμένει πάντοτε τῇ Πολιτείᾳ, οἱ δὲ ἰδιῶται τὴν διηνεκῆ μόνον νομὴν τούτων ἐνασκοῦσι, ὁπόταν μοναχός τις, ἀνήκων εἴς τι Μοναστήριον, ἤθελεν ἀγοράσει ἢ κατ' ἄλλον τρόπον ἀποκτήσει τοιούτου εἴδους γῆν, ἡ γῆ αὕτη θεωρεῖται ὡς ὑπὸ τὴν διηνεκῆ ἁπλῶς 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 διηνεκὴς νομὴ τῆς γῆς, ἐὰν δὲ δὲν ὑπάρχωσι τοιοῦτοι, ἡ νομὴ θεωρεῖται ὡς σχολάζουσα (μαχλοὺλ) καὶ πε-

πωλοῦνται ἢ ἀγοράζονται, ἀλλὰ θεωροῦνται ὡς εἰς κοινὴν χρῆσιν τῶν μοναχῶν ἀφειμέναι (μετρουκὲ), 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 Δεστοὺρ τόμ. Α'. σελ. 7), ἀναφέρεται ὅτι ἡ διοίκησις καὶ διεύθυνσις τῶν ἐθνικῶν ὑποθέσεων τῶν Χριστιανικῶν καὶ λοιπῶν μὴ Μουσουλμανικῶν κοινοτήτων ἀνατεθήσονται εἰς συμβούλιον, οὗτινος τὰ μέλη θέλουσιν ἀπαρτίζεσθαι ἔκ τε τοῦ κλήρου καὶ τῶν λαϊκῶν ἑκάστης κοινότητος. Ἀναφορικῶς δὲ πρὸς τὰ μὴ μουσουλμανικὰ κοινωφελῆ καθιδρύματα ὁρίζεται, ὅτι εἰς τὰς πόλεις, κωμοπόλεις ἢ χωρία, ὧν οἱ κάτοικοι ἐξ ὁλοκλήρου ἀνήκουσιν εἰς μίαν μόνην θρησκείαν, δύνανται μὲν οὗτοι ἀκωλύτως νὰ ἐπισκευάζωσιν ἢ ἀνοικοδομῶσι κατὰ τὸ ἀρχικὸν σχέδιον τὰς οἰκοδομάς, τὰς προωρισμένας διὰ τὴν ἐξάσκησιν τῆς λατρείας των, ἢ διὰ σχολεῖα, νοσοκομεῖα, νεκροταφεῖα κτλ., ὁπόταν ὅμως πρόκηται νὰ οἰκοδομηθῶσιν ἐξ ὑπαρχῆς τοιαῦτα κοινωφελῆ 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 Πύλην πρὸς ἔγκρισιν, δι' Αὐτοκρατορικοῦ δὲ Διατάγματος, ἐπὶ τούτῳ ἐκδιδομένου, διατάσσεται ἡ ἀνέγερσις. Ἐν δὲ ταῖς πόλεσι, κωμοπόλεσιν ἢ χωρίοις, ὧν οἱ κάτοικοι εἰς διαφόρους ἀνήκουσι θρησκείας, ἑκάστη κοινότης ἐν τῇ ἰδιαιτέρᾳ συνοικίᾳ.

ριέρχεται τῇ Πολιτείᾳ. Σημειωτέον ὅμως ὅτι τὸ ἄρθρον τοῦτο μόνον περὶ δημοσίων γαιῶν ἀναφέρει, ἐπειδὴ δὲ ἡ δημοσία γῆ ὑπόκειται εἰς τὰς ἐπ' αὐτῆς οἰκοδομὰς 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 φυτεύσει τὴν ὑπὸ τὴν νομήν του γῆν μὲ δένδρα καὶ κλήματα ἢ ἤθελεν οἰκοδομήσει ἐπ' αὐτῆς, διακαιοῦται οὗτος τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα (μουλκιὲτ) ἐξουσιοζόμενα δένδρα καὶ κλήματα καὶ οἰκοδομήματα ν' ἀφιερώσῃ ὑπὲρ τοῦ Μοναστηρίου, ἐν τοιαύτῃ δὲ περιπτώσει καθ' **ὑποταγὴν** πρὸς τὰ δένδρα καὶ οἰκοδομήματα συμπεριλαμβάνεται ἐν τῇ ἀφιερώσει καὶ ἡ δημοσία γῆ.

ἐν ᾗ κατοικεῖ, δύναται μὲν νὰ ἐγκαινίζῃ καὶ ἐπιδιορθοῖ τὰς ἐκκλησίας, νοσοκομεῖα, σχολεῖα καὶ νεκροταφεῖά της, ἀλλὰ δέον προηγουμένως νὰ συμμορφωθῇ πρὸς τὰς ἄνωθι νομίμους διατυπώσεις, ἐν ᾧ διὰ τὰς ἐξ ὑπαρχῆς οἰκοδομηθησομένας τοιαύτας οἰκοδομὰς οἱ Πατριάρχαι ἢ οἱ Μητροπολῖται θέλουσιν ἐν πάσῃ περιπτώσει ζητῆ ἐπίσημον πρὸς τοῦτο ἄδειαν παρὰ τῆς Ὑψ. Πύλης, καὶ ἀφ' οὗ πρότερον ἀποδειχθῇ, ὅτι δὲν ὑπάρχει πρὸς τοῦτο διοικητικόν τι κώλυμα, ἐγκρινομένης τῆς οἰκοδομήσεως, ἄνευ ἐξόδου τινὸς ἐπιβαρύνοντος τὰς κοινότητας ἐκδίδεται ἐπὶ τούτῳ Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα Διὰ τῆς ἀπὸ 28 Δεκεμβρίου 1298 Ἐγκυκλίου τοῦ Ὑπουργείου τῶν Ἐσωτερικῶν, ἐκδοθείσης συνῳδὰ ἀποράσει τοῦ Συμβουλίου τοῦ Κράτους (Σουρὰ Δεβλὲτ) ἐπικυρωθείσης καὶ δι' Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος, παραγγέλλονται οἱ Νομάρχαι καὶ λοιποὶ διοικητικοὶ ὑπάλληλοι τῆς Κυβερνήσεως, ἵνα ἐφιστῶσι τὴν προσοχήν των εἰς τὴν ἐκτέλεσιν τῶν διατάξεων τοῦ ὡς ἄνωθι ὑψηλοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Φιρμανίου.

20. Ἐκ τῆς ἤδη γενομένης ἀναλύσεως τῶν Νόμων καὶ Διαταγμάτων καὶ Ἐγκυκλίων ἐναργῶς, νομίζομεν, καταδείκνυται 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· (ἴδε καὶ Κανονισμὸν τοῦ Χαχαμχανὲ τῶν Ἰσραηλιτῶν ἐν Δεστοὺρ τομ. Β' σελ. 962, τὸν Κανονισμὸν τοῦ Ἀρμενικοῦ Πατριαρχείου Κων|πόλεως αὐτόθι σελ. 938, Νόμον περὶ τῶν Προτενσταντικῶν Κοινοτήτων ἐν Δεστοὺρ τομ. Β' σελ. 615, καὶ τὸ ὑψηλὸν Βεράτιον, τὸ δοθὲν εἰς τὸν Πατριάρχην τῶν Καθολικῶν Ἀρμενίων αὐτόθι σελ. 793, κτλ.). Χάριν δὲ ἱστορικῆς ἁπλῶς ἀκριβείας σημειοῦμεν, ὅτι ἡ ὑπαγωγὴ τῆς διοικήσεως καὶ ἐποπτείας τῶν διαφόρων κοινωφελῶν καὶ εὐαγῶν καταστημάτων ὑπὸ τὸν Πατριάρχην καὶ τοὺς Μητροπολίτας ὑπῆρχεν ἀνέκαθεν 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 ἀγαθοεργὰ 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 ἱδρύοντο καὶ ἐπροικοδοτοῦντο παρ' εὐσεβῶν χριστιανῶν δι' εὐσεβεῖς σκοπούς, ἐν ᾧ τὴν σήμερον εἰς πολλὰς χώρας τῆς Εὐρώπης τὰ πλείονα εὐαγῆ καὶ φιλανθρωπικὰ καταστήματα, ἔχουσιν, οὕτως εἰπεῖν, ἐκλαϊκευθῇ, θεωροῦνται δὲ ὡς δημοτικά, ἀνήκοντα, δηλαδὴ εἰς τοὺς Δήμους, διὸ καὶ διατελοῦσιν ὑπὸ τὴν ἐποπτείαν 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, συγκείμενα ἀπὸ τὸν Δήμαρχον τοῦ Δήμου, εἰς τὴν περιφέρειαν τοῦ ὁποίου ταῦτα εὑρίσκονται, καὶ ἀπὸ δύω ἕως τέσσαρας δημότας, ἐκλεγομένους 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 ἑκάστου 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 Δήμαρχος 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 πρότερον ψήφισμα τοῦ δημοτικοῦ Συμβουλίου καὶ ἐγκριθῇ τοῦτο παρὰ τῆς προϊσταμένης Ἀρχῆς. Ἐὰν τὸ ἀγαθοεργὸν κατάστημα 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 Ἔπαρχον καὶ μέσῳ αὐτοῦ εἰς τὸν Νομάρχην, ὅστις ἢ ἐγκρίνει τὴν ἀπόφασιν ταύτην, διατάσσων 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 Δήμαρχον, τὸν ἀνήκοντα ἐρημέριον καὶ δύω ἕως τέσσαρας δημότας, διοριζομένους παρὰ τοῦ δημοτικοῦ Συμβουλίου (ἄρθρ. 114 τοῦ περὶ δήμων Νόμου). Ἀναφορικῶς δὲ πρὸς τὰ ἐν Θεσσαλίᾳ εὑρισκόμενα βακούφια 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 Μουφτῆν καὶ τρεῖς Μωαμεθανούς.

Ὁμοία τῇ ὡς ἄνωθι τοῦ Ἰουστινιανοῦ διάταξις περὶ τῶν κοινωφελῶν 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 ἁπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἤ, ὡς κακῶς ἐπεκράτησε παρ' ἡμῖν νὰ ὀνομάζωνται, μονοτελῆ βακούφια (ἰδζαρέϊ βαχιδελοὺ) εἰσὶν ἅπαντα τὰ προσδοφόρα, ἅτινα ἐρ' ὡρισμένον 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 ἁπλοῦν πρὸς διάκρισιν τοῦ διπλοῦ μισθώματος (ἰδζαρετέϊν), τὸ ὁποῖον καταβάλλεται ἐπὶ τῶν διτελῶν λεγομένων βακουφίων, περὶ ὧν κατωτέρω ἐν ἰδίῳ τίτλῳ ἐκτενὴς γενήσεται λόγος, εἰσπραττόμενον παρὰ τοῦ μουτεβελῆ ἢ ἐπὶ βακουφίων, ὧν ἡ ἐφορία ἐξέλιπε (ἐβκάφι μαζπουτὰ), παρὰ τῶν ὑπαλλήλων τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων, δαπανᾶται εἰδικῶς κατὰ τοὺς ὅρους, οὓς κατὰ τὴν ἀριέρωσιν ἔχει ὁρίσει ὁ ἀριερωτής, ὑπὲρ διαφόρων δηλαδὴ φιλανθρωπικῶν καὶ κοινωφελῶν καταστημάτων καὶ εὐαγῶν ἐν γένει σκοπῶν.

2. Ὡς εὐκόλως ἐκ τῶν ρηθέντων ἐννοεῖ ὁ ἀναγνώστης, τὰ πλεῖστα τῶν μονοτελῶν βακουφίων ἀποτελοῦσιν, οὕτως εἰπεῖν, τὴν ἰδιωτικὴν μὲν πλὴν, καθὸ τῷ 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, ἤτοι ὁ ἐπὶ καταβολῇ συμπεφωνημένου μισθώματος δι' ὡρισμένον χρονικὸν διάστημα ἐνοικιάζων παρὰ

τοῦ μουτεβελῆ τὸ βακουφικὸν κτῆμα, ὀφείλει ἅμα τῇ λήξει τοῦ χρόνου τῆς μισθώσεως νὰ παραδώσῃ αὐτὸ, ἐν ᾗ κατεστάσει τὸ παρέλαβε, εἰς τὸν ἐκμισθώσαντα αὐτῷ τὸ κτῆμα μουτεβελῆν, ὅστις καὶ ἐκμισθοῖ πάλιν αὐτὸ εἰς ἕτερον ἢ καὶ εἰς τὸν πρῶτον ἐνοικιαστήν. Ἡ μεταξὺ τοῦ μουτεβελῆ καὶ τοῦ μισθωτοῦ συμφωνία περὶ τῆς ἐκμισθώσεως καὶ μισθώσεως τοῦ μονοτελοῦς βακουφίου κατ' οὐδὲν σχεδὸν διαφέρει τῆς συνήθους μισθώσεως τῶν εἰς ἰδιώτας ἀνηκόντων κτημάτων, καὶ ὁ μισθωτὴς (ἐνοικιαστὴς) τοῦ βακουφίου εὐθύνεται μὲ τὰς αὐτὰς περίπου ὑποχρεώσεις, μεθ' ὧν καὶ πᾶς ἐνοικιάζων οἱουδήποτε κτῆμα παρά τινος προσώπου. Ἐπειδὴ ὅμως ἡ ἐκμίσθωσις τῶν μονοτελῶν βακουφίων ἀναφέρεται εἰς τὰ διάφορα εὐαγῆ 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, ὅπερ 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 ἑκάστοτε τὰ τρία ἔτη, ἀρ' ἑτέρου ἀπαγορεύεται τῷ ἐφόρῳ νὰ ἐκμισθοῖ αὐτὰ εἰς ἰδίους συγγενεῖς, τὸ μίσθωμα δὲ ὅπερ συμφωνεῖται μεταξὺ τοῦ ἐκμισθωτοῦ ἐφόρου καὶ τοῦ μισθωτοῦ, πρέπει ν' ἀντιπροσωπεύῃ τὸ πραγματικὸν καὶ κατ' ἐκτίμησιν ὁριζόμενον μίσθωμα καὶ νὰ μὴ ἦναι ἔλασσον τούτου τοὐλάχιστον εἰς βαθμὸν ἀποτελοῦντα ὑπέρογκον ἐλάττωσιν (νοκσάνη φαχίς, ὅταν τὸ συμφωνούμενον μίσθωμα ἦναι ἔλασσον τοῦ πραγματικοῦ μέχρι τοῦ 15 ἤτοι 20 ο)ο καὶ πλέον). Ἐπίσης κατὰ τὸν ἀπὸ 19 Δζεμάζηλ Ἀχὴρ 1280 περὶ τῶν καθηκόντων καὶ τῶν πράξεων τῶν διευθυντῶν τῶν βακουφίων νόμου (ἴδε Δεστοὺρ τόμ. Β'. σελ. 146 καὶ ἑξῆς) τὰ ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων διοικούμενα μονοτελῆ βακούφια (ἐβκάφι μαζμπουτὰ), προκειμένου νὰ ἐκμισθωθῶσιν, ἐκτίθενται εἰς δημόσιον πλειστηριασμόν, κατακυροῦνται δὲ εἰς τὸν πλειοδοτήσαντα, λαμβανομέ-

νου παρ' αὐτοῦ ἀξιοχρέου ἐγγυητοῦ περὶ τῆς ἐμπροθέσμου καταβολῆς τοῦ μισθώματος, ἡ ἐπὶ μακρὸν δὲ χρόνον ἐκμίσθωσις ἐπιτρέπεται μόνιν ὅπου παλαιὸν τοιοῦτον ἔθιμον ἐπικρατεῖ, ἐν πάσῃ ὅμως περιπτώσει δὲν δύναται αὕτη νὰ παραταθῇ πλέον τῶν τριῶν ἐτῶν (ἄρθρ. 39ον).

3. Ἀνωτέρω εἴπομεν, ὅτι τὰ μονοτελῆ βακούφια ἀποτελοῦσι τὴν ἰδιωτικήν, οὕτως εἰπεῖν, **ἀκίνητον περιουσίαν** τῶν εὐαγῶν καταστημάτων, τὴν φράσιν ὅμως «ἰδιωτικὴ 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 κατά τε τὸ Ρωμαϊκὸν δίκαιον ὡς καὶ κατὰ τὰς Εὐρωπαϊκὰς νομοθεσίας. Καθότι, ἀφ' οὗ ἤδη διὰ μακρῶν ἐξεθέσαμεν, ὅτι τὰ εὐαγῆ κατὰ τὸ ἱερὸν δίκαιον (ἱερὰ) καταστήματα δὲν ἀποτελοῦσι νομικὸν πρόσωπον, θὰ περιεπίπτομεν εἰς ἀντίφασιν, ἐάν, παραδεχόμενοι νῦν ὅτι τὰ μονοτελῆ βακούφια ἀποτελοῦσι τὴν ἰδιωτικὴν περιουσίαν τῶν καταστημάτων, σιωπηρῶς καὶ ἐμμέσως ἀνεγνωρίζομεν οὕτω προσωπικότητα καὶ ἱκανότητα πρὸς ἀπόκτησιν ἰδίας περιουσίας εἰς τὰ εὐαγῆ καταστήματα. Ἀλλ', ὡς εἴπομεν, ἅπαντα ἐν γένει τὰ βακούφια, εἴτε προσοδοφόρα εἴτε μή, θεωροῦνται κτήματα τοῦ Θεοῦ, διατελοῦντα ὑπὸ τὴν σκέπην καὶ προστασίαν τοῦ Ὑπερτάτου Ὄντος, διὸ καὶ εἰσὶν ἀναπαλλοτρίωτα κατὰ κανόνα, καθόσον δὲ μόνον ἀφορᾷ τὸν τρόπον τῆς χρησιμοποιήσεως 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 προσόδων αὐτῶν χρησιμοποιούμενα κτήματα τοῦ Θεοῦ).

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

κινητὴ εἴτε ἀκίνητος περιουσία τῶν νομικῶν προσώπων (biens de main morte), θεωρουμένη ὡς ἰδιωτική, κατ' οὐδὲν σχεδὸν διαφέρει τῆς ἰδιωτικῆς περιουσίας ἑνὸς ἑκάστου ἡμῶν, μόνον δὲ ἡ Πολιτεία χάριν τοῦ κοινοῦ καλοῦ καὶ τοῦ δημοσίου συμφέροντος ἐφρόντισε νὰ ἐπιβάλῃ περιορισμούς τινας ὡς πρὸς τὴν διαχείρισιν καὶ ἀπαλλοτρίωσιν 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 ἐμέσως καὶ ἀπ' εὐθείας νὰ πωληθῶσι παρὰ τοῦ Ἐφόρου καὶ μεταβιβασθῶσιν εἰς τρίτον πρόσωπον, οὐχ' ἧττον ἐνωρὶς ἤδη ἐξηυρέθη ἕτερον πλάγιον μέσον, δι' οὗ, κατ' ἐξαίρεσιν τοῦ γενικοῦ κανόνος τοῦ ἀναπαλλοτριώτου τῶν βακουφίων, ταῦτα μεταβάλλοντα ἰδιότητα 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 ἀποβάλωσι πρότερον τὴν ἰδιότητα βακουφίου. Τὸ μέσον τοῦτο εἶναι ἡ ἀνταλλαγὴ (ἰστιπτὰλ)· ὁσάκις δηλονότι ἐδίδετο τῷ ἐφόρῳ εὐκαιρία ν' ἀνταλλάξῃ ἐπωφελῶς τὸ βακουφικὸν κτῆμα μὲ ἕτερον κτῆμα τελείας ἰδιοκτησίας (μοῦλκι), συνεννοούμενος οὗτος μετὰ τοῦ κυρίου τοῦ κτήματος, ἐδικαιοῦτο ὑπό τινας περιορισμοὺς νὰ πωλήσῃ μὲν αὐτῷ καὶ παραδώσῃ τὸ βακουφικὸν κτῆμα, ἀντὶ δὲ τιμήματος ὡς ἀντάλλαγμα νὰ λάβῃ ὑπὲρ τοῦ ἀφιερώματος τὸ κτῆμα τοῦ ἰδίου, ὅπερ μετατρεπόμενον εἰς βακούφιον ἀντικαθίστησιν αὐτό, ἐν ᾧ τὸ πρώην βακουφικὸν κτῆμα ἀπόλλυσι διὰ παντὸς τὴν βακουφικὴν ἰδιότητά του, καθιστάμενον αὐτὸ κτῆμα τελείας ἰδιοκτησίας, 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 ἐκινδύνευον σπουδαίως τὰ συμφέροντα τοῦ βακουφίου καὶ θὰ καθίσταντο ταῦτα ἔρμαιον τῆς τυχούσης ἰδιοτελείας καὶ πλεονεξίας τοῦ ἐφόρου, παρεχομένης οὕτω ἀφορμῆς εἰς πολλὰς ἐνδεχομένας καταχρήσεις καὶ διδομένης εὐκολίας εἰς πάντας τοὺς ἐποφθαλμιῶντας τὴν ἀπόκτησιν

προσοδοφόρου ἢ ἐν κεντρικῇ τῆς πόλεως θέσει εὑρισκομένου βακουφίου καὶ μὴ δυναμένους ἄλλως ν' ἀποκτήσωσιν αὐτό, νὰ καταφεύγωσιν ἐκ συνεννοήσεως μετὰ τοῦ ἐφόρου εἰς τὸ μέσον τῆς ἀνταλλαγῆς, ἤδη ἐγκαίρως ἡ Πολιτεία ἐσκέφθη νὰ θέσῃ σπουδαίους φραγμοὺς εἰς τὴν τοιαύτην ἐλευθερίαν τοῦ ἐφόρου, νῦν δ', ὅπως ἡ ἀνταλλαγὴ ἔχῃ νόμιμον κῦρος, 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 τούτῳ Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα, ἐπιτρέπον αὐτήν. (Ἴδε ἄρθρ. 40 τοῦ περὶ καθηκόντων καὶ πράξεων τῶν Διευθυντῶν τῶν βακουφίων Νόμου).

6. Προκειμένου περὶ τῶν μονοτελῶν βακουφίων τῶν ἀποτελούντων, ὡς ἔφθημεν εἰπόντες, τὴν ὡσανεὶ ἰδιωτικὴν πλὴν καθὰ τῷ Θεῷ ἀφιερωμένην ἀναπαλλοτρίωτον καὶ ὑπὸ τὴν ἄμεσον νομὴν καὶ κατοχὴν τῶν ἑρόρων διατελοῦσαν ἀκίνητον περιουσίαν τῶν εὐαγῶν κατὰ τὸ ἱερὸν δίκαιον καταστημάτων, δὲν δυνάμεθα νὰ μὴ πραγματευθῶμεν ἐν ὀλίγοις καὶ περὶ τῆς κτηματικῆς ἐν γένει περιουσίας τῶν ἡμετέρων ἐθνικῶν καθιδρυμάτων. Ὑπὸ ποίαν ἔννοιαν ταῦτα ἐννοοῦνται καὶ ποίας ἐν γένει προστασίας παρὰ τῇ Ὀθωμ. Νομοθεσίᾳ ἀπολαύουσιν, ἤδη ἐν τῷ ἀμέσως προηγουμένῳ τίτλῳ τῆς παρούσης πραγματείας ἡμῶν καὶ ἐπὶ τῇ βάσει τῶν ἐπισήμων κειμένων τῶν Νόμων καὶ Ἐγκυκλίων καὶ Διαταγμάτων λεπτομερῶς καὶ διεξοδικῶς ἐπραγματεύθημεν. Μεθ' ὅσα λοιπὸν ἤδη ἐλέχθησαν, οὐδείς, νομίζομεν, ὁ δυνάμενος ν' ἀρνηθῇ ὅτι τὰ ἡμέτερα καθιδρύματα δικαιοῦνται νὰ κέκτηνται καὶ ἀποκτῶσιν ἰδίαν ἀκίνητον περιουσίαν, ὧν αἱ πρόσοδοι νὰ διατίθενται ἀποκλειστικῶς πρὸς θεραπείαν τῶν ἀναγκῶν των καὶ χάριν ἐκπληρώσεως τῶν ἐν τῇ κοινωνίᾳ προορισμοῦ αὐτῶν.

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

καὶ ἐπικαρπίαν αὐτῶν διατελοῦντα, οὐδόλως δύνανται νομικῶς νὰ ταὐτισθῶσι μετὰ τῶν μονοτελῶν βακουφίων, ἀφ' οὗ οὔτε συμφώνως τῷ Ἱερῷ Νόμῳ (Σερῇ) ἀφιερώθησαν οὔτε εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τοῦ Ἱεροδίκου ὑπήχθησαν, ἀλλὰ διατελοῦσι συμφώνως τοῖς κειμένοις νόμοις ὑπὸ τὴν ἄμεσον διοίκησιν καὶ ἐπίβλεψιν εἴτε τοῦ Πατριάρχου εἴτε τῶν Μητροπολιτῶν, διοικούμενα κατὰ τὸ ἔκπαλαι ἐπικρατοῦν σύστημα. Πᾶς εὐσεβὴς χριστιανὸς, συμμορφούμενος μὲ τοὺς Νόμους τοῦ Κράτους, δικαιοῦται νομίμως ν' ἀφιεροῖ τὴν ἰδίαν ἰδιόκτητον ἀκίνητον περιουσίαν του, ἤτοι τὰ τελείας ἰδιοκτησίας κτήματά του (μούλκια), ὑπὲρ οἱουδήποτε καθιδρύματος βούλεται, τὸ δὲ περὶ τοιαύτης ἀφιερώσεως συνταχθησόμενον ἀφιερωτήριον ἔγγραφον (βακφηγιὲ) συντάσσεται καὶ ἐπικυροῦται εἴτε παρὰ τῶν Πατριαρχείων εἴτε παρὰ τῆς Ἱερᾶς Μητροπόλεως (ἴδε ἄρθρ. 3 τοῦ περὶ δικαιοδοσίας τοῦ Διαρκοῦς Μικτοῦ Ἐθνικοῦ Συμβουλίου νόμου ἐν Δεστοὺρ τόμ. Β'. σελ. 222 καὶ ἑξῆς), ὡς ἐπίσης ἡ τοιαύτη ἀφιέρωσις δύναται νὰ γίνηται καὶ διὰ διαθήκης προσηκόντως ἐπικεκυρωμένης.

Ὅ,τι εἴπομεν ἀναφορικῶς πρὸς τὰ τελείας ἰδιοκτησίας κτήματα (μούλκια), ἐφαρμόζεται ἔν τινι μέτρῳ καὶ εἰς τὰ τούτοις ἐν πολλοῖς ἐξομοιούμενα βακούφια μουκαταλῆ, ὡς καὶ εἰς εἶδός τι γεδικίων, ἐν Σμύρνῃ ἰδιαζόντων, καλουμένων δὲ κοινῶς οὔρφι μπελδὲ (τοπικῆς συνηθείας), περὶ ὧν ἐν τοῖς κατωτέρω λεπτομερῶς ρηθήσεται.

8. Συνήθως ἡ ἀπόκτησις ἀκινήτου ἰδιοκτησίας ἐκ μέρους τῶν ἐθνικῶν ἡμῶν καθιδρυμάτων γίνεται κατὰ τὸν ἀκόλουθον τρόπον. Ὁ βουλόμενος ν' ἀφιερώσῃ κτῆμά τι ὑπέρ τινος κοινωφελοῦς 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 μεταγενεστέρας μόνον Διαταγῆς ἐπετράπη νὰ καταχωρίζηται ἐν τοῖς ἐπισήμοις τίτλοις τοῦ Κτηματολογίου ἡ ἰδιότης τῶν ἐφόρων (μουτεβελῆ) τῶν ἡμετέρων εὐαγῶν καὶ φιλανθρωπικῶν καθιδρυμάτων, οἵτινες ἐπ' ὀνόματί των χάριν τοῦ ἐφορευομένου καταστήματος ἀποκτῶσιν ἀκίνητα κτήματα. Τὸ τοιοῦτον εἶναι βεβαίως εὐεργετικὸν καὶ ἄριστον μέτρον, οὐχ

ρομένην καὶ ἐν τοῖς Βιβλίοις τοῦ Κτηματολογίου. Οἱ ἔφοροι δὲ πάλιν δίδουσιν ἔγγραφον, 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, ἀλλὰ τῷ ἐρρευσμένῳ καταστήματι. Τὸ τοιοῦτον, ἐννοεῖται, γίνεται διὰ τὸν λόγον, ὅτι ἐπειδὴ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον δὲν ἀναγνωρίζει νομικὰ πρόσωπα, καὶ τὰ κτήματα ἐξ ἀνάγκης ἐπισήμως δὲν δύνανται νὰ καταχωρίζωνται ἐπ' ὀνόματι νομικοῦ τινος προσώπου, ἀλλ' ἐπ' ὀνόματι τῶν ἐφόρων αὐτοῦ.

9. Ἀλλ' ἡ ὡς ἄνωθι 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 καθιεροῖ κατὰ γενικὴν ἀρχὴν τὸ ἀναπαλλοτρίωτον, ἐπεκράτησε δὲ παρ' ἡμῖν καὶ τὸ σύστημα τῆς κατὰ τὰ ἔκπαλαι ἐπικρατοῦντα ἔθιμα διοικήσεως τῶν ἡμετέρων καταστημάτων, δέον νὰ παραδεχθῶμεν, ὅτι ὁπόταν ἡ ἀπαλλοτρίωσις(2) ἦναι συμφέρουσα 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 ὁρίζει τὸ ἐναντίον. Οὕτω π. χ. κατὰ τὸ ἄρθρον 1ον τοῦ περὶ τῶν ἐν Ἁγίῳ Ὄρει Μοναστηρίων Νόμου, ταῦτα μετὰ τῶν παραρτημάτων αὐτῶν κ.τ.λ. εἰσὶν ἀναπαλλοτρίωτα.

10. Μετὰ τὰ ἄνωθι ἐρχόμεθα νῦν εἰς τὴν ἐξέτασιν τοῦ ἑξῆς ὑπὸ θεωρητικὴν ἅμα καὶ πρακτικὴν ἔποψιν σπουδαιοτάτου καὶ τὰ μέγιστα ἐνδιαφέροντος ζητήματος, ἐὰν δηλαδὴ τὰ παρ' ἡμῖν κοινωφελῆ καταστήματα δύνανται ν' ἀποκτῶσι κατά τινα τρόπον ἐπ' ὀνόματι τῶν ἐφόρων των ἀκίνητα βακουφικὰ κτήματα, καὶ ἐὰν ταῦτα οὕτω ἀποκτώμενα δύνανται νομίμως ν' ἀποτελέσωσιν ἀσφαλῆ περιουσίαν τῶν καταστημάτων. Ἐν πρώτοις ἐκ τῶν βακουφικῶν κτημάτων ἐξαιροῦμεν τὰ λεγόμενα μουκαταλῆ, ἄτινα, ὡς ῥηθήσεται κατωτέρω, ἀποτελοῦσι κατηγορίαν κτημάτων, προσπελάζουσαν κατὰ πολὺ πρὸς τὰ τῆς τελείας ἰδιοκτησίας κτήματα (μούλκια) περιορίζομεν δὲ τὸ ζήτημα μόνον ἐφ' ὅσον ἀφορᾷ τὰ διτελῆ βακούφια (ἰδζαρετεϊνλοῦ), καὶ τοιαῦτά εἰσι πλεῖστα κτήματα ἔν τε τῇ Σμύρνῃ ὡς καὶ ταῖς λοιπαῖς μεγαλοπόλεσι τῆς Τουρκίας. Ὡς εἴπομεν, ἡ λέξις βακούφιον σημαίνει κτῆμα ἀφιερωμένον τῷ θεῷ, οὑτινος ἡ χρῆσις ἢ αἱ ὠφέλειαι εἰσὶν ἐξιδιασμέναι τῇ βουλήσει τοῦ ἀφιερωτοῦ χάριν εὐαγοῦς τινος καταστήματος ἢ καθιδρύματος. Κατὰ τὸν ὁρισμὸν λοιπὸν τοῦτον καὶ τὰς θεμελιώδεις ἐν γένει ἀρχὰς τῆς βακουφικῆς νομοθεσίας δὲν εἶνε δυνατὸν ποτε νὰ ὑποτεθῇ, ὅτι ἡ ἅπαξ τῷ θεῷ ὑπέρ τινος σκοποῦ ἀφιερωμένη περιουσία δύναται καὶ ἐκ δευτέρου ν' ἀφιερωθῇ τῷ ἰδίῳ θεῷ χάριν ἑτέρου τινὸς κοινωφελοῦς καθιδρύματος, διότι οὕτω ἓν καὶ τὸ αὐτὸ βακουφικὸν κτῆμα θὰ ηὑρίσκετο διττῶς ἀφιερωμένον.

Ἐπειδὴ ὅμως τὰ διτελῆ βακουφικὰ κτήματα, καίτοι ἀποτελοῦντα ἀφιερωμένην περιουσίαν, ἀνήκουσαν εἴς τινα εὐαγῆ σκοπόν, οὐχ ἧττον ὅμως, καθὰ μὴ διατελοῦντα ὑπὸ τὴν ἄμεσον ἐξουσίαν καὶ κατοχὴν

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

2. Σημ. Πωλοῦσιν ὅμως ἐπισήμως καὶ μεταβιβάζουσι τὰ κτήματα τῶν ἡμετέρων καθιδρυμάτων οὐχὶ οἱ κατὰ τὴν πώλησιν ἐν ἐνεργείᾳ ἔφοροι λόγῳ τῆς ἰδιότητός των ὡς ἐφόρων, ἀλλ' ἐκεῖνοι, ἐπ' ὀνόματι τῶν ὁποίων εὑρίσκονται ἀπαξ κατακεχωρισμένα τὰ κτήματα παρὰ τῷ Αὐτ. Κτηματολογίῳ, μὴ λαμβανομένου ποσῶς ὑπ' ὄψιν τοῦ γεγονότος ἐὰν οὗτοι διατελῶσιν ἤδη ἐν ἐνεργείᾳ ἔφοροι ἢ μή. Ἐν περιπτώσει θανάτου αὐτῶν, τὴν πώλησιν τῶν κτημάτων ἐνεργοῦσιν οἱ νόμιμοι κληρονόμοι τῶν τελευτησάντων ἐφόρων. Ὡς εἴρηται, τὸ Σερῆ οὔτε νομικὰ πρόσωπα ἀναγνωρίζει ἀλλ' οὔτε ἐφόρους αἱρετούς, ἤτοι ὡρισμένον μόνον χρονικὸν διάστημα ἑκάστοτε ἐκλεγομένους, παραδέχεται. Τί συμβήσεται ὅμως ὁπόταν ὁ ἔφορος, ἐπ' ὀνόματι τοῦ ὁποίου τὸ κτῆμα τοῦ καθιδρύματος τυγχάνει ἐπισήμως κατακεχωρισμένον, ἀποβιώσῃ ἄκληρος, χωρὶς δηλαδὴ ν' ἀφήσῃ νομίμους κληρονόμους; Ἐὰν τὸ κτῆμα διατελῇ μούλκιον ἢ τοὐλάχιστον βακούφιον μοὶ καταλῇ ἢ ἔγκτημα ἐπὶ δημοσίας γῆς, ἀπ δεικνύηται δὲ συνάμα νομίμως ὅτι τὸ κτῆμα ἀνήκει πράγματι εἰς τὸ καθίδρυμα, οὐδεὶς ὁ λόγος μὴ θεωρηθῇ κατὰ νόμον τὸ τοιοῦτον κτῆμα ὡς ἀδέσποτον· ἐὰν ὅμως τυγχάνῃ τοῦτο διτελὲς βακούφιον (ἰδζαρετεϊνλοῦ), δύναται ἆρά γε νὰ ῥηθῇ τὸ αὐτό; Ἀλλὰ τότε πρὸς τί τὸ ἀπὸ 26

Ραμαζὰν 1299 Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα, ὅπερ ἀκριβῶς τοιαύτας τινὰς περιπτώσεις προβλέπει καὶ κανονίζει καὶ συνάμα εὐκολύνει; Ὅσον ἀφορᾷ τὰς δημοσίας γαίας ἴδε σημείωσιν § 18 προηγουμένου τίτλου.

τῶν ἐρόρων, περιῆλθον ἤδη ταῦτα ἀπὸ χρόνου πολλοῦ ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν καὶ κατοχὴν (τεσσαρούφ) ἰδιωτῶν, οἵτινες καὶ ἐξουσιάζουσι νῦν αὐτὰ διηνεκῶς, ἔχοντες πᾶσαν ἐκ τοῦ κτήματος ὠφέλειαν ἀπέναντι μικροῦ τινος χρηματικοῦ ποσοῦ, γνωστοῦ ὑπὸ τὸ ὄνομα ἐμπρόθεσμον μίσθωμα (ἰδζαρέϊ μουεδζελέ), ἐτησίως τῷ ἐρόρῳ καταβαλλομένου, θὰ ἠδύνατό τις εἰπεῖν, ὅτι κατὰ τὸν τρόπον τοῦτον, καθ' ὃν πᾶς τις ἐπὶ τῇ καταβολῇ τῷ ἐρόρῳ ἐτησίου τελέσματος δικαιοῦται νὰ ἐξουσιάζῃ καὶ ἀποκτᾷ διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα, θὰ ἠδύναντο καὶ τὰ ἡμέτερα καθιδρύματα νὰ ἐξουσιάζωσι καὶ ἀποκτῶσι τοιοῦτου εἴδους βακούφια.

11. Πράγματι δὲ ἡ ὡς ἄνωθι ἐκτεθειμένη ἑρμηνεία, δύναταί τις εἰπεῖν, ὅτι ἐγένετο ἤδη παρὰ τοῦ Νομοθέτου ἀποδεκτή, ἀλλ' ὑπὸ ὅρους καὶ ἔν τινι μόνον ὡρισμένῃ περιπτώσει, προβλεπομένῃ καὶ περιγραφομένῃ ἐν ταῖς διατάξεσι τοῦ ἀπὸ 16 Ραμαζὰν 1299 Αὐτοκρατ. Διατάγματος, ὁρίζοντος, ὅτι προκειμένου ἵνα βακούφιόν τι διτελὲς (ἰδζαρετεϊνλοῦ) χρησιμοποιηθῇ εἴτε παρ' ὑπηκόων Οθωμα ὧν εἴτε καὶ ἀλλοδαπῶν χάριν κοινωφελοῦς τινος καθιδρύματος ὡς π. χ. νοσοκομείου, σχολείου κτλ., ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει ἀπαιτεῖται ὅπως προηγουμένως τὸ διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα τῇ ἐγκρίσει τοῦ Ἐρόρου αὐτοῦ (μουτεβελῆ) καὶ Σουλτανικῇ ἀδείᾳ μετατραπῇ εἰς μουκαταλῆ. Ἡ ἔννοια τοῦ Ὑψηλοῦ τούτου διατάγματος ἔχει ὡς ἑξῆς: Ὡς κατωτέρω λεπτομερῶς ἐξηγηθήσεται, πᾶς ὁ ἐξουσιάζων διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα, ὁπόταν πρόκηται νὰ πωλήσῃ (πραχωρήσῃ) καὶ μεταβιβάσῃ τὰ ἐπὶ τοῦ κτήματος δικαιώματά του εἰς ἕτερον, ὀφείλει νὰ καταβάλῃ παρὰ τῷ Αὐτοκρ. Κτηματολογίῳ χάριν τοῦ ἀριερώματος διὰ τὴν παρὰ τοῦ ἐρόρου (μουτεβελῆ) διδομένην ἔγκρισιν καὶ ἀποδοχὴν τῆς τοιαύτης δικαιοπραξίας ὡρισμένα τέλη μεταβιβάσεως (εἰσδεκτικὸν ἴδε ὑποσημ. § 11 ἑπομένου τίτλου γ'.), ὡς ἐπίσης ἀποθνήσκοντος αὐτοῦ, τὰ τοιαῦτα δικαιώματά του περιέρχονται εἰς μόνα τὰ τέκνα του ἢ, ἐὰν τυχὸν εἶχον προηγουμένως ἐκπληρωθῇ αἱ νόμιμοι διατυπώσεις, αἱ ἀπαιτούμεναι διὰ τὴν ἐπέκτασιν τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως (τεβσήϊ ἰντικὰλ ἴδε βιβλ. Γ'. τίτλ. γ' § 11 21), καὶ εἰς ἑτέρους τινὰς παρὰ τοῦ Νόμου ὁριζομένους συγγενεῖς. Ἀλλὰ καὶ ἐπὶ πάσης μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως κατα-

βάλλονται ἐπίσης παρόμοια ὡρισμένα τέλη, ἐν ᾧ ἀρ' ἑτέρου ὁπόταν ὁ ἐξουσιάζων διτελὲς βακούφιον ἤθελεν ἀποθάνει ἅπαις ἢ ἄνευ ἑτέρων συγγενῶν, ἀπολαυόντων τοῦ εὐεργετήματος τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως (τεβσήϊ ἰντικάλ), ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει τὸ κτῆμα περιέρχεται ἐξ ὁλοκλήρου ὑπὸ τὴν ἄμεσον κατοχὴν καὶ ἐξουσίαν τοῦ εὐαγοῦς καταστήματος, ὑπὲρ οὗ ἀρχῆθεν προώρισται τῇ βουλήσει τοῦ ἀφιερωτοῦ.

Ἐννοεῖται λοιπὸν εὐκόλως, ὅτι καθ' ἣν περίπτωσιν ἤθελεν ἐπιτραπῇ εἰς κατάστημά τι ἐκ τῶν ἡμετέρων ἐθνικῶν καθιδρυμάτων ἵνα ἀποκτᾷ τοιαύτην βακουφικὴν περιουσίαν, θὰ ἐπήρχετο οὕτω σπουδαία βλάβη καὶ ζημία εἰς τὸ βακούφιον, καθότι ἐπειδὴ τὸ κατάστημα δὲν εὑρίσκεται εἰς τὰς ἰδίας καθημερινὰς βιωτικὰς ἀνάγκας, ἐν αἷς διατελεῖ πᾶς ἰδιώτης, σπανιώτατα καὶ ἴσως οὐδέποτε θέλει εὑρεθῇ τοῦτο ἐν τῇ ἀνάγκῃ νὰ πωλήσῃ καὶ μεταβιβάσῃ εἰς ἕτερον τὸ παρ' αὐτοῦ ἐξουσιαζόμενον βακουφικὸν κτῆμα, καὶ ἀρ' ἑτέρου, ἐπειδὴ τὰ καθιδρύματά εἰσιν ἢ ὑποτίθενται ὡς ἀΐδια, μὴ ὑποκείμενα εἰς θάνατον ὅπως τὰ φυσικὰ πρόσωπα, οὐδόλως ἢ σπανίως δύνανται νὰ παρουσιασθῇ περίπτωσις, καθ' ἣν ἐλλείψει κληρονόμων νὰ περιέλθῃ τὸ βακουφικὸν κτῆμα ἐξ ὁλοκλήρου ὑπὸ τὴν ἄμεσον ἐξουσίαν τοῦ ἀφιερώματος, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀφιέρωται. Οὕτω δὲ πρὸς πρόληψιν τῶν πολλαπλῶν ὡς ἄνωθι ζημιῶν ἐξεδόθη τὸ εἰρημένον Αὐτοκρατορ. Διάταγμα, καθ' ὃ, προκειμένου ἵνα βακουφικόν τι διτελῶς ἐξουσιαζόμενον κτῆμα χρησιμοποιηθῇ ὑπέρ τινος κοινωφελοῦς καταστήματος, δέον ὅπως προηγουμένως τῇ ἐγκρίσει τοῦ ἐρόρου (μουτεβελῆ) καὶ Σουλτανικῇ ἀδείᾳ μεταβληθῇ τοῦτο εἰς μουκαταλῆ, ὑποχρεουμένου τοῦ κοινωφελοῦς καταστήματος νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ ἐρόρῳ τοῦ βακουφίου ἀντὶ τοῦ λεγομένου ἐμπροθέσμου μισθώματος (ἐνοικίου) ἕτερον ἀνώτερον κατὰ ποσὸν τέλος (μουκατᾶ), ὁριζόμενον 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 Ραμαζὰν 1299 Αὐτοκρατορικῷ Διατάγματι ἐνδιαλαμβανομένης, τὸ ζήτημα ἡμῶν ἐὰν δύναται καθίδρυμά τι ἐκ τῶν ἡμετέρων ἐθνικῶν

καταστημάτων(1) ν' ἀποκτᾷ διτελῆ βακουφικὰ κτήματα (ἰδζαρετεϊνλού) νομίζομεν ὅτι κατὰ θεωρίαν μόνον ἀποφατικῶς δύναται νὰ λυθῇ, καθότι, ὡς εἴπομεν, δὲν δύναται νομικῶς νὰ ὑποτεθῇ, ὅτι ἡ ἄπαξ τῷ Θεῷ καὶ ὑπέρ τινος εὐαγοῦς σκοποῦ ἀφιερωθεῖσα περιουσία δύναται καὶ πάλιν ἐκ δευτέρου ν' ἀφιερωθῇ τῷ Θεῷ χάριν ἑτέρου τινὸς κοινωφελοῦς καταστήματος, καὶ ἀφ' ἑτέρου ἐκ τῆς παραδοχῆς τῆς ἐναντίας ἀρχῆς πολλαὶ ζημίαι θὰ ἐπήρχοντο εἰς τὰ βακούφια. Ἄλλως τε κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον (Σερῆ) προκειμένου περὶ τῶν Μουσουλμανικῶν εὐαγῶν καταστημάτων ρητῶς ἀπαγορεύεται τοῖς ἐφόροις αὐτῶν, ὅπως διὰ τῶν χρημάτων τοῦ καταστήματος καὶ χάριν τούτου ἀποκτῶσι διτελῆ βακούρια ἢ καὶ δημοσίας γαίας, ὅσοι δ' ἔφοροι, μὴ συμμορρούμενοι πρὸς τὴν ἀπαγόρευσιν ταύτην, ἤθελον διαθέσει χρήματα τοῦ καταστήματος πρὸς ἀπόκτησιν τοιαύτης βακουφικῆς περιουσίας, θεωρούμενοι ὡς διαπράξαντες **ἀπιστίαν** ἢ προδοσίαν (χηγιανὲτ) ἀπέναντι τῶν συμφερόντων τοῦ ὑπ' αὐτῶν ἐφορευομένου καταστήματος, διατελοῦσιν ὑπεύθυνοι εἰς ἀποζημιώσεις καὶ συνάμα παύονται τῆς Ἐφορίας.

ΤΙΤΛΟΣ Γ'.

Βακούφια μουκαταλῆ.

1. Βακούφια ὡρισμένου 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 ἰδιοκτησίαν (μουλκιέτ) εἰς ἕτερον. Συνέβαινε δηλαδὴ πολλάκις ὥστε πολλοὶ ἀφιερωταὶ νὰ ἔχωσι μέν ποτε

1. Σημ. Ὅσον ἀφορᾷ τὸ κῦρος καὶ ἰσχὺν 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 ἑξῆς. Πρέπει βεβαίως νὰ καταβάλληται ἐγκαίρως φροντὶς ἵνα ἐπὶ τῶν ἐπ' ὀνόματι τῶν ἐφόρων κατὰ τὸ σύνηθες ἐγγραφομένων διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων ἡμῶν ἐφαρμοσθῇ τοὐλάχιστον τὸ εὐεργέτημα τέδδῦι ἰντικάλ. (Ἴδε βιβλ. Γ', τίτλ. γ', § 12 καὶ ἑξῆς).

ἀφιερώσει ἀγρούς των ἢ οἰκόπεδα ὑπὲρ θεαρέστου τινὸς σκοποῦ (τεμένους, νοσοκομείου κτλ.) καὶ καταστήσει εἰδικοὺς ἐφόρους (μουτεβελῆδες) 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) ὡρισμένον ἐτήσιον τέλος ἢ δικαίωμα (ἐδαφονόμιον) λόγῳ τῆς τοιαύτης παρ' αὐτῶν κατοχῆς καὶ νομῆς τοῦ ἐδάφους. Οὕτω δὲ ἡ ἰδιοκτησία ἐπὶ ἑνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ κτήματος ἐδιχάζετο, καὶ ἐν ᾧ τὸ ἔδαφος ἐξακολουθεῖ παραμένον βακουφικόν, τὰ ἐπ' αὐτοῦ οἰκοδομήματα ἢ δένδρα ἀνήκουσι κατὰ πλήρη κυριότητα (ὡς μοῦλκι) εἰς τὸν οἰκοδομήσαντα ἢ φυτεύσαντα, καὶ ἀποθνησκόντων τούτων, περιέρχονται ταῦτα εἰς τοὺς κληρονόμους των, ὑρισταμένου, ἐννοεῖται, διηνεκῶς τὴν ὑποχρέωσιν τοῦ ἑκάστοτε νεμομένου τὸ βακουφικὸν ἔδαφος εἰς τὸ καταβάλλειν ἐτησίως τῷ ἐφόρῳ τὸ ὡρισμένον τέλος ἢ ἐδαφονόμιον (γὲρ κιρασί).

2. Βεβαίως κατά τε τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον καὶ τὰς τούτῳ ἀκολουθούσας νεωτέρας Εὐρωπαϊκὰς Νομοθεσίας,(1) καθ' ἃς ὡς γενικὸν ἀξίωμα ἰσχύει ὁ νομικὸς κανὼν «τὰ ἐπικείμενα εἵκει τοῖς ὑποκειμένοις» (superficies solo cedit) ὅτι δηλαδὴ ἅπαντα τὰ ἐπὶ τοῦ ἐδάφους οἰκοδομήματα ἢ τὰ ἐν τῷ ἐδάφει πεφυτευμένα δένδρα ἀνήκουσι τῷ κυρίῳ τοῦ ἐδάφους, τοιοῦτος διχασμὸς τῆς ἰδιοκτησίας, οἷον ὡς ἄνωθι παραδέχθημεν προκειμένου περὶ τῶν βακουφίων μουκαταλῆ, δὲν θὰ ἦτο δυνατὸν νὰ ὑρίσταται, κρίνοντος δὲ κατὰ τὸ ἀξίωμα τοῦ Ρωμαϊκοῦ Δικαίου ἔδει νὰ παραδεχθῶμεν, ὅτι αἱ ἐπὶ βακουφικοῦ ἐδάφους οἰκοδομαὶ ἢ δένδρα, περιερχόμενα αὐτοδικαίως εἰς τὸν κύριον τοῦ ἐδάφους ἤτοι εἰς τὸ ὑπὲρ οὗ τοῦτο ἀφιέρωται κατάστημα ἢ καθίδρυμα, καθίστανται καὶ ταῦτα βακουφικὰ, ἐν ᾧ, ὡς ἔρθημεν εἰ-

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

πόντες, τὸ ἐναντίον συμβαίνει παρὰ τῷ Ὀθωμανικῷ Δικαίῳ, τῶν οἰκοδομῶν καὶ τῶν δένδρων δυναμένων κατ' αὐτὸ ν' ἀποτελέσωσιν ἰδιαιτέραν αὐτοτελῆ ἰδιοκτησίαν, ἀνεξάρτητον τῆς τοῦ ἐδάφους. Οὕτω καὶ κατὰ τὸ ἄρθρον 1019 τοῦ Ἀστικοῦ Ὀθωμανικοῦ Κώδικος τὰ πλήρους ἰδιοκτησίας δένδρα καὶ οἰκοδομήματα, τὰ κείμενα ἐπὶ βακουφικοῦ ἐδάφους ἢ δημοσίων γαιῶν (ἐραζήι μιριγιέ) θεωροῦνται νομικῶς ὡσανεὶ κινητὰ (μενκούλ χουκμινδέ), ἐκ τῆς ἑτέρας δὲ διατάξεως τοῦ ἑπομένου ἄρθρου 1020 σαφῶς προκύπτει, ὅτι ἐπιτρέπεται νὰ πωληθῶσι κεχωρισμένως μόνα τὰ ἐπὶ τῆς κατὰ πλήρη κυριότητα (μουλκιέτ) ἐξουσιαζομένης γῆς ᾠκοδομημένα οἰκοδομήματα ἢ πεφυτευμένα δένδρα, χωρὶς συνάμα νὰ πωλῆται καὶ ἡ γῆ ἢ τὸ ἔδαφος, ἐφ' οὗ ταῦτα εἰσὶν ᾠκοδομημένα ἢ πεφυτευμένα, ὡς ἐπίσης ἐπιτρέπεται κεχωρισμένως καὶ ἡ κατόπιν πώλησις τῆς κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένης γῆς (ἐδάφους), χωρὶς νὰ συμπεριλαμβάνωνται ἐν τῇ πωλήσει καὶ τὰ ἐπὶ τῆς γῆς οἰκοδομήματα ἢ δένδρα(1).

1. Σημ. Τὰ ἐπὶ τῆς κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένης γῆς (μοῦλκι) πεφυτευμένα δένδρα καὶ κλήματα θεωροῦνται ὡς σταθερὸν καὶ διαρκὲς **παρακολούθημα** (τεβαμπί) τῆς γῆς, πωλουμένης ὅθεν ταύτης καὶ ἄνευ ἰδιαιτέρας μνείας συμπεριλαμβάνονται σιωπηρῶς ἐν τῇ πωλήσει καὶ τὰ δένδρα καὶ κλήματα (ἄρθρ. 232 Ἀστ. Κωδ.). Ὁπόταν ὅμως ἡ γῆ ἦνε ἐκ τῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζὴι 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 ᾧ τοὐναντίον συμπεριλαμβάνονται μόνα τ' **αὐτοφυῆ** καὶ αὐτομάτως βλαστήσαντα δένδρα (χουδαΐ νομπίτ ὡς π.χ. βάλανοι, πεῦκαι κτλ.), διότι ταῦτα μόνα ὑπάγονται εἰς τὴν γῆν καὶ θεωροῦνται ὡς παρακολούθημα τῆς δημοσίας γῆς. Ἡ δημοσία γῆ ὑπόκειται εἰς τὰ μὴ αὐτοφυῆ ἀλλ' ἱδρῶτι τοῦ ἀνθρώπου φυτευθέντα καὶ καλλιεργηθέντα ἢ καὶ ἁπλῶς ἐγκεντισθέντα ἤτοι 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 ἑνὸς μόνου ἢ πλειόνων δωματίων τῆς αὐτῆς οἰκίας (ἴδε Ἑρμηνείαν Ἀστ. Νόμου τοῦ σοφολογιωτάτου Ἀλῆ Χαϊδὰρ Ἐφέντη τόμ. Β'. σελ. 652—3), διὸ καὶ κατὰ τὴν ἀγορὰν ἀκινήτου κτήματος ὡς π.χ. οἰκίας, ξενῶνος κτλ. δέον ὁ ἀγοραστὴς νὰ παρατηρήσῃ ὅλα τὰ δωμάτια τῆς οἰκοδομῆς, καθότι διαφορετικὰ καὶ μετὰ τὸν καταρτισμὸν τῆς ἀγοραπωλησίας ἔχει τὸ δικαίωμα τῆς ἐξ **ὄψεως ἐπιλογῆς**, νὰ

3. Ἑτέρα συνέπεια τῆς μὴ ἐν γένει παρὰ τῇ Ὀθωμανικῇ Νομοθεσίᾳ ἐφαρμογῆς τοῦ ἄνωθι ἀξιώματος τοῦ Ρωμαϊκοῦ Δικαίου (τὰ ἐπικείμενα εἴκει τοῖς ὑποκειμένοις), καθ' ὃ ἡ ἀκίνητος ἰδιοκτησία γενικῶς παρουσιάζει τι τὸ ἁπλοῦν καὶ ἐνιαῖον, εἶναι ὅτι παρ' ἡμῖν λίαν σύνηθες καὶ ἰδίᾳ ἐν ταῖς μεγάλαις πόλεσι τῆς Τουρκίας τυγχάνει ἵνα ἡ κυριότης μεγάλων κυρίως οἰκοδομῶν εἶναι διῃρημένη κατ' ἀνώγεα καὶ κατώγεα (φεβκανῆ, τζχτανῆ), 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' ἀνήκῃ εἰς διαφόρους, ἑκάστου τούτων ἐξουσιάζοντος ἀνὰ ἓν ἢ πλείονα δωμάτια (ὀνδάδες)(2). Τὸ ἄρθρον 1315 τοῦ Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδ. καθιεροῦν τὴν τοιαύτην διαίρεσιν τῆς κυριότητος τῶν οἰκοδομῶν ὁρίζει, ὅτι κατεδαρισθέντος τυχὸν ἢ πυρποληθέντος τοῦ οἰκοδομήματος, οὗτινος ἡ μὲν ἄνωθι ὀροφὴ ἀνήκει εἰς ἕτερον ἑτέρῳ δὲ ἡ κάτωθι, ἑκάτερος 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 τά τε ἀνώγεα καὶ κατώγεα, ὁπότε ὁ κύριος τοῦ κατώγεω δὲν δύναται νὰ λάβῃ κατοχὴν τούτου, πρὶν καταβάλῃ 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 ἀκυρώσῃ τὴν ἤδη γενομένην πρᾶξιν τῆς ἀγοραπωλησίας (ἄρθρ. 236 Ἀστ. Κωδ.). Πωλουμένης τῆς γῆς, ἄνευ ρητῆς μνείας δὲν συμπεριλαμβάνονται καὶ τὰ ἤδη ἐσπαρμένα σπαρτά, καὶ ἐν τῇ πωλήσει δένδρων, οἱ καρποὶ αὐτῶν (ἄρθρ. 233).

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

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

ἀξιώματος «τὰ ἐπικείμενα εἶκει τοῖς ὑποκειμένοις» καὶ αἱ ἐπὶ βακουφικοῦ οἰκοπέδου οἰκοδομούμεναι οἰκοδομαὶ ἢ τὰ ἐν ἀγροῖς φυτευόμενα δένδρα, μὴ ὑτοκείμενα τῷ ἐδάφει, θεωρουνται νομικῶς ὡς ἀποτελοῦντα ἰδικιτέραν αὐτοτελῆ ἰδιοκτησίαν, καὶ συνεπῶς αἱ τοιαῦ-

ποσπάσῃ αὐτά, καὶ ἀποδώσῃ τὴν γῆν τῷ ἰδιοκτήτῃ αὐτῆς, ἐν περιπτώσει δὲ καθ' ἣν ἡ ἀφαίρεσις τῶν οἰκοδομημάτων καὶ δένδρων καθίσταται ἐπιζήμιος εἰς τὴν γῆν, δικαιοῦται ὁ ἰδιοκτήτης αὐτῆς νὰ καταλάβῃ καὶ αὐτά, πληρώνων ὅμως τὴν ἀξίαν τοῦ ὑλικοῦ τῆς ὡς **κατεδαφισθείσης** θεωρουμένης οἰκοδομῆς καὶ ὡς ἐκριζωθέντων τῶν δένδρων (μεκλούαν κηγμέτ). Μόνον καθ' ἣν περίπτωσιν ὁ οἰκοδομήσας ἢ φυτεύσας διετέλει ἐν καλῇ πίστει, καὶ ἐκ δεδικαιολογημένης αἰτίας, νομίζων ἑαυτὸν ὡς ἰδιοκτήτην τῆς γῆς, ᾠκοδόμησεν ἢ ἐφύτευσεν ἐπ' αὐτῆς, ἐκτιμᾶται παρὰ πραγματογνωμόνων ἥ 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 της τῷ ἰδιοκτήτῃ (ἄρθρ. 906 Ἀστ. Κώδ. καὶ ἄρθρ. 35 Νόμου περὶ γαιῶν). Ἐπίσης καὶ ὅταν τις, αὐθαιρέτως ἢ βιαίως καταλαβὼν τὴν ἑτέρῳ ἀνήκουσαν δημοσίαν γῆν, σπείρῃ αὐτήν, ὁ διηνεκὴς νομεύς, ἐπανακτῶν τὴν γῆν, δικαιοῦται μὲν νὰ ζητήσῃ τὴν μέσῳ τοῦ ἁρμοδίου Ὑπαλλήλου ἐκρίζωσιν τῶν αὐθαιρέτως σπαρέντων καὶ ἤδη βλαστησάντων σπαρτῶν καὶ ἄλλων φυτῶν, δὲν ἔχει ὅμως καὶ τὸ δικαίωμα ὁ ἴδιος νὰ καταλάβῃ αὐτὰ (ἄρθρ 22 Νόμου περὶ γαιῶν· ἴδε καὶ ἄρθρ. 1246 Ἀστ. Κώδικος).

Ἀκόμη καὶ τὰ ἐν κτήματι, κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένῳ (μουλκίῳ), ἄνευ τῆς συνδρομῆς καὶ καλλιεργείας τοῦ ἰδιοκτήτου **αὐτοφύως** παραγόμενα χόρτα δὲν ἀνήκουσιν εἰς αὐτὸν λόγῳ τῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος κυριότητός του, ἀλλὰ θεωροῦνται ὡς πράγματα κοινὰ (μουμπὰχ) τοῖς πᾶσιν ἀνθρώποις, δικαιοῦται δὲ μόνον ὁ ἰδιοκτήτης ν' ἀπαγορεύσῃ τοῖς ἄλλοις τὴν εἰς τὸ κτῆμά του εἴσοδον (ἄρθρ. 1257 καὶ 1241 Ἀστ. Κώδ.), ἐνῷ τοὐναντίον τ' **αὐτοφυῆ** δένδρα ἀνήκουσιν εἰς τὸν κύριον τοῦ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένου ἐδάφους (ἄρθρ. 1244) αὐτόθι). Κατὰ τὸ ἄρθρ. 1245 τοῦ Ἀστ. Κώδικος ὅταν ἐγκεντρίσῃ (ἐμβολιάσῃ) τις δένδρον τι, ὅ τε ἐκ τοῦ ἐγκεντρίσματος παραχθεὶς βλαστὸς ὡς καὶ οἱ καρποὶ αὐτοῦ τῷ ἀνήκουσι, κατὰ δὲ τὸν περὶ γαιῶν Νόμον (ἄρθρ. 26, 27) ὁ διηνεκὴς νομεὺς δημοσίας γῆς ἐγκεντρίζων τὰ ἐπ' αὐτῆς, ὡς παρακολούθημα τῆς γῆς νομικῶς θεωρούμενα, **αὐτοφυῆ** δένδρα (χουδὰη ναμπήτ), καθίσταται διὰ τοῦ ἐγκεντρίσματος κατὰ πλήρη κυριότητα (μουλκιέτ) κύριος τῶν ἐγκεντρισθέντων δένδριων, ὁπόταν δέ τις ἐγκεντρίσῃ αὐθαιρέτως αὐτοφυὲς δένδρον κείμενον ἐπὶ

ται οἰκοδομαὶ καὶ δένδρα ἀνήκουσι κατὰ πλήρη κυριότητα (μουλκιέτ) εἰς τοὺς οἰκοδομήσαντας ἢ φυτεύσαντας ὡς καὶ εἰς τοὺς καθολικοὺς 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 μουκαταλῆ, διὰ τὸν λόγον, ὅτι ὁ ἑκάστοτε κατέχων καὶ νεμόμενος τοιούτου εἴδους βακούφιον ὀφείλει διηνεκῶς νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ ἐρόρῳ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους ὡρισμένον κατ' ἀποκοπὴν τέλος ἢ ἐδαφονόμιον, ὅπερ, εἰσπραττόμενον τῇ ἐπιμελείᾳ τοῦ ἐφόρου, περιέρχεται εἰς τὸ φιλανθρωπικὸν καὶ κοινωφελὲς κατάστημα ἢ καθίδρυμα, ὑπὲρ οὗ ἔχει ποτὲ ἀφιερώσει τὸ ἔδαφος ὁ ἀφιερωτής. Τὸ ἐδαφονόμιον τοῦτο, ὅπερ ἀραβιστὶ μὲν καλεῖται ἰδζαρέτ ζεμὶν, τουρκιστὶ δὲ καὶ κοινότερον ἁπλῶς ὀνομάζεται γὲρ κιρασῆ, ἤτοι μίσθωμα ἢ ἐνοίκιον γῆς (ἐδάφους), ὑπὸ τὴν τελευταίαν ταύτην ὀνομασίαν τυγχάνει γενικῶς λίαν γνωστὸν παρ' ἡμῖν.

5. Καίτοι ἴσως περιττὸν χάριν πληρεστέρας ὅμως σαφηνείας καὶ εὐκρινείας σημειοῦμεν, ὅτι τὸ ὡς ἄνωθι ἐδαφονόμιον (γὲρ κιρασῆ), ὅπερ καταβάλλουσιν ἐτησίως οἱ νεμόμενοι τὰ βακούφια μουκαταλῆ, οὐδεμίαν σχέσιν καὶ συνάφειαν δύναται νὰ ἔχῃ πρὸς τὸν κτηματικὸν φόρον (βεργκῆ), ὃν πᾶς ἐν γένει ἰδιοκτήτης ἢ νομεὺς ἀκινήτου ἐν Τουρκίᾳ καταβάλλει ἐτησίως πρὸς τὴν Αὐτοκρ. Κυβέρνησιν διὰ τὰς ἀνάγκας τοῦ Κράτους, καθότι τὸ γὲρ κιρασῆ, εἰσπραττόμενον τῇ ἐπιμελείᾳ τοῦ ἐφόρου (μουτεβελῆ) τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους, δαπανᾶται εἰδικῶς σύμφωνα τῇ θελήσει καὶ τοῖς ὅροις, οὓς κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν ἔχει τάξει ὁ ἀφιερωτής. Πολλῷ μᾶλλον δὲν πρέπει τὸ ἐδαφονόμιον νὰ συγχέηται πρὸς τὸ ἁπλοῦν μίσθωμα ἢ ἐνοίκιον (ἰδζαρέτ βαχιδέ), ὅπερ καταβάλλει τῷ ἐρόρῳ τοῦ μονοτελοῦς βακουφίου ὁ ἑκάστοτε μισθωτής, καθότι τοῦτο μὲν ἀναπαρίστησι τὸ τίμημα τῆς ἐρ' ὡρισμένον χρονι-

δημοσίας γῆς, ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν ἑτέρου προσώπου διατελούσης, τὸ πρόσωπον τοῦτο ἤτοι ὁ διηνεκὴς νομεὺς (μουτεσσαρὴφ) δὲν δικαιοῦται νὰ καταλάβῃ καὶ θεωρήσῃ ὡς ἴδιον τὸ ἐπὶ τῆς ἰδίας μὲν γῆς εὑρισκόμενον παρ' ἄλλου δὲ αὐθαιρέτως ἐγκεντρισθὲν αὐτοφυὲς δένδρον, ἔχει δὲ μόνον τὸ δικαίωμα νὰ ζητήσῃ τὴν μέσῳ τῆς ἁρμοδίας Ἀρχῆς ἐκκοπὴν τοῦ τοιούτου δένδρου.

κὸν διάστημα μισθώσεως τοῦ βακουφικοῦ κτήματος καὶ ἡ ποσότης αὐτοῦ τυγχάνει μεταβλητή, ἐξαρτωμένη ἐκ τῆς ἑκάστοτε συμφωνίας τοῦ ἐφόρου μετὰ τοῦ ἐνοικιαστοῦ, ἐν ᾧ τὸ γὲρ κιρασῆ εἶναι ὡρισμένον καὶ ἀμετάβλητον καὶ δὴ οὐχὶ ἐπί τι μόνον χρονικὸν διάστημα ἀλλὰ διηνεκῶς. Καθαυτὸ λοιπὸν τὸ γὲρ κιρασῆ, καίτοι φέρει τὸ ὄνομα μισθώματος ἢ ἐνοικίου γῆς, νομικῶς δὲν δύναται νὰ θεωρηθῇ ὡς μίσθωμα, ἀφ' οὗ καὶ διηνεκὲς εἶνε καί, 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. Ἕνεκα τῶν λόγων λοιπὸν τούτων ὠνομάσαμεν καὶ ἡμεῖς αὐτὸ ἐδαφονόμιον[1], προσομοιάζοντες αὐτὸ πρὸς τὸ ὡρισμένον τέλος (κανών, σωλάριον), ὅπερ ὡς κατωτέρω εἰδικώτερον ρηθήσεται, καταβάλλουσιν ἐτησίως κατὰ τὸ Ρωμ. Δίκαιον ὅ τε ἐμφυτευτὴς καὶ ἐπιφανειοῦχος πρὸς τὸν κύριον τοῦ ἐδάφους.

6. Προκειμένου περὶ τῶν βακουφίων μουκαταλῆ ἰσχύει γενικός τις κανὼν ἐκ διαμέτρου ἀντίθετος πρὸς τὸ ἀξίωμα τοῦ Ρωμ. Δικαίου «τὰ ἐπικείμενα εἵκει τοῖς ὑποκειμένοις», δηλαδὴ οὐ μόνον αἱ ἐπὶ βακουφικοῦ ἐδάφους οἰκοδομαὶ καὶ δένδρα 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 διηνεκῆ νομὴν του διατελούσης, ὀφείλει νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῇ Πολιτείᾳ ὡρισμένον τι τέλεσμα (μουκατά, ἢ γὲρ κιρασῆ), ἀναλογοῦν πρὸς τὴν δεκάτην τῶν προϊόντων τῆς παρὰ τοῦ οἰκοδομήματος κατεχομένης γῆς, ἐὰν αὕτη ἐκαλλιεργεῖτο. Τὸ τέλεσμα ὅμως τοῦτο καταβαλλόμενον τῇ Πολιτείᾳ, τυγχάνει ὅλως διάφορον τοῦ ἐδαφονομίου, τοῦ καταβαλλομένου τῷ Ἐφόρῳ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους μουκαταλῆ, καίτοι ἀμφότερα θεωρητικῶς ἐπὶ τῆς αὐτῆς νομικῆς βάσεως ἐδράζονται. Καὶ παρὰ Βυζαντινοῖς ὁ κτίζων ἐπὶ δημοσίας γῆς ὤφειλε νὰ καταβάλλῃ τῇ Πολιτείᾳ ὡρισμένον τι ἐτήσιον τέλεσμα ἢ σωλάριον. Οὕτω καὶ κατὰ τὰ Βασιλικὰ «ὁ ἀκωλύτως κτίσας ἐν δημοσίῳ τόπῳ, οὐχ' ὑπόκειται τῷ νομίμῳ παραγγέλματι· κωλυτικὸν γάρ, οὐκ ἀποκαταστατικόν· καταλύει μέντοι αὐτὸ (τὸ κτισθὲν οἰκοδόμημα) ὁ φροντιστὴς τῶν δημοσίων ἔργων· εἰ δὲ μὴ βλάπτει τὸ κτισθέν, τέλος ἐπιτίθησιν αὐτῷ, ὃ λέγεται ἀπὸ τοῦ ἐδάφους **σωλάριον**» Νόμ. 6. (58,8).

ἐδάφει ἀκολουθοῦντα τὴν ἰδιότητα αὐτοῦ, ἀλλὰ καὶ τοὐναντίον ἡ ἰδιότης τοῦ ἐδάφους συμμορφοῦται ἐν πολλοῖς καὶ παρακολουθεῖ τὴν ἰδιότητα τῶν ἐπ' αὐτοῦ οἰκοδομῶν ἢ δένδρων, ἐπομένως καὶ τὰ βακούφια μουκαταλῆ νομικῶς ἐξομοιοῦνται πρὸς τὰ κτήματα πλήρους καὶ τελείας ἰδιοκτησίας (μούλκια). Οὕτω δὲ τὸ βακουφικὸν ἔδαφος ὑπόκειται εἰς τὰς ἐφ' ἑκυτοῦ οἰκοδομὰς ἢ δένδρα, δι' ὃ καὶ εἰς οἱουδήποτε κυριότητα ἤθελον περιέλθει αἱ οἰκοδομαὶ ἢ τὰ δένδρα, καθ' ὑποταγὴν τούτοις καὶ τὸ βακουφικὸν ἔδαφος περιέρχεται εἰς τὴν ἐξουσίαν καὶ νομὴν τοῦ ἰδίου. Ὡς ἐκ τούτου καὶ ὁπόταν πρόκηται ὁ κύριος τῶν οἰκοδομῶν ἢ δένδρων νὰ μεταβιβάσῃ εἴς τινα δι' ὁριστικῆς πωλήσεως ἢ ἄλλως τὴν κυριότητα αὐτῶν, δὲν παρίσταται ἀνάγκη ἰδιαιτέρας ἀδείας καὶ συγκαταθέσεως τοῦ μουτεβελῆ δι' ὅτον ἀφορᾷ τὴν παραχώρησιν καὶ μεταβίβασιν τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους. Ἐτίσης ἀποθνήσκοντος τοῦ κυρίου τῶν οἰκοδομῶν ἢ δένδρων, εἰς τοὺς κληρονόμους αὐτοῦ, εἰς οὓς περιέρχονται ταῦτα, συμπεριέρχεται καθ' ὑποταγὴν τούτοις καὶ τὸ βακουφικὸν ἔδαφος, ἐν ἄλλαις λέξεσι τὰ βακούφια μουκαταλῆ κληρονομοῦνται ὅπως τὰ κτήματα τελείας ἰδιοκτησίας (μούλκια), συμφώνως δηλαδὴ πρὸς τὰς γενικὰς ἀρχὰς καὶ διατάξεις τοῦ κληρονομικοῦ Ὀθωμανικοῦ Δικαίου καὶ οὐχὶ συμφώνως πρὸς τὰς ἐξαιρετικὰς ἀρχάς, τὰς διεπούσας τὰ βακούφια[1].

1. Σημ. Ὡς εἴρηται (Βιβλ. Α'. τίτλ. α' § 15), καὶ ὅσα οἰκοδομήματα οἰκοδομήσῃ τις ἐπὶ δημοσίων γαιῶν (ἐραζὶ μιριγιὲ) ἢ ὅσα δένδρα φυτεύσῃ ἐπ' αὐτῆς, τῶν τοιούτων οἰκοδομημάτων καὶ δένδρων κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα κύριος καὶ ἰδιοκτήτης 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, διὸ καί, ἀποθνήσκοντος τοῦ κυρίου τῶν οἰκοδομῶν καὶ δένδρων, εἰς τοὺς κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον (Σερὴ) νομίμους κληρονόμους του, εἰς οὓς λόγῳ **κληρονομικῆς διαδοχῆς** περιέρχονται τὰ δένδρα καὶ οἰκοδομήματα, περιέρχεται συνάμα καθ' ὑποταγὴν τούτοις καὶ ἡ διηνεκὴς νομὴ τῆς παρὰ τούτων κατεχομένης δημοίας 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), μόνα δὲ τὰ αὐτοφυῆ (χουδαῖ ναμπὴτ) δένδρα θεωροῦνται παρακολούθημα τῆς γῆς καὶ ὑποτάσσονται αὐτῇ.

7. Ἐν συγκρίσει λοιπὸν πρὸς τὰ λοιπὰ εἴδη 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 ἰδιαιτέραν διατύπωσιν ἢ περιορισμὸν ὑπάγεται, ὡσανεὶ ἐπρόκειτο περὶ κτήματος τελείας ἰδιοκτησίας καὶ οὐχὶ περὶ βακουφίων. Μόνον ὅταν πρόκηται νὰ δωρήσῃ τις εἰς ἕτερον τὰ οἰκοδομήματα ἢ δένδρα ἢ κλήματα κτήματος, οὗ τὸ ἔδαφος εἶναι βακούφιον μουκαταλῆ, διὰ νὰ ἔχῃ κῦρος ἡ τοιαύτη δωρεά, δέον προηγουμένως τῇ ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου νὰ πραχωρηθῇ τὸ ἔδαφος εἰς τὸν δωρεοδόχον.

8. Καίτοι ὅμως τὰ βακούφια μουκαταλῆ ἐξομοιοῦνται ἐν πολλοῖς, ὡς εἴρηται, πρὸς τὰ κτήματα τελείας ἰδιοκτησίας, ἡ τοιαύτη ἐξομοίωσις αὐτῶν δὲν εἶναι πλήρης, καθότι πάντοτε ὑπολανθάνει ἐν αὐτοῖς ἡ ἰδιότης τῶν βακουφίων, οὕτω δὲ ἐκτὸς τοῦ ἐδαφονομίου (γερὶ κιρασὴ) ὅπερ ὁ ἑκάστοτε ἰδιοκτήτης τῶν οἰκοδομῶν ἢ δένδρων ὀφείλει νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ ἐφόρῳ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους, ὁπόταν τυχὸν αἱ οἰκοδομαὶ ἤθελον ἐντελῶς καταδαρισθῇ, ὥστε νὰ μὴ ἀπομένῃ ἴχνος αὐτῶν, ἢ τὰ δένδρα ἐκριζωθῇ, ἀπομείνῃ δὲ οὕτω τὸ ἔδαφος γυμνόν, ἐπικρατεῖ καὶ πάλιν ἡ ἰδιότης τοῦ βακουφίου, ἑπομένως τὸ γυμνὸν βακουφικὸν ἔδαφος ὑπάγεται εἰς ὅλους τοὺς κανόνας, τοὺς διέποντας τὰ βακούφια. Προκειμένου ὅθεν περὶ πωλήσεως (φερὰγ) ἢ ὡσανεὶ κληρονομικῆς μεταβιβάσεως (ἰντικὰλ) ἢ ὑποθηκεύσεως (φερὰγ μπὶλ βερὰ) κτλ. τοῦ ψιλοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους, ἐν τοιαύταις περιπτώσεσιν ἐφαρμόζονται οἱ ἐξαιρετικοὶ κανόνες, οἱ ἰσχύοντες διὰ τὰ βακούφια, καὶ οὐχὶ αἱ γενικαὶ ἀρχαὶ αἱ διέπουσαι τὰ κτήματα τελείας ἰδιοκτησίας (μούλκια). Ἐπίσης καὶ ὅταν ὁ νεμόμενος τὸ γυμνὸν βακουφικὸν ἔδαφος δὲν ἀνοικοδομῇ μὲν ἐπ' αὐτοῦ κτίρια ἢ δὲν φυτεύῃ δένδρα ἢ κλήματα, δὲν καταβάλλει δὲ συνάμα εἰς τὸ ἀριέρωμα τὸ κατ' ἀποκοπὴν μίσθωμα (ἐδαφονόμιον), δίδοται τῷ ἐφόρῳ τὸ δικαίωμα νὰ ἀφαιρέσῃ τὸ κτῆμα ἀπὸ τῶν χειρῶν τοῦ

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

9. Ἀλλοτε καὶ ἰδίᾳ πρὸ τῆς συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων (ἐβκὰφ ναζαρετῆ), ὁπότε δὲν εἶχον εἰσέτι τακτοποιηθῇ καὶ ὁμοιομόρφως διαρρυθμισθῇ τὰ τῆς διοικήσεως καὶ ἐπιβλέψεως τῶν διαφόρων βακουφικῶν κτημάτων, οἱ ἔφοροι ἐδικαιοῦντο, ὁσάκις ἐνόμιζον τοῦτο συμφέρον τῷ ἀριερώματι, νὰ συμφωνῶσι μετά τινος ἰδιώτου ὅπως οὗτος οἰκοδομήσῃ μὲν ἢ φυτεύσῃ τὸ βακουφικὸν ἔδαφος νέμηται δὲ συνάμα διηνεκῶς αὐτὸ μὲ μόνην τὴν ὑποχρέωσιν ἐτησίας καταβολῆς τῷ ἐφόρῳ ὡρισμένου καὶ συμπεφωνημένου ἐδαφονομίου. Ἐννοεῖται δ' ὅτι τὸ τοιοῦτον ἐγίνετο, ὁπόταν τὸ ψιλὸν βακουφικὸν ἔδαφος εἴτε λόγῳ τῆς θέσεώς του εἴτε λόγῳ τῆς ποιότητος τῆς γῆς δὲν ἀπέφερε μὲν ἀξίαν λόγου πρόσοδόν τινα εἰς τὸ ἀριέρωμα, 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 ἐφ' ὡρισμένον μόνον χρονικὸν διάστημα.

Οὕτω λοιπὸν ἵνα μὴ μένῃ ἐπὶ πολὺ ἡ ἀκίνητος περιουσία τῶν ἀριερωμάτων ἄκαρπος καὶ νεκρά, συνέφερεν ὥστε οἱ ἔφοροι αὐτῶν ν' ἀποτείνωνται εἰς τρίτον τινά, εἰς ὃν νὰ παραχωρῶσι τὴν διηνεκῆ νομὴν τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους ἐπὶ καταβολῇ συμπεφωνημένου τινὸς ἐτησίου τελέσματος. Ἐκ τοῦ ἱστορικοῦ ὄθεν, ὡς εἴρηται, λόγου τούτου παρήχθη μὲν βαθμηδὸν καὶ καθιερώθη ὁ θεσμὸς τῶν βακουφίων μουκαταλῆ, ἐπειδὴ ὅμως, ἀριεμένου ἐλευθέρου τοῦ σταδίου εἰς τὸν ἔφορον τοῦ ἀριερώματος, ὅπως οὗτος διαπραγματεύηται κατὰ βούλησιν μετὰ παντὸς τρίτου καὶ ἐκδίδει αὐτῷ εἰς διηνεκῆ νομὴν καὶ κατοχὴν τὸ βακουφικὸν ἔδαφος, ἔστω καὶ ἐπὶ καταβολῇ ὡρισμένου ἐδαφονομίου, ἠδύνατο τὸ τοιοῦτον νὰ δώσῃ ἀφορμὴν εἰς ποικίλας καὶ λίαν εὐνοήτους καταχρήσεις ἐκ μέρους τῶν ἐφόρων, ἤδη ἀπὸ ἐτῶν ἐθεσπίσθη, ὅπως προκειμένου εἰς τὸ ἐξῆς ὁ ἔφορος ἀριερώματός τινος νὰ παραχωρήσῃ τὴν ἐπὶ καταβολῇ ἐδαφονομίου διηνεκῆ νομὴν τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους εἰς τρίτον ἤ, ὅπερ ταὐτό, νὰ μετατρέψῃ τὸ ἁπλοῦν (βαχιδελοῦ) βακούφιον εἰς μουκαταλῆ, τὸ τοιοῦτον δέον νὰ γίνη-

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

10. Ἀναλόγους θεσμοὺς πρὸς τὰ βακούφια μουκαταλῆ ἤτοι τὸν αὐτὸν μὲν περίπου πρακτικὸν σκοπὸν καὶ προορισμὸν ἐκπληροῦντας, καθὰ ὅμως ἐξ ἑτέρων ἱστορικῶν περιστάσεων προκύψαντας, ἐπὶ διαρόρου ὅλως νομικῆς βάσεως καὶ ὑποστάσεως στηριζομένους καὶ ὑπὸ ἀλλοίων ἐν τοῖς καθέκαστα διατάξεων διεπομένους, ἀπαντῶμεν παρά τε τῷ Ρωμαϊκῷ Δικαίῳ καὶ ταῖς νεωτέραις Εὐρωπαϊκαῖς Νομοθεσίαις. Οἱ θεσμοὶ οὗτοι εἶνε ἐπὶ μὲν τῶν ἀγροτικῶν κυρίως κτημάτων ἡ ἐμφύτευσις (emphyteusis) ἐπὶ δὲ τῶν ἀστυκῶν ἤτοι τῶν ἐν πόλεσι καὶ κώμαις οἰκοπέδων καὶ οἰκοδομῶν ἡ ἐπιφάνεια (superficies).

Ὅταν ὁ κύριος ἀγροῦ παραχωρήσῃ τὸ κτῆμά του τοῦτο εἰς ἕτερον, ἐμφυτευτὴν καλούμενον, μὲ τὸ δικαίωμα νὰ ποιῆται μὲν οὗτος ἀπεριορίστως καὶ διηνεκῶς οἱανδήποτε 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 ὡρισμένον τι τέλος (ἐμφύτευμα, κανών, πρόσοδος), βεβαίως τούτῳ μὲν ἐκ τῆς ἀπεριορίστου καὶ πλήρους κυριότητος, ἣν εἶχε πρότερον ἐπὶ τοῦ ἀγροῦ, ἐλάχιστά τινα μόνον δικαιώματα ἀπέμειναν, ἤτοι νὰ λαμβάνῃ κυρίως ἀνὰ ἕκαστον ἔτος τὸ ἐμφύτευμα ἢ ἐπὶ τὸ κοινότερον καθ' ἡμᾶς τὸ γὲρ κιρασί, ἐνῷ ὅλα τὰ ἐπίλοιπα δικαιώματα, τὰ ἐκ τῆς κυριότητος ἀπορρέοντα, μετεβιβάσθησαν εἰς τὸν ἐμφυτευτήν. Ὡς ἐκ τοῦ προεκτεθέντος ὅμως ἀξιώματος τοῦ Ρωμαϊκοῦ Δικαίου (τὰ ἐπικείμενα εἶκει τοῖς ὑποκειμένοις) καὶ τοῦ ἐπὶ τούτου στηριζομένου δόγματος τοῦ ἐνιαίου τῆς κυριότητος, καὶ ἐπὶ ἐμφυτεύσεως κύριος τοῦ τε ἐδάφους καὶ τῶν δένδρων νομικῶς ἐξακολουθεῖ νὰ διατελῇ ὁ τὸν ἀγρόν του πρὸς ἐμφύτευσιν παραχωρήσας τῷ ἐμφυτευτῇ, καίτοι ἡ τοιαύτη κυριότης αὐτοῦ ὑρίσταται ψιλῷ σχεδὸν μόνον ὀνόματι, ἐν ᾧ τοὐναντίον ὁ ἐμφυτευτὴς ἐνασκεῖ ἐπὶ τοῦ, ὡς ἀλλότριον κτῆμα θεωρουμένου, ἀγροῦ εὐρύτατον ἐμπράγματον δικαίωμα (droit réel), περιορίζον κατὰ τὸ περιεχόμενόν του τὴν κυριότητα τοῦ καθαυτὸ ἰδιοκτήτου. Ὡς ἐκ τούτου ὁ ἐμφυτευτὴς δικαιοῦται νὰ πωλήσῃ καὶ μεταβιβάσῃ εἰς ἕτερον, δωρήσῃ, ὑποθηκεύσῃ ἢ ἐκμισθώσῃ, ἢ διαθέσῃ ὅπως ἄλλως βούληται εἴτε

διὰ διαθήκης εἴτε διὰ πάσης ἑτέρας δικαιοπραξίας ἐν ζωῇ τὸ τοιοῦτον ἐμπράγματον δικαίωμά του, ἀποθνήσκοντος δὲ αὐτοῦ, τὸ ἐκ τῆς ἐμφυτεύσεως δικαίωμά 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 δικαιώματα 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 καθυστερήσῃ τὴν καταβολὴν τῶν δημοσίων τελῶν ἢ τοῦ ἐμφυτεύματος ἢ ἐὰν χεῖρον ποιήσῃ τὸ κτῆμα, δικαιοῦται ὁ κύριος νὰ καταργήσῃ τὴν ἐμφύτευσιν καὶ ἀπαιτήσῃ καὶ αὐτὴν τὴν ἔξωσιν τοῦ ἐμφυτευτοῦ. Ἐπίσης ἐπὶ πάσης μεταθέσεως τοῦ ἐμφυτευτικοῦ δικαιώματος εἰς ἕτερον πρόσωπον ὀφείλει ὁ ἐμφυτευτὴς νὰ αἰτήσῃ τὴν συναίνεσιν τοῦ κυρίου, ὅστις καὶ ἀποφαίνεται περὶ τούτου ἐντὸς διμήνου προθεσμίας, λαμβάνει δὲ παρὰ τοῦ ἐκποιοῦντος ἐμφυτευτοῦ λόγῳ συναινέσεως πεντηκοστὴν μοῖραν (ἤτοι δύω ἐπὶ τοῖς ἑκατὸν) τοῦ τιμήματος ἢ τῆς ἀξίας τῆς ἐμφυτεύσεως. Ἡ μοῖρα αὕτη ὀνομάζεται εἰδικώτερον παρὰ Βυζαντινοῖς (ἴδε Νεαρὰν ιγ'. τοῦ Αὐτοκράτορος Λέοντος) **εἰσδεκτικὸν** (laudemium)(1). Καὶ ὅταν ἐπίσης ἐντὸς τοῦ

1. Σημ. **Εἰσδεκτικὸν**=jus renovationis, δικαίωμα καταβαλλόμενον εἰς τὸν καθαυτὸ ἰδιοκτήτην τοῦ κτήματος, ἵνα δεχθῇ οὗτος εἰς (εἰσ-δέχεσθαι) τὴν νομὴν τοῦ κτήματος τὸν νέον ἐμφυτευτήν, καὶ ἀνανεώσῃ τὴν ἐμφύτευσιν ἐν τῷ προσώπῳ τούτου. Τὸ εἰσδεκτικὸν εἶναι τὴν σήμερον λίαν ἐν χρήσει καὶ παρ' ἡμῖν, καθότι, ὅπως ἐπὶ γεδικίων οὕρφι μπελδὲ (ἴδε ἑπόμενον τίτλον) ὁ καθαυτὸ ἰδιοκτήτης τοῦ κτήματος λομβάνει κατὰ τὴν πώλησιν καὶ μεταβίβασιν τοῦ γεδικίου εἰς ἕτερον πρόσωπον ὡρισμένον τι δικαίωμα, οὕτω καὶ προκειμένου ἐν γένει περὶ πωλήσεως (φεράτ), δωρεᾶς, ὑποθήκης, μεταβιβάσεως μετὰ θάνατον κτλ. δημοσίας γῆς ἢ διτελῶν βακουφίων, καταβάλλεται παρὰ τῷ Αὐτοκρ. Κτηματολογίῳ τὸ διπλοῦν τῶν τελῶν, ἅτινα λαμβάνονται ἐπὶ μουλκίων κατὰ τὰς τοιαύτας περιπτώσεις, τὸ διπλοῦν δὲ τοῦτο θεωρεῖ-

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

12. Ἀντίστοιχον τῇ ἐμφυτεύσει ἐμπράγματον δικαίωμα ἐπὶ ἀλλοτρίου πράγματος, καίτοι εἰδικώτερον ἐπὶ τῶν οἰκοδομῶν κυρίως ἐφαρμοζόμενον, εἶνε ἡ **ἐπιφάνεια**, ἢ ὅπως ὀνομάζωσιν αὐτὴν οἱ Βυζαντινοὶ τὸ **ἐνοικικὸν** ἢ **ὑπερῷον**[1], ὁπόταν δηλαδή τις, κύριος διατελῶν οἰκοπέδου τινός, παραχωρήσῃ τοῦτο εἰς ἕτερον, ἐπιφανειοῦχον καλούμενον, μὲ τὸ δικαίωμα νὰ νέμηται οὗτος καὶ μεταχειρίζηται αὐτὸ διηνεκῶς, ὁπωσδήποτε βούληται, καὶ ἐγείρῃ ἐπ' αὐτοῦ οἰκοδομὴν μὲ τὴν ὑποχρέωσιν ὅμως νὰ καταβάλλῃ οὗτος ἐτησίως τῷ κυρίῳ τοῦ ἐδάφους ὡρισμένον τέλος ἢ σωλάριον (solarium). Καὶ ἐπὶ ἐπιφανείας ἐξακολουθεῖ ὁ εἰς ἐπιφάνειαν δοὺς τὸ κτῆμά του νὰ διατελῇ ὑπὸ νομικὴν ἔποψιν κύριος τοῦ τε ἐδάφους καὶ τῆς ἐπ' αὐτοῦ οἰκοδομῆς μὲ τὴν διαφορὰν ὅμως, ὅτι ἡ τοιαύτη κυριότης αὐτοῦ ὑφίσταται σχεδὸν ψιλῷ μόνον ὀνόματι, ἐν ᾧ ὅλην τὴν ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξουσίαν ἐνασκεῖ πράγματι ὁ ἐπιφανειοῦχος καὶ ἀπολνήσκοντος τούτου οἱ κληρονόμοι του.

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

---

ται ὡς δικαίωμα **εἰδεκτικόν**, ὅπερ αὐτοδικαίως λαμβάνουσι ἐπὶ μὲν δημοσίων γαιῶν ἡ Πολιτεία ἐπὶ δὲ βακουφίων ὁ μουτεβελῆς τοῦ ἀφιερώματος διὰ τὴν καὶ ἐκ μέρους των ἔγκρισιν καὶ ἀποδοχὴν τῆς παρὰ τοῦ ἰδιώτου πωλήσεως, δωρεᾶς, ὑποθήκης κτλ.

1. Σημ. Τὰ τῶν Βυζαντινῶν **οἰκήματα ἐνοικικὰ** ἢ καὶ ἄλλως **τὰ ὑπὸ ἐνοίκια** (superficiaria) ὀνομαζόμενα προσομοιάζουσι κατὰ πολὺ πρὸς τὰ ἐντὸς τῆς πόλεως ἧς Σμύρνης κατ' ἐπιχώριον ἔθος (οὔρφι μπελδὲ) ὑφιστάμενα γεδίκια (ἴδε ἐν ἑπομένῳ τίτλῳ), οὐχὶ ὅμως καὶ τὰ ἐν τοῖς περιχώροις αὐτῆς εὑρισκόμενα, ὧν ἡ γῆ ἤτοι τὸ ἔδαφος διατελεῖ δημοσία γῆ. Παρὰ Βυζαντινοῖς **ἐνοικικὰ** ὠνομάζοντο ἐπίσης καὶ τὰ ἐδαφονόμια, ἅτινα ἐλάμβανεν ἐτησίως ὁ καθαυτὸ ἰδιοκτήτης τοῦ κτήματος παρὰ τοῦ **ἐπιφανειούχου** (ἴδε παρὰ Μιχαὴλ τῷ Ἀττολειάτῃ 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 τοὐλάχιστον ἐπιτρέπεται ἡμῖν νὰ ἐξαγάγωμεν ἐκ τῆς διατάξεως παρ' Ἁρμενοπούλῳ (Βιβλ. Β'. τίτλ δ'. 68) «ὁ ἔχων τὰ ἀνώγεα τοῖς ἰδίοις ἐπικτίζει ὅσον θέλει, μὴ βαρῶν μέντοι τὰ κατώγεα ὑπὲρ δύναμιν». Τὸ νομικῶς παράδοξόν πως τοῦτο ἔθος τῆς ὁριζοντίου ἤτοι κατ' ὀροφὰς διαιρέσεως τῶν οἰκοδομῶν ἀπαντᾷ τὴν σήμερον καὶ ἔν τισιν ἐπαρχιακαῖς ἰδίᾳ πόλεσι τῆς Γαλλίας ὡς ἐν Grenoble, Rennes κτλ., καθιέρωσε δὲ αὐτὸ καὶ ὁ Γαλλ. Ἀστ. Κῶδιξ (ἄρθ. 664), ρυθμίσας συνάμα καὶ τὰς ἀμοιβαίας νομικὰς σχέσεις τῶν πολλῶν ἰδιοκτητῶν ἐπὶ διακεκριμένων μερῶν μιᾶς καὶ τῆς αὐτῆς οἰκοδομῆς.

14. Ἐπειδὴ ὁ Γαλλικὸς Κῶδιξ, καίτοι ἀπαριθμῶν τὰ διάφορα ἐμπράγματα δικαιώματα (droits réels), δὲν ἐμνημόνευσε διόλου καὶ τὴν ἐμφύτευσιν, ἠγέρθη 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 αὐτὴ 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 Ἁρμενοπούλου 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 εἰσαχθῇ τὸ πάλαι καὶ ἐν τῇ ἀρχαίᾳ Ρώμῃ. Οὕτω, καθ' ἃ ἱστορεῖ Διονύσιος ὁ Ἁλικαρνασσεὺς (Γ'. 32), «κυρωθέντος δὲ τοῦ νόμου, συνελθόντες οἱ δημοτικοὶ τὰ οἰκόπεδα διελάγχανον καὶ κατῳκοδόμουν ὅσον ἕκαστος τόπον δυνηθεῖεν ἀπολαμβάνοντες, εἰσὶ δὲ οἱ σύνδυω καὶ σύντρεις καὶ ἔτι πλείονες συνιόντες οἰκίαν κατεσκευάζοντο μίαν, **ἑτέρων μὲν τὰ κατώγεα λαγχανόντων ἑτέρων δὲ τὰ ὑπερῷα.**

ἵνα ὁ κύριος τοῦ ἀκινήτου συστήσῃ ἐπ' αὐτοῦ ἐμφύτευσιν ἢ ἐπιφάνειαν, τὸ ἐπὶ τούτῳ συνταχθησόμενον ἔγγραφον γένηται συμβολαιογραφικόν, πρὸς δὲ νὰ γείνῃ 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 τακρίκριον λεγόμενον τῆς μεταβιβάσεως τῶν ἀκινήτων, τὴν ἐπισήμως δηλονότι καὶ ἐνώπιον τοῦ ἁρμεδίου συμβουλίου (commission) γινομένην παρά τε τοῦ πωλητοῦ καὶ ἀγοραστοῦ ὁμολογίαν τῆς ἐκποιήσεως καὶ μεταβιβάσεως τοῦ ἀκινήτου.

15. Μετὰ τὴν ὡς ἄνωθι περιγραφὴν τῶν κατὰ τὸ Ρωμ. Δίκαιον θεσμῶν τῆς ἐμφυτεύσεως καὶ ἐπιφανείας, εὔκολον εἶνε, νομίζομεν, νὰ καταδείξωμεν ἐν ὀλίγοις τὰς οὐσιώδεις διαφορὰς αὐτῶν ἀπὸ τῶν βακουφίων μουκαταλῆ. Ἐν πρώτοις τὸ Ρωμ. Δίκαιον, παρ' ᾧ ἰσχύει ὁ κανὼν «τὰ ἐπικείμενα εἵκει τοῖς ὑποκειμένοις» δὲν παραδέχεται ἐν γένει χωριστὴν καὶ διακεκριμένην κυριότητα καὶ ἰδιοκτησίαν ἐπὶ τῶν οἰκοδομῶν ἢ δένδρων, τῶν ἀναποσπάστως μετὰ τοῦ ἐδάφους συνεχομένων. Ὁ κύριος τοῦ ἐδάφους γίνεται αὐτοδικαίως κύριος καὶ τῶν 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 ἑτέρων προσώπων, ἀποκτώντων ὡρισμένα 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 ἰδικωτέρα τις κατηγορία δικαιωμάτων κτηματικῶν, ἀναφερομένων δηλαδὴ εἰς ἐξουσίαν ἐπὶ πράγματος, ἅτινα καὶ ἕνεκα τοῦ λόγου τούτου ὠνομάσθησαν ἐμπράγματα ἢ κτηματικὰ δικαιώματα (jus in re, droits réels), τοιαῦτα δὲ εἰσὶ καὶ ἡ ἐμφύτευσις καὶ ἐπιφάνεια. Τοὐναντίον ἡ ἡμετέρα Νομοθεσία δὲν ἔχει καινοτομήσει μέχρι τοῦ σημείου τούτου, παραδεχομένη, ὡς εἴρηται, χωριστὴν καὶ διακεκριμένην ἰδιοκτησίαν ἐπὶ οἰκοδομημάτων ἢ δένδρων, κειμένων ἐπὶ ἀλλοτρίου ἐδάφους ἐγκτήματα. Πλὴν τῆς διαφορᾶς ταύτης ὡς πρὸς τὴν νομικὴν βάσιν διαφέρουσι καὶ ἄλλως οὐσιωδῶς οἱ θεσμοὶ τῆς ἐμφυτεύσεως καὶ ἐπιφανείας ἀπὸ τῶν βακουφίων μουκαταλῆ, καθότι τούτων τὸ ἔδαφος διατελεῖ ἀφιερωμένον (βακουφικὸν) ὑπέρ 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 ἐπιφανειούχου οὐδεὶς ἕτερος ἔχει δικαίωμά τι ἐπὶ τοῦ κτήματος, οὐδὲ ὑπάγεται τοῦτο εἰς τὴν κατηγορίαν τῶν κτημάτων τοῦ θείου δικαίου (divini uris).

16. Καὶ παρὰ Βυζαντινοῖς ἐνωρὶς εἶχεν εἰσαχθῆ 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 ῥαγμὸς εἶχεν ἐγκαίρως τεθῇ, ὅπως 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 κοινωφελῆ καθιδρύματα (εὐαγεῖς οἶκοι) ὡς π. χ. ὀρφανοτροφεῖα, ξενῶνες, νοσοκομεῖα, πτωχεῖα (πτωχοκομεῖα) κτλ. ἐκέκτηντο σπουδαίαν ἀκίνητον κτηματικὴν περιουσίαν, ἐπειδὴ δὲ μεταξὺ τῆς τοιαύτης περιουσίας ὑπῆρχον καί τινα κτήματα (οἰκόπεδα, κατηρειπωμέναι οἰκοδομαί), ἅτινα οὐδεμίαν ἢ ἐλαχίστην ἀπέφερον πρόσοδον, συνειθίζετο καὶ παρὰ Βυζαντινοῖς, ἵνα οἱ οἰκονόμοι καὶ διοικηταὶ τῶν τοιούτων καθιδρυμάτων παραχωρῶσιν εἰς ἐμφύτευσιν ἢ ἐπιφάνειαν τὰ τοιούτου εἴδους κτήματα, ἐκδίδοντες τὸ δικαίωμα εἰς ἰδιώτας νὰ κτίσωσιν οὗτοι ἐπὶ τοῦ οἰκοπέδου οἰκοδομὴν ἢ φυτεύσωσι δένδρα ἐν τῷ ἀγρῷ, καὶ νέμωνται μὲν καὶ κατέχωσι διηνεκῶς οὗτοι τὸ κτισθὲν οἰκόπεδον ἢ τὸν φυτευθέντα ἀγρόν, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅμως νὰ καταβάλλωσιν ἐτησίως τοῖς διοικηταῖς τῶν εὐαγῶν οἴκων ὡρισμένον 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 δύω ἐφεξῆς κληρονόμων, μόνον δὲ τὰ ἐρείπια (κατηρειπωμένοι τόποι) τῆς Ἐκκλησίας Κωνσταντινουπόλεως ἐπετρέπετο νὰ παραχωρῶνται καὶ διηνεκῶς 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 οἴκων ἢ καὶ εἰς τοὺς γονεῖς τούτων καὶ τὰ τέκνα καὶ τοὺς ἄλλους ἐξ αἵματος ἢ ἐξ ἐπιγαμίας συγγενεῖς νὰ λαμβάνωσι δι' ἑαυ-

βούλησιν νὰ ἐκδίδωτιν εἰς ἐμφύτευσιν τὰ τοιαῦτα ἐκκλησιαστικὰ κτήματα. Οὕτω κατὰ τὴν πρόσθι μνημονευθεῖσαν διάταξιν παρ' Ἀρμενοπούλῳ (αὐτόθι παράρτημα τίτλος Δ'. 23) «ἐπίσκοπον ἢ οἰκονόμον ἢ ἄλλον κληρικὸν οἱουδήποτε βαθμοῦ ἢ μοναχὸν οὐ συγχωροῦμεν τὰς ἐκποιήσεις ποιεῖσθαι τῶν κτημάτων, ἃ τοῖς εὐαγέσιν οἴκοις ἀνήκει .....Εἰ μέντοι τις ἀπαραίτητος κατεπείγει χρεία, ἣν οὐκ ἔστι δι' ἑτέρας ὁδοῦ ἀποκλῖναι, ἢ φανερὰν ἢ ὁμολογουμένην βλάβην καὶ ζημίαν ἡ κτῆσις τῷ εὐαγεῖ οἴκῳ, οὗ ἐστι τὸ κτῆμα, καθορᾶται προξενοῦσα, τηνικαῦτα οἱ διοικηταὶ τῶν αὐτῶν εὐαγῶν οἴκων εἰς μίσθωσιν ἢ ἐμφύτευσιν τοῦ τοιούτου ἐπιζημίου κτήματος, εἰ οὗ χωρὶς οὐκ ἔστι τὴν ἀπαραίτητον 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 ἑπόμενον συμφέρον τοῖς εὐαγέσιν οἴκοις ἐπιδεικνυόντων».

Ὡς λοιπὸν ἐκ τῆς παρ' Ἀρμενοπούλῳ διατάξεως ταύτης φαίνεται, οἱ αὐτοὶ περίπου λόγοι, οἵτινες ἔχουσιν ὑπαγορεύσει εἰς τὸν Ὀθωμανὸν Νομοθέτην ὅπως νομοθετήσῃ φραγμόν τινα εἰς τὴν ἐξουσίαν τῶν ἐφόρων (μουτεβελήδων) τῶν βακουφικῶν κτημάτων, ὅταν πρόκηται νὰ μεταβάλωσι ταῦτα εἰς μουκαταλῆ, ἔχουσιν ἄλλοτε καὶ ὑπὸ ἄλλας περιστάσεις ὁδηγήσει τοὺς Βυζαντινούς, ὅπως περιορίσωσι τὴν ἐπὶ τῶν ἐκκλησιαστικῶν κτημάτων ἐξουσίαν των διοικούντων ταῦτα ἐπισκόπων καὶ λοιπῶν κληρικῶν.

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

ΤΙΤΛΟΣ Δ'.

Γεδίκια.

1. Μείζονα ὑπὸ τὴν ἔποψιν ἐμπραγμάτου δικαιώματος (droit réel) ἐπὶ ἀλλοτρίου κτήματος ὁμοιότητα, θὰ ἠδύνατό τις εἰπεῖν, ἔχουσιν οἱ παρὰ τῷ Ρωμαϊκῷ Δικαίῳ θεσμοὶ τῆς ἐμφυτεύσεως καὶ ἐπιφανείας πρὸς ἕτερον θεσμὸν τοῦ Ὀθωμ. Δικαίου, λίαν διαδεδομένον παρ' ἡμῖν, τὰ **γεδίκια**, καὶ μάλιστα πρὸς ἰδίαν κατηγορίαν γεδικίων γνωστῶν ὑπὸ τὴν ὀνομασίαν οὔρφι μπελδέ, ἰσχυόντων δ' ἰδίᾳ ἔν 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 ὅμως ὁ ὁρισμὸς οὗτος, ὃν δίδει ὁ περίπυστος Τοῦρκος ἑρμηνευτὴς τῆς βακουφικῆς Νομοθεσίας Ὀμὲρ Χιλμῆς, καίτοι ἀκριβής, θὰ εἶναι ἴσως δύσληπτος, νομίζομεν ὅτι ἐπίσης σύμφωνος μὲν τῇ ἀληθείᾳ, ἀλλ' ἔτι σαφέστερος καὶ ἀναλυτικώτερος θὰ ἦτο καθ' ἡμᾶς ὁ ἑξῆς: Τὸ γεδίκιον εἶναι ἐμπράγματον δικαίωμα ἐπὶ ἀλλοτρίου κτήματος, δυνάμει τοῦ ὁποίου ὁ δικαιοῦχος τοῦ γεδικίου δικαιοῦται νὰ ἐνασκῇ διηνεκῶς τὸ ἐπιτήδευμά του ἐν τῷ κτήματι τούτῳ, θέτων καὶ ἐγκαθιστῶν ἐν αὐτῷ μονίμως τὰ πρὸς ἐξάσκησιν τῆς τέχνης αὐτοῦ χρήσιμα ἐργαλεῖα, ὑπὸ τὸν ὅρον καταβολῆς ἐτησίως ὡρισμένου 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 ὑποθηκεύσῃ 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 ἑξῆς: Ὁ Α., κύριος διατελῶν ἀκινήτου κτήματος, συμφω-

νεῖ μετά τινος τεχνίτου(1) π.χ. σιδηρουργοῦ, ἀρτοποιοῦ, βυρσοδέψου, βαφέως κτλ., εἰς ὃν παραχωρεῖ τὸ κτῆμά του μὲ 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 κτῆμα εἰς ἐργαστήριον (σιδηρουργεῖον, ἀρτοποιεῖον, βυρσοδεψεῖον κτλ.) μὲ τὴν ὑποχρέωσιν ὅμως νὰ καταβάλλῃ οὗτος τῷ κυρίῳ τοῦ κτήματος διηνεκῶς καὶ ἐτησίως ὡρισμένον τι τέλος. Ὁ τεχνίτης, ἐγκαθιστάμενος οὕτω μονίμως ἐν τῷ κτήματι τοῦ Α, δὲν δύναται πλέον ν' ἀποδιωχθῇ ἐκ τοῦ κτήματος τούτου, καθὰ 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 γεδίκιον δυνατὸν νὰ συσταθῇ καὶ πρὸς ἐξάσκησιν τέχνης τινὸς ἢ ἐπιτηδεύματος, ὧν ἡ ἐνάσκησις νὰ μὴ προσαπαιτῇ ἴδιά τινα ἐργαλεῖα μονίμως προσηρτημένα τῷ ἀκινήτῳ, ὡς π. χ. τὸ ἐπάγγελμα τοῦ καπνοπώλου κτλ. Τὰ τοιαῦτα καταχρηστικῶς εἰσαχθέντα

1. Σημ. Ἡ μεταξὺ τοῦ ἰδιοκτήτου Α. καὶ τοῦ τεχνίτου Β. πρὸς σύστασιν γεδικίου συμφωνία ἐγίνετο καὶ ἐτελεῖτο συνήθως ἐπὶ τὸ ἐπισημότερον ἐνώπιον τοῦ ἁρμοδίου Ἱεροδικείου, ἐξεδίδετο δὲ παρὰ τούτου **χοδζέτιον** (δικαστικὸν ἔγγραφον κατὰ τὸ Σερῆ). δι' οὗ ἀνεγνωρίζετο τὸ γεδίκιον, καὶ συνάμα κατεχωρίζετο (τεσδζὴλ) ἡ πρᾶξις καὶ ἐν τῷ Κώδικι τοῦ Ἱεροδικείου. Διὰ τοῦ ἀπὸ 8 Ζηλχιδζὲ 1277 Νόμου, δι' οὗ ἀπηγορεύθη διὰ τὸ μέλλον ἡ σύστασις νέων γεδικίων, ὡρίσθη ὅτι ὡς νόμιμοι καὶ ἐπίσημοι τίτλοι, δι' ὧν ν' ἀποδεικνύηται ἡ ὕπαρξις αὐτῶν, τυγχάνουσι μόνα τὰ χοτζέτια τῶν Ἱεροδικείων, τὰ φέροντα χρονολογίαν ἀρχαιοτέραν τοῦ ἔτους Ἐγίρας 1247 ἢ τὰ ἐπικεκυρωμένα ἀντίγραφα αὐτῶν καὶ αἱ ἐν τοῖς Κώδιξι τῶν Ἱεροδικείων ἐγγραφαί, προκειμένου δέ τις νὰ πωλήσῃ ἢ μεταβιβάσῃ εἰς ἕτερον τὸ ἐξουσιαζόμενον παρ' αὐτοῦ γεδίκιον, δέον νὰ ἐξετάζωνται προηγουμένως οἱ τίτλοι, καὶ νὰ γίνωνται αἱ δέουσαι ἐξακριβώσεις ὡς πρός 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 καθαυτὸ κυρίου καὶ ἰδιοκτήτου τοῦ κτήματος, ὅπως ἀκουσθῶσιν αἱ τυχὸν ἀντιρρήσεις καὶ ἐνστάσεις του (ἄρθρ. 5—7).

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

3. Τὰ γεδίκια, ὡς ἄνωθι περιεγράφησαν, ἀποτελοῦσιν ἓν μόνον εἶδος αὐτῶν, ἤτοι τὰ ἐξουσιαζόμενα παρὰ τῶν δικαιούχων των ὡς μούλκια, κτήματα δηλονότι πλήρους ἰδιοκτησίας· ταῦτα θεωρούμενα νομικῶς ὡς μούλκια δὲν ὑπάγονται εἰς τὰς διατάξεις, τὰς διεπούσας τὰ διάφορα εἴδη βακουφίων, ἐπομένως πωλοῦνται, ὑποθηκεύονται, δωροῦνται ἢ διατίθενται διὰ διαθήκης κ.τ.λ., καθ' ὃν σχεδὸν τρόπον καὶ τὰ κτήματα πλήρους ἰδιοκτησίας, ἀποθνησκόντων δὲ τῶν δικαιούχων γεδικίων, κληρονομοῦνται κατὰ τὰς γενικὰς καὶ εἰδικὰς ἀρχὰς τοῦ κοινοῦ κληρονομικοῦ δικαίου καὶ οὐχὶ κατὰ τοὺς ἐξαιρετικοὺς κανόνας, τοὺς διέποντας τὰ βακούφια. Πλὴν ὅμως τοῦ εἴδους τούτου τῶν γεδικίων ὑπάρχει καὶ ἑτέρα κατηγορία αὐτῶν, ἅτινα διατελοῦσι βακουφικά, εἴτε διότι οἱ δικαιοῦχοι αὐτῶν ἔχουσί ποτε ἀφιερώσει ταῦτα ὑπέρ τινος εὐαγοῦς σκοποῦ, εἴτε διότι κατὰ μίμησιν τῶν ἰδιωτῶν καὶ οἱ ἔφοροι (μουτεβελῆδες) διαφόρων βακουφικῶν κτημάτων ἔχουσι συστήσει ποτὲ καὶ οὗτοι ἐπ' αὐτῶν γεδίκια ὑπὲρ τρίτων προσώπων. Οὕτω λοιπὸν σὺν τῷ χρόνῳ παρῆχθη νέα, λίαν περίπλοκος, τάξις γεδικίων βακουφικῶν, ἥτις καὶ αὕτη ἠκολούθησε τὴν ἐξέλιξιν τῆς βακουφικῆς νομοθεσίας. Ἐπειδὴ δὲ ὡς ἐκτῶν τοιούτων ἰδίᾳ βακουφικῶν γεδικίων ἐγεννῶντο καθ' ἡμέραν πλεῖστα περίπλοκα καὶ δυσεπίλυτα νομικὰ ζητήματα καὶ δίκαι συχνὰ ἀνεφύοντο, διαιωνιζόμεναι παρὰ τοῖς Δικαστηρίοις, δυνάμει τοῦ ἀπὸ 8 Ζηλχιτζὲ 1277 (1861) Νόμου (Δεστοὺρ τομ. Α' σελ. 258) ἀπηγορεύθη μὲν ἡ ἐκ νέου σύστασις γεδικίων, ὡρίσθη δὲ ἵνα πλὴν εὐαρίθμων τινῶν ἐξαιρέσεων (2) μὴ θεωρῶνται ἔγκυρα τὰ γεδίκια, τὰ ἔχοντα τί-

1. Σημ. Δυνάμει τοῦ ἀπὸ ἀπὸ 8 Ζηλχιτζὲ 1277 Νόμου (ἄρθρ. 16, ἴδε Δεστοὺρ τόμ. Α'. σελ. 262) τὰ τοιαῦτα εἴτε βακουφικὰ εἴτε ὡς μούλκια ἐξουσιαζόμενα ἐναέρια γεδίκια, ὁπόταν ἐλλείψει κληρονόμων τοῦ ἰδιοκτήτου ἢ νομέως αὐτῶν, καταστῶσι σχολάζοντα ἢ ἀδέσποτα καὶ περιέλθωσιν εἰς τὸ Δημόσιον, εἰς οὐδένα πλέον παρὰ τοῦ δημοσίου πωλοῦντσι, 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 μόνα τῶν ἀλευροποιῶν καὶ φραντζολάδων καὶ ἀρτοποιῶν καὶ καπνοπω-

τλους φέροντας χρονολογίαν μεταγενεστέραν τοῦ ἔτους Ἐγείρας 1247, ὡς ἐπίσης ἀπηγορεύθη διὰ τὸ μέλλον ἡ ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ ἀφιέρωσις (βᾶφκ) 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 τινα μέρη τῆς Οθωμανικῆς Αὐτοκρατορίας εἰσαγωγῆς καὶ δυνάμει τοπικῶν ἐθίμων καθιερώσεως ἑτέρου τινὸς θεσμοῦ, λαβόντος καὶ τούτου τὴν ὀνομασίαν γεδικίου, πολλὰ εἴδη τούτων σὺν τῷ χρόνῳ παρήχθησαν, σύμφωνα δ' ἐπισήμῳ τινὶ ἐγκυκλίῳ, ἐν τοῖς «Μουχαρεράτη Σαμιγιὲ» κατακεχωρισμένῃ, δυνάμεθα νὰ κατατάξωμεν καὶ ἡμεῖς ὅλα τὰ γεδίκια ἐν γένει εἰς τὰς ἓξ τέσσαρας κατηγορίας.

Α'. Ἡ πρώτη κατηγορία περιλαμβάνει τὰ γεδίκια, τὰ συσταθέντα κατὰ τὸν ἄνωθι περιγραφέντα τρόπον ὑπέρ 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 δικαιούχων των ὡς μούλκια περιεγράφησαν ἤδη ἐν τοῖς ἀνωτέρω.

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

λῶν, ταῦτα θεωροῦνται ὡς ἔγκυρα καὶ ὅταν οἱ τίτλοι αὐτῶν ὦσι μεταγενέστεροι ἤτοι ἀπὸ τοῦ 1247 μέχρι τὸ πολὺ τῆς χρονολογίας τῆς ἐκδόσεως τοῦ ὡς ἄνωθι Νόμου ἤτοι τοῦ τουρκικοῦ ἔτους 1277 (1861)· ἴδε ἄρθρ. 80ν τοῦ Νόμου τούτου.

Γ'. Ἡ 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, ἁπαντῶντα κυρίως ἐν Κων)πόλει καὶ τοῖς περιχώροις αὐτῆς, ὑποδιαιροῦνται (1) εἰς τὰς ἑξῆς τέσσαρας τάξεις.

α'. Γεδίκια, ἅτινα χωρὶς νὰ φέρωσιν ὀνομασίαν γεδικίων, ἐξουσιάζονται ὡς διτελῆ (ἐδζαρετεϊνλοὺ) βακούφια. Ποῖα βακούρια ὀνομάζονται διτελῆ καὶ τί εἴδους εἰσὶ ταῦτα ἐν τῷ ἀμέσως ἑπομένῳ βιβλίῳ ἐκτενὴς γενήσεται λόγος. Ἐπὶ τῶν γεδικίων τῆς τάξεως ταύτης ἐφαρμόζονται ἐν γένει αἱ περὶ διτελῶν βακουφίων διατάξεις

β'. Γεδίκια συσταθέντα παρὰ τῶν νομομένων (μουτεσσαφὴρ) βακούφιον διτελὲς, οἵτινες κατὰ μίμησιν τῶν κυρίων τῶν πλήρους ἰδιοκτησίας κτημάτων, ἔχουσι καὶ οὗτοι συστήσει γεδικιον ὑπὲρ τρίτων προσώπων ἐπὶ τῶν οὕτω διτελῶς παρ' αὐτῶν ἐξουσιαζομένων βακουφίων. Ἡ ἐξουσία τοῦ νεμομένου τὸ διτελὲς βακούφιον, ἐφ' οὗ συνέστη γεδίκιον, περιορίζεται διὰ τῆς συστάσεως τούτου εἰς τὸ λαμβάνειν τὸ ἐτήσιον τέλεσμα παρὰ τοῦ δικαιούχου τοῦ γεδικίου, ἀποθνήσκοντος δὲ τούτου ἄνευ κληρονόμου, τὸ δικαίωμα γεδικίου δὲν περιέρχεται εἰς τὸ βακούφιον, τὸ εὐαγὲς δηλονότι κατάστημα ὑπὲρ

1. Σημ. Ὁ Ὀμὲρ Χιλμῆ (Ἀχκιὰμ οὐλ ἐβκὰφ ἄρθρ. 42 καὶ 248) μίαν μόνον διάκρισιν τῶν ἀφιερωμένων γεδικίων (γεδικιάτι μεβκουφὲ) ποιεῖται, διαιρῶν αὐτὰ εἰς κεκανονισμένα (νιζαμλῆ) καὶ εἰς συνήθη (ἀδῆ). Κεκανονισμένα εἰσὶ τὰ ἐκ τῶν ἱερῶν βακουφίων τοῦ ἐνδόξου καὶ ἀοιδίμου Σουλτάνου Μαχμοὺτ Χὰν, καὶ τῶν δύω Ἱερῶν πόλεων Μέκκας καὶ Μεδινᾶς. Πάντα τὰ λοιπὰ ὀνομάζονται συνήθη. Ἡ διάκρισις αὕτη εἰς μίαν μόνην περίπτωσιν κέκτηται πρακτικήν τινα ἀξίαν, ἤτοι ἐν περιπτώσει ὑποθηκεύσεως (φερὰγ μπὶλ βεφᾶ) τοιούτου κεκανονισμένου βακουφικοῦ διτελοῦς γεδικίου, καθότι ἐν ᾧ, ἀποθνήσκοντος τοῦ ὀφειλέτου ἄνευ τέκνων, κατὰ τὸν γενικὸν κανόνα τὸ τοιοῦτον ἐνυπόθηκον βακουφικὸν κτῆμα ἔδει ὡς σχολάζον (μαχλοὺλ) ἵνα περιέλθῃ ἐλεύθερον παντὸς βάρους εἰς τὸν εὐαγῆ σκοπόν, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀφιέρωται, ἡ ὑποθήκη κεκανονισμένου διτελοῦς βακουφικοῦ γεδικίου ὑφίσταται μετὰ τὸν θάνατον τοῦ ὀφειλέτου, καὶ ὅταν ἀκόμη οὗτος δὲν ἔχῃ τέκνα, ὁ δὲ δανειστὴς δικαιοῦται καὶ ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει νὰ πληρωθῇ τὴν ἀπαίτησίν του ἐκ τοῦ ἐνυποθήκου κτήματος. (Ἴδε κατωτέρω βιβλίον Γ', τίτλ. γ'. § § 5 καὶ 20).

οὗ ἀρχικῶς τὸ κτῆμα ἀφιέρωται, ἀλλ' εἰς τὸ δημόσιον (Μπέϊτ οὺλ Μάλ). Τίνι τρόπῳ ἐν γένει ἐξουσιάζονται τὰ διτελῆ βακούφια καὶ ποῖα τὰ ἐπ' αὐτῶν δικαιώματα τοῦ νεμομένου αὐτὰ ἐν τῷ ἀμέσως ἑπομένῳ βιβλίῳ λεπτομερῶς πραγματευθησόμεθα.

γ'. Γεδίκια, συσταθέντα παρὰ τῶν ἐφόρων (μουτεβελήδων) τῶν βακουφίων ὑπὲρ τρίτου τινὸς προσώπου, ὑπὸ τὸν ὅρον ἵνα ταῦτα ἐξουσιάζωνται διτελῶς (ἰδζαρετεΐνλού). Τὰ τοιούτου εἴδους γεδίκια περιέρχονται κληρονομικῶς εἰς τὰ ἄρρενα μόνον τέκνα τοῦ δικαιούχου, μὴ ὑπαρχόντων δὲ τοιούτων εἰς τὸ Δημόσιον.

δ'. Γεδίκια ἅτινα συνεστήθησαν μὲν ἐπὶ βακουφίου διτελῶς ἐξουσιαζομένου παρὰ τοῦ νεμομένου (μουτεσσαρὴφ) αὐτό, ἅτινα ὅμως ὑπὸ τὸν ὅρον καταβολῆς ὡισμένου τέλους (μουκατὰ) ἔχουσι κατόπιν μετατραπῆ εἰς μουκαταλῆ καὶ μετέπειτα πάλιν ἀφιερωθῆ παρὰ τοῦ δικαιούχου των ὑπὲρ ἑτέρου τινὸς εὐαγοῦς σκοποῦ.

Δ'. Ἡ τετάρτη κατηγορία περιλαμβάνει τὰ γεδίκια, ἅτινα συνεστήθησαν μὲν παρὰ τοῦ κυρίου κτήματος πλήρους ἰδιοκτησίας ὑπὲρ τρίτου, ἀλλ' οὐχὶ πλέον πρὸς τὸν σκοπὸν ὅπως ὁ τρίτος οὗτος ἐγκαταστήσῃ ἐν τῷ κτήματι τὰ πρὸς ἐξάσκησιν τῆς τέχνης του ἢ ἐπιτηδεύματος χρήσιμα ἐργαλεῖα, ἀλλὰ γενικώτερον κατά τι εἷς τινα μέρη τῆς Ὀθωμανικῆς Αὐτοκρατορίας καθιερωθὲν ἔθιμον, καθ' ὃ ὁ κύριος κτήματός τινος ἐξεποίει μὲν τοῦτο εἰς τρίτον τινά, ὅπως οὗτος νέμηται διηνεκῶς πᾶσαν ἐκ τοῦ κτήματος ὠφέλειαν, 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 ἡ ἐμφύτευσις καὶ ἐπιφάνεια τοῦ Ρωμ. Δικαίου, καίτοι ῥέρει καταχρηστικῶς τὴν ὀνομασίαν γεδικίων, δὲν περιλαμβάνει ὅμως γεδίκια οἷα περιγράψαμεν αὐτὰ ἐν τοῖς ἄνωθι, συσταθέντα δηλαδὴ πρὸς ἐξάσκησιν τέχνης τινὸς ἢ ἐπιτηδεύματος, εἰσαχθέντα δὲ ταῦτα καὶ καθιερωθέντα δυνάμει τοπικῶν ἐθίμων, ἰσχυόντων εἷς τινα μόνον μέρη τῆς Τουρκίας, ὠνομάσθησαν εἰδικώτερον γεδίκια οὔρφι μπελδέ, ἤτοι κατὰ μετάφρασιν γεδίκια ἰσχύοντα λόγῳ τοπικοῦ ἐθίμου. Γεδίκια τοιούτου εἴδους εἰσὶ τὰ πλεῖστα ἔν τε τῇ Σμύρνῃ καὶ τοῖς περιχώροις ἁπαντῶντα.

5. Ἱστορικὸς λόγος τῆς εἰσαγωγῆς τῶν γεδικίων τῆς τετάρτης κατηγορίας, τῶν ἰσχυόντων δυνάμει τοπικῶν ἐθίμων, θὰ εἶνε ἴσως καὶ ὁ ἑξῆς. Ὁ Ἀλῆς, κύριος διατελῶν οἰκοπέδου ἢ κήπου ἢ οἰκοδομῆς, ἐξεποίει μὲν εἰς τὸν Κωνσταντῖνον τὸ κτῆμα του, ἐπειδὴ ὅμως ἐριλοτιμεῖτο καὶ μετὰ τὴν ἐκποίησιν νὰ ἐξακολουθῇ ὁ ἴδιος νὰ φαίνηται κύριος τοῦ κτήματος, ἐφ' οὗ καὶ νὰ ἐξασκῇ πραγματικήν τινα ἀνάμιξιν καὶ ἐξουσίαν, ἔστω καὶ περιωρισμένως, συνεφώνει μετὰ τοῦ ἀγοραστοῦ ἵνα νέμηται μὲν οὗτος ἀντὶ τοῦ συμπεφωνημένου τιμήματος ἀπροσδιορίστως τὸ ἐκποιούμενον κτῆμα, καταβάλλῃ ὅμως διηνεκῶς τῷ ἐκποιοῦντι ὡρισμένον τι ἔστω καὶ ἐλάχιστον ἐτήσιον ἐδαφονόμιον, γὲρ κιρατὴ ἤτοι μίσθωμα γῆς τουρκιστὶ καὶ τοῦτο καλούμενον. Οὕτω λοιπὸν καὶ μετὰ τὴν ἐκποίησιν, τὴν σύστασιν δηλαδὴ γεδικίου ὡς ἄνωθι, ὁ Ἀλῆς ἐξηκολούθει καὶ πάλιν νὰ φαίνηται κατά τινα τρόπον κύριος τοῦ ἐκποιηθέντος κτήματος, ἐφ' οὗ δὲν ἔχει ἀποβάλει ἐντελῶς πᾶσαν ἐξουσίαν, διὰ τῆς εἰσπράξεως δὲ ἐτησίως τοῦ ἐδαφονομίου ἐξησφάλιζε συνάδα εἰς ἑαυτόν τε καὶ τοὺς κληρονόμους του μικράν τινα ἐκ τοῦ κτήματος πρόσοδον.

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 ἀπεριορίστως κύριος τοῦ ἀγοραζομένου κτήματος, μὴ ὢν πλέον ὑπόχρεος καὶ μετὰ τὴν ἀγορὰν νὰ καταβάλλῃ διηνεκῶς ἐτήσιόν τι τέλος εἰς τὸν πωλητήν· ἀλλ' οὐδὲ ὡς μίσθωσις δύναται νὰ θεωρηθῇ ἡ τοιαύτη συμφωνία, καίτοι περιέχουσα ὅρον καταβολῆς «μισθώματος γῆς», καθότι ἡ μίσθωσις κτήματός τινος συνομολογεῖται ἐπὶ ὡρισμένον μόνον χρόνον, τούτου δὲ συμπληρωθέντος ἡ μίσθωσις παύει· μετέχουσα λοιπὸν ἀμφοτέρων ἐκποιήσεώς τε καὶ μισθώσεως ἡ ὡς ἄνωθι συμφωνία ἀποτελεῖ νομικῶς ἰδίαν κατηγορίαν δικαιωμάτων ἤτοι, ὡς ὠνομάσαμεν ἤδη αὐτά, γεδίκια τοπικοῦ ἐθίμου (οὔρφι μπελδέ)(1).

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

7. Τὸ ἐδαφονόμιον, τὸ καταβαλλόμενον ὡς ἄνωθι ἐπὶ γεδικίων οὔρφι μπελδέ, διαφέρει βεβαίως τοῦ ἐτησίου τέλους, τοῦ καταβαλλομένου παρὰ τοῦ κυρίου τῶν οἰκοδομῶν ἢ δένδρων τῶν εὑρισκομένων ἐπὶ βακουφίου μουκαταλῆ, καθότι τοῦτο μὲν εἰσπράττεται τῇ ἐπιμελείᾳ τοῦ ἐφόρου (μουτεβελῆ) τοῦ ἀφιερώματος καὶ δαπανᾶται 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, ὁποτανδήποτε βούληται, νὰ συνεννοηθῇ μετὰ τοῦ κυρίου τῆς γῆς καὶ ἀντὶ συμφωνουμένου τινὸς ποσοῦ νὰ ἐξαγοράσῃ παρ' αὐτοῦ τὸ δικαίωμά του τοῦτο, ὅπως εἰσπράττῃ δηλαδὴ τὸ ἐδαφονόμιον, ἀπαλάσσων οὕτω τὸ κτῆμά του ἀπὸ τοῦ βάρους τῆς καταβολῆς τοῦ ἐτησίου τέλεσματος. Διὰ τῆς τοιαύτης συμφωνίας μετὰ τοῦ κυρίου τῆς γῆς τὰ γεδίκια οὔρφι μπελδέ μετατρέπονται τελείως εἰς κτήματα πλήρους ἰδιοκτησίας (μούλκια).

8. Τὰ γεδίκια οὔρφι μπελδέ ἐξουσιάζονται παρὰ τῶν κυρίων αὐτῶν ἐν γένει ὅπως καὶ τὰ κτήματα πλήρους ἰδιοκτησίας, ἑπομένως πωλοῦνται καὶ μεταβιβάζονται εἰς τρίτον, ἐκμισθοῦνται, δωροῦνται, κληρονομοῦνται κτλ. κατὰ τοὺς γενικοὺς κανόνας τοὺς ἰσχύοντας ἐπὶ μουλκίων. Ἡ ἐκποίησις ὅμως δέον νὰ γίνηται τῇ συγκαταθέσει τοῦ κυρίου τῆς γῆς, ὅστις καὶ λόγῳ τῆς συγκαταθέσεώς του ταύτης λαμβάνει ὡρισμένον τι ποσοστὸν ἐπὶ τοῦ τιμήματος, ἤτοι πέντε μὲν τοῖς ἑκατὸν ἐπὶ ἀγοραπωλησίας δύω δὲ καὶ ἥμισυ ἐπὶ κληρο-

μὲν μετέχει εἰς μίσθωσιν, ἐκ μέρους δὲ τῇ ἐκποιήσει ταὐτίζεται καὶ ἔστιν ὥς περ μίσθωσις ὁμοῦ καὶ ἐκποίησις. Ἡ μὲν γὰρ μίσθωσις οὐκ ἔστι ἀεὶ οὐδὲ τὸ διηνεκὲς κέκτηται, ἀλλ' ἅπαξ γενομένη, τοῦ εἶναι μετὰ τὴν συμπλήρωσιν παύεται· ἡ δὲ ἐμφύτευσις δύναται καὶ τὸ διηνεκὲς ἔχειν καὶ εἰς ἀεὶ διαμένειν οὐκ ἐμποδίζεται. Πάλιν δὲ ἡ ἐκποίησις τελεία πρᾶμίς ἐστι καὶ μετὰ τὸ γενέσθαι τὴν καταβολὴν τοῦ τιμήματος οὐκέτι καταβάλλεταί τι ὁ ἀγοραστὴς οὐδὲ ἀναγκάζεται κατ' ἔτος διδόναι τι· ἡ δὲ ἐμφύτευσις καθ' ἕκαστον χρόνον γίνεται καὶ ἀπαιτεῖται ὥσπερ τέλος ἐτήσιον· καὶ κατὰ τοῦτο διαλλάττει πρὸς τὴν ἐκποίησιν ἡ ἐμφύτευσις.

νομικῆς μεταβιβάσεως. Ὡς εἴπομεν, δικαίωμα ποσοστοῦ τινὸς (πεντηκοστή μοῖρα ἤτοι 2 ο/ο) ἐπὶ τοῦ τιμήματος εἶχε κατὰ τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον, καὶ προκειμένου περὶ ἐμφυτεύσεως, ὁ κύριος τῆς γῆς, τὸ τοιοῦτον δὲ δικαίωμα κατά τινα Νεαρὰν (ιγ'.) τοῦ Αὐτοκράτορος Λέοντος ὠνομάσθη εἰδικώτερον **εἰσδεκτικόν** (laudemium).

9. Γεδίκια καθιερωθέντα δυνάμει τοπικοῦ ἐθίμου συνεστήθησαν οὐχὶ μόνον ἐπὶ κτημάτων πλήρους ἰδιοκτησίας ἀλλὰ καὶ ἐπὶ δημοσίων γαιῶν (ἐραζήϊ μιριγιέ) παρὰ τῶν νεμομένων αὐτάς. Ὡς γνωστὸν ἡ καθαυτὸ κυριότης τῶν τοιούτων γαιῶν ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ (Μπεΐτ Οὶλ Μάλ), ἐκπροσωπουμένῃ ἐν τῷ σεπτῷ προσώπῳ τῆς Α. Α. Μ. τοῦ Σουλτάνου, οἱ δὲ ἰδιῶται ὑπὸ τὸν ὅρον τῆς ἐφ' ἅπαξ προκαταβολῆς τελέσματός 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 ἐραζὶ» ἤτοι ἑρμηνεία τοῦ περὶ γαιῶν νόμου) ἐκ τῆς Ἑλληνικῆς λέξεως **τόπος, βασιλικὸς τόπος** καὶ βασιλικὴ γῆ. «Πᾶσα ἡ γῆ βασιλική». Εὑρόντες ἡμεῖς ἀντίστοιχον ἑλληνικὴν λέξιν ἐν χρήσει παρὰ τῷ παρηκμακότι ἰδίᾳ Βυζαντινισμῷ, ἐκφράζουσαν κατὰ τὸ μᾶλλον καὶ ἧττον ὅ,τι περίπου καὶ ἡ ἐκτουρκισθεῖσα **ταποῦ**, νομίζομεν ὅτι ὀρθῶς ποιοῦντες μετεχειρίσθημεν ἐν τῷ κειμένῳ τὴν λέξιν «τοπικὸν» ἀντὶ τῆς λέξεως «ταπίον» ὡς ἄλλοι ἐξελληνίζουσι τὸ ἐκτουρκισθὲν ταποῦ, παρὰ Βυζαντινοῖς **τόπιον** ὠνομάζετο εἰδικώτερον ἡ ἀγροτικὴ ἔπαυλις, χωρίον, κτῆμα, ὑποστατικὸν (Ρωμανοῦ καὶ Πορφυρογεννήτου Νεαραὶ 285, καὶ Θεοφάνους Κοντινουάτου 427 καὶ 429), «τοπικὴ» δὲ καὶ «τοπικὸν» ἢ ἀκόμη καὶ «τοπιατικὸν» (locarium) ἐκαλεῖτο εἶδός 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 τοπικὸν δὲν εἶναι βεβαίως ἔγγειος φόρος, καὶ δὴ ἐναργῶς διακρίνεται τούτου, ἀλλὰ συνάμα δὲν θεωρεῖται καὶ ὡς τὸ τίμημα τῆς δημοσίας γῆς, διότι ἡ Πολιτεία δὲν πωλεῖ, ἀλλὰ τὴν διηνεκῆ μόνον νομὴν τῆς γῆς εἰς ἰδιώτην παραχωρεῖ. Τὸ ταποῦ προσομοιάζει κατά 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 τοπικὸν** ἤτοι τὴν ἀξίαν τοῦ τόπου (γῆς) δὲν καθίσταται κύριος ἀλλὰ διηνεκὴς 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 ὑπό τινας περιορισμοὺς τὴν διηνεκῆ ἁπλῶς νομὴν καὶ ἐπικαρπίαν αὐτῶν, ἀποθνησκόντων δὲ τῶν νεμομένων αὐτάς, τὸ τοιοῦτον δικαίωμα τῆς νομῆς (τεσσαρούφ) κατά τινας ἰδιαιτέρους ἐξαιρετικοὺς κανόνας κληρονομικῆς διαδοχῆς, ἰσχύοντας ἐπὶ δημοσίων μόνον γαιῶν, περιέρχεται εἰς τοὺς κληρονόμους των. Κατὰ μίμησιν ὅθεν τῶν κυρίων, τῶν ἐξουσιαζόντων κτήματα πλήρους ἰδιοκτησίας (μούλκια), ἐπεκράτησε λόγῳ ἐθίμου εἴς τινα μέρη τῆς Ὀθωμανικῆς Αὐτοκρατορίας ἵνα καὶ οἱ νεμόμενοι (μουτεσσαρὴφ) δημοσίαν γῆν συστήσωσι καὶ οὗτοι γεδίκια ἐπ' αὐτῆς, εἴτε παραχωροῦντες ταύτην 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 (γὲρ κιρασῆ), εἴτε ἐκδίδοντες αὐτὴν τρίτῳ τινὶ εἰς ἐμφύτευσιν, ἵνα δηλαδὴ φυτεύσῃ οὗτος ἐπὶ τῆς γῆς κλήματα ἢ δένδρα καὶ καλλιεργῇ καὶ καρπῶται αὐτὰ μὲ τὴν διηνεκῆ ὅμως ὑποχρέωσιν ὅπως καταβάλλῃ ἐτησίως τῷ εἰς ἐμφύτευσιν ἐκδόντι τὴν γῆν, καὶ τούτου ἀποθνήσκοντος, τοῖς κληρονόμοις του ὡρισμένον τι τέλεσμα.

10, Τοιούτου ὡς ἄνωθι εἴδους γεδίκια συσταθέντα ἐπὶ δημοσίων γαιῶν εἰσὶν καὶ τὰ παρ'ἡμῖν κοινῶς λεγόμενα πακτωτὰ(2) ἢ πακτωμένα κτήματα (ἰδίᾳ ἄμπελοι), ἁπαντῶντα ἀρθόνως ἐν τοῖς χωρίοις τοῖς πέριξ τῆς Σμύρνης, ἐν Τσεσμὲ κτλ. Πλούσιοι δηλονότι Τοῦρκοι

μοσίας γῆς, ἡ Πολιτεία δικαιωματικῶς παραχωρεῖ ἐκ νέου τὴν διηνεκῆ νομὴν εἰς τὸν προκαταβάλλοντα τὴν ἀξίαν τῆς γῆς (τοπικὸν) ἰδιώτην (ἴδε βιβλ. Γ'. τίτλ. γ'. § 24). Ἡ λέξις τοπικὸν καὶ ἰδίᾳ ἐν πληθυντικῷ «τοπικὰ», καίτοι ἐπὶ ἄλλης σημασίας, προκειμένου περὶ φορολογίας, ἐξακολουθεῖ οὖσα λίαν ἐν χρήσει ἔτι τὴν σήμερον παρ' ἡμῖν, ἐν Μιτυλήνῃ τοὐλάχιστον, 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 ἤτοι συμφωτικόν. Τὴν λέξιν ταύτην (πάκτος, πάκτον) παρέλαβον παρὰ τῶν Ρωμαίων καὶ οἱ Βυζαντινοί. Πακτωμένον λοιπὸν κτῆμα (Τουρκιστὶ κοινῶς παχσοὺρ) σημαίνει κυριολεκτικῶς κτῆμα, ἐφ' οὗ ὑπάρχει συμφωνία (ὑποχρέωσις) ὑπὲρ ἑτέρου προσώπου.

κυρίως γαιοκτήμονες ἐξουσιάζοντες μὲ τίτλον ταπού ἤτοι τοπικοῦ ἐκτεταμένην γῆν, ἔδιδον αὐτὴν κατὰ τμήματα εἰς διαφόρους χωρικούς, τὸ πλεῖστον Χριστιανούς, ἵνα φυτεύσωσιν οὗτοι ἀμπέλους καὶ καλλιεργῶσι τὴν γῆν καὶ νέμωνται διηνεκῶς τὰς προσόδους, μὲ τὴν διηνεκῆ ὅμως ὑποχρέωσιν αὐτῶν ἵνα ἐτησίως καταβάλλωσι τῷ εἰς ἐμφύτευσιν δόντι αὐτοῖς τὴν γῆν ὡρισμένον τι τέλεσμα (γὲρ κιρασῆ).

Κατὰ τὸν τρόπον λοιπὸν τοῦτον ἡ ἐπὶ τῆς γῆς ἐξουσία τοῦ εἰς ἐμφύτευσιν τοῖς χωρικοῖς ἐκδόντος τὴν δημοσίαν γῆν διετηρεῖτο πάντοτε, ἡ τοιαύτη δ' ἐξουσία αὐτοῦ δὲν περιωρίζετο εἰς μόνην τὴν λῆψιν τοῦ ἐδαφονομίου ἤτοι τοῦ ἐτησίου τελέσματος, ἀλλὰ καὶ ἄλλως ἐγίνετο καταφανής, 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 ποσοστόν τι ἐπὶ τοῦ τιμήματος ἢ τῆς ἀξίας τῆς ἐμφυτεύσεως (τὸ παρὰ Βυζαντινοῖς εἰσδεκτικόν.)

ΒΙΒΛΙΟΝ ΤΡΙΤΟΝ

ΠΕΡΙ ΔΙΤΕΛΩΝ

ΤΙΤΛΟΣ Α'

Βακούφια διτελῆ (ἰδιζαφετεϊνλού).

1. Τὴν λέξιν βακούφιον ὡρίσαμεν ἐν ἀρχῇ (Ἴδε Βιβλ Α' Τίτλ. α' §§ 7-8) ὡς νομικῶς σημαίνουσαν πρᾶγμα ἢ κτῆμα ἀφιερωμένον τῷ Θεῷ ὑπέρ τινος εὐαγοῦς ἢ κοινωφελοῦς σκοποῦ, εἴπομεν δὲ ὅτι τὰ βακούφια ἐξέρχονται τῶν ὁρίων τῆς ἰδιοκτησίας τῶν ἀνθρώπων καὶ καθὰ χρησιμεύοντα ἀποκλειστικῶς χάριν τοῦ θεαρέστου σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ἔχουσι ταῦτα ἀρχῆθεν ἀφιερώσει οἱ ἀφιερωταί, διατελοῦσιν 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, εἴδους βακούφιά εἰσι κυρίως ἢ ὅσα αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ καὶ ἀμέσως χρησιμεύουσιν εἰς τὴν ἐκπλήρωσιν τοῦ θεαρέστου σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ εἰσὶν ἀφιερωμένα, καὶ ταῦτα ὠνομάσαμεν εὐαγῆ καταστήματα (μουεσεσάτι χαϊριγιέ), ἢ ὅσα, διατελοῦντα ὑπὸ τὴν ἄμεσον κατοχὴν καὶ διοίκησιν τῶν ἐφόρων των, τῇ ἐνεργείᾳ καὶ ἐπιμελείᾳ τούτων ἐκμισθοῦνται τοῖς ἰδιώταις ἐπὶ ὡρισμένον τι χρονικὸν διάστημα, π.χ. κατὰ μῆνα ἢ κατ' ἔτος, καὶ ἐπὶ συμπεφωνημένῳ μισθώματι, τὰ τοιαῦτα δὲ βακούφια ὠνομάσαμεν ἐπὶ ἁπλῷ μισθώματι ἐκμισθούμενα ἢ μονοτελῆ. Ἐπειδὴ ὅμως ἀφιερωμένα τινὰ οἰκόπεδα καὶ χέρσοι ἀγροί, καίτοι ἀφιερωθέντες ὅπως ἐπὶ ἁπλῷ μισθώματι ἐκμισθῶνται εἰς ἰδιώτας, δὲν ἀπέφερον ὅμως ἐκ τῆς τοιαύτης ἁπλῆς μισθώσεως πρόσοδόν τινα ἀξίαν λόγου, ὡς ἐκ τούτου δὲ οἱ ἔφοροι τῶν τοιούτων ἀφιερωμένων τόπων δὲν εὕρισκον εὐκόλως μισθωτὰς, προθύμους νὰ ἐνοικιάσωσιν ἐπὶ ὡρισμένον μόνον χρόνον καὶ ἐπὶ

ἁπλῷ μισθώματι τοιαῦτα ἀπρόσοδα κτήματα, ἠναγκάσθησαν οἱ ἔφοροι νὰ μετατρέψωσι ταῦτα εἰς μουκαταλῆ, παραχωρήσαντες δηλονότι τὸ δικαίωμα εἰς τοὺς ἰδιώτας νὰ οἰκοδομήσωσιν αὐτοὶ δι' ἰδίων ἐξόδων των οἰκοδομὰς καὶ φυτεύσωσι δένδρα καὶ γίνωσι κατὰ πλήρη κυριότητα κύριοι τῶν ᾠκοδομημένων ἢ πεφυτευμένων οἱ οἰκοδομήσαντες καὶ φυτεύσαντες καὶ συνάμα νέμονται διηνεκῶς τὸ βακουφικὸν οἰκόπεδον ἢ ἀγρόν, μὲ τὴν διηνεκῆ ὅμως ὑποχρέωσιν ὅπως καταβάλλωσιν οὗτοι ἐτησίως τῷ ἐράρῳ ὡρισμένον τι σταθερὸν δικαίωμα (ἐδαφονόμιον, γὲρ κιρασῆ) λόγῳ τῆς ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους παραχωρηθείσης αὐτοῖς διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούρ.) Ἀλλὰ καὶ ἐπὶ βακουφίων μοι καταλῆ 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 καθαυτὸ κυριότης ἐναπομένει πάντοτε ὑπὲρ τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ, χάριν τοῦ ὁποίου τὸ ἔδαφος ἀρχικῶς ἀριέρωται.

Οὕτω λοιπὸν διὰ τῆς εἰσαγωγῆς τοῦ θεσμοῦ τῶν βακουφίων μου καταλῆ ἡ ἄμεσος καὶ διηνεκὴς νομὴ τοῦ βακουφικοῦ ἐδάφους, ἀφαιρεθεῖσα ἀπὸ τῶν χειρῶν τῶν ἐφόρων, ἔχει ἤδη περιέλθει εἰς ἰδιώτας, δυναμένους νὰ μεταβιβάσωσι ταύτην διὰ πράξεως ἐν ζωῇ ἢ αἰτίᾳ θανάτου εἰς τρίτους, ἀποθνησκόντων δὲ αὐτῶν, ἡ τοιαύτη νομὴ περιέρχεται κληρονομικῷ τίτλῳ εἰς τοὺς νομίμους κληρονόμους των. Παραλλήλως σχεδὸν μετὰ τοῦ θεσμοῦ τῶν βακουφίων μουκαταλῆ, καίτοι ἐξ ἑτέρων ἱστορικῶν λόγων, παρήχθη καὶ ἕτερος πολυπλοκώτερος θεσμὸς ἤτοι ὁ τῶν ἐπὶ διπλῷ μισθώματι ἐκμεμισθωμένων ἢ δητελῶν βακουφίων, περὶ τούτου δὲ ἤδη καὶ πραγματευόμεθα παρακατιόντες.

2. Βαθμηδὸν καὶ σὺν τῇ παρελεύσει τοῦ χρόνου συνέπιπτεν ὥστε πολλοὶ κατὰ καιροὺς ἀριερωταὶ νὰ ἀριερώνωσι τὰ κτήματα αὐτῶν (τὸ πλεῖστον ᾠκοδομημένα) ὑπὲρ ἑνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ σκοποῦ π. χ. ὑπὲρ ὡρισμένου τινὸς τεμένους ἐν Μέκκᾳ ἢ Κωνσταντινουπόλει κτλ., οὕτω δὲ ἓν καὶ τὸ αὐτὸ εὐαγὲς καὶ κοινωφελὲς κατάστημα καθίστατο διὰ τῶν τοιούτων συχνῶν ἀριερώσεων κάτοχον σπουδαίας κτηματικῆς περιουσίας. Ἐπειδὴ ὅμως ἡ τοιαύτη βακουφικὴ περιουσία συνίστατο ὡς ἐπὶ τὸ πολὺ ἐν ταῖς πολυανθρωποτέραις ἰδίᾳ πόλεσι τῆς Τουρκίας ἐκ διαφόρων οἰκοδομῶν τῶν πλείστων ξυλίνων, πολλαὶ δὲ καὶ συχναὶ πυρκαϊκὶ ἢ καὶ ἄλλαι θεομηνίαι (σεισμοὶ κτλ.) κατέστρεφον καὶ κατηρείπουν ταὐτοχρόνως πλείστας τῶν οἰκοδομῶν τούτων, τὸ εὐαγὲς κατάστημα περιήρχετο συχνὰ εἰς ἀμηχανίαν καὶ δεινὴν στενοχωρίαν, μὴ ὄντος ἑτοίμου νὰ ἐξευρεθῶσιν ἀμέσως τόσον πολλὰ χρήματα, ἀπαιτούμενα διὰ τὴν ἀνέγερσιν καὶ ἀνοικοδόμησιν τοσούτων οἰκοδομῶν. Ἀφ' ἑτέρου, ὡς ἐν τοῖς πρόσθι ἐξηγήσαμεν (Ἴδε βιβλ. Β' τίτλ. Β'. § 2), ἡ ἐκμίσθωσις τῶν μονοτελῶν βακουφίων ἐφ' ὡρισμένον μόνον χρονικόν τι διάστημα ἤτοι κατὰ μῆνα ἢ κατ' ἔτος ἢ τὸ πολὺ ἐπὶ τριετίαν ἐπετρέπετο, μετὰ δὲ τὴν παρέλευσιν τοῦ διαστήματος τούτου ἡ μίσθωσις, ἐὰν μὴ ἀνανεοῦτο, ἠτόνει. Ἕνεκα ὅθεν τῶν λόγων τούτων καὶ οὐδεὶς ἰδιώτης προύθυμοποιεῖτο ὅπως ἀναλάβῃ ἰδίαις δαπάναις ν' ἀνεγείρῃ τὴν κατερειπωθεῖσαν βακουφικὴν οἰκοδομὴν ὑπὸ μόνον τὸν ὅρον, ὅπως αἱ δαπάναι του αὗται καταλογισθῶσιν ἀπέναντι μισθώματος, ἀφ' οὗ ἐκ τῶν προτέρων ἐγνώριζεν, ὅτι ὡς ἁπλοῦς μισθωτὴς ἐπὶ ὡρισμένον μόνον διάστημα ἐδικαιοῦτο νὰ κατέχῃ τὸ βακουφικὸν κτῆμα καὶ ἐξ ἄλλου, ἀποθνήσκοντος τυχὸν αὐτοῦ κατὰ τὴν διάρκειαν τοῦ χρόνου τῆς μισθώσεως, καὶ ἡ μίσθωσις αὕτη ἠτόνει καὶ ἠκυροῦτο, καθότι κατὰ τὸν Ὀθωμ. Νόμον (Ἴδε κληρονομικὸν δίκαιον τοῦ σοφολογιωτάτου Μαχμοὺτ Ἐσσὰτ ἐφέντη σελ. 63 § 122) ἡ μίσθωσις διαλύεται ἅμα τῷ θανάνῳ εἴτε τοῦ μισθωτοῦ εἴτε τοῦ ἐκμισθωτοῦ.

3. Ἕνεκα τῶν ἄνωθι ὅθεν λόγων καὶ αἱ μεγάλαι ἰδίᾳ πόλεις ἔβριθον ἠρειπωμένων οἰκοπέδων(1), ἅτινα καθὰ ἀριερωμένα ὑπὲρ εὐαγῶν καταστημάτων δὲν ἠδύναντο νὰ χρησιμεύσωσι τοῖς ἰδιώταις εἰς ἀνέγερσιν οἰκοδομῶν ἐπ' αὐτῶν, ἀλλὰ καὶ αὐτὰ τὰ εὐαγῆ καταστήματα πολλαχῶς ἐζημιοῦντο, καθότι οὐδεμίαν ἐκ τῶν τοιούτων κτημάτων πρόσοδον ἀπελάμβανον. Συμφώνως λοιπὸν τῷ νομικῷ ἀξιώματι «αἱ ἄφευκτοι ἀνάγκαι (force majeure) καθιστῶσι θεμιτὰ τὰ

1. Σημ. Περίεργος σύμπτωσις φαίνεται ὅτι καὶ παρὰ Ρωμαίοις εἷς ἐκ τῶν λόγων, δι' οὓς εἰσήχθη παρ' αὐτοῖς ὁ θεσμὸς τῆς ἐπιφανείας (superficies), φέρεται καὶ ὁ «ne urbs ruinis deformetur» ἵνα μὴ ἡ πόλις ἀσχημίζῃ ἐκ τῶν πολλῶν ἐρειπίων.

κεκωλυμένα» (ἴδε ἄρθρ. 21ον τοῦ Ὀθωμ. Αστ. Κώδικος) καὶ πρὸς διόρθωσιν καὶ πρόληψιν τοῦ κακοῦ καὶ δὴ χάριν αὐτοῦ τούτου τοῦ συμφέροντος τῶν καθιδρυμάτων ἐπενοήθη ἀπὸ τριακοσίων περίπου ἐτῶν καὶ ἐξαιρετικῶς καθιερώθη ὁ θεσμὸς τῶν ἐπὶ διπλῷ μισθώματι ἐκμισθουμένων ἢ διτελῶν βακουφίων.

Οἱ ἔφοροι (μουτεβελῆδες) τῶν ἠρειπωμένων οἰκοπέδων συνεννοούμενοι μετά τινος ἰδιώτου, ἐπιθυμοῦντος νὰ νέμηται διτελῶς βακουφικὴν οἰκοδομήν, ἐλάμβανον παρ' αὐτοῦ προκαταβολικῶς χρηματικόν τι ποσόν, ἀντιπροσωπεῦον ὡς ἔγγιστα τὴν ἀξίαν τῆς ἀνεγερθησομένης οἰκοδομῆς καὶ τοῦ οἰκοπέδου, διὰ τῶν χρημάτων δὲ τούτων ἀνήγειρον τὴν κατερειπωθεῖσαν οἰκοδομὴν 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 ἅπαξ προκαταβληθέντος ποσοῦ καταβάλλῃ συνάμα διηνεκῶς τῷ ἐφόρῳ τοῦ βακουφίου κατ' ἔτος μικρόν τι ἢ μᾶλλον ἐλάχιστον χρηματικὸν ποσὸν ὑπὸ τίτλον μισθώματος (ἰδζαρέ). Οὕτω δὲ ὁ εἷς ὃν παρεχωρεῖτο διτελῶς τὸ βακουφικὸν κτῆμα ᾠκοδομημένον ἐδικαιοῦτο οὐχὶ πλέον ἐφ' ὡρισμένον μόνον χρονικὸν διάστημα ἀλλὰ διηνεκῶς νὰ νέμηται αὐτό, εἴτε ὁ ἴδιος κατοικῶν ἐν αὐτῷ εἴτε καὶ ἐκμισθῶν αὐτὸ εἰς ἕτερον(1), ἀποθανόντος δὲ αὐτοῦ, τὸ δικαίωμα τῆς διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ) μεταβιβάζεται εἰς μόνα τὰ τέκνα του, καὶ τούτων πάλιν ἀποθανόντων εἰς τὰ ἴδια τέκνα των, καὶ οὕτω καθεξῆς.

1. Σημ. Ἡ παρὰ τοῦ διηνεκοῦς νομέως (μουτεσσαρήφ) ἐκμίσθωσις τοῦ ὑπὸ τὴν νομήν του διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος εἰς ἕτερον (μισθωτὴν) κατ' οὐδὲν διαφέρει τῆς συνήθους ἐκμισθώσεως τῶν κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένων κτημάτων (μουλκίων), διατελεῖ δὲ συνεπῶς ἐλεύθερος ὁ νεμεὺς νὰ κανονίσῃ, κατὰ τὸ δοκοῦν αὐτῷ, μετὰ τοῦ μισθωτοῦ πᾶσαν λεπτομέρειαν σχετικὴν εἴτε μὲ τὸ ποσὸν τοῦ μισθώματος (ἐνοικίου) εἴτε μὲ τὴν διάρκειαν ἐν γένει τῆς μισθώσεως κτλ., μὴ δεσμευόμενος ὑπὸ τῶν περιορισμῶν, οἵτινες ἰσχύουσιν ἀναφορικῶς μόνον διὰ τὰ ἐπὶ ἁπλῷ μισθώματι παρὰ τοῦ ἁρμοδίου ἐφόρου ἐκμισθούμενα μονοτελῆ βακουφικὰ κτήματα (ἄρθρ. 7ον τοῦ Νόμου περὶ ἐκμισθώσεως ἀκινήτων). Ὡς ἐκ τοῦ λόγου λοιπὸν τούτου ἐν τῷ ἑπομένῳ τίτλῳ, καίτοι ἐκτενὴς γίνεται ὁ λόγος περὶ τῶν διαφόρων δικαιωμάτων τοῦ νομέως ἐπὶ τῶν διτελῶν, οὐδεμίαν ἰδιαιτέραν μνείαν ποιούμεθα περὶ ἐκμισθώσεως.

4. Ὁ εἷς ὃν, ὡς εἴρηται, παρὰ τοῦ ἐφόρου παρεχωρεῖτο τὸ βακουφικὸν κτῆμα καθυπεβάλλετο εἰς διπλῆν ὑποχρέωσιν καταβολῆς, καθότι ἐκτὸς τοῦ χρηματικοῦ ποσοῦ, ὅπερ ἐφ' ἅπαξ προκαταβολικῶς ἔχει καταβάλει τῷ ἐφόρῳ πρὸς ἀνέγερσιν τῆς κατηρειπωμένης οἰκοδομῆς, καὶ ὅπερ, λόγῳ ὅτι ἀμέσως προκαταβάλλεται, καλεῖται νομικῶς προκαταβαλλόμενον μίσθωμα (ἰδζαρέϊ μουαδζελέ), ὑποχρεοῦται οὗτος συνάμα διηνεκῶς νὰ καταβάλλῃ κατ' ἔτος μικρόν τι τέλος, ὅπερ, καθὰ μὴ ἀμέσως καταβληθὲν ἀλλ' ἐτησίως ἤτοι ἐμπροθέσμως καταβαλλόμενον, ὀνομάζεται ἐμπρόθεσμον μίσθωμα (ἰδζαρέι μουεδζελέ). Τὰ ὡς ἄνωθι διπλᾶ τέλη ἤτοι τό τε προκαταβαλλόμενον καὶ τὸ ἐμπρόθεσμον φέρουσι νομικῶς τὴν ὀνομασίαν μισθώματος (ἰδζαρὲ), καθότι ἡ μεταξὺ τοῦ ἐφόρου τοῦ ἀφιερώματος καὶ τοῦ ἰδιώτου κατὰ τὸν ἐκτεθέντα τρόπον γενομένη συμφωνία χαρακτηρίζεται νομικῶς ὡς εἶδός τι ἀνωμάλου καὶ κατ' ἐξαίρεσιν τοῦ γενικοῦ κανόνος ἕνεκα ἐκτάκτων λόγων ἐπιτραπείσης μισθώσεως μακρᾶς διαρκείας (longi temporis). Ἀλλὰ καὶ διὰ τῆς καθ' ἕκαστον ἔτος καταβολῆς τοῦ ἐμπροθέσμου μισθώματος δήλη γίνεται καὶ καταφανὴς ἡ νομικὴ ἰδιότης τοῦ διηνεκῶς νεμομένου τὸ βακουφικὸν κτῆμα, ὅτι δηλαδὴ οὗτος δὲν διατελεῖ κύριος αὐτοῦ ἀλλ' ἁπλοῦς νομεὺς ἢ ὡσανεὶ μισθωτὴς (ἐνοικιαστής), ἀναγωρίζων διηνεκῶς οὕτω καὶ ἐμπράκτως τὰ δικαιώματα τοῦ ἐφόρου ἐπὶ τοῦ νεμομένου βακουφικοῦ κτήματος.

5. Τὰ κατὰ τὸν ἄνωθι τρόπον παρὰ τῶν ἰδιωτῶν διηνεκῶς ἐξουσιαζόμενα βακουφικὰ κτήματα ὀνομάζονται διπλοῦ μισθώματος ἢ, ὡς κοινῶς ἐπεκράτησε παρ' ἡμῖν, διτελῆ (ἰδζαρετεϊνλού) (1).

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

1. Σημ. Ἡ Ἀραβικὴ λέξις ἰτζαρετεϊν εἶνε δυϊκὸς ἀριθμὸς τῆς λέξεως ἰδζαρὲ (μίσθωμα), κατὰ λέξιν λοιπὸν μεταφράζεται τὼ μισθώματε, ἢ τὼ ἐνοικίω ἤτοι τὰ δύω μισθώματα (ἐνοίκια).

αὐτῶν, ταῦτα περιέρχονται εἰς τὰ τέκνα των. Ἡ διαφορὰ, ἡ ὑφισταμένη μεταξὺ τῶν μουκαταλῆ καὶ τῶν διτελῶν, εἶνε ὅτι ἐπὶ τούτων μὲν αἱ ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ οἰκοπέδου ἐπιμελείᾳ τοῦ ἐφόρου ἅπαξ ἀνοικοδομηθεῖσαι οἰκοδομαὶ διατελοῦσι καὶ αὗται βακουφικαὶ, καὶ ἡ κυριότης αὐτῶν ἀνήκει τῷ εὐαγεῖ σκοπῷ, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἀρχῆθεν ἀφιέρωται, ἐνῷ 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 ἔδαφος ὑπείκει εἰς τὰς ἐφ' αὐτοῦ οἰκοδομὰς ἢ δένδρα. Ἐνῷ λοιπὸν τὰ μουκαταλῆ ἐξομοιοῦνται πρὸς τὰ κτήματα τελείας ἰδιοκτησίας (μούλκια), ἀσθενὴς δὲ εἶνε καὶ ἡ ἐπ' αὐτῶν ἐπίδρασις τῶν ἐφόρων, τοὐναντίον ἐπὶ διτελῶν βακουφίων ἡ ἐξουσία καὶ ἀνάμιξις τοῦ ἐφόρου παρίστανται ἐναργεστέρα καὶ ἀμεσωτέρα, ἐξουσιάζονται δὲ ταῦτα, μεταβιβάζονται εἰς ἕτερον καὶ κληρονομοῦνται κατ' ἰδίους ὅλως ἐξαιρετικοὺς κανόνας, περὶ ὧν κατωτέρω.

6. Ὡς ἐκ τῆς ὀνομασίας, ἣν φέρουν τὰ διπλοῦ μισθώματος ἢ διτελῆ βακούφια (ἰδζαρετεϊνλού), δὲν πρέπει βεβαίως νὰ εἰκάσῃ τις ὅτι πᾶς, ὁ τὴν σήμερον κατέχων καὶ ἐξουσιάζων τοιοῦτον διτελὲς βακούφιον, ὑπόχρεως τυγχάνει εἰς καταβολὴν διπλῶν τελῶν, καθότι τό, ὡς εἴρηται, προκαταβαλλόμενον καλούμενον μίσθωμα ἢ τέλος (ἰδζαρέϊ μουαβζελέ) ἔχει ἅπαξ διὰ παντὸς καταβληθῆ, ὁπότε ὁ ἔφορος ἐπὶ σκοπῷ ἀνοικοδομήσεως κατηρειπωμένης οἰκοδομῆς, εἶχε λάβει τοῦτο **προκαταβολικῶς** παρὰ τοῦ εἰς ὃν τὸ πρῶτον ἔχει ὑπὸ ὄρον διτελείας παραχωρήσει 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 καθεξῆς, 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 ἐτησίαν καταβολὴν τῷ ἐφόρῳ τοῦ ἀφιερώματος τοῦ ἐμπροθέσμου λεγομένου μισθώματος.

Τὸ ἐμπρόθεσμον τοῦτο μίσθωμα (ἰδζαρέϊ μουεδζελέ) εἴθιστται κοινῶς παρ' ἡμῖν νὰ λέγηται καὶ τοῦτο γὲρ κιρασῆ ἤτοι μίσθωμα ἐδάφους (ἐδαφονόμιον), ἐν ᾧ, ὡς ἤδη εἴρηται, τὸ γὲρ κιρασὴ καταβάλλεται ἐπὶ βακουφικοῦ μόνον ἐδάφους τοῦ εἴδους μουκαταλῆ καὶ οὐχὶ ἐπὶ βακουφικῶν οἰκοδομῶν, διτελῶς ἐξουσιαζομένων. Διὰ τοὺς λόγους, οὓς ἀλλαχοῦ ἀνεπτύξαμεν (Βιβλ. Β'. Τιτλ. γ'. § 5), τὸ ἐμπρόθεσμον τέλος ἢ μίσθωμα, τὸ καταβαλλόμενον ἐπὶ βακουφίων διτελῶν, δὲν πρέπει νὰ συγχέηται πρὸς τὸν κτηματικὸν φόρον (βεργκὶ), 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. Ἀρ' οὖ ἅπαξ ἀπὸ τριακοσίων περίπου ἐτῶν ἐπενοήθη καὶ σὺν τῷ χρόνῳ καθιερώθη ὁ θεσμὸς τῶν διτελῶν βακουφίων, πολλοί, ὅσοι

1. Σημ. Πρὸς εἴσπραξιν τῶν παρὰ τῶν νεμομένων τὸ διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα ὀφειλομένων **ἐμπροθέσμων μισθωμάτων** οἱ ἔφοροι ἀπετείνοντο ἄλλοτε εἰς τὰ Δικαστήρια τοῦ Κράτους, κινοῦντες 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, λαβὸν ὑπ' ὄψιν τὸ τοιοῦτον ἄτοπον καὶ συνάμα δαπανηρὸν μέσον τῆς διὰ τῶν δικαστηρίων εἰσπράξεως, ἐζήτησε τὴν περὶ τοῦ ζητήματος τούτου γνώμην τοῦ Ἀκυρωτικοῦ, ὅπερ καὶ διὰ τῆς ἀπὸ 11 Νοεμβρίου 1292 ὁμοφώνου γνωμοδοτήσεώς του ἀπεφήνατο ὅτι, ἐπειδὴ οἱ ἔφοροι τῶν βακουφικῶν κτημάτων ἤδη ἀπὸ τῆς συστάσεως τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων παρὰ τούτου ἐξαρτῶντοι, διατελοῦσι δὲ συνεπῶς ὑπόλογοι καὶ ὑπεύθυνοι ἀπέναντι τοῦ Ὑπουργείου, συνάμα δὲ καὶ τὰ ὑπὸ τὸν τίτλον ἐμπροθέσμων μισθωμάτων μέσῳ αὐτῶν παρὰ τῶν νεμομένων τὰ βακουφικὰ κτήματα ἰδιωτῶν εἰσπραττόμενα ποσὰ δὲν ἀφορῶσιν αὐτοὺς τοὺς ἐφόρους ἀτομικῶς, οὐδὲ ἀποτελοῦσι ταῦτα ἀτομικήν τινα περιουσίαν, ὡς ἐκ τῶν λόγων τούτων οὐδεμία ὑπάρχει ἀνάγκη ἐγέρσεως ἐκ μέρους αὐτῶν ἀγωγῆς ἐναντίον τῶν δυστρόπων ὀφειλετῶν ἀλλ' ἁπλῶς δέον νὰ εἰσπράττωνται ταῦτα μέσῳ τῶν ὑπαλλήλων τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων (Ἴδε Δεστοὺρ τόμ. Δ'. σελ. 364). Διὰ νεωτέρας ἀπὸ 26 Μαρτίου 1303 Ὑψηλῆς Διαταγῆς τὰ ἐμπρόθεσμα μισθώματα ἐξωμοιώθησαν ὡς πρὸς τὸν τρόπον τῆς εἰσπράξεως μὲ τοὺς ἄλλους δημοσίους φόρους, ἀπολαμβάνοντα τῶν αὐτῶν προνομίων καὶ εὐκολιῶν ἃς καὶ οὗτοι, ἡ ἀπὸ τῶν ὀφειλετῶν δὲ εἴσπραξις τοιούτων μισθωμάτων ἔκτοτε ὑπάγεται εἰς τὰς ἐξαιρετικὰς διατάξεις τοῦ περὶ εἰσπράξεως τῶν φόρων Νόμου.

κατόπιν ἀφιέρουν τὰ κτήματά των ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ, συνείθιζον πολλάκις ν' ἀναφέρωσιν ἐν τῷ ἀφιερωτηρίῳ ἐγγράφῳ των, ὅτι ἐξουσιοδοτοῦσι τοὺς παρ' αὐτῶν διοριζομένους ἐφόρους ἵνα, παρουσιαζομένης καταλλήλου εὐκαιρίας, τὸ ἀφιερωμένον κτῆμά των παραχωρήσωσιν οὗτοι ἐπὶ **διτελείᾳ** εἰς ἰδιώτας, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅπως τὸ ὑπὸ τὸν τίτλον «προκαταβαλλόμενον μίσθωμα» καταβληθησόμενον τῷ ἐφόρῳ ποσὸν δαπανήθῃ ὡρισμένως ὑπὲρ τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ.(2). Οὕτω δέ, ἐν ᾧ τὸ σύστημα τῆς διτελείας ἕνεκα ἐκτάκτων λόγων ἔχει ἐπινοηθῇ καὶ παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων αὐτοβούλως ἐφαρμοσθῇ, μεταγενεστέρως παρ' αὐτῶν τούτων τῶν ἀφιερωτῶν ἐδίδετο ὡρισμένως τοιαύτη τις ἐντολὴ καὶ ἐξουσία τοῖς ἐφόροις, ὅπως μετατρέψωσι δηλαδὴ οὗτοι τὰ μονοτελῶς ἀφιερωθέντα κτήματα εἰς δ τελῆ.

8. Ἐπειδὴ οὐδὲν καλὸν ἀμιγὲς κακοῦ καί, καθὰ 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 ἄνωθι τρόπον καὶ κατὰ ρητὴν ἐκ μέρους τοῦ ἀφιερωτοῦ ἐν τῷ **ἀφιερωτηρίῳ** περιεχομένην ἐξουσιοδότησιν γενόμενα διτελῆ βακουφικὰ κτήματα, ἐδικαιοῦτο νὰ ὁρίσῃ ὁ ἀφιερωτὴς τοὺς ὅρους, καθ' οὓς ἔδει νὰ γίνῃ ἡ τοιαύτη ἐπὶ **διτελείᾳ** εἰς ἰδιώτας παραχώρησις τοῦ ἀφιερωθέντος κτήματος, ἀφιερωταί τινες μὲ τὴν πρόθεσιν ἵνα τὰ ἀφιερώματά των μᾶλλον προσοδοφόρα διὰ τὸν ὑπὲρ οὗ ἡ ἀφιέρωσις εὐαγῆ σκοπὸν καὶ συνάμα διὰ τοὺς ἰδιώτας μᾶλλον περιζήτητα καταστήσωσιν, ἔχουσιν ὁρίσει ὅπως κατὰ τὴν ἐπὶ διτελείᾳ παραχώρησιν τὰ ἀφιερωθέντα κτήματά των περιέρχωνται μετὰ θάνατον τοῦ νομέως ἰδιώτου οὐχὶ εἰς μόνα τὰ τέκνα αὐτοῦ ἀλλ' εἰς ἅπαντας τοὺς κατὰ τὸ κοινὸν Κληρονομικὸν Δίκαιον ἀναγνωριζομένους νομίμους κληρονόμους του. Τοιούτου εἴδους διτελῆ βακούφια εἶσι τὰ ἐν Ἀϊναλῆ Καβὰκ Κωνσταντινουπόλεως κείμενα παρὰ τοῦ ἄλλοτε δὲ Βεζύρου Γιουσοὺφ Πασᾶ ἀφιερωθέντα κτήματα ὡς καὶ τὰ ἐν Κασὴμ Πασᾷ ἀφιερώματα τοῦ ἄλλοτε ἀρχιναυάρχου τῆς Τουρκίας Ζεζαερλῆ Γαζῆ Χουσὰν Πασᾶ. Τὰ τοιαῦτα διτελῆ βακούφια, καίτοι ὑπάγονται εἰς ὅλους τοὺς κανόνας τοὺς τὰ τοιούτου εἴδους βακούφια, ἀφορῶντας, οὐχ ἧττον ὅμως, ὡς πρὸς τὴν μετὰ θάνατον μεταβίβασίν των (ἰντικὰλ), δὲν ἰσχύουσιν αἱ περὶ βακουφίων διατάξεις τοῦ Νόμου (ἴδε κατωτέρω ἐν βιβλίῳ γ' §§ 3-11), **δικαίωμα** δὲ **μεταβιβάσεως** (χάκκη ἰντικάλ) ἐπ' αὐτῶν ἔχουσιν οὐχὶ ὡρισμένοι μόνον συγγενεῖς ἀλλ' ἅπαντες οἱ κατὰ τὸ Ἱερὸν Κληρονομικὸν δίκαιον ἀναγνωριζόμενοι κληρονόμοι (βερεσέ).

καὶ τὸ ὡς εἴρηται πρὸς τὸ συμφέρον τῶν εὐαγῶν καταστημάτων ἐπινοηθὲν καὶ βαθμηδὸν καθιερωθὲν σύστημα τῶν διτελῶν βακουφίων ἔχει, κατὰ τὸ λέγειν τοῦ νομομαθοῦς Ὁμὲρ Χιλμῆ (ἴδε Ἀχκιὰμ οὐλ Ἐβκὰρ ζήτημ. 187), δώσει ἀφορμὴν εἰς πλείστας ὅσας καταχρήσεις, διαπραχθείσας ἰδίᾳ ὑπὸ τῶν μεταγενεστέρων, καθότι ὄχι πλέον αἱ κατηρειπωμέναι μόνον οἰκοδομαὶ ἀλλὰ καὶ πλεῖστα ἕτερα καὶ δὴ ἐν ἀρίστῃ καταστάσει διατελοῦντα ἐπτεγασμένα βακούφια ὡς π. χ. λιθόκτιστα χάνια, λουτρῶνες κτλ. τῇ ἰδιοτελείᾳ τῶν ἐφόρων καὶ προκρίτων ἔχουσι καὶ ταῦτα σὺν τῷ χρόνῳ μεταβληθῇ εἰς διτελῆ βακούφια, τῆς διηνεκοῦς νομῆς αὐτῶν ἄνευ ἀνάγκης τινὸς καὶ ἐπὶ βλάβῃ τῶν συμφερόντων τοῦ ἀφιερώματος ὑφ' ὅρον διτελείας κατὰ τὸν ἐκτεθέντα τρόπον παραχωρηθείσης εἰς ἰδιώτας. Οὕτω δέ, ἐν ᾧ τὸ ὑπὸ τὸ ὄνομα «προκαταβαλλόμενον μίσθωμα» προκαταβολικῶς παρὰ τοῦ ἐφόρου λαμβανόμενον ποσὸν ἔδει, ὡς εἴπομεν, νὰ δαπανᾶται πρὸς ἀνοικοδόμησιν τῶν κατηρειπωμένων οἰκοδομῶν, ἐπὶ οἰκοδομημάτων ὡρισταμένων καὶ δὴ ἐν καλῇ καταστάσει εὑρισκομένων δὲν ἐχρησιμοποιεῖτο πλέον τὸ ποσὸν τοῦτο πρὸς ἀνοικοδόμησιν, ἀλλὰ παρέμενεν ἐν χερσὶ τοῦ ἐφόρου, ὅπως ἀνεξελέγκτως τὸ δαπανήσῃ, 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 Δζεμάζη οὐλ Ἀχὴρ 1280 Νόμου περὶ βακουφίων ἔθηκε τέρμα εἰς τὴν ἰδιοτέλειαν τῶν ἐφόρων, ὁρίσας ὅτι τοῦ λοιποῦ, ὅπως ἐπιτραπῇ ἡ μετατροπὴ μονοτελοῦς βακουφίου εἰς διτελές, δὲν ἀρκεῖ ἡ θέλησις μόνου τοῦ ἐφόρου, ἀλλὰ προσαπαιτεῖται καὶ ἄδεια τοῦ Ἱεροῦ Νόμου (Σερῆ), ἀπόρασις δηλονότι τοῦ Ἱερωδίκου, ἐκδιδομένη μετὰ προηγουμένην συνοπτικὴν διαδικασίαν καὶ ἐξαγωγὴν πραγματογνωμοσύνης καὶ ἐξετάσεως εὐϋπολήπτων μαρτύρων, καὶ τελευταῖον ἰδικάτερον ἐπὶ τούτῳ Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα (Ἰραδές), ἐγκρίνον τὴν μετατροπήν. Πᾶσα νεωτέρα μετατροπή, γενομένη τυχὸν ἄνευ τῆς συμπληρώσεως τῶν ἐπισήμων τούτων διατυπώσεων, οὐδὲν κατὰ νόμον κῦρος καὶ ἰσχὺν κέκτηται, ἡ ὑπὸ ὅρον **διτελείας** παρὰ τοῦ ἐφόρου εἰς ἰδιώτας παραχώρησις βακουφικοῦ κτήματος θεωρεῖται ἄκυρος, πᾶς δέ, ὅστις ἤθελεν ἀναγνωρίσει τοιαύτην τινὰ μετατροπήν, τιμωρεῖται μὲ φυλάκισιν ἀπὸ τριῶν μηνῶν

μέχρι δύω ἐτῶν ἢ ἀκόμη καὶ μὲ ὑπερορίαν ἓξ μηνῶν μέχρι τριῶν ἐτῶν.

9 α'. Ὡς εἴρηται (Βιβλ. Β'. τίτλ. γ'), τὰ ἐπὶ βακουφικοῦ ἐδάφους μουκαταλῆ ᾠκοδομημένα οἰκοδομήματα ἢ πεφυτευμένα δένδρα, ἀποτελοῦντα εἴδός τι **ἐγκτημάτων**, ἀνήκουσι κατὰ πλήρη κυριότητα τοῖς ἰδιοκτήταις αὐτῶν, τὸ δὲ βακουφικὸν ἔδαφος ὑπόκειται εἰς τὰς ἐπὶ τούτου οἰκοδομὰς καὶ δένδρα, τοῦ κυρίου καὶ ἰδιοκτήτου αὐτῶν ὄντος ὑποχρέου νὰ καταβάλλῃ τῷ ἐφόρῳ τοῦ ἐδάφους ἐτήσιον ἐδαφονόμιον (γὲρ κιρασῆ). Ἐπίσης δὲ πρόσθι ἐξεθέσαμεν (Βιβλ. Α'. τίτλ. α'. §§ 15—17), ὅτι τοιούτου εἴδους οἰκοδομαὶ καὶ δένδρα δύνανται παρὰ τοῦ ἰδιοκτήτου των ν' ἀριερωθῶσι χωριστὰ ἀπὸ τοῦ ἐδάφους ὑπέρ τινος εὐαγοῦ ἢ φιλανθρωπικοῦ σκοποῦ. Τοιούτῳ τρόπῳ λοιπὸν ὁ εὐαγὴς σκοπός, ὑπὲρ οὗ τυγχάνουτιν ἀριερωμένα τὰ οἰκοδομήματα καὶ δένδρα, διατελῶν κύριος καὶ ἰδιοκτήτης τούτων, νέμεται συνάμα καὶ τὴν ὑπὲρ ἑτέρου τινὸς σκοποῦ πρότερον ἀριερωθεῖσαν βακουφικὴν γῆν, καταβάλλων τῷ ἐφόρῳ τῆς γῆς τὸ ἐτήσιον ἐδαφονόμιον. Οὕτω καθ' ὑπόθεσιν ὁ Α ἔχει πρὸ ἑκατὸν ἐτῶν ἀριερώσει οἰκόπεδόν τι ὑπὲρ τοῦ πτωχοκομείου Σμύρνης· μετὰ τριάκοντα ἔτη ἀπὸ τῆς ἀριερώσεως ταύτης ὁ ἔφορος (μουτεβελῆς) τοῦ ὑπὲρ τοῦ πτωχοκομείου ἀριερωμένου οἰκοπέδου παρεχώρησε τὸ δικαίωμα εἰς τὸν ἰδιώτην Β νὰ κτίσῃ μὲν οὗτος (ὁ Β) ἐπὶ τοῦ οἰκοπέδου οἰκίαν καὶ νὰ διατελῇ κύριος τῆς οἰκίας ταύτης, ὑπὸ τὸν ὅρον ὅμως καὶ τὴν διηνεκῆ ὑποχρέωσιν τούτου νὰ καταβάλλῃ τῷ ἰδ'ῳ (ἐφόρῳ) ἐτήσιόν τι ἐδαφονόμιον. Κατόπιν ἀφοῦ ὁ Β ἐπὶ τοῦ ὑπὲρ τοῦ πτωχοκομείου ἀφιερωμένου οἰκοπέδου κτίσῃ οἰκοδομήν, ἐπειδὴ τῆς οἰκοδομῆς ταύτης διατελεῖ κατὰ πλήρη καὶ τελείαν κυριότητα κύριος καὶ ἰδιοκτήτης, δύναται οὗτος (ὁ Β) ν' ἀριερώσῃ τὴν οἰκοδομὴν ταύτην ὑπὲρ ἑτέρου τινὸς εὐαγοῦς ἢ κοινωφελοῦς σκοποῦ, ὑποθέσωμεν δὲ τώρα ὅτι ἔχει ἀριερώσει ταύτην ὑπὲρ τοῦ νοσοκομείου Σμύρνης. Διὰ τῆς τοιαύτης ἐπιγενομένης ἀφιερώσεως τοῦ Β, τὸ νοσοκομεῖον κατὰ πλήρη μὲν κυριότητα ἐξουσιάζει τὴν ἀριερωθεῖσαν οἰκοδομήν, συνάμα δὲ ὑπὸ τὸν ὅρον καταβολῆς ἐδαφονομίου (γὲρ κιρασῆ), ὀφειλομένου εἰς τὸν ἔφορον τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ (τοῦ πτωχοκομείου), ὑπὲρ οὗ ἀρχικῶς τυγχάνει ἀριερωμένον τὸ οἰκόπεδον, τὸ ἴδιον νοσοκομεῖον νέμεται διηνεκῶς τὸ οἰκόπεδον. Ὑποθέσωμεν ὅμως πάλιν ὅτι συνεπείᾳ πυρκαϊᾶς ἢ ἄλλης θεομηνίας κατερειποῦται καὶ καταττρέρεται ἡ τῷ νοσοκομείῳ ἀνήκουσα οἰκοδομή, τὸ δὲ καθίδρυμα τοῦτο ἐστερεῖτο χρημάτων πρὸς ἀνοικοδόμησιν, συνέφερεν ἑπομένως νὰ πραχωρήτῃ τὴν οἰκίαν κατὰ τὸν πρόσθι δηλωθέντα τρόπον ἐπὶ διτελείᾳ (ἰδζαρετέϊν) εἴς τινα ἰδιώτην.

9 β'. Τί θὰ ἐγίνετο ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει; Ὁ ἔφορος τῆς κατηρειπωμένης οἰκοδομῆς συνεννοεῖται μετά τινος ἰδιώτου, ὅστις ὡς προκατοβαλλόμενον μὲν μίσθωμα (ἰδζαρέϊ μουαδζελέ) κατέβαλλεν εἰς αὐτὸν (τὸν ἔφορον τεῦ νοσοκομείου) χρηματικόν τι ποσὸν, ἀντιπροσωπεῦον τὴν ἀξίαν τῆς ἀνεγερθησομένης οἰκοδομῆς, συνάμα δὲ ὑποχρεοῦτο νὰ καταβάλλῃ διηνεκῶς καὶ ἐτησίως τῷ ἰδίῳ ἐφόρῳ καὶ μικρόν τι ποσὸν ὡς «ἐμπρόθεσμον μίσθωμα» (ἰδζαρέϊ μευεδζελέ). Ἐπειδὴ ὅμως τὸ οἰκόπεδον, ἐφ' οὗ ἐγείρεται ἡ κατηρειπωμένη οἰκοδομή, ἐτύγχανεν ἀριερωμένον ὑπὲρ ἑτέρου εὐαγοῦς σκοποῦ (τοῦ πτωχοκομείου) ὁ διτελῶς ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομήν του (τεσσαρούρ) λαμβάνων καὶ ἐξουσιάζων τὸ ἀκίνητον βακουφικὸν κτῆμα ὑποχρεοῦται ἐπίσης ἐτησίως νὰ καταβάλλῃ διηνεκῶς εἰς τὸν ἔφορον τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ, εἰς ὃν ἀνήκει τὸ οἰκόπεδον (δηλαδὴ τὸ πτωχοκομεῖον) καὶ τὸ διὰ τὴν διηνεκῆ νομὴν τοῦ οἰκοπέδου ὀφειλόμενον ἐδαφονόμιον (γὲρ κιρασῆ). Ὡς ἐκ τῶν λόγων τούτων ἐξηγεῖται διατὶ τὴν σήμερον ὑπάρχουσι πολλὰ βακουφικὰ κτήματα εἴτε ἀστυκὰ (οἰκοδομαὶ ἐν πόλεσι καὶ κωμοπόλεσι) εἴτε ἀγροτικὰ (ἐλαιῶνες κ.τ.λ.), τῶν ὁποίων οἱ διηνεκεῖς νομεῖς (μουτεσσαρῆφ) ὑποχρεοῦνται εἰς τὴν ἐτησίαν καταβολὴν διπλῶν τελῶν, ἤτοι τοῦ τε ἐμπροθέσμου μισθώματος, λόγῳ τῆς νομῆς τῆς οἰκοδομῆς ἢ δένδρων, καὶ τοῦ ἐδαφονομίου (γὲρ κιρασῆ) διὰ τὴν νομὴν τῆς γῆς. Ἐννοεῖται δὲ ὅτι δὲν πρέπει νὰ συγχέωνται καὶ τὰ δύο ὁμοῦ τέλη ταῦτα πρὸς τὴν διτέλειαν (ἰδζαρετέϊν), διότι μεταξὺ τῶν δύο τούτων τελῶν δὲν συμπεριλαμβάνεται καὶ τὸ λεγόμενον «προκαταβαλλόμενον μίσθωμα» ὅπερ, ὡς εἴρηται, ἅπαξ διὰ παντὸς καὶ δὴ προκαταβολικῶς ἔχει καταβληθῆ.

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

κουσι κατὰ πλήρη κυριότητα εἰς τοὺς οἰκοδομήσαντας καὶ φυτεύσαντας, ἡ δὲ γῆ, καίτοι πάντοτε παραμένουσα δημοσία γῆ, οὐχ ἧττον ὅμως ὑπείκει εἰς τὰ ἐπὶ ταύτης οἰκοδομήματα καὶ δένδρα. Ἐλέχθη δὲ συνάμα ὅτι ὁ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιάζων τοιαύτας οἰκοδομὰς καὶ δένδρα δύναται ν' ἀφιερώσῃ αὐτὰ ὑπέρ 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 παραχωρήσει ἐπὶ διτελείᾳ (ἰδζαρετεΐν) τὴν διηνεκῆ νομὴν τῶν ἐπὶ δημοσίας γῆς κειμένων οἰκοδομῶν καὶ δένδρων εἴς τινα ἰδιώτην, τὸν Α Ὁ ἰδιώτης Α. ἀπέναντι τῆς τοιαύτης εἰς αὐτὸν διτελοῦς παραχωρήσεως ὤφειλε νὰ καταβάλῃ ἅπαξ μὲν διὰ παντὸς εἰς τὸν ἔφορον τοῦ πτωχοκομείου ὡς προκαταβαλλόμενον μίσθωμα χρηματικὸν ποσὸν, ἀντιπροσωπεῦον τὴν ἀξίαν περίπου τῆς οἰκοδομῆς καὶ δένδρων, ὡς ἐμπρόθεσμον δὲ μίσθωμα νὰ καταβάλλῃ ἐτησίως μικρόν τι ποσὸν (τέλεσμα). Τὰ πλεῖστα τὴν σήμερον παρ' ἡμῖν ἀγροτικὰ (ἐλαιῶνες κτλ.) καὶ ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν (τεσσαρούφ) ἰδιωτῶν διατελοῦντα διτελῆ (ἰδζαρετεΐνλοῦ) ἀφιερωμένα κτήματα εἰσὶ τοῦ εἴδους τούτου (ἴδε ἄρθρα 89 καὶ 90 Νόμου περὶ γαιῶν).

ΤΙΤΛΟΣ Β'.

Δικαιώματα καὶ δικαιοπραξίαι ἐπί τε τῶν διτελῶν καὶ τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων.

1. Γενικὸν ἀξίωμα προκειμένου περὶ βακουφίων διτελῶν (ἰδζαρετεΐνλοῦ) εἶνε, ὅτι ὁ ἐξουσιάζων τοιοῦτον ἀφιερωμένον κτῆμα διατελεῖ νεμόμενος [1] (μουτεσσαρὴφ) τὰς ὠφελείας μόνον ἁπάσας τὰς

1. Σημ. Κατὰ τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον ἡ λέξις νομὴ (possessio) ἔχει διπλῆν σημασίαν, καθότι εἴτε σημαίνει ἁπλῶς τὴν ἐπὶ σκοπῷ ἰδιοποιήσεως (animo possidenti, διανοίᾳ κυρίου) κατοχὴν τοῦ πράγματος, ἀδιαφόρως ἐὰν ὑπάρχῃ ἢ μὴ νόμιμός τις πρὸς τοῦτο τίτλος, δίδων τὸ δικαίωμα τῆς κατοχῆς, εἴτε σημαίνει τὴν διανοίᾳ κυρίου κατοχὴν τοῦ πράγματος, τὴν δεδικαιολογημένην ὑπὸ νομίμου τινὸς αἰτίας ὡς λόγῳ ἀγορᾶς, κληρονομίας, δωρεᾶς κτλ. Οὕτω π. χ. καὶ ὁ κλέπτης καὶ ὁ ἅρπαξ νέμεται τὸ κλαπὲν ἢ ἁρπαγὲν πρᾶγμα, ἀφοῦ κατέχει αὐτὸ **διανοίᾳ κυρίου** ἤτοι ἐπὶ σκοπῷ νὰ τὸ οἰκειοποιηθῇ καὶ οὐχὶ νὰ τὸ ἀποδώσῃ εἰς τὸν κύριον· ἐπίσης νέμεται καὶ ὁ δυνάμει νομίμου τίτλου κατέχων καὶ ὑπὸ τοῦ Νόμου ὡς τοιοῦτος ἀναγνωρισμένος πραγματικὸς κύριος τοῦ πράγματος, ὅταν εἴτε ὁ ἴδιος κατέχῃ αὐτὸ τοῦτο τὸ ὑπὸ τὴν κυριότητά του πρᾶγμα εἴτε καὶ ἔχῃ 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 νέμονται αὐτό, ἀφ' οὗ ἐλλείπει παρ' αὐτοῖς ἡ **διάνοια κυρίου**, κατέχουσι δὲ προσωρινῶς κατ' ἐντολὴν καὶ συναίνεσιν τοῦ κυρίου καὶ ἐπ' ὀνόματι τοῦ κυρίου. Ἐπειδή, προκειμένου περὶ βακουφίων διτελῶν ἢ καὶ δημοσίων γαιῶν (ἐραζῆϊ μιριγιέ), κατὰ τοὺς Ὀθωμανικοὺς Νόμους διαστέλλεται ἐναργῶς καὶ εὐκρινῶς ἡ καθαυτὸ **κυριότης** (ῥεκαμπὲ) τῶν τοιούτων κτημάτων ἀπὸ τοῦ δικαιώματος τῆς ἐπ' αὐτῶν διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ), τὴν τοιαύτην διηνεκῆ νομὴν τοῦ κτήματος, στηριζομένην ἐπὶ νομίμου τίτλου καὶ ὑπὸ τοῦ Νόμου ἀναγνωριζομένην, ὠνομάσαμεν, ἐν ἐλλείψει ἑτέρας καθ' ἡμᾶς κατωλληλοτέρας λέξεως, **διηνεκῆ νομὴν** ἢ καὶ μόνον **νομήν**, ἐν ᾧ τὴν ἑτέραν νομὴν (possessio) τοῦ Ρωμ. Δικαίου τὴν ἁπλῆν δηλαδὴ καὶ **διανοίᾳ κυρίου** κατοχὴν (ζηλγιεδλὴκ) τοῦ πράγματος, περὶ ἧς πραγματεύεται καὶ ὁ Ὀθωμ. Νόμος (ἴδε ἄρθρ. 1754 -55 Ἀστικοῦ Κώδικος), ὠνομάσαμεν ἁπλῶς **κατοχὴν** (possessio naturalis). Οὕτω λοιπὸν κατὰ τὸ Ὀθωμ. Δίκαιον ἐπὶ ἑνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ ἀκινήτου δυνατὸν νὰ ἦναι ἕτερος κύριος, ἕτερος ὁ νεμόμενος (μουτεσσαρὴφ) ἤτοι ὁ ἔχων ἀναγνωρισμένα ὑπὸ τοῦ Νό-

ἐκ τοῦ κτήματος, οὐχὶ δὲ καὶ κύριος αὐτοῦ τούτου τοῦ κτήματος. Καθὰ ἤδη ἐξηγήσαμεν, ἡ καθαυτὸ κυριότης καὶ ἰδιοκτησία ἁπάντων ἐν γένει τῶν βακουφίων ἀνήκει μόνῳ τῷ Θεῷ, ἤτοι τῇ προσωποιήσει τοῦ εὐαγοῦς σκοποῦ, ὑπὲρ οὗ ταῦτά εἰσιν ἀφιερωμένα, τὰ δὲ βακούφια αὐτὰ καθ' ἑαυτὰ διατελοῦσι κτήματα ἐκτὸς συναλλαγῆς (extra commercium). Ἀλλὰ καὶ τῶν διτελῶν βακουφίων ἰδιοκτήτης καὶ κύριος εἶνε μόνον ὁ Θεός, μὲ τὴν διαφορὰν ὅτι τὴν διηνεκῆ καὶ ἄμεσον νομὴν (τεσσαρούφ) τῶν τοιούτων βακουφίων ἔχει οὐχὶ πλέον ὁ ἔφορος (μουτεβελῆς) τοῦ ἀφιερώματος, ἀλλ' ὁ νομίμως νεμόμενος αὐτά, ὅστις καὶ τυγχάνει ὑπόχρεως εἰς τὴν καθ' ἕκαστον ἔτος καταβολὴν τοῦ «ἐμπροθέσμου μισθώματος». Τοῦτο δηλοῦσιν οἱ Τοῦρκοι νομομαθεῖς, λέγοντες ὅτι τὸ ρεκαμπὲ τῶν διτελῶν βακουφίων ἀνήκει ὄχι τοῖς νεμομένοις ἀλλὰ τῷ ἀφιερώματι ἤτοι τῇ ὑπὲρ ἧς τὸ κτῆμα ἀφιέρωται εὐαγεῖ αἰτίᾳ. Ἡ λέξις ρεκαμπὲ κυριολεκτικῶς σημαίνει τὸν αὐχένα, κατὰ μεταφορὰν δὲ σημαίνει καὶ ἰδιοκτησίαν, κυριότητα (dominium), διότι τὸ νὰ διατελῇ τις κύριος τοῦ αὐχένος τινὸς σημαίνει ὅτι διατελεῖ συνάμα κύριος καὶ τοῦ ὅλου ἀτόμου αὐτοῦ, διὸ καὶ ἡ Α. Α. Μ. ὁ Σουλτάνος φέρει πρὸς τοῖς ἄλλοις καὶ τὸν τίτλον μαλήκι ρεκάμπι οὐλ μιλέλ, ἤτοι κύριος τῶν αὐχένων 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 ἐὰν οὗτος, τὴν διτελῶς ἐξουσιαζομένην οἰκοδομὴν κατεδαφίσας, ἤθελε πωλήσει καὶ παραδώσει τὸ ὑλικὸν αὐτῆς εἰς ἕτερον, ὅστις καὶ καταναλίσκει αὐτό, ὁ ἔφορος δικαιοῦται νὰ ζητήσῃ παρὰ τοῦ κατεδαφιστοῦ τὴν ἀξίαν τῆς κατεδαφισθείσης οἰκοδομῆς (Ὁμὲρ Χιλμῆ ζητ. 263). Ἐπίσης ὁ διηνεκὴς νομεὺς δὲν δικαιοῦται νὰ ἐπενέγκῃ οὐσιώδη τινὰ μεταβολὴν εἰς τὴν ἤδη ὡρισταμένην κατάστασιν τοῦ διτελῶς ἐξουσιαζομένου βακουφικοῦ κτήματος (αὐτόθι ζήτ. 267), ἐὰν δὲ ἤθελεν ὑπάρχει πραγματική τις ἀνάγκη τοιαύτης οὐσιώδους μεταβολῆς, ἀποδεικνυομένης ταύτης καταλλήλως ἐνώπιον τοῦ Ἱεροδίκου παρουσίᾳ καὶ συναινέσει τοῦ ἐφόρου, δύναται νὰ ἐπιτραπῇ δικαστικῶς μόνον ἡ τοιαύτη μεταβολή. Οὕτω π. χ. ὁ Α. ἐξουσιάζει διτελῶς λουτρῶνα (χαμὰμ), βλέπει δὲ ὅτι ὁ λουτρὼν οὗτος, κείμενος ἐν θέσει ἀποκέντρῳ, ἀπαιτεῖ μὲν πολλὰ πρὸς θέρμανσιν καὶ συντήρησιν ἔξοδα, ἐλαχίστην δὲ καὶ οὐχὶ ἀνάλογον πρὸς τὰ ἔξοδα πρόσοδον ἀποφέρει, ἐνῷ ἂν τοὐναντίον κατηδαφίζετο μὲν ὁ λουτρὼν οὗτος, ἐν τῇ θέσει δ' αὐτοῦ ἠγείροντο ἕτερα κτήματα ὡς π. χ. οἰκίαι καὶ ἐργαστήρια, τὸ τοιοῦτον θ' ἀπέβαινεν ἐπωφελὲς αὐτῷ τε τῷ νεμομένῳ καὶ τῷ ἀφιερώματι. Ἀποδεικνυομένων τῶν πραγματικῶν τούτων γεγονότων ἐνώπιον τοῦ Δικαστοῦ, τῇ συναινέσει καὶ τοῦ ἐφόρου δύναται νὰ δοθῇ ἡ ἄδεια εἰς τὸν Α. ὅπως κατεδαφίσῃ τὸν λουτρῶνα καὶ ἐν τῇ θέσει αὐτοῦ ἐγείρῃ οἰκίας καὶ ἐργαστήρια.

3. Ὁ ἰδιώτης λοιπόν, ὁ ἐξουσιάζων διτελὲς βακούφιον μὴ διατελῶν κύριος τοῦ ἐξουσιαζομένου ἀκινήτου ἀλλὰ μόνον διηνεκὴς νομεύς (μουτεσσαρὴφ), ἐπέχει μᾶλλον θέσιν μισθωτοῦ (ἐνοικιαστοῦ) μὲ τὴν διαφορὰν ὅμως, ὅτι τὰ τοιαῦτα δικαιώματά του διηνεκοῦς νομῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος δύναται νὰ ἐκποιήσῃ εἰς ἕτερον ἢ δωρήσῃ ἢ ὑποθηκεύσῃ κτλ. Ἐννοεῖται δ' ὅτι εἰς πᾶσαν τοιαύτην δικαιοπραξίαν, ἐπιφέρουσαν ἀλλαγὴν προσώπου ἐν τῇ νομῇ τῶν διτελῶν βακουφίων ἢ καὶ περιορισμόν τινα τῶν δικαιωμάτων τοῦ νεμομένου (ὑποθήκη), ἀπαιτεῖται ἐκ τῶν ὧν οὐκ ἄνευ καὶ ἡ πρὸς τοῦτο συναίνεσις καὶ ρητὴ ἄδεια(1) τοῦ ἁρμοδίου ἐφόρου, ὑπὸ τὴν ἐφορίαν τοῦ ὁποίου διατελεῖ

μου δικαιώματα διηνεκοῦς νομῆς, καὶ ἕτερος πάλιν ὁ κάτοχος (ζηλγιεδ), ἤτοι ὁ πραγματικῶς καὶ διανοίᾳ κυρίου ἢ νομέως (μουτεσσαρὴφ) κατέχων τὸ πρᾶγμα, ἀδιαφόρως ἂν ἡ τοιαύτη κατοχή του στηρίζεται ἐπὶ νομίμου τινὸς τίτλου ἢ εἶνε ὅλως αὐθαίρετος καὶ ἀδικαιολόγητος ὡς π. χ. ἡ τοῦ σφετεριστοῦ (γασὴπ).

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

τὸ διτελῶς πρᾶ' ἄλλου ἐξουσιαζόμενον κτῆμα, ἄνευ δὲ τῆς τοιαύτης συνανέσεως τοῦ ἐφόρου πᾶσα τοιαύτη δικαιοπραξία οὐδὲν κατὰ νόμον κῦρος καὶ ἰσχὺν κέκτηται.

καθήκοντα καὶ δικαιώματα ἐφόρου ἐνασκοῦσι μὲν οἱ ὑπάλληλοι τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων, ἐπειδὴ ὅμως, ὡς εἴρηται, (Βιβλ. Α'. τίτλ. β'. § 13) καταργηθείσης τῆς παρὰ τῷ Ὑπουργείῳ τούτῳ Διευθύνσεως τῶν τίτλων, δυνάμει μεταγενεστέρου Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος ἔχει θεσπισθῆ ὅπως παρὰ τοῖς Γραφείοις τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου ἐνεργῆται καὶ καταγράφηται πᾶσα δικαιοπραξία ἀφορῶσα τὰ βακουφικὰ κτήματα, τὴν σήμερον ἐπὶ τῶν ἀμέσως διοικουμένων βακουφικῶν κτημάτων ἡ ἄδεια τοῦ ἐφόρου σημαίνει, ὅτι πᾶσα τοιαύτη δικαιοπραξία (ἀγοραπωλησία, δωρεά, ὑποθήκη κτλ.) δέον **ἀπαραιτήτως** νὰ γίνηται παρὰ τοῖς ἐπισήμοις μόνον γραφείοις τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου καὶ ὅτι πᾶσα ἐπομένως πρᾶξις καθ' ἄλλον τρόπον καὶ ἀλλαχοῦ γενομένη, ὡς π. χ. δι' ἰδιωτικοῦ ἢ συμβολαιογραφικοῦ ἐγγράφου εἴτε ἐνώπιον τῆς Δημογεροντίας ἢ Μητροπόλεως κτλ. οὐδὲν ἀπολύτως κῦρος 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 παραδίδῃ αὐτῷ λεπτομερῆ κατάστασιν (πίνακα) τῶν κατὰ τὸν μῆνα τοῦτον γενομένων ἐπὶ βακουφικῶν κτημάτων οἱωνδήποτε πράξεων καὶ γεγονότων (ἄρθρ. 17ον τῶν ἀπὸ 23 Μαρτίου 1292 ἐπισήμων Ὁδηγιῶν ἐν Δεστοὺρ τόμ. Γ'. σελ. 463), ἀλλὰ καὶ πρὸ πάσης ἐκ μέρους τοῦ Κτηματολογίου ἐνεργείας τῶν νομίμων διατυπώσεων δέον προηγουμένως ὁ λογιστὴς (Ἐβκάφ Μουχασεμπετζησή, ἐν ταῖς ἕδραις τῶν Νομαρχιῶν, ἐν δὲ ταῖς ἐπαρχίαις καὶ ὑποδιοικήσεσιν ὁ Ἐβκάφ Μεμουρού (ἴδε βιβλ. Α' τίτλ. β'. § 5) νὰ βεβαιώσῃ ὅτι τὸ βακουφικὸν κτῆμα, ὅπερ ἡ δικαιοπραξία ἀφορᾷ, διατελεῖ ἀπηλλαγμένον παντὸς ἐξ ἐμπροθέσμων μισθωμάτων χρέους, συνάμα δὲ μετὰ τῶν μελῶν τῆς ἐπὶ τῶν τακριρίων 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 διηνεκῆ δὲ νομὴν ἰδιωτῶν διατελοῦντα βακουφικὰ κτήματα (μουλχακά), ἡ **ἄδεια** τοῦ ἐφόρου συνίστατο εἰς τὸ νὰ σφραγίσῃ καὶ οὗτος τὴν παρὰ τῷ Γραφείῳ τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου γενομένην δικαιοπραξίαν, ἐν περιπτώσει δὲ ἀδικαιολογήτου ἀρνήσεώς του ἢ καὶ ἀπουσίας του, ἐπὶ τῇ αἰτήσει τοῦ ἁρμοδίου ὑπαλλήλου διορίζει ὁ Δικαστὴς τὸν ὑπάλληλον τοῦτον ὡς προσωρινὸν ἀναπληρωτὴν (καϊμακάμ) τοῦ ἐφόρου, ἵνα ὑπὸ τὴν ἰδιότητα ταύτην σφραγίσῃ τὴν πρᾶξιν.

4. Ὡς γνωστὸν, κύριον καὶ οὐσιῶδες συστατικὸν τῆς ἀγοραπωλησίας εἶνε ἡ ἀπέναντι ὡρισμένου τιμήματος ἀπὸ τοῦ πωλητοῦ εἰς τὸν ἀγοραστὴν μεταβίβασις τῆς κυριότητος τοῦ πωλουμένου πράγματος, διὸ καὶ, ὅπως ἡ ἀγοραπωλησία ἔχῃ πλήρες κῦρος καὶ ἰσχὺν, δέον ὁ πωλητὴς νὰ διατελῇ κύριος τοῦ πωλουμένου πράγματος (ἄρθρ. 365 καὶ 369 Ἀστ. Κωδ.). Ὅταν π. χ. ὁ Α. πωλήσῃ εἰς τὸν Β. ἑκατὸν κοιλὰ σίτου ἢ ἀκίνητόν τι κτῆμα, ὅπως ἡ τοιαύτη πώλησις ἔχῃ νόμιμον κῦρος, δέον ὁ πωλητὴς Α νὰ διατέλει κατὰ τὴν πώλησιν κύριος τοῦ σίτου καὶ τοῦ κτήματος ἢ τοὐλάχιστον ἐντολοδόχος καὶ πληρεξούσιος πρὸς τοῦτο τοῦ κυρίου, καθότι διαφορετικὰ δὲν θὰ ἠδύνατο ὁ Α. μόνος καὶ αὐθαιρέτως νὰ πωλήσῃ, τοῦθ' ὅπερ ἐστὶ νὰ μεταβιβάσῃ τὴν κυριότητα, ἧς αὐτὸς στερεῖται, τοῦ πωλουμένου πράγματος εἰς τὸν ἀγοραστήν. Ἀλλὰ τῶν διτελῶς ἐξουσιαζομένων βακουφίων ὁ νεμόμενος αὐτὰ δὲν διατελεῖ κύριος καὶ ἰδιοκτήτης, ἀλλ' ἁπλοῦς νομεὺς καὶ ὡσανεὶ μισθωτὴς· ἄρα κατὰ τὰ ἄνωθι εἰρημένα, οὐδόλως δικαιοῦται οὗτος νὰ πωλήσῃ, μεταβιβάσῃ δηλονότι κυριότητα, ἣν δὲν ἔχει, εἰς ἕτερον, ἔστω καὶ ἐὰν ἦτο δυνατὸν νὰ συνανέσῃ πρὸς τοῦτο ὁ ἔφορος τοῦ διτελοῦς βακουφίου. Ἐπειδὴ ὅμως, ὡς ἤδη ἐξηγήσαμεν, ὁ θεσμὸς τῶν διτελῶν βακουφίων ἐπενοήθη καὶ καθιερώθη ἕνεκα ἐκτάκτων τινῶν ἱστορικῶν λόγων καὶ πρὸς τὸ συμφέρον τῶν ἀριστευμάτων, διὰ τοῦτο καὶ, ὅπως παρακινῶνται μετὰ πλείονος ζήλου οἱ ἰδιῶται νὰ λαμβάνωσιν ὑπὸ διηνεκῆ νομὴν καὶ ὑπὸ ὅρον διτελείας τὰ βακούφια καὶ ἀνοικοδομηλῶσιν οὕτω, ὡς τάχιστα, αἱ κατηρειπωμέναι οἰκοδομαὶ, ἐξαιρετικῶς ἐχορηγεῖτο ἀρχῆθεν τὸ δικαίωμα εἰς αὐτοὺς νὰ μεταβιβάζωσιν, ὁπόταν θέλωσι, τῇ συναινέσει ὅμως καὶ τοῦ ἐφόρου ἐπὶ ἀντιτίμῳ ἢ καὶ ἄνευ ἀντιτίμου τὰ ἐπὶ βακουφικοῦ κτήματος δικαιώματά των διηνεκοῦς νομῆς εἰς ἕτερον. Ἡ ἐξαιρετικῶς λοιπὸν καὶ, οὕτως εἰπεῖν, λόγῳ ἀνάγκης ἐπιτραπεῖσα πώλησις καὶ μεταβίβασις τῶν διτελῶν βακουφίων ἐκ μέρους τοῦ νεμομένου αὐτὰ εἰς ἕτερον (ἀγοραστὴν) νομικῶς συνίσταται οὐχὶ εἰς μεταβίβασιν τῆς κυριότητος τῶν βακουφίων, ἀλλ' ἁπλῶς εἰς τὴν ἀπέναντι συμφωνουμένου τιμήματος μεταβίβασιν καὶ μεταφορὰν, ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου γινομένην, τῆς ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ ἀκινήτου διηνεκοῦς νομῆς ἀπὸ τοῦ πωλητοῦ εἰς τὸν ἀ-

γοραστὴν, ὑποκαθιστάμενον εἰς τὰ πρὸ τῆς πωλήσεως δικαιώματα ἐκείνου.

5. Ἡ κυρίως καὶ καθαυτὸ πώλησις, περὶ ἧς ἐν ἐκτάσει πραγματεύεται τὸ πρῶτον βιβλίον τοῦ Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδικος (ἴδε ἄρθρ. 101-404), καὶ ἥτις διέπει μόνα τὰ κινητὰ καὶ τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα παρὰ τῶν κυρίων των ἐξουσιαζόμενα ἀκίνητα κτήματα (μούλκια), Ἀραβιστὶ μὲν καλεῖται μπέϊ τουρκιστὶ δὲ σατὶς, ἐν ᾧ ἡ ἐξαιρετικῶς καὶ κατ' ἀνάγκην, ὡς εἴρηται, ἐπιτραπεῖσα ἐπὶ ἀντιτίμῳ μεταβίβασις τῆς ἐπὶ διτελοῦς βακουφίου διηνεκοῦς νομῆς ἐν τῇ νομικῇ Τουρκικῇ γλώσσῃ δὲν φέρει τὸ ὄνομα πωλήσεως ἀλλ' ὀνομάζεται εἰδικώτερον διὰ τῆς Ἀραβικῆς λέξεως φερὰγ, ἥτις δηλοῖ ἐκποίησιν, ἐκχώρησιν, παραχώρησιν, καὶ ὁ μεταβιβάζων τὴν διηνεκῆ νομήν του δὲν ὀνομάζεται πωλητὴς (Ἀραβ. μπαΐ Τουρκ. σατὰν) ἀλλὰ φαρὴγ ἤτοι ὁ ἐκποιῶν, ἐκχωρητὴς, καὶ ὁ εἰς ὃν μεταβιβάζεται ἡ διηνεκὴς νομὴ οὐχὶ ἀγοραστὴς (μουστερῆ) ἀλλ' ὁ ὑπὲρ οὗ ἡ ἐκποίησις ἢ ἐκδοχεὺς (μερρτούγουν λὲχ) καὶ τὸ παρὰ τούτου ἀπέναντι τῆς εἰς αὐτὸν μεταβιβάσεως τῆς νομῆς καταβαλλόμενον χρηματικὸν ποσὸν οὐχὶ τίμημα (σεμέν) ἀλλ' ἀντίτιμον ἐκποιήσεως (μπεδέλι φεράγ). Αἱ λέξεις ἐκχώρησις, ἐκχωρητὴς καὶ ἐκδοχεύς, ἃς ἄνωθι μετεχειρίσθημεν, δὲν πρέπει βεβαίως νὰ ἐκληρθῶσι κατὰ τὴν παρὰ τῷ Ῥωμ. Δικαίῳ σημασίαν των, τῆς ἐκχωρήσεως (cessio) σημαινούσης 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 ἀντίστοιχον τῇ φερὰγ, καὶ ἐπειδὴ ἀρ' ἑτέρου κατὰ τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον ἡ λέξις πώλησις ἢ πρᾶσις [1] ἐφαρμόζεται ὄχι μόνον προκειμένου περὶ μεταβιβάσεως αὐτῆς ταύτης τῆς κυριότητος τοῦ πωλουμένου κτήματος ἀλλὰ καὶ περὶ τῆς τῶν ἐμπραγμάτων ἐπὶ τοῦ ἀλλοτρίου κτήματος δικαιωμάτων (ἐπιφάνεια, ἐμφύτευσις) ἢ καὶ τοῦ δικαιώματος τῆς νομῆς ἐπὶ τῶν ἐν δημοσίᾳ γῇ ᾠκοδομημένων, 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 ἐφαρμόζονται καὶ προκειμένου περὶ τῆς πωλήσεως τῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζὴϊ μιριγιὲ) ὧν, ὡς εἴρηται, ἡ καθαυτὸ κυριότης καὶ δεσποτεία (ρεκαμπὲ) ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ (Μπέϊτ οὐλ μὰλ, περὶ τῆς λέξεως ἴδε Βιβλ. Β' τίτλ. Α' § 8) μόνα δὲ τὰ δικαιώματα νομῆς (τεσσαρρὺφ) τοῖς νεμομένοις αὐτὰς ἰδιῶται. Καὶ ἐπὶ δημοσίων οὕτω γαιῶν [1] ἡ πώλησις συνίσταται εἰς τὴν ἀπέναντι ἀντιτίμου ἀδείᾳ τοῦ

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

1. Σημ. Ἀλλοία ὅλως τυγχάνει ἡ νομικὴ βάσις, ἐφ' ἧς ἐδράζεται ὁ τῶν δημοσίων γαιῶν θεσμός. Ὡς εἴρηται ἀλλαχοῦ, ἱστορικὸς λόγος τῆς ἐμφανίσεως καὶ καθιερώσεως τοῦ θεσμοῦ τούτου τυγχάνει τὸ κατὰ τὸ Σερῆ 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 καλλιεργητὴς αὐτῆς διετέλει ἁπλοῦς καὶ ἐφ' ὡρισμένον μόνον χρόνον μισθωτής, ὀφείλων ἐτησίως νὰ καταβάλλῃ τῇ Σιπαχῇ τὸ ἑκάστοτε ὁριζόμενον καὶ κατὰ τὰς περιστάσεις μεταβαλλόμενον μίσθωμα (ἐνοίκιον), εἴτε εἰς ποσοστόν τι ἐκ τῶν προϊόντων τῆς γῆς εἴτε εἰς μετρητὰ συνιστάμενον. Διὰ τοῦ ἀπὸ 7 Ραμαζὰν 1275 εὐεργετικωτάτου νόμου περὶ γαιῶν τὰ δικαιώματα τῶν τέως ἁπλῶν καὶ προσωρινῶν μισθωτῶν δημοσίας γῆς ἐμονιμοτοιήθησαν, ἀναγνωρισθέντος αὐτοῖς τοῦ δικαιώματος διηνεκοῦς νομῆς καὶ ἐγκαταστάσεως (τεσσαρρὺφ), ἀντὶ δὲ τοῦ ἑκάστοτε κατὰ τὴν ἀρέσκειαν τοῦ Σιπαχῆ ἢ τῶν ὑποτακτικῶν τούτοις ὁριζομένου μισθώματος, ὡρίσθη 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 ὀφείλει 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, ἐὰν θέλῃ, καλλιεργεῖ τὴν γῆν, καὶ ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει ὀφείλει νὰ καταβάλῃ τὸ δέκατον, ἐὰν δὲ δὲν θέλῃ καὶ ἀφήσῃ ἐτομένως τὴν γῆν ἐπί ἔτη πολλὰ χέρσον, οὐδένα λόγον ἔχει νὰ δώσῃ εἴς τινα διὰ τὴν τοιαύτην ἀμέλειάν του, ἐν ᾧ τοὐναντίον ἐπὶ δημοσίων γαιῶν ὁ νεμόμενος αὐτάς, ἐπειδὴ δὲν διατελεῖ ἰδιοκτήτης, ὀφείλει ἐκὼν ἄκων νὰ καλλιεργῇ

ἐπὶ τούτῳ ὑπαλλήλου τῆς Πολιτείας (Ταποῦ μεεμουρού) μεταβίβασιν τῶν ἐπὶ τῆς δημοσίας γῆς δικαιωμάτων νομῆς ἀπὸ τοῦ νεμομένου πωλητοῦ εἰς τὸν ἀγοραστήν, καὶ ἡ τοιαύτη δὲ πώλησις, ὀνομαζομένη ἐπίσης φερὰγ, δὲν ὑπάγεται εἰς τὰς περὶ πωλήσεως κοινὰς διατάξεις τοῦ Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδικος, ἀλλὰ ρυθμίζεται κατ' ἰδιαιτέρους ἐξαιρετικοὺς κανόνας, ἐν τῷ Νόμῳ περὶ γαιῶν ἐμπεριεχομένους. Ὁ ταποῦ μεεμουρού (Ἴδε Βιβλ. Α'. τιτλ. α'. ὑποσημ.) τῶν δημοσίων γαιῶν ἐπέχει οἱανπερίπου θέσιν καὶ ὁ μουτεβελῆς (ἔρορος) τῶν διτελῶν βακουφίων.

7. Αἱ ὡς ἄνωθι μεταξὺ τῆς καθαυτὸ πωλήσεως καὶ τοῦ φερὰγ διακρίσεις δὲν ἔχουσι θεωρητικὴν μόνον σημασίαν ἀλλὰ καὶ πρακτικήν, καθότι καίτοι αἱ περισσότεραι ἀλλ' οὐχὶ καὶ πᾶσαι αἱ τὴν δημοσίαν γῆν, ἐὰν δὲ ἀφήσῃ 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, τοπικὸν) εἰς ἕτερον ἐπιμελέστερον τὴν διηνεκῆ νομὴν τῆς γῆς, ὅπως καλλιεργῇ αὐτὴν καὶ καταβάλλῃ ἐτησίως τὸ ὀφειλόμενον δέκατον (ἄρθρ. 68 Νόμου περὶ γαιῶν). Ἐπειδὴ ὁ ἐραζὶ ἢ ταποῦ μεεμουρού θεωρεῖται ὡς ἀντιπρόσωπος τῆς Πολιτείας ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν, πᾶσα δικαιοπραξία, ταύτας ἀφορῶσα, δέον νὰ γίνηται τῇ ἀδείᾳ καὶ συγκαταθέσει του· προκειμένου δὲ ἀκόμη ἕνα ὁ νομεὺς φυτεύσῃ δένδρα ἢ ἐγείρῃ οἰκοδομήν τινα 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 καλλιεργείας καὶ τῆς ἐτησίας καταβολῆς τοῦ δεκάτου τῶν προϊόντων, ἐξηγοῦνται καὶ πλεῖσται ἕτεραι διατάξεις τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου· ὡς π. χ. ἡ τοῦ ἄρθρου 21ου, καθ' ἣν ὁπόταν τις αὐθαιρέτως καὶ παρανόμως καταλάβῃ τὴν ὑπὸ τὴν νομὴν ἑτέρου διατελοῦσαν γῆν καὶ καλλιεργήσας αὐτὴν ἐπί τινα χρόνον καταβάλλῃ συνάμα τὸ ὀφειλόμενον τῇ Πολιτείᾳ δέκατον, καὶ ἐὰν ὁ ἔχων τὸ δικαίωμα τῆς διηνεκοῦς νομῆς ἐπὶ τῆς γῆς ἐπανακτήσῃ κατόπιν ταύτην, δὲν ἔχει ὅμως τὸ δικαίωμα ἵνα οὗτος ζητήσῃ ἀποζημίωσίν τινα παρὰ τοῦ αὐθαιρέτως καταλαβόντος καὶ καλλιεργήσαντος τὴν γῆν διὰ τὴν γενομένην καλλιέργειαν. Τὸ αὐτὸ ἰσχύει καὶ ὡς πρὸς τὰς ταίας τῶν ἀνηλίκων, φρενοβλαβῶν καὶ βλακῶν, καθότι καὶ οἱ τὴν πατρικὴν ἐπὶ τούτων ἐξουσίαν ἐνασκοῦντες ὡς καὶ οἱ ἐπίτροποι δὲν δικαιοῦνται ἐπίσης νὰ ζητήσωσι τοιαύτας ἀποζημιώσεις.

πώλησιν μόνον τῶν κινητῶν καὶ τῶν κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζομένων κτημάτων ρυθμίζουσαι καὶ διέπουσαι διατάξεις τοῦ Ὀθωμ. 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 αἱρέσεις, οἱ κατὰ τὸν Ἀστικὸν Κώδικα ἄκυρον καθιστῶσι τὴν σύμβασιν αὐτὴν τῆς ἀγοραπωλησίας, καθιστῶσιν ἄκυρον συνάμα καὶ τὴν ἐκποίησιν (φερὰγ) τῶν διτελῶν βακουφίων, μὲ τὴν διαφορὰν ὅμως ὅτι, ὁπόταν, προκειμένου περὶ τοιούτων βακουφίων, οἱ συμβαλλόμενοι ἤθελον μὲν μεταξὺ των συμφωνήσει τοιοῦτόν τινα ὅρον ἢ αἵρεσιν χωρὶς ὅμως νὰ ποιήσωσι μνείαν τοῦ ὅρου τούτου ἢ αἱρέσεως κατ' ἐνώπιον τοῦ ἐφόρου, ὁ μὲν μεταξὺ μόνων τῶν συμβαλλομένων συμφωνηθεὶς πλὴν ἐνώπιον τοῦ ἐφόρου μὴ ὁμολογηθεὶς ὅρος ἢ αἵρεσις θεωροῦνται ὡς νὰ μὴ ὑπῆρχον, ἡ δὲ ἐκποίησις (φερὰγ), οἵα ἐνώπιον νοῦ ἐφόρου ὡμολογήθη, κέκτηται πλήρες κῦρος καὶ ἰσχύν.

8. Ἐπίσης αἱ περὶ τοῦ δικαιώματος τῆς ἐξ ἐλαττώματος ἢ ἐξ ὄψεως ἐπιλογῆς τοῦ ἀγοραστοῦ διατάξεις τοῦ Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδικος ἐφαρμόζονται κατ' ἀναλογίαν καὶ προκειμένου περὶ ἐκποιήσεως (φερὰγ) διτελοῦς βακουφίου. Ἐξ ἐλαττώματος ἐπιλογὴ (χηγιάρι αἴπ) λέγεται τὸ ἐκλεκτικὸν δικαίωμα τοῦ ἀγοραστοῦ, ὅπως ἀκυρώσῃ ἢ παραδεχθῇ τὴν γενομένην ἀγορὰν λόγῳ ἐλαττώματος τοῦ ἀγορασθέντος (ἄρθρ. 336—355 Ἀστ. Κώδ.), (1), ἐξ ὄψεως δ' ἐπιλογὴ (χηγιάρι ρουϊγιέτ) ὀνομάζεται τὸ δικαίωμα ἐκλογῆς τοῦ ἀγοραστοῦ ὅπως, ἀφ' οὗ ἴδῃ τὸ ἀγορασθὲν, 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 δέον νὰ ἦναι ἀπηλλαγμένον παντὸς ἐλαττώματος, ὅταν δὲ κατόπιν ἀναφανῇ ἐλάττωμά 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 ὁριοθὲν τίμημα (ἄρθρ. 337). Ἐλάττωμα (αἴπ) ὀνομάζεται ἡ τοιαύτη ἔλλειψις, λόγῳ τῆς ὁποίας ἐπέρχεται

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

ἐλάττωσις κατὰ τὴν κρίσιν τῶν εἰδημόνων εἰς τὴν ἐν γένει ἀξίαν τοῦ πράγματος (338). Ὅπως ἔχῃ τό, ὡς εἴρηται, ἐκλεκτικὸν δικαίωμα (χηγιάρ) ὁ ἀγοραστής, δέον τὸ ἐλάττωμα νὰ ἦναι **ἀρχικὸν**, νὰ ὑφίστατο δηλ. πρὸ τῆς πωλήσεως ἢ καὶ μετὰ τὴν πώλησιν ἀλλὰ πρὸ τῆς εἰς τὸν ἀγοραστὴν παραδόσεως (339—40). Ὁπόταν ὅμως ὁ πωλητὴς δηλώσῃ κατὰ τὴν ἀγοραπωλησίαν τὸ ἐλάττωμα εἰς τὸν ἀγοραστήν, ἢ ἡ πώλησις συνομολογηθῇ ὑπὸ τὸν ὅρον νὰ μὴ εὐθύνηται ὁ πωλητὴς διὰ πᾶν ἀναφαινόμενον ἐλάττωμα, ἢ ὅταν, γνωρίζων ὁ ἀγοραστὴς τὸ ἀναφανὲν ἐλάττωμα, διαθέσῃ κατά τινα τρόπον ἢ μεταβιβάσῃ τὸ πρᾶγμα εἰς ἕτερον, καθ' ἁπάσας τὰς περιπτώσεις ταύτας στερεῖται ὁ ἀγοραστὴς τοῦ ἐκλογικοῦ δικαιώματος (344). Ἐπίσης τὸ τοιοῦτον δικαίωμα κωλύεται εἴ ε ὁπόταν ἀναφανῇ **ἐπιγενόμενον** ἐλάττωμα, ἤτοι μὴ ὑπάρχον μὲν κατὰ τὴν ἀγοραπωλησίαν, μετὰ δὲ τὴν εἰς χεῖρας τοῦ ἀγοραστοῦ παράδοσιν τοῦ πράγματος προκύψαν (345), εἴτε καὶ ὁπόταν ἤθελεν ἐπενέγκει ὁ ἀγοραστὴς ἀλλοίωσίν τινα ἢ προσθήκην ἐπὶ τοῦ πράγματος, ὡς π. χ. φυτεύσῃ δένδρα ἐπὶ τοῦ γηπέδου ἢ ῥάψῃ ἢ βάψῃ τὸ ἀγορασθὲν ὕφασμα κτλ (349). Σημειωτέον, ὅτι ἡ κατὰ τὸν Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδικα ἀγοραπωλησία διαφέρει οὐσιωδῶς κατὰ πολλὰ σημεῖα τῆς τοῦ τε Ρωμαϊκοῦ καὶ Γαλλικοῦ Δικαίου, οὕτω δὲ καὶ τὴν ἐκ τύχης καταστροφὴν ἢ βλάβην τοῦ ἄπαξ πωληθέντος πράγματος ὑφίσταται παρ' ἡμῖν μόνος ὁ πωλητής, ὅστις ἀπαλάσσεται πάσης περαιτέρω εὐθύνης ἀπὸ τῆς εἰς τὸν ἀγοραστὴν παραδόσεως (τεσλήμ) μόνον τοῦ πράγματος (ἄρθρ. 293—4). Οἱ κίνδυνοι λοιπὸν ἀπωλείσεις 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 ἀγοραστὴς 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 ἓν δωμάτιον, ὁπόταν ὅλα ὦσιν ὅμοια (ἄρθρ. 326 Ἀστ. Κώδ.). Ἀγοράζων λοιπὸν τις κινητόν τι ἢ ἀκίνητον κτῆμα χωρὶς προηγουμένως νὰ τὸ ἴδῃ, εὐθὺς ὡς τὸ ἴδῃ, ἔχει τὸ ἐκλεκτικὸν δικαίωμα νὰ παραδιχθῇ ἢ ἀκυρώσῃ τὴν ἀγοράν. Τὸ τοιοῦτον δικαίωμα ἀπόλλυσιν ὁ ἀγοραστής, ὁπόταν κατά τινα τρόπον διαθέσῃ τὸ ἀγορασθὲν ὡς π. χ. ἐκμισθώσῃ αὐτὸ ἢ δωρήσῃ ἢ ὑποθηκεύσῃ κτλ.

τοῦ κτήματός του, ἐθέσπισε διατάξεις τινὰς, κατὰ πολὺ μετριαζούσας τὴν πλεονεξίαν τῶν παρουσιαζομένων ἀγοραστῶν. Οὕτω καὶ κατὰ τὸ Ρωμ. Δίκαιον ἐάν τις ἤθελε πωλήσει τὸ κτῆμά του ἀντὶ εὐτελοῦς τιμήματος ἤτοι κατὰ τὸ ἥμισυ τοὐλάχιστον ἐλάσσονος τῆς πραγματικῆς ἀξίας, ἐδικαιοῦτο (1) ἐντὸς τεσσάρων τὸ πολὺ ἐτῶν ἀπὸ τῆς πωλήσεως, ἵνα, ἐπιστρέφων τὸ ληφθὲν τίμημα εἰς τὸν ἀγοραστὴν, ἀναλάβῃ τὸ κτῆμά του, ἀκυρουμένης οὕτω τῆς πωλήσεως. Παρόμοια περίπου ἐθέσπισε καὶ ὁ Γαλλ. Ἀστ. Κῶδιξ (ἄρθρ. 1674—86), παραδεχόμενος ὅτι ὑπέρογκος ζημία (lésion), δίδουσα τὸ δικαίωμα τῷ πωλητῇ ἵνα ἐντὸς δύω ἐτῶν ἀπὸ τῆς πωλήσεως διαρρήξῃ καὶ ἀκυρώσῃ ταύτην (rescision de la vente), ὑφίσταται ὁπόταν τὸ συμπεφωνημένον τίμημα ἦναι ἔλαττον κατὰ 7/12 τῆς πραγματικῆς ἀξίας τοῦ κτήματος, ὁριζομένης ὑπὸ πραγματογνωμόνων· ἀποδειχθείσης τῆς ὑπερόγκου ζημίας τοῦ πωλητοῦ, ὁ ἀγοραστὴς δύναται, ἐὰν θέλῃ, νὰ κρατήσῃ τὸ κτῆμα, ἀλλ' ὑποχρεοῦται ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει νὰ καταβάλῃ τῷ πωλητῇ τὴν πραγματικὴν ἀξίαν τοῦ κτήματος μεῖον τοῦ ἑνὸς δεκάτου αὐτῆς.

9 β'. Ἡ ἡμετέρα Νομοθεσία ἐκανόνισεν ἄλλως τὰ τῆς ὑπερόγκου ζημίας, ἀποκλείσασα τὸ δικαίωμα τῆς λόγῳ ταύτης ἀκυρώσεως τῆς ἀγοραπωλησίας οὐχὶ μόνῳ τῷ πωλητῇ ἀλλὰ καὶ τῷ ἀγοραστῇ, παραδέχεται δὲ ὅτι τοιαύτη ζημία (γάπνι φαχίς), προκειμένου περὶ τῶν ἀκινήτων κτημάτων, ὑφίσταται ὁπόταν τὸ μεταξὺ πωλητοῦ καὶ ἀγοραστοῦ συμφωνηθὲν τίμημα ἦναι ἔλασσον ἢ πλεῖον τοῦ πραγματικοῦ κατὰ ἓν πέμπτον. Οὕτω π. χ. ὁπόταν κτῆμα ἀξίας πεντήκοντα λιρῶν πωληθῇ ἐπὶ τιμήματι ἐλάσσονι τῶν τεσσαράκοντα, ὑπάρχει ὑπέρογκος ζημία διὰ τὸν πωλητήν, ἐν ᾧ ὁπόταν πωληθῇ ἐπὶ τιμήματι πλείονι τῶν ἑξήκοντα, ὑπάρχει ὑπέρογκος ζημία διὰ τὸν ἀγοραστήν. Δὲν ἀρκεῖ ὅμως μόνη ἡ ὑπέρογκος ζημία ἵνα ἐπέλθῃ δ ἄρρηξις τῆς ἀγοραπωλησίας, ἀλλ' ἀπαιτεῖται πρὸς τοῦτο νὰ συνυπάρ-

(1). Σημ. Ἀρμενοπούλου Ἐξάβιβλος Β βλ. Γ' τίτλος γ'. 69. α' Ἐάν τις τὸ ἴδιον πρᾶγμα ἐλαχίστου τιμήματος πωλήσῃ, δύναται τὸ τίμημα ἀναδιδοὺς λαμβάνειν τὸ ἴδιον πρᾶγμα. Ἐλάχιστον δὲ τίμημά ἐστι τό μηδὲ εἰς ἡμίσειαν διατίμησιν ἀναφερόμενον. Ἐὰν δὲ ὁ ἀγοραστὴς ἐπιλείπηται τὸ λεῖπον τῷ δικαίῳ τιμήματι δοῦναι, ἔχειν αὐτὸν τὸ πεπραμένον πρᾶγμα».

χῃ καὶ δόλος ἤτοι ἀπάτη (ταγρὴ)ἐκ μέρους τοῦ ἑτέρου τῶν συμβαλλομένων, ὡς π. χ. ἐν ᾧ ἡ πωλουμένη οἰκία ἀποφέρει πρόσοδον μόνον πεντακοσίων γροσίων, ὁ πωλητής, ὅπως παρακινήσῃ τὸν ἀγοραστὴν ἵνα τὴν ἀγοράσῃ, βεβαιοῖ αὐτὸν δολίως, ὅτι ἡ οἰκία ἀποφέρει πρόσοδον χιλίων γροσίων. Μόνον προκειμένου περὶ κτημάτων ἀνηκόντων εἰς ἀνηλίκους ἢ ἕτερα ὑπὸ ἀπαγόρευσιν διατελοῦντα πρόσωπα, ἀρκεῖ πρὸς διάρρηξιν τῆς ἀγοραπωλησίας καὶ μόνη ἡ ὕπαρξις ὑπερόγκου ζημίας χωρὶς νὰ προσαπαιτῆται καὶ ἡ ὕπαρξις δόλου. Αἱ ὡς εἴρηται περὶ ὑπερόγκου βλάβης διατάξεις τοῦ Ἀστ. Κώδικος (ἄρθρ. 165, 356—60) ἐφαρμόζονται κατ' ἀναλογίαν καὶ προκειμένου περὶ ἐκποιήτεως (φερὰγ) διτελοῦς βακουφίου (1).

10. Τοὐναντίον αἱ περὶ δικαιώματος προτιμήσεως (σουφὰ) κατὰ τὴν πώλησιν ἀκινήτων κτημάτων διατάξεις τοῦ Ἀστ.Κώδικος (ἄρθ. 1008-45) δὲν ἐφαρμόζονται προκειμένου περὶ ἐκποιήσεως (φερὰγ) τῶν διτελῶν βακουφίων. Τοιοῦτον δικαίωμα προτιμήσεως (2) ἔχουσι

(1) Σημ. Κατὰ τὸ ἄρθρον 119 τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου αἱ περὶ ὑπερόγκου βλάβης καὶ δόλου διατάξεις τοῦ Ἀστ. Κώδικος ἐφαρμόζονται καὶ ἐπὶ δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν· μετὰ τὸν θάνατον ὅμως τοῦ πωλητοῦ (φαρὴγ) τὸ δικαίωμα τῆς διαρρήξεως τῆς πωλήσεως λόγῳ ὑπερόγκου βλάβης καὶ δόλου δὲν μεταβαίνει εἰς τοὺς κληρονόμους του. Κατὰ τὸ Σερὴ ἐν γένει ἐν περιπτώσει θανάτου εἴτε τοῦ πωλητοῦ εἴτε τοῦ ἀγοραστοῦ τὸ δικαίωμα τῆς λόγῳ βλάβης καὶ δόλου διαρρήξεως τῆς ἀγοραπωλησίας δὲν μεταβαίνει εἰς τοὺς κληρονόμους τούτων. (Ἴδε Μαχμοὺτ Ἐσσὰτ Κληρονομικὸν δίκαιον § 113 σελ. 61). Ἐπίσης δὲν μεταβαίνει εἰς τοὺς κληρονόμους καὶ τὸ δικαίωμα τῆς ἐξ ὄψεως ἐπιλογῆς, ὡς καὶ τὸ δικαίωμα **προτιμήσεως** (σουφᾶ), ἐνῷ τοὐναντίον ἰσχύει, προκειμένου περὶ τῆς ἐξ ἐλαττώματος ἐπιλογῆς τοῦ ἀγοραστοῦ (αὐτόθι § § 106, 119, καὶ 112).

(2). Σημ. Τὸ δικαίωμα προτιμήσεως ἴσχυε καὶ παρὰ Βυζαντινοῖς. Ἴδε Ἁρμενοπ. Βιβλ· Γ' τίτλος γ' 103. «Παλαιὸς ἐστιν ὁ τῆς **προτιμήσεως** νόμος κτλ. Ἐν Ἑλλάδι (ἄρθρ. 10 τοῦ περὶ μεταγραφῆς Νόμου) αἱ περὶ προτιμήσεως διατάξεις τοῦ Ἁρμενοπούλου καὶ τὰ περὶ ταύτης ἔθιμα κατηργήθησαν. Κατὰ τὸν Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδικα δικαίωμα **προτιμήσεως** (σουφᾶ) ἔχουσι κατὰ σειρὰν οἱ ἑξῆς α'. οἱ συγκύριοι, ἤτοι οἱ ἀπὸ κοινοῦ ἐξουσιάζοντες τὸ κτῆμα οὕτω ὁπόταν μερίς τις τοῦ ἀδιανεμήτου ἐπικοίνου κτήματος πωληθῇ, ὁ ἰδιοκτήτης τῆς ἑτέρας μερίδος ἔχει δικαίωμα προτιμήσεως. β'. οἱ ἐπικοίνως ἔχοντες ἐμπράγματον δικαίωμα (δουλείαν), βαρύνον ἕτερον

κατὰ τὸν Ἀστικὸν Κώδικα ὡρισμένα τινὰ πρόσωπα ὡς π. χ. οἱ συνιδιοκτῆται, οἱ παρακείμενοι τῷ πωληθέντι κτήματι γείτονες κτλ. οἵτινες δικαιοῦνται, ὁπόταν πωληθῇ ἀκίνητόν τι κτῆμα, νὰ τὸ ἀγοράσωσιν αὐτοὶ κατὰ προτίμησιν, προσφέροντες τὸ ἴδιον τίμημα, ὅπερ

κτῆμα (οἱ τοιοῦτοι ὀνομάζονται **χαλίτ**, ἴδε κατωτέρω § 25)· οὕτω π.χ. ὁ Α καὶ ὁ Β ἔχουσιν ἀπὸ κοινοῦ δουλείαν βαρύνουσαν ἕτερόν τι κτῆμα, δουλεῦον κοινῶς καὶ εἰς τοὺς δύο· πωληθέντος τοῦ κτήματός τοῦ Α, ὁ ἕτερος συγκοινωνὸς δουλείας ἤτοι ὁ Β ἔχει δικαίωμα προτιμήσεως· ἐπίσης καὶ ὅταν ἡ θύρα τῆς πωληθείσης οἰκίας αὐλίζηται ἐν ἰδιωτικῇ ὁδῷ, ἅπαντες οἱ ἰδιοκτῆται οἰκιῶν, ὧν αἱ θύραι ἐπὶ τῆς αὐτῆς ἰδιωτικῆς ὁδοῦ αὐλίζονται, ἔχουσι δικαίωμα προτιμήσεως· γ'. οἱ συνημμένοι γείτονες ἤτοι ἐκεῖνοι οἱ ἰδιοκτῆται κτημάτων, ὧν τὰ κτήματα συνάπτονται τῷ πωληθέντι κτήματι. Ἐκ τῶν ἄνωθι τριῶν τάξεων προτιμᾶται ἡ πρώτη τάξις ἤτοι ἡ τῶν συγκυρίων, κατὰ δεύτερον λόγον ἔρχεται ἡ δευτέρα καὶ ἐν ἐλλείψει ἢ παραιτήσει τῶν τῆς πρώτης καὶ δευτέρας τάξεως ἔρχεται ἡ τρίτη. Τὸ δικαίωμα προτιμήσεως ὑφίσταται μόνον ἐπὶ πωλήσεως οὐχὶ δὲ καὶ ἐπὶ δωρεᾶς, κληρονομίας κτλ. πρὸς ἐνάσκησιν δὲ αὐτοῦ ἀπαιτοῦνται διατυπώσεις τινές, ἤτοι α'. ὁ ἔχων τὴν προτίμησιν, εὐθὺς ὡς μάθῃ τὰ τῆς πωλήσεως, δέον νὰ ἐκφράσῃ λόγους τινὰς διαμαρτυρήσεως κατὰ τῆς γενομένης πωλήσεως· β'. εὐθὺς κατόπιν ἐνώπιον μαρτύρων νὰ δηλώσῃ εἰς τὸν ἀγοραστὴν τὴν περὶ ἐξασκήσεως τοῦ δικαιώματος θέλησίν του καὶ γ'· μετὰ τὰς ἐξωδίκους ταύτας διατυπώσεις νὰ ἐγείρῃ ἐγκαίρως τὴν ἀγωγήν. 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 προτιμήσεως ἐκπληρώσεως ἢ μὴ τῶν πρὸ τῆς ἐγέρσεως ἀγωγῆς ἀπαιτουμένων, ὡς εἴρηται, ἐξωδίκων διατυπώσεων (ἴδε ἀπόφασιν Ἀκιρωτικοῦ ἀπὸ 15 Ἀπριλίου 1309 ἐν Δζ·ριδεῖ Μεχακὶμ σελ. 11.572), πρὸ τῆς ἐκδόσεως δὲ δικαστικῆς ἀποφάσεως, ἀναγνωριζούσης τὴν προτίμησιν εἰς τὸν δικαιοῦχον ἐνάγοντα, δέον οὗτος ἐπὶ Δικαστηρίου νὰ ὁμόσῃ τὸν αὐτοδικαίως παρὰ τοῦ Δικαστοῦ ἐπιβαλλόμενον αὐτῷ ὅρκον, ὅτι δὲν ἔχει κατά τινα τρόπον δηλαδὴ παραιτηθῇ ἤδη τοῦ δικαιώματος προτιμήσεως, ἀναγνωρίσας ῥητῶς ἢ σιωπηρῶς τὴν γενομένην πώλησιν (ἄρθρ. 1746 Ἀστ. Κωδ.). 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 δημοσίας γῆς ἢ βακουφικοῦ ἐδάφους μουκαταλῆ οἰκοδομήματα καὶ δένδρα θεωροῦνται ὡσανεὶ κινητὰ (ἄρθρ. 1019 Ἀστ. Κώδ.). Πλὴν ὅμως, ὁπόταν ἀπὸ κοινοῦ νέμωνται δύω τινὲς ἢ πλείονες τὴν αὐτὴν δημοσίαν γῆν, ὁ εἷς τῶν συννεμομένων δὲν δικαιοῦται ἐν γένει ἄνευ τῆς ἀδείας καὶ συγκαταθέσεως

ἔχει προσενέγκει καὶ ὁ ξένος ἀγοραστής. Πωλουμένου ὅμως ἀκινήτου κτήματος τελείας ἰδιοκτησίας (μούλκι), ὁ ἔφορος τοῦ παρακειμένου βακουφικοῦ κτήματος ἢ ὁ νεμόμενος αὐτὸ δὲν δικαιοῦνται νὰ ἐνασκήσωσι τοιοῦτον δικαίωμα προτιμήσεως, ὡς ἐπίσης καὶ ὅταν ἐκποιῆται (φερὰγ) βακουφικὸν κτῆμα, ὁ ἰδιοκτήτης τοῦ παρακειμένου τελείας ἰδιοκτησίας κτήματος στερεῖται τοιούτου δικαιώματος.

11. ά. Προκειμένου περὶ πωλήσεως ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων τῶν ἀνηλίκων ἢ ὑπ' αὐτῶν ἀγορᾶς τοιούτων, δέον ἐν πρώτοις νὰ σημειώσωμεν, ὅτι ὅλως διαφορετικαὶ τυγχάνουσιν αἱ περὶ ἀνηλίκων διατάξεις τοῦ Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδικος, οὐδεμιᾷ Εὐρωπαϊκῇ Νομοθεσίᾳ προσομοιάζουσαι. Ὡς ὅριον ἐνηλικιώτεως ἐν γένει τίθεται παρ' ἡμῖν τὸ δέκατον πέμπτον ἔτος, ὁ συμπληρώσας δὲ τοῦτο θεωρεῖται αὐτοδικαίως ἐνήλικος (μπαλὴγ), ἀλλὰ καὶ πρὸ τῆς συμπληρώσεως τοῦ ἔτους τούτου ὁ τὸ δωδέκατον ἔτος συμπληρώσας ἄρρην καὶ ἡ τὸ ἔννατον θήλεια, ὁπόταν δείξωσι σημεῖα ἐνηλικιότητος θεωροῦνται κατὰ νόμον ἐνήλικοι. Σημεῖα ἐνηλικιότητος εἶνε ἡ ἐκσπερμάτωσις καὶ ἡ ἱκανότης τοῦ καθιστᾶν ἔγκυον τὴν γυναῖκα διὰ τοὺς ἄρρενας, τὰ ἔμμηνα δὲ καὶ ἡ ἐγκυμοσύνη διὰ τὰς θήλεις. Ὁπόταν λοιπὸν ὑπάρχωσι τοιαῦτα σημεῖα, ἡ ὕπαρξις δὲ αὐτῶν τυγχάνει ἀντικείμενον ἀποδείξεως, καὶ πρὸ τῆς συμπληρώσεως τοῦ δεκάτου πέμπτου ἔτους δύνατάί τις νὰ διατελῇ ἐνήλικος (ἄρθρ. 985-6). Μετὰ τὴν ἐνηλικίωσίν του παύει μὲν ὁ ἐνηλικιωθεὶς ἀπὸ τοῦ νὰ διατελῇ ὑπὸ τὴν πατρικὴν ἐξουσίαν ἢ τὴν τοῦ ἐπιτρόπου, πλὴν ὅμως ὅπως παραδοθῇ εἰς χεῖρας τοῦ ἄρτι ἐνηλικιωθέντος ἡ περιουσία του, δέον οὗτος

τοῦ ἑτέρου νὰ πωλήσῃ (φερὰγ) τὴν μερίδα του εἰς τρίτον. Ἐπίσης καὶ ὅταν δύω τινὲς ἀπὸ κοινοῦ ἔχωσι δουλείαν τινὰ ὑπὲρ τοῦ ὑπὸ τὴν νομὴν αὐτῶν διατελουσῶν δημοσίων γαιῶν, ὁ εἷς τῶν κοινωνῶν τῆς δουλείας (χαλὴτ) δὲν δικαιοῦται νὰ πωλήσῃ τὴν συνδουλευομένην δημοσίαν γῆν εἰς ἕτερον ἄνευ τῆς ἀδείας καὶ συγκαταθέσεως τοῦ ἑτέρου κοινωνοῦ (ἄρθρ. 41 Νόμου περὶ γαιῶν, καὶ ἑπόμενα ἄρθρ. 42-5). Ἐπίσης καὶ ὅταν πωληθῇ ἡ ἐντὸς τῶν ὁρίων χωρίου τινὸς κειμένη δημοσία γῆ εἰς τινα ἑτέρου χωρίου κάτοικον, οἱ ἔχοντες ἀνάγκην γῆς κάτοικοι τοῦ χωρίου, ἔνθα κεῖται ἡ πωληθεῖσα γῆ, ἔχουσι τὸ δικαίωμα, ἵνα ἐντὸς ἑνὸς ἔτους ζητήσωσι καὶ λάβωσιν αὐτοὶ κατὰ προτίμησιν τὴν πωληθεῖσαν γῆν (ἄρθρ. 45 αὐτόθι).

συνάμα νὰ διατελῇ καὶ ἐχέφρων (ρεσὴδ), ἤτοι νὰ ἦναι ἱκανὸς πρὸς διατήρησίν της καὶ οὐχὶ παραλόγως σπάταλος (ἄρθρ. 946, 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 παρὰ τοῦ πατρὸς κτλ. ἢ παρὰ τοῦ Δικαστοῦ διορισθέντος ἐπιτρόπου (βασῆ). Ὁ πρόσηβος ἀνῆλιξ (μουμεγὴζ) δύναται νὰ ἐπιχειρήσῃ νομικὰς πράξεις πλὴν ὅμως τῇ συναινέσει καὶ τοῦ ἐπιτρόπου ἢ τοῦ πατρικὴν ἐπ' αὐτοῦ ἐνασκοῦντος ἐξουσίαν πατρός, πάππου κτλ.

11. β'. Ὁπόταν λοιπὸν πρόκηται ἐν γένει νὰ πωληθῶσι τὰ εἴτε κατὰ πλήρη ἰδιοκτησίαν (μούλκια) καὶ ὑπὸ τὴν κυριότητα ἀνηλίκων καὶ ἑτέρων ὑπὸ δικαστικὴν ἀπαγόρευσιν (χάδζρ) διατελούντων προσώπων (παράρρονες βλάκες) ἀκίνητα κτήματα εἴτε τὰ ὑπὸ τὴν νομὴν αὐτῶν διατελοῦντα δι τελῇ βακούρια, κατὰ τὸν Ὀθ. Νόμον (ἄρθρ. 42 τοῦ περὶ τῶν Ἱερῶν Δικαστηρίων Νόμου) ἀφ' οὗ ἐν πρώτοις καταλλήλως 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 (ἴζιν χοτζετὴ), δυνάμει τοῦ ὁποίου ἐξουσιοδοτεῖται ὁ τὴν πατρικὴν ἐνασκῶν ἐξουσίαν (βελῆ) ἢ ὁ ἐπίτροπος (βασῆ) ἵνα προβῇ εἰς τὴν πώλησιν. Ἐπίσης καὶ προκειμένου ὁ ἐπίτροπος ν' ἀγοράσῃ κτῆμά τι ἐπ' ὀνόματι καὶ ἐκ τῆς περιουσίας τοῦ ἀνηλίκου, αἱ αὐταὶ δέον νὰ τηρηθῶσι διατυπώσεις, ἤτοι 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 μουκαταλῆ ὡς ἐπίσης καὶ τὰ διτελῆ (ἰδζαρετεϊνλοὺ) τοιαῦτα, αἱ δημόσιαι γαῖαι (ἐραζῆι μιριγιέ), ὧν τὴν νομὴν ἔχει ἀνήλικος ἢ φρενοβλαβὴς, ἐπ' οὐδενὶ λόγῳ ἐπιτρέπεται νὰ πωληθῶσι παρὰ τοῦ ἐπιτρόπου, ἐν ᾧ τοὐναντίον ἐπιτρέπεται ἡ 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 ὄχι μόνον αὐτοπροσώπως παρ' αὐτῶν τούτων τῶν συμβαλλομένων μερῶν ἤτοι τοῦ τε πωλητοῦ καὶ τοῦ ἀγοραστοῦ ἀλλὰ καὶ διὰ πληρεξουσίων ἀντιπροσώπων, διοριζομένων εἴτε ἐκ μέρους μόνον τοῦ ἑνὸς εἴτε καὶ παρ' ἀμφοτέρων τῶν συμβαλλομένων. Τὸ πρὸς ἐκτέλεσιν τοιαύτης τινὸς πράξεως ἐπὶ ἀκινήτου παρὰ τοῦ ἐντολέως τῷ πληρεξουσίῳ ἀντιπροσώπῳ του διδόμενον πληρεξούσιον ἔγγραφον δέον νὰ συντάσσηται καὶ ἐπικυρῶται παρὰ μόνων τῶν Ἱεροδικείων (Μεχκεμέ 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. Ὁπόταν ἐπὶ δημοσίων γαιῶν διατελουσῶν ὑπὸ τὴν νομὴν (τεσσαρισὺφ) 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 ἐξουσιοδοτούμενοι πρὸς τοῦτο παρὰ τοῦ Ἱεροδίκου (ἄρθρ. 53 τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου) δύνανται νὰ προβῶσιν εἰς πώλησιν. Τὸ αὐτὸ ἰσχύει καὶ ὅταν πρόκηται περὶ πωλήσεως **ἀγροκτημάτων** (τσιφλὶκ) ἐξουσιαζομένων παρ' ἀνηλίκων. Ἀγρόκτημα (ὑποστατικὸν) ὀνομάζεται τὸ σύνολον τῶν οἰκοδομῶν, κτηνῶν, ὑποζυγίων, ἀμπέλων 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 δύω μαρτύρων ἐκτίθησι προφορικῶς (τακρὴρ) τὴν τοιαύτην θέλησίν του, συντάσσεται δὲ κατόπιν παρὰ τοῦ γραμματέως ἐν τῷ βιβλίῳ ἔκθεσις περὶ πληρεξουσιότητος ἣν καὶ ὑπογράφουσιν ὅ τε ἐντολεὺς καὶ οἱ μάρτυρες ἢ καὶ ὁ πληρεξούσιος, ὁπόταν ἦναι παρὼν καὶ οὗτος. Ἐπὶ τῇ βάσει τῆς ἐκθέσεως ταύτης ἐκδίδεται ἰδιαίτερον **χοτζέτιον** (ἔγγραφον τοῦ Ἱεροῦ Νόμου) πληρεξουσιότητος, ὅπερ σφραγίζεται παρὰ τοῦ Ἱεροδίκου. Ἐὰν τὸ πληρεξούσιον ἔγγραφον ἀφορᾷ κτῆμά τι κείμενον ἐκτὸς τῶν ὁρίων τῆς δικαιοδοσίας τοῦ ἐκδόντος αὐτὸ Ἱεροδικείου, καὶ πρόκηται ἑπομένως ἀλλαχόσε τοῦτο νὰ

σώπως ἐνεργουμένης ἀγοραπωλησίας καὶ τῆς διὰ πληρεξουσίου συντελουμένης τοιαύτης ὑπάρχει ἡ ἐξῆς οὐσιωστικὴ διαφορά. Ὁπόταν ὁ Α. θέλων ν' ἀγοράσῃ ἐπ' ὀνόματί του κτῆμά τι, χωρὶς νὰ ὁρίσῃ 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 (κηγμὲτ, σεμένι μισλ) τοῦ κτήματος, ἐὰν δὲ μεταξὺ τοῦ τιμήματος καὶ τῆς ἀξίας ὑπάρχῃ διαφορὰ εἰς βαθμὸν ὑπερόγκου βλάβης (γάπνι φαχὶς ἴδε πρόσθι § 8), εἴτε ἐνυπάρχει δόλος καὶ ἀπάτη ἐκ μέρους τοῦ πωλητοῦ εἴτε μὴ, ὁ ἐντολεὺς δικαιοῦται πάντοτε ν' ἀκυρώσῃ τὴν παρὰ τοῦ πληρεξουσίου ἐνεργηθεῖσαν

σταλῇ, ἡ περὶ πληρεξουσιότητος προφορικὴ ὁμολογία τοῦ ἐντολέως ἐν ταῖς ὑποδιοικήσεσι (Καζᾶ) γίνεται ἐνώπιον τοῦ Ἱεροδίκου συμπαρισταμένων καὶ δύω παρέδρων δικαστῶν τοῦ Πρωτοδικείου, οἵτινες καὶ ἐπὶ τοῦ χοτζετίου αὐτοῦ τῆς πληρεξουσιότητος (βεκιαλὲτ χοτζετὴ) ὑπογράφουσι περὶ τοῦ ὅτι ἦσαν παρόντες καὶ αὐτοὶ κατὰ τὴν ὁμολογίαν τοῦ ἐντολέως, μετὰ δὲ τὴν τοιαύτην συμπλήρωσιν τὸ χοτζέτιον ἐπικυροῦται καὶ παρὰ τοῦ Πρωτοδικείου τῆς Ἐπαρχίας (Σαντζάκ). Ἐὰν δὲ τὸ περὶ πληρεξουσιότητος ἔγραφον ἔχῃ συνταχθῇ παρὰ Ἱεροδικείου ἐδρεύοντος ἐν τῇ ἕδρᾳ Ἐπαρχίας, ἡ περὶ πληρεξουσιότητος ὁμολογία γένεται ἐνώπιον μὲν τοῦ Ἱεροδίκου ἀλλὰ συμπαρισταμένων 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 ἐγγράφου (χοτζὲτ) τῆς πληρεξουσιότητος, μεθ' ὃ ἐπικυροῦται τοῦτο καὶ παρὰ τοῦ Ἐφετείου τῆς Νομαρχίας. Προκειμένου δὲ νὰ ἐκδοθῇ τοιοῦτον ἔγγραφον πληρεξουσιότητος βεκιαλὲτ χοτζετὴ) παρὰ Ἱεροδικείου ἐδρεύοντος ἐν τῇ ἕδρᾳ τοῦ Νομοῦ, ἡ κατάθεσις τῆς ὁμολογίας τοῦ ἐντολέως γίνεται παρὰ τῷ Ἱεροδίκῳ συμπαρισταμένων 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 σφραγῖδος τοῦ Ἐφετείου. Τὰ ἔξοδα τοῦ πληρεξουσίου εἰσὶ πλὴν τοῦ χαρτοσήμου μόνον τεσσαράκοντα γρόσια ἀργυρᾶ, διὰ δὲ τὰς παρὰ τῶν Πρωτοδικείων καὶ Ἐφετείων ἐπικυρώσεις, αἵτινες καὶ γράφονται ὄπισθι 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 ἑτέραν ἀπὸ 12 Νοεμβρίου 1296.

ἀγοράν, μὴ ἐγκρίνων ἀλλ' ἀποδοκιμάζων αὐτὴν (ἄρθρ. 1482, 1485 Ἀστ. Κώδ.). Ὁπόταν ὅμως ὁ ἐντολεὺς Α. ἐπιθυμῶν νὰ πωλήσῃ τὸ ἀκίνητον κτῆμά του, διορίσῃ πρὸς τοῦτο πληρεξούσιόν του τὸν Β, χωρὶς νὰ ὁρίσῃ 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 Ἀστ. Κώδ.) Ἐν πάσῃ ὅμως περιπτώσει ὁ πρὸς πώλησιν ἐντολοδόχος δὲν δικαιοῦται νὰ πωλήσῃ τὸ κτῆμα τοῦ ἐντολέως του εἰς τοιούτους συγγενεῖς του, ὧν ἡ ὑπὲρ αὐτοῦ μαρτυρία δὲν ἐπιτρέπεται, ἐὰν δὲ ὁ ἐντολεὺς ἔχῃ ῥητῶς ἀφήσει καὶ ὡς πρὸς τὰ πρόσωπα ταῦτα ἐλεύθερον τὸν ἐντολοδόχον, ἢ εἴς τινα τῶν τοιούτου βαθμοῦ συγγενῶν του γενομένη παρὰ τοῦ ἐντολοδόχου πώλησις δέον νὰ γίνηται ἀντὶ τιμήματος ἰσοδυναμοῦντος μὲ τὴν πραγματικὴν ἀξίαν τοῦ πωλουμένου κτήματος, καθότι ἐὰν μεταξὺ τοῦ τιμήματος τῆς πωλήσεως καὶ τῆς ἀξίας τοῦ πωληθέντος ὑρίσταται διαφορὰ ὑπερόγκου βλάβης, ὁ ἐντολεὺς δικαιοῦται, μὴ παραδεχόμενος τὴν πώλησιν, ν' ἀκυρώσῃ αὐτήν.

Κατὰ τὴν γνώμην τοῦ Ὁμὲρ Χιλμῆ καὶ ὁ πρὸς πώλησιν (φερὰγ) βακουφικοῦ διτελοῦς κτήματος διωρισμένος ἐντολοδόχος δὲν δικαιοῦται νὰ ἐκποιήσῃ τὸ βακουφικὸν κτῆμα εἰς τιμὴν ἐλάσσονα τῆς πραγματικῆς ἀξίας του καὶ εἰς βαθμὸν ὑπερόγκου βλάβης, πᾶσα δὲ τοιαύτη ἐκποίησις ἐκ μέρους τοῦ ἐντολοδόχου δὲν καθίσταται ὑποχρεωτικὴ διὰ τὸν ἐντολέα (Ἀχκὶμ οὐλ Ἐβκὰρ ζητ. 255). Κατὰ τὰ λοιπὰ καὶ ὡς πρὸς τὰ διτελῆ (ἰδζαρετεϊνλού) βακουφικὰ κτήματα ἰσχύουσιν καὶ κατὰ τὸν Ὁμὲρ Χιλμῆ αἱ ὡς ἄνωθι διατάξεις τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος.

13. Ἐν τοῖς πρόσθι (§ 4) εἴρηται ἤδη, ὅτι ἡ παρὰ τοῦ διηνεκῶς νεμομένου (μουτεσαρὴφ) τὸ διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα εἰς ἕτερον ἐκποίησις (φερὰγ), ἤτοι πώλησις τοῦ δικαιώματος τῆς διηνεκοῦς νομῆς, δέον νὰ γίνηται πάντοτε τῇ ἀδείᾳ καὶ συγκαταθέσει τοῦ ἐφόρου, ἡ ἄδεια δὲ αὕτη ἀποτελεῖ οὐσιῶδες καὶ ἀπαραίτητον στοιχεῖον τοῦ ἐγκύρου τῆς ἐκποιήσεως. Τί γενήσεται ὅμως ὁπόταν δι' ἰδιωτικοῦ ἢ καὶ συμβολαιογραφικοῦ ἀκόμη ἐγγράφου ἤθελε μὲν συνομολογηθῇ τοιαύτη τις πώλησις (φερὰγ) μεταξὺ τῶν δύω 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 πωλητήν, ὅπως πωλήσῃ καὶ παραδώσῃ τὸ ἀκύρως πωληθὲν διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα, ἀλλ' οὔτε διὰ τὸν ἀγοραστήν, ὅπως καταβάλῃ τὸ συμφωνηθὲν τίμημα καὶ λάβῃ ὑπὸ τὴν κατοχήν του τὸ ἀγορασθέν. Οὐχ ἧττον ὅμως ἐὰν κατὰ τὴν τοιαύτην, ἄνευ τῆς ἀδείας τοῦ ἐφόρου γενομένην, πώλησιν ἔχῃ ῥητῶς συμφωνηθῇ, ὅπως ἐντὸς ὡρισμένης τινὸς προθεσμίας ὁ μὲν πωλητὴς ἐνεργήσῃ διὰ ταπου τὴν ἐπίσημον καὶ ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου μεταβίβασιν τοῦ βακουφικοῦ κτήματος εἰς τὸν ἀγοραστήν, οὗτος δὲ πάλιν ἐντὸς τῆς ὁρισθείσης προθεσμίας πληρώσῃ τῷ πωλητῇ τὸ συμφωνηθὲν τίμημα, καθ' ἣν δὲ περίπτωσιν, δυστροποῦντος τυχὸν εἴτε τοῦ πωλητοῦ ὅπως ἐνεργήσῃ ἐμπροθέσμως τὴν ἐπίσημον καὶ ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου πώλησιν καὶ μεταβίβασιν, εἴτε τοῦ ἀγοραστοῦ ὅπως καταβάλῃ ἐμπροθέσμως τὸ τίμημα, ἤθελεν ὑπάρχει ῥητὸς ὅρος ἐν τῷ συμβολαίῳ ἀγοραπωλησίας, ἵνα διατελῇ ὑπόχρεως ὁ δυστροπήσας εἰς τὴν καταβολὴν τῷ ἑτέρῳ τῶν συμβαλλομένων λόγῳ ἀποζημιώσεώς του χρηματικοῦ τινος ποσοῦ, ἡ τοιαύτη περὶ καταβολῆς ἀποζημιώσεως συμφωνία, καίτοι ἀπορρέουσα ἐκ συμβολαίου ἀκύρου αὐτοῦ καθ' ἑαυτό, ἀλλὰ δυνάμει εἰδικοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος 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 διατάξεις τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος (Ἴδε τὴν ἀπὸ 5 Ῥέμπη 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 (φερὰγ, ἐκποίησις νομῆς) τούτων δέον νὰ γίνηται τῇ **ἀδείᾳ** πάντοτε τοῦ ἁρμοδίου ὑπαλλήλου, πᾶσα δ' ἄνευ ἀδείας αὐτοῦ πώλησις τυγχάνει νομικῶς ἄκυρος, δὲν ἰσχύουσιν ἐν γένει οὐδὲ λαμβάνονται ποσῶς ὑπ' ὄψιν αἱ ἐξ ἰδιωτικοῦ ἢ καὶ ἐπισήμου πωλητηρίου συμβολαίου ἀπορρέουσαι ἀπαιτήσεις περὶ ἀπο-

14. Ἡ ὑποθήκη, ἤτοι ἡ δι' ἀκινήτου κτήματος παρεχομένη ἐξασφάλισις τῆς ἀπαιτήσεως τοῦ πιστωτοῦ, δὲν ὑρίσταται ἐν γένει παρ' ἡμῖν ὡς αὐτοτελὴς καὶ ἰδιαίτερος θεσμός, παρίσταται δὲ μᾶλλον ὑπὸ τύπον καὶ μορφὴν παρεπομένης τῇ ἀγοραπωλησίᾳ ἰδιαιτέρας τινὸς συμφωνίας,δηλαδὴ τοῦ λεγομένου συμφώνου περὶ ἐξωνήσεως (pacte de rachat ou de réméré). Ὁ ὀφειλέτης δηλονότι, θέλων διὰ τοῦ κτήματός του νὰ ἐξασφαλίσῃ τὸν πιστωτήν, πωλεῖ μὲν εἰς αὐτὸν καὶ μεταβιβάζει προσωρινῶς τὸ κτῆμά του, μὲ τὴν ἰδιαιτέραν ὅμως συμφωνίαν ὅπως ἔχῃ τὸ δικαίωμα ἵνα, ὁπόταν πληρώσῃ τὴν πρὸς τὸν δανειστὴν ὀφειλήν του, ἐξαγοράσῃ καὶ πάλιν τὸ πωληθέν. Τὸ τοιοῦτον ὀνομάζεται νομικῶς **πώλησις ἐπὶ ἐξωνήσει** (μπεῖ μπὶλ βερᾶ). (1) Ὡς ὅμως ἤδη εἴρηται, ἐπειδὴ τὰ διτελῆ βακουρικὰ κτήματα δὲν ἀνήκουσι κατὰ πλήρη κυριότητα εἰς τὸν νεμόμενον αὐτὰ ἰδιώτην, διὰ τοῦτο δὲν δύνανται ν' ἀποτελέσωσιν ἀντικείμενον πωλήσεως (μπεῖ, σατής), ἑπομένως οὐδ' ὑπὸ ὅρον ἐξωκήσεως δύνανται νὰ πωληθῶσι. Πλὴν ὅμως ὅπως ἡ πώλησις ἤντοι ἐκποίησις (φεράγ) τῶν διτελῶν βακουρικῶν κτημάτων ἐξαιρετικῶς ἐπετράπη, συνισταμένη, ὡς εἴρηται, εἰς τὴν ἐκ μέρους τοῦ πωλητοῦ πρὸς τὸν ἀγοραστὴν παραχώρησιν καὶ μεταβίβασιν τῆς διηνεκοῦς νομῆς, οὕτω τοιαύτη τις ἐπὶ ἐξωνήσει πώλησις (φεράγ μπὶλ βερᾶ) ἐξαιρετικῶς ἐγένετο δεκτὴ κατὰ τοὺς νεωτέρους χρόνους, συνισταμένη 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 (μπεῖ μπὶλ βεφᾶ) ὁ Ἀστ. Κῶδιξ (ἄρθρ 119) ἀναγνωρίζει καὶ ἑτέρου εἴδους πώλησιν, ἣν ὀνομάζει μπεῖ μπὶλ ἰστιγλὰλ καὶ ἣν ἄλλοι μὲν μετσφράζουσι «πώλησιν τῆς δεσποτείας» ἕτεροι δὲ «πώλησιν ἐπὶ ἀντιχρήσει». Κατὰ τὸ τελευταῖον τοῦτο εἶδος τῆς πωλήσεως πωλεῖ μὲν ὁ πωλητὴς τὸ κτῆμά του **ἐπὶ ἐξωνήσει** πρὸς τὸν ἀγοραστήν, ἐπιφυλάσσεται δὲ συνάμα τὸ δικαίωμα νὰ νέμηται αὐτὸς τὸ κτῆμα ὡς ἁπλοῦς μισθωτής. Περὶ τοῦ σπουδαιοτάτου θέματος τῆς κατὰ τὴν Ὀθωμ. Νομοθεσίαν ὑποθήκης θέλομεν πραγματευθῆ ἐκτενέστατα ἐν **ἰδιαιτέρᾳ** πραγματείᾳ.

στωτοῦ καὶ ὑπὸ ὅρον ἐξωνήσεως ἐκποίησιν τῆς ἐπὶ τοῦ διτελοῦς βακουρικοῦ κτήματος νομῆς τοῦ ὀφειλέτου. Ἐννοεῖται δὲ ὅτι διὰ τῆς τοιαύτης ἐπὶ ἐξωνήσει ἐκποιήσεως, περιοριζομένης μόνον εἰς τὸ ἐπὶ τοῦ κτήματος δικαίωμα νομῆς τοῦ ὀφειλέτου, οὐδόλως θίγεται ἡ ἐπ' αὐτοῦ τούτου τοῦ κτήματος κυριότης (ρεκαμπέ), ἥτις παραμένει πάντοτε τῷ εὐαγεῖ σκοπῷ, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα ἔχει ἀνέκαθεν ἀριερωθῇ. Εὐ ὁήτον ἐπίσης τυγχάνει, μεθ' ὅσα ἤδη ἐλέχθησαν, ὅτι πᾶσα ἐπὶ ἐξωνήσει ἐκποίησις (φεράγ μπὶλ βερά) δέον νὰ γίνηται πάντοτε τῇ ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου, πᾶσα δ' ἄνευ ἀδείας τούτου τοιαύτη τις ἐκποίησις θεωρεῖται ἄκυρος καὶ οὐδέν παράγουσα ἔννομον ἀποτέλεσμα.

15. α'. Δωρεὰ (χιμπὲ) νομικῶς σημαίνει (ἄρθρ. 833 Αστ. Κωδ.) τὴν ἄνευ ἀντιτίμου (ἤτοι δωρεὰν) γενομένην ἀπὸ τοῦ δωρητοῦ εἰς τὸν δωρεοδόχον μεταβίβασιν τῆς κυριότητος τοῦ δωρουμένου πράγματος. Ἀλλ' ἡ κυριότης (ρεκαμπὲ) τῶν διτελῶν βακουρίων, ὡς εἴπομεν, ἀνήκει μόνῳ τῷ Θεῷ οὐχὶ δὲ καὶ τοῖς νεμομένοις ταῦτα ἰδιώταις· ἄρα καὶ τὰ τοιαῦτα βακουρικὰ κτήματα εἶνε ἀνεπίδεκτα δωρεᾶς τοιαύτης, οἵαν ὁρίζει αὐτὴν ὁ Αστικὸς Κῶδιξ. Οὐχ' ἧττον ὅμως κατ' **ἀνάλογον** ἁρμογὴν ἐπετράπη καὶ ἡ δωρεὰ τῶν τοιούτων κτημάτων, συνίσταται δὲ εἰς τὴν ἀδείᾳ 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 νομήν, εἰς τὴν θέσιν τοῦ δωρητοῦ. Ἀλλὰ καὶ ἡ τοιαύτη δωρεὰ τῶν διτελῶν βακουρικῶν κτημάτων ἐν τῇ ἐπισήμῳ Τουρκικῇ γλώσσῃ δὲν φέρει τὸ ὄνομα δωρεᾶς,ἀλλ' ὀνομάζεται εἰδικώτερον **μετζάνεν φεράγ**, ἤτοι δωρεὰν ἐκποίησις ἢ παραχώρησις. Δέον πρὸς τούτοις ἐνταῦθα, προκειμένου περὶ δωρεᾶς, νὰ σημειώσωμεν, ὅτι αὕτη κατὰ τὸν Ἀστικ. Κώδικα συμπληροῦται διὰ τῆς παραδόσεως (τεσλήμ), ἁπλῆ δὲ σύμβασις περὶ δωρεᾶς χωρὶς νὰ συνυπάρχῃ παράδοσις τοῦ δωρουμένου δὲν εἶνε ὑποχρεωτική (1).

1. Σημ. Κατὰ τὸ ἄρθρον 18ον τοῦ ἀπὸ 28 Αὐγούστου 1290 (ἴδε Δεστοὺρ 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 Κῶδιξ (ἄρθρ. 855) ἀναγνωρίζει τὴν ὑπὸ τύπον δωρεᾶς γινομένην σύμβασιν, καθ' ἣν δωρεῖ μὲν ὁ δωρητὴς καὶ παραδίδει τὸ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενον ἀκίνητον κτῆμά του (μοῦλκι) 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 πλῆρες κῦρος καὶ ἰσχύν, ἀναγνωρίζεται δὲ καὶ παρὰ τοῦ Κτηματολογίου (Δερτέρι Χακανῆ), καταχωριζόμενος ἐν τοῖς παρὰ τούτου ἐκδιδομένοις ἐπισήμοις τίτλοις. Ἐφ' ὅσον λοιπὸν ὁ δωρεοδόχος ἐξακολουθεῖ νὰ διατρέφῃ τὸν δωρητήν, οὗτος ἐπ' οὐδενὶ λόγῳ δικαιοῦται ν' ἀνακαλέσῃ τὴν ἅπαξ γενομένην καὶ διὰ τῆς παραδόσεως συντελεσθεῖσαν δωρεάν. Τοιοῦτος περὶ διατροφῆς ὅρος, γινόμενος ἀδείᾳ καὶ τοῦ ἐρόρου, δυνάμει εἰδικοῦ 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 ὡσανεὶ κληρονομικῆς ἐπὶ τῶν βακουφίων διαδοχῆς περιέρχεται τὸ δωρηθὲν βακουφικὸν κτῆμα, ὑποχρεοῦνται ἐπίσης νὰ διατρέφωσι τὸν δωρητήν, ἐφ' ὅσον δὲ οὗτος ζῇ, δὲν δικαιοῦνται οὗτοι νὰ ἐκποιήσωσι καὶ μεταβιβάσωσι τὸ δωρηθὲν εἰς ἕτερον. Ἀλλὰ καὶ ἐὰν μετὰ τὸν θάνατον τοῦ δωρεοδόχου δὲν ἤθελον ὑπάρχει συγγενεῖς τοιοῦτοι, εἰς οὓς νὰ περιέρχηται κληρονομικῶς τὸ βακουφικὸν δωρηθὲν κτῆμα, τοῦτο δὲν καθίσταται σχολάζον (μαχλοὺλ) ἀλλὰ περιέρχεται καὶ πάλιν εἰς τὸν δωρητήν. (Ἴδε ἐν Δεστοὺρ τομ. Δ'. σελ. 373 τὴν ἀπὸ 19 Ρεντζὲπ 1296 Ὑψηλὴν Ἀπόφασιν, ὡς ἐπίσης καὶ τὸν νεώτερον ἀπὸ 12 Ὀκτωβρίου 1304 Νόμον) (1)

ηται δι' ἐπὶ τούτῳ ἀποφάσεως Ἱεροδικείου (χοτζέτ). Διὰ νεωτέρας ὅμως ἐγκυκλίου τοῦ Ὑπουργείου τῆς Δικαιοσύνης ἀπὸ 7 Μαρτίου 1294 (Δεστοὺρ τόμ. Δ' σελ. 371) γίνονται δεκτὰ καὶ τὰ παρὰ τῆς Δημογεροντίας, Μητροπόλεως, Πατριαρχείων ἢ καὶ τῆς συντεχνίας ἁπλῶς ἐπικεκυρωμένα δωρητήρια ἔγγραφα.

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

16. α. Ἄλλοτε πρὸ τῆς δημοσιεύσεως δηλονότι τοῦ ἀπὸ 7 Σεφὲρ 1284 (23 Μαΐου 1868) Νόμου, δι' οὗ κατὰ πρώτην φορὰν ἀπενεμήθη παρὰ τῆς Αὐτοκρατορικῆς Κυβερνήσεως καὶ ἀνεγνωρίσθη τὸ δικαίωμα εἰς τοὺς ἀλλοδαπούς, ἤτοι τοὺς ξένους ὑπηκόους, ν' ἀποκτῶσι καὶ ἔχωσιν ἀκίνητα ἐν Τουρκίᾳ κτήματα (ἴδε κατωτέρω § 22), οὗτοι δὲν ἠδύναντο ἐν τῷ φανερῷ ν' ἀποκτήσωσιν οἱανδήποτε ἀκίνητον περιουσίαν ἐπὶ ἰδίοις ὀνόμασιν, ὡς ἐκ τούτου λοιπὸν καὶ καταστρατηγούμενοι τὸν Νόμον κατέφευγον εἰς τὴν δι' εἰκονικῶν ἀγορῶν ἀπόκτησιν κτημάτων ἐπ' ὀνόματι τρίτων προσώπων ὑπηκόων ὀθωμανῶν, ἅτινα καὶ ἐφαίνοντο ἐπισήμως ὡς ἰδιοκτῆται τῶν ἀκινήτων, ἐν ᾧ ἐν τῷ κρυφῷ πραγματικοὶ κύριοι καὶ κάτοχοι διετέλουν οἱ ἀλλοδαποί. Ἀφ' ἑτέρου, ὡς θέλομεν ἐξηγήσει παρακατιόντες (ἴδε Βιβλ. Γ' τιτλ. γ' § 9 καὶ ἑξῆς), τὰ διτελῆ βακουφικὰ κτήματα (ἰδζαρετεϊνλοὺ) μετὰ τὸν θάνατον τοῦ διηνεκοῦς νομέως μόνον εἰς τοὺς ἀμέσους κατιόντας ἤτοι τὰ τέκνα αὐτοῦ περιέρχονται, μὴ ὑπαρχόντων δὲ τέκνων, τὰ τοιαῦτα κτήματα καταλαμβάνονται ὡς σχολάζοντα (μαχλοὺλ) παρὰ τῶν ἐφόρων τῶν βακουφίων, δυναμένων νὰ παραχωρήσωσιν ἐκ νέου τὴν διηνεκῆ νομὴν ἐπὶ διπλῷ μισθώματι, ἤτοι ἐπὶ διτελείᾳ, εἴτε διότι οἱ ἀλλοδαποὶ δὲν ἐδικαιοῦντο πρότερον νὰ ἐξουσιάζωσιν ἀκίνητα ἐν Τουρκίᾳ κτήματα, ὡς ἐκ τούτου δ' ἠναγκάζοντο ν' ἀποκτῶσι τοιαῦτα καταχρηστικῶς καὶ εἰκονικῶς (μουβάζατεν) ἐπ' ὀνόματι ὑπηκόου τινὸς Ὀθωμανοῦ, εἴτε καὶ διότι ὁ διηνεκὴς νομεὺς (μουτεσσαρὴφ) διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος βλέπων ὅτι, ἐπειδὴ εἶνε ἄπαις ἤτοι ἄνευ τέκνων, τὸ ὑπ' αὐτοῦ ἐξουσιαζόμενον κτῆμα, μὴ περιερχόμενον μετὰ τὸν θάνατον εἰς τοὺς ἀμέσους συγγενεῖς του, ὡς γονεῖς, ἀδελφοὺς κτλ., θὰ καθίστατο σχολάζον (μαχλοὺλ), ἠναγκάζετο ὅθεν νὰ μεταβιβάζῃ τὸ τοιοῦτον κτῆμά του εἰκονικῶς εἰς ἕτερον, ἔχοντα τέκνα, διὰ τοὺς λόγους λοιπὸν τούτους αἱ περιπτώσεις τῶν εἰκονικῶν (μουζαβᾶ) μεταβιβάσεων καὶ ἀγορῶν ἦσαν λίαν συνή-

νεωτέρου ἀπὸ 12 Ὀκτωβρίου 1304 Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματος ἐπιτρέπει ἐπίσης τὴν ὑπὸ ὅρον διατροφῆς δωρεὰν μεταβίβασιν τῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζῆϊ μιριγιὲ) γενομένην ὅμως τῇ ἀδείᾳ τοῦ **Ταπουῦ μεμουρού**.

θεις παρ' ἡμῖν. Οὕτω δὲ συνέβαινεν ἐν τῷ φανερῷ μὲν καὶ ἐπισήμως ἕτεροι νὰ φαίνωνται ἰδιοκτῆται καὶ νομεῖς τῶν κτημάτων, καὶ ἰδίᾳ τῶν βακουφικῶν τοιούτων, ἐν τῷ κρυφῷ δὲ καὶ ἀνεπισήμως δυνάμει ἐγγράφων εἰκονικότητος πραγματικοὶ ἰδιοκτῆται καὶ νομεῖς νὰ διατελῶσιν ἕτερα ὅλως πρόσωπα, καὶ τοῦτο ἐν ἀγνοίᾳ καὶ ἄνευ τῆς συγκαταθέσεως τοῦ ἁρμοδίου ἐφόρου.

16. δ.' 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 δικαιωμάτων νομῆς (τεσσαροὺρ), δέον ἐξ ἀνάγκης νὰ παραδεχθῶμεν, ὅτι πᾶν εἰκονικὸν ἔγγραφον (μουβαζὰ σενεδῆ), γινόμενον ἀναφορικῶς πρὸς τὴν τοιαύτην πώλησιν καὶ ἀγορὰν διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος, οὐδὲν κῦρος καὶ οὐδεμίαν ἰσχὺν κέκτηται, καὶ ὅτι ἑπομένως 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 Μαΐου 1868 Νόμου ἐπετράπη εἰς τοὺς ξένους ὑπηκόους ν' ἀποκτῶσιν ἐπ' ἰδίοις ὀνόμασιν ἐν Τουρκίᾳ κτήματα, δι' ἑτέρου δὲ ἀπό 2 Ζηλκαδὲ 1285 Νόμου (Ἴδε Δεστοὺρ τομ. Α.' σελ. 225) ἐχορηγήθη ἐπὶ τῶν ἀμέσως μόνον παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων διοικουμένων (μαζπουτὰ) βακουφικῶν κτημάτων καὶ ὑπὲρ ὡρισμένων μόνον συγγενῶν τοῦ θανόντος νομέως τὸ λεγόμενον **εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τοῦ δικαιώματος** μεταβιβάσεως (τεβσὶϊ ἰντικὰλ), περὶ οὗ παρακατιόντες ἐκτενῆ ποιήσομεν τὸν λόγον (ἴδε κατωτέρω τίτλ. γ.'). Οἱ λόγοι λοιπόν, διὰ τοὺς ὁποίους ἠναγκάζοντο πολλοὶ νὰ ἐγγράφωσιν εἰκονικῶς τὰ ἀκίνητα κτήματά των εἰς ὄνομα τρίτου, κατὰ τὸ πλεῖστον ἐξέλιπον, ὡς ἐκ τούτου δὲ καὶ οἱ πραγματικοὶ ἰδιοκτῆται, βλέποντες ὅτι οὐδὲν σπουδαῖον κώλυμα ὑπῆρχεν, ὅπως ἐγγράψωσιν ἐπ' ἰδίοις ὀνόμασι τὰ κτήματά των, ἐπόμενον ἦτο νὰ στραφῶσι κατὰ τοῦ εἰκονικοῦ κυρίου ἢ νομέως καὶ ζητήσωσι παρ' αὐτοῦ τὴν μεταβίβασιν τῶν τίτλων τῆς ἰδιοκτησίας των ἐπ' ἰδίοις 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 Μαρτίου 1286 Βεζυρικὴ Διαταγὴ (μπουγιουρουλτοὺ), πραγματευομένη περὶ τῆς εἰκονικῆς ἐν γένει ἐκποιήσεως (φερὰγ) ἐστεγασμένων καὶ προσοδοφόρων βακουφίων (Ἴδε Δεστοὺρ τομ. Γ.' σελ 163), βασιζομένη δ' ἐπὶ τῆς ἐπιεικείας (aequitas) καὶ οὐχὶ ἐπὶ τοῦ αὐστηροῦ Δικαίου, κατὰ τὸ summun jus summa injuria.

17. Ὡς εἴρηται, ἐπὶ τῶν μὴ ἀπ' εὐθείας παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων ἀλλ' ἀμέσως ὑπὸ τῶν ἐφόρων των διοικουμένων (ἐβκάφι μουλχακᾶ), ἅτινά εἰσι καὶ τὰ πολυαριθμότερα, 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 ὡρισμένας τάξεις συγγενῶν (τεβσὶϊ ἰντικάλ, ἴδε βιβλ. Γ' τίτλ γ'),[1] ὡς ἐκ τούτου δὲ καὶ πλεῖσται εἰκονικαὶ πράξεις ἐγίνοντο συνήθως ἐπὶ τῶν τοιούτου εἴδους βακουφικῶν κτημάτων, ἀφορμὴν ἔχουσαι τὴν προβλεπομένην παρὰ τοῦ διηνεκοῦς νομέως περίπτωσιν, καθ' ἣν, ἐὰν οὗτος, διατελῶν ἄτεκνος, ἀπέθνησκε, μετὰ τὸν θάνατόν του τὸ ὑπὸ τὴν νομὴν του βακουφικὸν κτῆμα, μὴ περιερχόμενον πλὴν τέκνων εἰς ἑτέρους συγγενεῖς, καθίστατο σχολάζον (μαχλούλ), καὶ ὡς τοιοῦτον κατελαμβάνετο ἀμέσως παρὰ τοῦ ἐφόρου. Κατὰ τὴν ρηθεῖσαν λοιπὸν ἀπὸ 5 Μαρτίου 1286 Βεζυρικὴν Διαταγήν, μέχρις ὅτου 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 ἑξῆς 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 Ὑπουργείῳ δὲ τῶν Βακουφίων προσηρτημένων βακουφικῶν κτημάτων (ἐβκάφι μουλχακᾶ).

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

εἰς τὰς εἰκονικὰς μεταβιβάσεις ἐν γένει τῶν βακουφικῶν μόνον κτημάτων. Ἐὰν δηλαδὴ ὁ ἐπιτήμως καὶ τῇ ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου γενόμενος καὶ ὡς τοιοῦτος ἀνεγνωρισμένος διηνεκὴς νομεὺς (μουτεσσαρὴφ) εἴτε ὁ ἴδιος ἤθελεν ὁμολογήσει εἴτε δι' ἐγγράφου του ἤθελεν ἀποδειχθῇ, ὅτι αὐτὸς μὲν εἶνε εἰκονικὸς νομεύς, πράγματι δὲ ἡ διηνεκὴς νομὴ ἀνήκει εἰς ἕτερόν τινα, ἐν τοιαύταις περιπτώσεσι καταδικάζεται οὗτος νὰ μεταβιβάσῃ τὸ εἰκονικῶς ἐπ' ὀνόματί του διατελοῦν βακουφικὸν κτῆμα εἰς τὸν ὑπὲρ οὗ ἡ εἰκονικότης πραγματικὸν νομέα, καὶ ἐὰν τὸ τοιοῦτον ἤθελεν εἶσθαι ἀδύνατον, ὑποχρεοῦται ὁ εἰκονικὸς νομεὺς νὰ ἐκποιήσῃ εἰς ἕτερον τὴν ἐπὶ τοῦ κτήματος νομήν, ὑπὸ τὸν ὅρον ἵνα λάβῃ τὸ τίμημα τῆς ἐκποιήσεως ὁ ὑπὲρ οὗ ἡ εἰκονικότης πραγματικὸς νομεύς. Ἀποθνήσκοντος τοῦ εἰκονικοῦ νομέως δύο τινὰ δυνατὸν νὰ συμβῶσι, καθότι ἐὰν μὲν ὁ ἀποθανὼν ἔχῃ ἐγκαταλίπει συγγενεῖς, ἀπολαύοντας τὸ δικαίωμα τῆς ἐπ' ὀνόματί των μεταβιβάσεως τῆς νομῆς (τεσσαρούφ) τοῦ βακουφικοῦ κτήματος, βαρύνονται κατ' οὐδὲν ἀπέναντι τοῦ ὑπὲρ οὗ ἡ εἰκονικότης πραγματικοῦ νομέως μὲ τὰς αὐτὰς ὡς ἄνωθι ὑποχρεώσεις, ἃς εἶχε καὶ ὁ ἀποθανὼν εἰκονικὸς νομεύς, ἐὰν δὲ τοὐναντίον οὗτος δὲν ἔχῃ ἀφήσει συγγενεῖς δικαιουμένους εἰς τὴν ἐπ' ὀνόματι των μεταβίβασιν (ἐντικάλ) τῆς νομῆς (ἴδε κατωτέρω Βιβλ. Γ. τίτλος γ'.), τότε τὸ εἰκονικῶς ἐξουσιαζόμενον βακουφικὸν κτῆμα καθίσταται σχολάζον (μαχλούλ), ὡς τοιοῦτον δέ, καὶ χωρὶς νὰ λαμβάνωνται ποσῶς πλέον ὑπ' ὄψιν τὰ δικαιώματα τοῦ ὑπὲρ οὗ ἡ εἰκονικότης πραγματικοῦ νομέως, καταλαμβάνεται ἀμέσως ὑπὸ τοῦ ἐφόρου, ἀπέναντι

Διαταγῆς ἔπαυσε πλέον ὑφισταμένη; Βεβαίως ὄχι, διότι cessante ratione legis non cessat lex, δηλαδὴ 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 τῷ νόμῳ ἐμπεριεχομένου λόγου ἐνομοθετήθη ὁ Νόμος οὗτος. Ἄλλως τε ἐκτὸς τοῦ ὅτι τὸ περιεχόμενον τῆς ὡς εἴρηται Βεζυρικῆς διαταγῆς ἐξακολουθεῖ μέχρι τῆς σήμερον ἐφαρμοζόμενον παρὰ τοῖς Δικαστηρίοις, καὶ κατὰ τὰς Γενικὰς Διατάξεις (μεβάδι οὐμουμιγιέ, ἴδε Δεστοὺρ τόμ. α'. σελ. 16.) ὁ Νόμος μόνον δι' ἑτέρου Νόμου καταργεῖται.

τοῦ ὁποίου δὲν δύναται ν' ἀντιταχθῇ οὔτε νὰ ἰσχύσῃ οἱονδήποτε περὶ εἰκονικότητος ἔγγραφον.

18. Τὸ Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα, περὶ οὗ ἐνδιαλαμβάνει ἡ ἀπὸ 5 Μαρτίου 1286 ὡς εἴρηται Βεζυρικὴ Διαταγή, καθὰ εἰδικῶς μόνα τὰ βακούφια ἀφορῶντα, δὲν ἐφαρμόζεται ἐπὶ δημοσίων γαιῶν, ἀφ' οὗ μάλιστα καὶ ὁ περὶ γαιῶν Νόμος οὐδεμίαν περὶ εἰκονικότητος διάταξιν περιέχει (Συμφωνεῖ Ἀκυρωτικὸν Κωνσταντινουπόλεως· ἴδε ἀπόφασίν του ἀπὸ 9 Αὐγούστου 1300, ἀντιφωνεῖ ἐν ἑτέρᾳ ἀποφάσει). Περὶ εἰκονικότητος λόγον ποιεῖται καὶ ὁ Ὀθωμανικὸς Αστικ. Κῶδιξ, ὅστις ἀφορᾷ ἐν γένει καὶ διέπει μόνα τὰ κινητὰ καὶ τὰ κατὰ πλήρη ἰδιοκτησίαν ἐξουσιαζόμενα ἀκίνητα (μούλκια), κατὰ τὸ ἄρθρον δὲ 1591 εἶνε δεκτὴ ἡ περὶ εἰκονικότητος ὁμολογία. Οὕτω ἐάν τις ὁμολογήσῃ εἴτε ἐγγράφως εἴτε καὶ μὴ, ὅτι τὸ κτῆμα, ὅπερ αὐτὸς κατέχει, δὲν εἶνε ἰδικόν του ἀλλ' ὅτι ἀνήκει εἰς ἕτερόν τινα, ἡ τοιαύτη ὁμολογία εἶνε ἔγκυρος. Ἐπίσης καὶ κατὰ τὸ ἑπόμενον ἄρθρον 1592 ὁπόταν τις ὁμολογήσῃ σχετικῶς πρός τι ἀκίνητον κτῆμα, ὅπερ αὐτὸς δυνάμει τιτλου ἰδιοκτησίας κατέχει, ὅτι τὸ κτῆμα τοῦτο ἀνήκει εἰς ἕτερον, καὶ ὅτι ὁ ἴδιος (ὁ ὁμολογῶν) οὐδὲν ἐπὶ τοῦ κτήματος δικαίωμα κυριότητος ἔχει, τὸ δ' ὄνομά του εἰκονικῶς μόνον ἀναφέρεται ἐν τῷ τίτλῳ τῆς ἰδιοκτησίας, ὡς ἐπίσης καὶ ὁπόταν τις ὁμολογήσῃ ὅτι τὸ δεῖνα κτῆμα ἔχει ἀγοράσει διὰ λ)σμὸν τοῦ Α., καὶ τὰ χρήματα ἅτινα αὐτὸς ἔχει δώσει ὡς τίμημα εἰς τὸ πωλητήν, ἀνῆκον εἰς τὸν Α., εἰκονικῶς δ' ἔχει γραφεῖ τὸ ὄνομά του (τοῦ ὁμολογοῦντος) ἐν τῷ τίτλῳ ἰδιοκτησίας, κατ' ἀμφοτέρας τὰς περιπτώσεις ἡ ὁμολογία εἶνε ἔγκυρος, τὸ δὲ κτῆμα θεωρεῖται ὡς πράγματι ἀνῆκον εἰς τὸν ὑπὲρ οὗ ἡ ὁμολογία.

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

ἐξ ἐγγυήσεως πρὸς τὸ Δημόσιον ὀφείλοντες, οὐχ ἧττον ὅμως εἶχον ἀποπειραθῇ δι' εἰκονικῶν διεκδικήσεων τρίτου τὰ ὑπέγγυα κτήματά των νὰ ἐλευθερώσωσι, ὡς ἐπίσης καί τινες ἕτεροι, οἵτινες, ἐν ᾧ ἄπαξ ἔχουσι τὰ ἴδια κτήματά των ὑποθηκεύσει τῇ Γεωργικῇ Τραπέζῃ, ἐκ συμπαιγνίας μετά τρίτου, διεκδικοῦντος τὴν κυριότητα, προσεπάθουν ν' ἀπαλλάξωσι τῆς ὑποθήκης τὰ ἐνυπόθηκα κτήματά των, κατὰ πρῶτον μὲν ὅσον ἀφορᾷ τὰ δικαιώματα τοῦ Δημοσίου (Χαζινέϊ μαλιγιέ) δυνάμει τῆς ἀπὸ 31 Μαρτίου 1307 Ἐγκυκλίου, κατόπιν δὲ καὶ χάριν προστασίας τῆς Γεωργικῆς Τραπέζης ἀλλὰ καὶ τῶν ἰδιωτῶν (Ἴδε Ἐγκύκλιον ἀπὸ 8 7)βρίου 1310) σπουδαῖοι περιορισμοὶ ἐτέθησαν ὡς πρὸς τὰς εἰκονικὰς διεκδικήσεις καὶ ἀπαιτήσεις, καίτοι ἐπὶ ἐγγράφων βασιζομένας. Ἐπίσης καὶ κατὰ τὴν διάταξιν τοῦ νεωτάτου καὶ κατὰ 7)βριον τοῦ 1902 δημοσιευθέντος Αὐτοκρατορικοῦ Διατάγματι κεκυρωμένου Νόμου(1) ἀπαγορεύεται τοῦ λοιποῦ τοῖς

1. Σημ. Τὸ Σερῆ, καθὰ ἐξ ἀποκαλύψεως Μουσουλμανικὸν δίκαιον, μένει ἀμετάβλητον, μὴ δυνάμενον δηλαδὴ διὰ νεωτέρων νομοθετικῶν διατάξεων κατ' οὐσίαν καὶ κατὰ τὰς ρητὰς καὶ θεμελιώδεις διατάξεις του νὰ τροποποιηθῇ, πηγαὶ δὲ τούτου εἰσὶν α'. ἡ Ἱερὰ Βίβλος (Κοράνιον)· β'. αἱ ρήτραι τοῦ Προφήτου (Χαδής)· γ'. ἡ ὁμοφωνία τῶν συντρόφων τοῦ Προφήτου καὶ δ'. ἡ ἀνάλογος ἐφαρμογή. Ἐρωτηθὲν ἄλλοτε ἀποφάσει τοῦ Ὑπουργικοῦ Συμβουλίου τὸ Ὑψ. Σεϊχουλισλαμάτον ἵνα ἐκφράσῃ γνώμην ὡς πρὸς τὸ ζήτημα τοῦ κύρους τῆς δι' εἰκονικῶν ἢ δυνάμει ἰδιωτικῶν πωλητηρίων ἐγγράφων μεταβιβάσεως τῶν μουλκίων, ἀπεφήνατο ὅτι, κατὰ τὸ Σερῆ τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενα ἀκίνητα (μουλκια) ἐξομοιοῦνται μὲ τὰ κινητὰ πράγματα, ἐπομένως ἀφ' οὗ ὡς πρός τε τὸν τρόπον τῆς ἐξουσίας καὶ πωλήσεως καὶ ὑποθήκης καὶ δωρεᾶς κτλ. ὑπάγονται ταῦτα εἰς τοὺς αὐτοὺς εἰς οὓς καὶ τὰ κινητὰ κανόνας, πᾶσα, καὶ ἄνευ συμπράξεως ἐπισήμου τινὸς Ἀρχῆς ἀλλὰ μεταξὺ μόνον τῶν συμβαλλομένων μερῶν καταρτιζομένη τὰ μούλκια 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' ἁπλῶς διατάσσονται καὶ ὑποχρεοῦνται οἱ Δικασταὶ νὰ μὴ δικάζωσιν ἐν γένει ἀγωγὰς ἐκ τοιούτων ἰδιωτικῶν πωλητηρίων ἐγγράφων ἀπορρεούσας. Ἐπειδὴ κατὰ τὸ Σερῆ οἱ Δικασταὶ εἰσὶν ἐντολοδόχοι τῆς Α. Α. Μ. τοῦ Σουλ-

Δικαστηρίοις νὰ παραδεχθῶσι 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 περιορισθῆ αἱ περιπτώσεις τῆς εἰκονικότητος ἐπὶ μουλκίων καὶ τῶν ἐπὶ ἰδιωτικῶν ἐγγράφων βασιζομένων διαφόρων δικαιοπραξιῶν. Ἐνῷ δ' ἄλλοτε τά τε Ἱεροδικεῖα ὡς καὶ τὰ Συμβολαιογραφεῖα συνέταττον ἢ ἐπεκύρουν πᾶν περὶ ἀγοραπωλησίας ἢ ὑποθήκης κ.τ.λ. μουλκίου συμβόλαιον, πρό τινων ἐτῶν καὶ τὸ τοιοῦτον ἔχει ἀπαγορευθῆ, ὁρισθέντος, ὅτι τὸ μόνον ἁρμόδιον ἐπίσημον Γραφεῖον, παρ' ᾧ δέον νὰ διεξάγωνται αἱ τοιαῦται ἐπὶ ἀκινήτων δικαιοπραξίαι, τυγχάνει τὸ Αὐτοκρατορικὸν Κτηματολόγιον (Δεφτέρι Χακανῆ, ἴδε Βιβλ. Α' τιτλ. Β' ἐν προσθήκῃ § Ϛ).

19. Ζήτημα εἰκονικότητος παρουσιάζεται καὶ ὁπόταν π. χ. ὁ Α. δανειζόμενος παρὰ τοῦ Β. χρηματικόν τι ποσόν, πρὸς περισσοτέραν ἐξασφάλισιν τοῦ πιστωτοῦ του καὶ κατ' ἀπαίτησίν του ἀντὶ νὰ τῷ ὑποθηκεύσῃ (ρερὰγ μπὶλ βερᾶ, πώλησις ἐπὶ ἐξωνήσει) τὸ διτελὲς βακουφικὸν κτῆμά του, δηλοῖ τοὐναντίον ἐπισήμως καὶ ἐνώπιον τοῦ ἐφόρου ὅτι δι' ὁριστικῆς καὶ ἀμετακλήτου πωλήσεως ἐπώλησεν αὐτὸ εἰς τὸν δανειστήν του. Τί γενήσεται ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει, ὁπόταν ὁ μὲν ὀφειλέτης Α. διατελῇ πρόθυμος νὰ πληρώσῃ τὴν ὀφειλήν του καὶ λάβῃ ὀπίσω τὸ κτῆμα, πλὴν ὅμως ὁ κερδαλεόφρων πιστωτής του Β. δὲν παραδέχηται τὸ τοιοῦτον, ἰσχυριζόμενος, ὅτι δι' ὁριστικῆς καὶ

τάνου ὅπως δικάζωσι τὰς δίκας καὶ ἀποφασίζωσι (ἄρθρ. 1800 Ἀστ. Κώδ.), καὶ ἐπειδὴ Οὗτος ἔχει συνάμα τὸ ὕπατον δικαίωμα ἵνα εἴτε ὁρίζῃ ὁποίας ὑποθέσεις δέον οἱ Δικασταὶ νὰ δικάζωσι εἴτε καὶ ἕνεκα λόγων τινῶν, ὑπὸ τοῦ κοινοῦ συμφέροντος ὑπαγορευομένων, ἐξαιρῇ 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 ἀγωγάς, οὐδεμία μεταβολὴ ἐπέρχεται εἰς τὸ Σερῆ, οὐδὲ θίγονται ἐν γένει τὰ κατ' αὐτό. Κατὰ παραπήσιαν οἰκονομίαν ὑπάρχουσι παρὰ τῇ Ὀθωμανικῇ Νομοθεσίᾳ καὶ ἕτερά τινα Αὐτοκρατορικὰ Διατάγματα, ἐπιτρέποντα ἢ ἀπαγορεύοντα εἰς τοὺς Δικαστὰς ὡρισμένας τινὰς ὑποθέσεις νὰ δικάζωσιν (ἴδε πρόσθι § 17 καὶ κατωτέρω § 19).

ἐνώπιον τοῦ ἐφόρου ὡς τοιαύτης συνομολογηθείσης πωλήσεως ἠγόρασε τὸ βακουφικὸν κτῆμα καὶ ὅτι τοῦτο συνεπῶς ὁριστικῶς καὶ ἀμετακλήτως ἀνήκει εἰς αὐτόν; Κατὰ παλαιόν τινα Νόμον (Σαμπὰν 1261) ἐπὶ παρομοίων περιπτώσεων ὁ δικαστὴς ἔδει νὰ διατάξῃ τὴν διὰ πραγματογνωμόνων ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας τοῦ φιλονεικουμένου βακουφικοῦ κτήματος, καὶ ἐὰν μὲν τὸ τίμημα, ὅπερ ἔχει δώσει ὁ ἀγοραστὴς Β. πρὸς τὸν πωλητὴν Α., εὑρεθῇ κατώτερον τῆς πραγματικῆς ἀξίας τοῦ ἀκινήτου, συμπεραίνεται ὅτι δὲν ἐπρόκειτο ἀρχικῶς περὶ ὁριστικῆς πωλήσεως ἀλλὰ περὶ ὑποθήκης (φερὰγ μπὶλ βερὰ ἢ μπὶλ ἰστιγλὰλ), εἰ δὲ τὸ τίμημα συνεφώνει μὲ τὴν ἀξίαν, ὅτι τότε ἐπρόκειτο περὶ ὁριστικῆς πωλήσεως. Ἐκ τῆς τοιαύτης καταστάσεως ὡρελοῦντο κατὰ πολὺ οἱ ἔφοροι (μουτεβελῆδες), καθότι, ὁπόταν οὗτοι ἔβλεπον ὅτι διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα ἀξίας π. χ. χιλίων λιρῶν ἐπωλεῖτο παρὰ τοῦ Γ. εἰς τὸν Δ. ἀντὶ ἐλάσσονος ποσοῦ, ἀπέθνησκε δὲ κατόπιν καὶ ὁ πωλητὴς Γ ἄνευ τέκνων, ἰσχυριζόμενοι ὅτι τὸ οὕτω πωληθὲν κτῆμα ἀνῆκε πράγματι εἰς τὸν Γ. καὶ, καθὰ τούτου ἀποθνήσκοντος ἄνευ τέκνων, τὸ βακουφικὸν κτῆμα καθίστατο σχολάζον (μαχλούλ, ἴδε κατωτέρω ἐν τίτλ. γ'), ἠδύναντο οὗτοι νὰ ἐγείρωσιν ἀγωγὴν ἐναντίον τοῦ, ὡς εἴρηται, ἀγοραστοῦ Δ, καὶ λόγῳ ὅτι ἡ πρὸς αὐτὸν πώλησις δὲν ἦτο ὁριστικὴ ἀλλ' ἀπέκρυπτεν ἐν ἑαυτῇ ὑποθήκην, νὰ ζητήσωσι τὴν διὰ πραγματογνωμόνων ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας τοῦ κτήματος. Ἐὰν ἡ ἐκ μέρους τῶν πραγματογνωμόνων ὁρισθεῖσα ἀξία εὑρίσκετο ἀνωτέρα τοῦ τιμήματος, ὅπερ ὁ ἀγοραστὴς Δ ἔχει δώσει ἄλλοτε εἰς τὸν πωλητὴν Γ, κατεδικάζετο ὁ ἀγοραστὴς νὰ καταβάλῃ εἰς τὸν ἔφορον τὴν μεταξὺ ἀξίας καὶ τιμήματος διαφοράν, 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 νομή του (τεσαρρούφ) 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 6.' Διὰ τῶν ὡς ἄνωθι διατάξεων ἠνοίγετο ἡ θύρα εἰς πολλὰς στρεψοδικίας, πᾶς δέ τις μεταμελόμενος διὰ τὴν ἐκ μέρους του ἐνεργηθεῖσαν πώλησιν τοῦ διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματός του, ἐδικαιοῦτο νὰ ζητήσῃ μέσῳ τοῦ Δικαστοῦ τὴν ἐκτίμησιν τῆς ἀξίας τοῦ πωληθέντος, κατόπιν δὲ νὰ παρουσιάσῃ μάρτυρας μαρτυροῦντας περὶ ὑπάρξεως ὑποθήκης καὶ οὐχὶ πωλήσεως. Διὰ νεωτέρου ὅθεν ἀπὸ 2 Ρέμπι οὐλ ἀχὴρ 1274 Νόμου παρεχωρήθη μὲν πεντάμηνος κατ' ἀρχὰς προθεσμία, ὅπως ἐντὸς τοῦ χρονικοῦ διαστήματος τούτου πᾶσα εἰκονικὴ μεταξὺ τῶν ἐνδιαφερομένων τοιούτου εἴδους πρᾶξις ἐπισήμως καὶ κατ' ἀλλήλως διορθωθῇ, παρελθούσης δὲ τῆς προθεσμίας ταύτης, ἀπηγορεύθη πλέον εἰς τοὺς δικαστὰς ὅπως παραδέχωνται καὶ δικάζωσιν ἀγωγὰς ἐναντίον τοῦ περιεχομένου τῶν ἐπισήμων τίτλων, καὶ εἰ μὲν ἐν τοῖς ἐπισήμοις τίτλοις ἡ πώλησις εἶνε ἐγγεγραμμένη ὡς ὁριστική, ὡς τοιαύτη δέον νὰ θεωρῆται καὶ παρὰ τοῦ Δικαστοῦ, εἰ δὲ τοὐναντίον ὡς ὑποθήκη (φερὰγ μπὶλ βερᾶ, πώλησις ἐπὶ ἐξωνήσει ἢ φερὰγ μπὶλ ἰστιγλὰλ), ὡς τοιαύτη δέον ν' ἀναγνωρίζηται καὶ ἐπὶ Δικαστηρίου. Ἐξαιρετικῶς δὲ μόνον διὰ τοῦ ὡς εἴρηται Νόμου (1) ἐπετράπη ὅπως, ὅταν προσάγηται ἔγκυρον μεταξὺ τοῦ πωλητοῦ καὶ ἀγοραστοῦ ἔγγραφον, ἐξ οὗ ν' ἀποδεικνύηται τὸ ἐναντίον τοῦ περιεχομένου τοῦ ἐπισήμου τίτλου, ὅτι δηλαδὴ πρόκειται περὶ ὑποθήκης, καίτοι ὁ τίτλος ἀναφέρει τὴν πώλησιν ὡς ὁριστικήν, ἐν τοιαύτῃ μόνον περιπτώσει ἐξουσιοδοτοῦνται οἱ δικασταὶ νὰ λαμβάνωσιν ὑπ' ὄψιν καὶ δικάζωσι τοιαύτας τινὰς ἐπὶ ἰδιαιτέρου ἐγκύρου ἐγγράφου στηριζομένας ἀξιώσεις καὶ ἀγωγάς.

20. Ἐκ τοῦ ὅτι τὰ μεταξὺ τῶν ἐνδιαφερομένων ἰδιαιτέρως καὶ ἐν ἀγνοίᾳ τοῦ ἐφόρου γενόμενα τὰ διτελῆ δὲ βακουφικὰ κτήματα ἀφορῶντα ἔγγραφα τυγχάνουσι παρὰ τοῖς Δικασταῖς παραδεκτὰ καὶ δυνάμει ἐξαιρετικῶν Νόμων κατὰ τὰς πρόσθι ἐκτεθείσας περιπτώσεις εἰκονικότητος κηρύσσονται ἔγκυρα καὶ ἰσχυρά, δὲν ἔπεται ὅτι καὶ εἰς πᾶσαν ἐν γένει ὑπόθεσιν διατελοῦσιν ἔγκυρα καὶ ἰσχυρὰ τὰ τοιαῦτα μεταξὺ τῶν συμβαλλομένων μερῶν ἀνταλλασσόμενα καὶ ἄνευ τῆς ἀδείας τοῦ ἐφόρου γενόμενα ἰδιαίτερα ἔγγραφα, εἴτε ταῦτα εἰσὶ καθαρῶς ἰδιωτικὰ εἴτε καὶ παρ' ἑτέρας ἐπισήμου τινὸς ἀρχῆς (Συμβο-

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

λαιογραφείου, Μητροπόλεως, Δημογεροντίας) τυγχάνουσι ταῦτα ἐπικεκυρωμένα. Δέον διαρκῶς νά ἔχωμεν ὑπ' ὄψιν τὸν πρόσθι (§ 3 καὶ σημ.) ἐκτεθέντα γενικὸν κανόνα, ὅτι δηλαδὴ πᾶσα δικαιοπραξία, μεταβολὴν τινὰ εἰς τὸ πρόσωπον τοῦ νομέως ἢ περιορισμόν τινα τῆς ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου διηνεκοῦς νομῆς του (τεσσαρούρ) ἐπιφέρουσα, 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' ὁριστικῆς πράγματι πωλήσεως ἀγοράσῃ παρὰ τοῦ Β τὸ διτελὲς βακουρικὸν κτῆμά του, κατόπιν ὑποσχεθῇ ἰδιαιτέρως ἢ δι' ἐγγράφου ὑποχρεωθῇ νὰ παραδώσῃ τὸ κτῆμα εἰς τὸν πωλητήν Β, ὁπόταν οὗτος ἐντὸς ὡρισμένης προθεσμίας τῷ ἐπιστρέψῃ τὸ τίμημα, τὸ τοιοῦτον ἔγγραφον, καθ' ἃ ἀναγόμενον εἰς ἐπιγενομένην (οὐχὶ δηλαδὴ ἀρχικὴν) μεταξὺ τοῦ Α καὶ Β συμφωνίαν, δὲν εἶνε ἰσχυρόν, καθότι ἡ ἐπιγενομένη συμφωνία αὕτη δὲν ἐγένετο τῇ ἀδείᾳ καὶ τοῦ ἐφόρου. Ἐὰν ὅμως ἡ τοιαύτη συμφωνία προϋπῆρχε πράγματι καὶ ὑπὸ τοιαύτην συμφωνίαν ἐγένετο ἀρχικῶς ἡ ἀγοραπωλησία τοῦ διτελοῦς βακουρίου, καὶ ἐὰν ἀκόμη ἡ συμφωνία αὕτη δὲν εἶχε δηλωθῇ ἐνώπιον τοῦ ἐφόρου, οὐχ ἧττον ὅμως δυνάμει ἐξαιρετικῶν διατάξεων τοῦ Νόμου αὕτη ἀποδεικνυομένη δι' ἐγγράφου θεωρεῖται, ὡς εἴρηται, ἔγκυρος καὶ ἰσχυρὰ (Ὁμὲρ Χιλμῆ ζητ. 201). Ἐν γένει δέον πάντοτε νὰ ἑρμηνεύωνται κατὰ στενὴν ἔννοιαν καὶ ἑρμηνείαν αἱ πρόσθι παρατεθεῖσαι περὶ εἰκονικότητος διατάξεις, δὲν πρέπει δὲ κατ' ἀναλογίαν νὰ ἐφαρμόζωνται καὶ εἰς ἕτερα θέματα, μὴ εἰδικῶς παρὰ τῶν Διατάξεων τούτων προβλεπόμενα.

21. Μεταξὺ τῶν θρησκευτικῶν προνομίων τῶν ἡμετέρων Πατριαρχείων καὶ Μητροπόλεων, ἅτινα ἔκπαλαι παρὰ τῶν ἀοιδίμων Σουλτάνων εὐμενῶς παραχωρηθέντα, 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 Ὀρθοδόξων ὑπηκόων Ὀθωμανῶν περὶ προικὸς ἢ ἐκ διαθήκης διαφορᾶς ὑπάγεται εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν τε Μητροπολιτικῶν καὶ Πατριαρχικῶν Δικαστηρίων, παρὰ τοῖς ὁποίοις, ὡς εἴρηται, ἰσχὺν νόμου ἐπέχουσιν

αἱ ἐν τῇ Ἐξαβίβλῳ τοῦ Ἀρμενοπούλου διατάξεις τοῦ Ρωμαϊκοῦ καὶ Βυζαντινοῦ Δικαίου. Αἱ ἐντὸς δὲ τῶν ὁρίων τῆς δικαιοδοσίας των παρὰ τῶν Μητροπολιτικῶν καὶ Πατριαρχικῶν Δικαστηρίων ἐκδιδόμεναι ἀποφάσεις ἐκτελοῦνται μέσῳ τῶν ἐκτελεστικῶν Τμημάτων τῶν Πρωτοδικείων, καθ' ὃν τρόπον ἐκτελοῦνται καὶ αἱ ἀποφάσεις τῶν λοιπῶν τακτικῶν Δικαστηρίων τοῦ Κράτους· (ἴδε τὴν ἀπὸ 1 Σεπτεμβρ. 1296 σχετικὴν Ἐγκύκλιον τοῦ Ὑπουργείου τῆς Δικαιοσύνης). Κατὰ τὰ ἄνωθι λοιπὸν θρησκευτικὰ προνόμια πᾶς Ὀρθόδοξος ἐν Τουρκίᾳ δικαιοῦται ἵνα σύμφωνα μὲ τοὺς ἰδιαιτέρους θρησκευτικοὺς νόμους του προικοδοτήσῃ διὰ προικοσυμφώνου ἢ διαθέσῃ διὰ διαθήκης του τὰ ὑπὸ τὴν κυριότητά του διατελοῦντα ἀκίνητα κτήματα (μούλκια), ἡ τοιαύτη δὲ διὰ προικοσυμφώνου ἢ διαθήκης διάθεσις, ἐπικυρουμένη ἁρμοδίως παρὰ τῶν Μητροπόλεων καὶ Πατριαρχείων, κέκτηται πλήρες κῦρος καὶ ἰσχύν, ἀναγνωριζομένη καὶ παρὰ τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου. (1) Πλὴν, ὡς ἐρρήθη, ἡ κυριότης τῶν διτελῶν βα-

1. Σημ. Πατριαρχικὴ Ἐγκύκλιος ἀπὸ ι'. Φεβρουαρίου αωψγ'. «Ἡ Σεβαστὴ Αὐτοκρατορικὴ Κυβέρνησις δι' ὑψηλοῦ αὐτῆς τεσκερὲ, 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 (ταποῦ καλεμὶ) ἀντίγραφα προικοσυμφώνων ἢ διαθηκῶν, ἐπικεκυρωμένων ὑπὸ τῶν Ἱερῶν Μητροπόλεων, πρὸς μεταβίβασιν τῶν ἀναφερομένων ἐν αὐτοῖς ἀκινήτων κτημάτων (μουλκίων) εἰς ὄνομα τῶν προσώπων τῶν ὑπὸ τῶν ἐγγράφων τούτων ὁριζομένων, συνοδεύωνται πάντοτε καὶ ὑπὸ Τουρκικῆς μεταφράσεως, ἐπικεκυρωμένης ἐπίσης ὑπὸ τῆς Ἐκκλησιαστικῆς Ἀρχῆς, ἡ τοιαύτη δὲ μετάφρασις θεωρεῖται ἔγκυρος ὑπὸ τῶν εἰρημένων Κυβερνητικῶν Γραφείων διὰ τὸ περαιτέρω. Τὸ ἐν λόγῳ μέτρον, ἀποδεκτὸν ὑπὸ τῆς Ἐκκλησίας γενόμενον, ἀνακοινούμενοι τῇ Αὐτῆς Ἱερότητι διὰ τῆς Ἡμετέρας τῆς δε Πατριαρχικῆς καὶ Συνοδικῆς Ἐγκυκλίου, ἐντελλόμεθα Αὐτῇ ἵνα προνοήσῃ περὶ τῆς ἀκριβοῦς τούτου ἐφαρμογῆς ἐν τῇ ἐπαρχίᾳ αὐτῆς».

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

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

---

Κτηματολογίῳ μεταβίβασιν τοῦ προικῴου κτήματος ἐπ' ὀνόματι τῆς προικιζομένης καὶ τὴν λόγῳ προικὸς ἐπ' ὀνόματι τῆς ἰδίας ἔκδοσιν ἐπισήμου τίτλου, θεωροῦντες τοὐναντίον τὸ προικοσύμφωνον ὡσανεὶ μὴ ὑπῆρχε, ἐνεργοῦσι τὴν ἐπίσημον μεταβίβασιν τοῦ κτήματος ὡς ἐξ **ἀγοραπωλησίας** προερχομένην, κατὰ τὴν τοιαύτην δ' ἀγοραπωλησίαν ὡς πωλητὴς μὲν παρίσταται ὁ προικοδοτῶν ὡς ἀγοραστὴς δὲ ἡ προικιζομένη γυνή. Τὸ τοιοῦτον ὅμως ἐνέχει πολλὰ τὰ ἄτοπα, δύναται δὲ νὰ παράσχῃ 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 προικῷον, ὡς τοιοῦτον ὑπάγεται εἰς τὰς διατάξεις τοῦ ἡμετέρου θρησκευτικοῦ νόμου καὶ διέπεται ὑπ' αὐτοῦ, ἐνῷ ἐὰν τοὐναντίον θεωρηθῇ τοῦτο ὡς ἁπλῆ περιουσία τῆς γυναικός, ὑπάγεται εἰς τὰς διατάξεις τοῦ Ἱεροῦ Μουσουλμανικοῦ δικαίου (Σερῆ). Μέχρι τίνος σημείου ἡ προῖξ ἐξακολουθεῖ διαφυλάττουσα τὸν χαρακτῆρα καὶ ἰδιότητα προικός, ὑπαγομένη ὡς τοιαύτη εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Πατριαρχείων καὶ Μητροπόλεων; Κατὰ τὴν Νομολογίαν τῶν Πατριαρχείων (ἴδε τὸ ὑπὸ πολλὰς ἐπόψεις ἀξιόλογον ἔργον τοῦ νομομαθοῦς καὶ ἐγκρίτου ἐν Κωνσταντινουπόλει δικηγόρου κυρίου Μ. Γ. Θεοτοκᾶ «Νομολογία Πατριαρχείων» σελ. 472—504) ἡ προῖξ διαφυλάττει πάντοτε τὴν ἰδιότητα προικός, καὶ ὡς τοιαύτη ὑπάγεται εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Μητροπόλεων καὶ Πατριαρχείων· κατά τινα ὅμως γνωμοδότησιν τοῦ παρὰ τῷ Ὑπουργείῳ τῆς Δικαιοσύνης ἐδρεύοντος **Νομικοῦ Συμβουλίου** (Ἰνδζουμένι Ἀδληγιὲ) τὸ προικῶον κτῆμα μετὰ τὸν θάνατον τοῦ τε προικοδότου καὶ προικισθείσης ἀπόλλυσι τὴν ἰδιότητα προικῴου, θεωρούμενον δὲ ὡς ἁπλῆ περιουσία τῆς ἀποβιωσάσης γυναικός, περιέρχεται εἰς τοὺς κατὰ τὸ Ἱερὸν δίκαιον (Σερῆ) κληρονόμους αὐτῆς (ἴδε γνωμοδότησιν ἐν τῇ «Ἑρμηνείᾳ τοῦ περὶ ἐκτελέσεως τῶν δικαστικῶν ἀποφάσεων Νόμου» τῆς Α. Ε. τοῦ παρὰ τῇ Αὐτοκρ. Νομικῇ Σχολῇ Κωνσταντινουπόλεως καθηγητοῦ Κιαζὴμ ἐΦέντη, σελ. 48). Ὁπόταν ὅμως τὸ προικοδοτούμενον κτῆμα ἦναι διτελὲς βακούφιον ἢ δημοσία γῆ, ἐπειδὴ ἡ 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 γυναικός.

πόλεων καὶ Πατριαρχείων μονομερὴς ἐκ μέρους τοῦ νομέως διάθεσις διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος τυγχάνει ὅλως ἀνίσχυρος καὶ ἄκυρος, καὶ ἐξ ἄλλου δὲ αἱ Μητροπόλεις καὶ τὰ Πατριαρχεῖα εἰσὶν ἐν γένει ἀναρμόδια νὰ δικάσωσι καὶ ἀποφασίσωσι διαφορὰν, ἧς ἀντικείμενον ἀποτελεῖ τοιοῦτον βακουφικὸν κτῆμα. (ἴδε τὴν ἀπὸ 22 Ἰκνουαρίου 1306 Ἐγκύκλιον τῆς Ὑψηλῆς Βεζυρίας καὶ ἄρθρον 3ον τοῦ ἐν τῷ Β' τόμῳ τοῦ Δεστοὺρ σελ. 922 κατακεχωρισμένου Τουρκιστὶ Κανονισμοῦ τοῦ Δ. Μ. Ἐθνικοῦ Συμβουλίου).

Ἄκυρος ἐπίσης καὶ ἀνίσχυρος τυγχάνει ἡ διὰ προικοσυμφώνου ἢ διαθήκης διάθεσις ἐκ μέρους Χριστιανοῦ Ὀρθοδόξου τῶν ὑπὸ τὴν νομὴν του διατελουσῶν δημοσίων γαιῶν (ἐραζὴϊ μιριγιὲ), διότι καὶ ὁ κατέχων δημοσίαν γῆν δὲν διατελεῖ κύριος ἀλλ' ἁπλοῦς νομεὺς (μουτεσσαρὴφ), πᾶσα δὲ παραχώρησις καὶ μεταβίβασις αὐτῆς δέον νὰ γίνηται τῇ ἀδείᾳ καὶ συγκαταθέσει τοῦ ἁρμοδίου ὑπαλλήλου τῆς Αὐτοκρατορικῆς Κυβερνήσεως ἤτοι τοῦ Ταποῦ Μεμουροῦ (ἴδε βιβλ. Α' τίτλος α' § 4 καὶ ὑποσημ).

22. Ὅ,τι ὡς ἄνωθι ἐλέχθη ἀναφορικῶς περὶ προικοδοτήσεως ἢ διὰ διαθήκης διαθέσεως διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος ἐφαρμόζεται ἐπίσης καὶ προκειμένου περὶ ἀλλοδαπῶν ἐν σχέσει πρὸς τὰ τοιούτου εἴδους ἐν Τουρκίᾳ ἀκίνητα κτήματά των. Δυνάμει τοῦ ἀπὸ 7 Σεφὲρ 1284 ἤτοι 26 Μαΐου 1868 Νόμου ἐχορηγήθη μὲν κατὰ πρώτην φορὰν τὸ δικαίωμα τῆς ἰδιοκτησίας ἀκινήτων ἐν Τουρκίᾳ κτημάτων εἰς ξένους ὑπηκόους, ὑπὸ τὸν ρητὸν ὅμως ὅρον καὶ περιορισμὸν ἵνα οἱ ἀλλοδαποὶ(1) ὡς πρὸς τὰ κτήματά των ὑπάγωνται εἰς τὰς αὐτὰς ὑπο-

---

1. Σημ. Ἄρθρ. 3 τοῦ Γαλλικοῦ Ἀστικ. Κώδικος «Les immeubles, même ceux possedés par des étrangers, sont regis 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 πρός τε τὴν κυριότητα καὶ διηνεκῆ νομὴν τῶν ἐν Τουρκίᾳ ἀκινήτων των, ὡς πρὸς τὴν κληρονομίαν καὶ ὡσανεὶ κληρονομικὴν μεταβίβασιν (χάκκη ἰντικάλ) των, ὡς πρὸς τὴν πώλησιν, δωρεάν, ὑποθήκην κτλ. ἰσχὺν Νόμου ἐπέχουσιν οἱ ἤδη ἐν τῇ Ὀθωμανικῇ 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 ὑπήκοοι Ὀθωμανοί, πᾶσα δὲ συνάμα μεταξὺ ἀλλοδαποῦ καὶ ἡμεδαποῦ ἢ

οἱ ἀλλοδαποὶ διὰ τὰ ἐν Τουρκίᾳ ἀκίνητα κτήματά των εἰς τὰς ἤδη ἐν ἰσχύϊ φορολογικὰς διατάξεις ἢ ἐν τῷ μέλλοντι τεθησομένας τοιαύτας. Πᾶσα δίκη ἀκινήτου τινὸς κτήματος ἀφορῶσα, καὶ ὁπόταν ἀκόμη ἀμφότεροι οἱ διάδικοι διατελῶσιν ἀλλοδαποί, ὑπάγεται εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Ὀθωμ. Δικαστηρίων, τῶν Προξενείων μὴ ἐχόντων δικαίωμα παρεμβάσεως κατὰ τὰς τοιαύτας δίκας (ἴδε καὶ τὰς ἀπὸ 8 Δζεμάζηλ Ἀχὴρ 1296 καὶ 22 Σεπτεμβρίου 1297 Ἐγκυκλίους). Ζήτημα μόνον ἐγείρεται ἐὰν ὁ ἰδιοκτήτης τοῦ ἐν Τουρκίᾳ ἀκινήτου κτήματος ἀλλοδαπὸς ἐκμισθώσῃ αὐτὸ εἰς ἕτερον ἐπίσης ἀλλοδαπόν, οὕτω δὲ ὅ τε ἐκμισθωτὴς καὶ μισθωτὴς διατελῶσιν ἀλλοδαποί, ὁποῖον Δικαστήριον τυγχάνει ἁρμόδιον νὰ δικάσῃ τὴν ὡς ἐκ τοιαύτης μεταξὺ ἀλλοδαπῶν ἐκμισθώσεως καὶ μισθώσεως τοῦ ἐν Τουρκίᾳ κτήματος πηγάζουσαν διαφοράν; Κατά τε τὸ Ρωμαϊκὸν Δίκαιον καὶ τὰς πλείστας Εὐρωπαϊκὰς Νομοθεσίας ἡ μίσθωσις ἀκινήτου θεωρεῖται ὡς σύμβασις **ἐνοχική**, ἤτοι προσωπική, προσωπικὰ μόνον δικαιώματα παράγουσα. ὡς ἐκ τούτου δ' ἔνια τῶν Πρεξενικῶν Δικαστηρίων ἐθεώρησαν ἑαυτὰ ἁρμόδια νὰ δικάσωσι τὰς ὡς ἐκ τοιαύτης ἐνοχικῆς συμβάσεως προκυπτούσας 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 **ἐμπραγμάτου** μὲν προσωρινοῦ ὅμως ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου δικαιώματος (droit réel), ἀφ' οὗ κατὰ τὸ ἄρθρ. 590 τοῦ Ὀθωμαν. Ἀστ. Κώδικος ἡ παρὰ τοῦ ἰδιοκτήτου ἐκμισθωτοῦ εἰς ἕτερον πώλησις τοῦ ὑπὸ μίσθωσιν κτήματος δὲν ἀκυροῖ τὴν μίσθωσιν, τὸ δὲ ἀγορασθὲν κτῆμα 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 ἁρμόδια νὰ δικάσωσι τὰς ἐκ μισθώσεως ἀκινήτων μεταξὺ ἀλλοδαπῶν διαφοράς, βασιζόμενα εἴς τε τὸ γράμμα καὶ τὸ πνεῦμα τοῦ ἄρθρου 2 τοῦ ὡς ἄνωθι Νόμου, ἡ τοιαύτη δὲ ἁρμοδιότης 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 Προξενείου, εἰς ὃ ὑπάγεται ὁ ἀλλοδαπὸς μισθωτής, τυγχάνει ἀναγκαία, συνάμα δὲ ἡ περὶ ἐξώσεως ἢ πληρωμῆς μισθωμάτων ἀπόφασις ἐκτελεῖται μέσῳ τοῦ Προξενείου. (Ἐγκύκλιοι ἀπὸ 17 Ἰουνίου 1296, καὶ 17 Ζηλκαδὲ 1297).

καὶ μεταξὺ μόνων ἀλλοδαπῶν κτηματικὴ διαφορὰ ὑπάγηται εἰς τὴν δικαιοδοσίαν τῶν Ὀθωμανικῶν Δικαστηρίων. Διὰ τῆς ἀπὸ τῆς 1 Ἰανουαρίου 1296 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, ὧν ἡ νομὴ ἀνήκει εἰς ἀλλοδαπούς, ἀφ' οὗ καὶ οὗτοι ὑπόκεινται ὡς πρὸς ταῦτα εἰς τοὺς Νόμους καὶ κανονισμούς. εἰς οὓς καὶ οἱ ὑπήκοοι Ὀθωμανοὶ ἡ διὰ διαθήκης ἢ ἄλλως πως μέσῳ τοῦ οἰκείου Προξενείου γενομένη διάθεσις τοιούτου κτήματος δὲν δύναται νὰ ἦναι ἰσχυρὰ καὶ ἐκτελεστή. (ἴδε καὶ ἄρθρ. 4 τοῦ ἀπὸ 7 Σεφὲρ 1284 Νόμου).

23. Τὴν ἐπικαρπίαν (usus fructus, Γαλλ. usufruit) ὁρίζουσι τὰ Βασιλικὰ ὡς δίκαιον τοῦ κεχρῆσθαι πράγμασιν ἀλλοτρίοις καὶ καρπίζεσθαι αὐτὰ, φυλαττομένης τῆς τοῦ πράγματος ὑποστάσεως (1). Οὕτω π. χ. ὁ Α., ἰδιοκτήτης ὢν κτήματός τινος, παραχωρεῖ 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), ἤτοι νὰ μὴ ἔχῃ τὸ δικαίωμα νὰ ἐπιχειρῇ οὐσιώδη τινὰ ἐπὶ τοῦ κτήματος μεταβολήν. Τοιαύτην ἐπικαρπίαν δύναταί τις νὰ συστήσῃ οὐχὶ μόνον διὰ δικαιοπραξίας ἐν ζωῇ ἀλλὰ καὶ αἰτίᾳ θανάτου (διὰ διαθήκης), ὁρίζων π. χ. ἵνα τὸ κτῆμά του ἀνήκῃ μὲν εἰς τὸν κληρονόμον του Δ. πλὴν ὅμως καρπῶται αὐτὸ ἐπί τινα χρόνον ὁ Ε. Ἀλλὰ καὶ ἐκ τοῦ Νόμου δύναται τοιαύτη τις ἐπικαρπία νὰ συστηθῇ, 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 proprieté comme le proprietaire lui-même, mais à la charge d' en conserver la substance».

ὑπεξουσίων ἔχει δικαιωματικῶς ὁ πατήρ. Ἐπικαρπίαν ἀναγνωρίζει ἡ Ὀθωμανικὴ Νομοθεσία; Βεβαίως ὑπὸ τὴν ἔννοιαν καὶ σημασίαν τοῦ Ρωμαϊκοῦ καὶ Γαλλικοῦ Δικαίου ὄχι. Παρ' ἡμῖν ὁ Ἀστικ. Κῶδιξ οὐδεμίαν μὲν μνείαν ἐπικαρπίας ποιεῖται, πλὴν ὅμως ἀναγνωρίζει τὸ χρησιδάνειον (commodatum), εἰς ὃ δίδει πολὺ εὐρεῖαν σημασίαν, δυναμένην κατά τινα τρόπον καὶ ὑπό τινας οὐσιώδεις περιορισμοὺς νὰ περιλάβῃ τήν τε ἐπικαρπίαν τοῦ Ρωμ. Δικαίου ὡς καὶ τὴν οἴκησιν (habitatio) καὶ χρῆσιν (usus).

24. Χρησιδάνειον (ἀριγιέτ) καλεῖται ἡ ἀμισθεὶ ἤτοι δωρεὰν παρεχομένη χρῆσις τοῦ πράγματος ὑπὸ τὸν ὅρον ἐπιστροφῆς αὐτοῦ τούτου τοῦ πράγματος μετὰ τὴν γενομένην χρῆσιν (ἀριθ. 765 Ἀστ. Κώδ.). Ὅταν ἡ παραχώρησις τῆς χρήσεως δὲν γίνηται δωρεὰν ἀλλ' ἐπὶ ἀντιτίμῳ (μισθώματι), δὲν ὑπάρχει χρησιδάνειον ἀλλ' ἐκμίσθωσις. Ἀντικείμενον χρησιδανείου δύνανται ν' ἀποτελέσωσιν ὄχι μόνον τὰ κινητὰ ἀλλὰ καὶ τὰ ἀκίνητα κτήματα, ὡς π. χ. ὅταν παραχωρῇ τις (χρήστης) εἰς ἕτερον (χρησάμενον) τὸ κτῆμά του μὲ τὸ δικαίωμα ἵνα οὗτος κατοικῇ δωρεὰν ἐν τῇ οἰκίᾳ τοῦ χρήστου ἢ καὶ ἐκμισθοῖ αὐτὴν εἰς ἕτερον καὶ λαμβάνῃ τὸ μίσθωμα ἢ νὰ καλλιεργῇ καὶ καρπῶται τὴν ἄμπελον τοῦ χρήστου κ.τ.λ. Ἐκ τοῦ ἰδιοκτήτου (χρήστου), τοῦ εἰς χρησιδάνειον δίδοντος τὸ κτῆμά του, ἐξαρτᾶται νὰ ὁρίσῃ τά τε ὅρια καὶ τὸν τρόπον τῆς χρήσεως, ἐὰν δηλαδὴ ἐννοῇ οὗτος, ἵνα μόνος ὁ χρησάμενος ἀποκλειστικῶς ἔχῃ τὸ δικαίωμα νὰ καρπῶται τὰς ὠφελείας τοῦ κτήματος ἢ ἔχῃ τὸ δικαίωμα νὰ ἐκμισθοῖ αὐτὸ καὶ εἰς ἕτερον κ.τ.λ. Κατὰ τὸ ἄρθρον 831 τοῦ Ἀστ. Κώδ. δύναταί τις ἐπὶ χρησιδανείῳ νὰ δανεισθῇ γῆν παρὰ τοῦ ἰδιοκτήτου αὐτῆς, ὅπως οἰκοδομήσῃ οἰκοδόμημα ἢ φυτεύσῃ δένδρα ἐπ' αὐτῆς ἢ ἁπλῶς μεταχειρισθῇ αὐτὴν πρὸς σποράν. Διὰ τοῦ χρησιδανείου ὅμως δὲν δεσμεύεται ὁ χρήστης, ὅστις δικαιοῦται, ὁποτανδήποτε θελήσῃ, μὴ ὑποχρεούμενος ὑπὸ ἐναντίας συμφωνίας, ἵνα ἀνακαλέσῃ αὐτό, ζητῶν παρὰ τοῦ χρησαμένου τὴν ἐπιστροφὴν τοῦ πράγματος (ἄρθρ. 806, 825, 831,), διατελῶν δὲ τὸ πολὺ ὑπόχρεως ν' ἀποζημιώσῃ τὸν χρησάμενον διὰ τὴν πρὸ τῆς λήξεως τῆς ὁρισθείσης προθεσμίας γενομένην ἀνάκλησιν. Μόνον ὁπόταν δανεισθῇ τις γῆν πρὸς σποράν, πρὸ τῆς συγκομιδῆς τῶν καρπῶν δὲν δικαιοῦται ὁ χρήστης ν' ἀνακαλέσῃ τὸ χρησιδάνειον (831). Λύεται δὲ συνάμα τοῦτο αὐτοδικαίως διὰ τοῦ θανάτου εἴτε τοῦ χρήστου εἴτε καὶ τοῦ χρησαμένου (807), μὴ μεταβατὸν 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 κτῆμά τι ἀνήκῃ μὲν εἰς τὸν Α, πλὴν ὅμως καὶ ἕτερός τις ἤτοι ὁ Β ἔχει δικαίωμά τι μερικὸν ἐπὶ τοῦ κτήματος τούτου, ὡς π. χ. τὸ δικαίωμα νὰ διέρχηται ἐπὶ τοῦ κτήματος ἢ νὰ ποτίζῃ ἐκ τοῦ ἐν τῷ κτήματι τούτῳ ἀναβλύζοντος ὕδατος τὰ ποίμνιά του ἢ νὰ διατηρῇ ὑπόνομον ἐν αὐτῷ πρὸς διοχέτευσιν τῶν ὑδάτων τοῦ ἰδικοῦ του 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 δουλεῦον (serviens), ἐν ᾧ τὸ ἕτερον κτῆμα, χάριν τοῦ ἑκάστοτε ἰδιοκτήτου τοῦ ὁποίου ὑφίσταται ἡ δουλεία, καλεῖται νομικῶς δεσπόζον (dominans). Αἱ δουλεῖαι εἰσὶν ἐν γένει ἐμπράγματον (droit réel, us in re) καὶ οὐχὶ προσωπικὸν δικαίωμα, καθότι καὶ ἐὰν τὸ δουλεῦον κτῆμα μεταβιβασθῇ εἰς ἕτερον, ἡ δουλεία παρακολουθῇ αὐτὸ καὶ ἐν χερσὶ τοῦ νέου ἰδιοκτήτου, θεωρουμένη ὡς συμφυὴς τῷ κτήματι καὶ οὐχὶ ὡς συνδεομένη ἁπλῶς μετὰ τοῦ προσώπου τοῦ ἰδιοκτήτου τοῦ δουλεύοντος κτήματος.

25 β'. Ὁ Ὀθωμ. Ἀστ. Κῶδιξ, καίτοι ἀναγνωρίζων ἐν γένει τὰς δουλείας, κατ' ἔννοιαν ἀντίστροφον ὅμως τῆς τοῦ Ρωμαϊκοῦ δικαίου ἐννοεῖ αὐτὰς, θεωρῶν ταύτας οὐχὶ ὑπὸ τὴν παθητικὴν μορφὴν τῆς ἐξ. ὑπηρετήσεως τοῦ δουλεύοντος κτήματος χάριν τοῦ δεσπόζοντος, ἀλλ' ὑπὸ τὴν ἐνεργητικὴν σημασίαν τοῦ δικαιώματος τοῦ δεσπόζοντος κτήματος ἐπὶ τοῦ δουλεύοντος, διὸ καὶ δὲν ὀνομάζει αὐτὰς δουλείας ἀλλὰ δικαιώματα (χάκκ), ὡς π. χ. α'. τὸ δικαίωμα διαβάσεως ἐπὶ ἀλλοτρίου κτήματος (χάκκη μουρουρ, 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) ἤτοι τὸ δικαίωμα τοῦ ἀποβάλλειν τὰ ὕδατα εἰς ἀλλότριον κτῆμα ἢ νὰ στάζωσι τὰ ὄμβρια ὕδατα τῆς οἰκίας εἰς αὐτὸ (δουλεία σταλαγμῶν ἢ κρουνῶν). Ἐπὶ τῶν δουλειῶν ἐν γένει ἰσχύει ἡ ἀρχαιότης (καδέμ), ἤτοι αὗται διατηροῦνται ἐν τῇ ἀρχικῇ καταστάσει των, δὲν δικαιοῦται δὲ ὁ ἑκάστοτε 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 αὐτοτελῆ καὶ αὐθύπαρκτα δικαιώματα, ἀλλ' ὡς παρακολουθήματα τῶν κτημάτων, διὸ καὶ ὁπόταν μόνον πωλῆται ἡ γῆ, ἐπιτρέπεται καὶ ἡ καθ' ὑποταγὴν τῇ γῇ πώλησις καὶ τῶν παρακολουθημάτων της ἤτοι τῶν δικαιωμάτων διαβάσεως, ὑδρεύσεως κ-λ., (ἄρθρ. 47, 54 καὶ 216). Ὁπόταν ὁ πωλητὴς κατὰ τὴν πώλησιν τοῦ κτήματός του ἀναφέρῃ ὅτι τοῦτο πωλεῖ μεθ' ὅλων τῶν δικαιωμάτων του, συμπεριλαμβάνονται σιωπηρῶς κατὰ τὴν πώλησιν καὶ ὅλα τὰ δικαιώματα, ἅπερ ἔχει τὸ πωλούμενον κτῆμα ἐπὶ ἑτέρου δουλεύοντος κτήματος (ἄρθρον 235). Κατὰ τὸν περὶ γαιῶν Νόμον (ἄρθρ. 124) δουλεῖαι ὡς π. χ. τὸ δικαίωμα ὑδρεύσεως (χάκκη σύρμπ), ἀρδεύσεως (σακκὴ) καὶ ροῆς ὕδατος (μεδζρὰ) ἀναγνωρίζονται καὶ ἐπὶ δημοσίων γαιῶν, ἰσχυούσης καὶ ἐπ' αὐτῶν τῆς ἀρχαιότητος ἤτοι 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., οὗτοι δὲ πάντες, εἰς οὓς ἀπὸ κοινοῦ ἀνήκει ἡ δουλεία, ὀνομάζονται **κοινωνοὶ δουλείας** (χαλὴτ, ἄρθρ. 954 Ἀστ. Κώδικος) καὶ ἔχουσι δικαίωμα προτιμήσεως κατὰ τὴν πώλησιν τοῦ κτήματος (ἴδε πρόσθι § 10 ἐν ὑποσημ.).

26. Ἀ Συμβαίνει πολλάκις ἵνα δύω ἢ καὶ πλείονες ὁμοῦ διατελῶσι συγκύριοι καὶ συνιδιοκτῆται ἑνὸς 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 ἑνὸς καὶ τοῦ αὐτοῦ ἀκινήτου κτήματος (condominium), ἐπιτρέπεται ὁ εἷς τῶν συγκυρίων νὰ πωλήσῃ

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

καὶ ἄνευ τῆς ἀδείας τῶν ἑτέρων συγκυρίων τὴν ἐξ ἀδιαιρέτου μερίδα του (pars indivisa) εἰς ὁποιονδήποτε βούλεται (ἄρθρ. 214—5 Ἀστ. Κώδ.), πλὴν οἱ ἕτεροι συγκύριοι ἔχουσι δικαίωμα **προτιμήσεως** (σουφὰ, 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 ἑτέρων συγκυρίων ἐκ μέρους ἑνὸς μόνον ἢ τινων ἐκμίσθωσις τῆς ἐξ ἀδιαιρέτου μερίδος των εἰς ἕτερόν τινα μὴ συγκύριον (ἄρθρ. 429—30 Ἀστ. Κώδ.). Αἱ τὰς μεταξὺ συγκυρίων σχέσεις διέπουσι διατάξεις κατατάσσονται κατὰ τὸν Ὀθωμ. Ἀστ. Κώδικα ἐν τῷ περὶ **ἑταιριῶν** (σιρκὲτ) βιβλίῳ, καθότι εἰς τὸν ὁρισμὸν αὐτῆς δίδεται εὐρυτάτη σημασία, περιλαμβάνει δὲ κατὰ τὴν τοιαύτην εὐρεῖαν σημασίαν της ἡ ἑταιρία καὶ τὴν **κοινοπραξίαν** ἤτοι τὴν ἀνεξαρτήτως τῆς θελήσεως τῶν ἐνδιαφερομένων ἢ καὶ τῇ θελήσει αὐτῶν παραχθεῖσαν 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 δύω πράγματα εἰς δύω κυρίους ἀνήκοντα (π. χ. σῖτος, κριθὴ κτλ.) συμμιγῶσι, καθ' ὅλας τὰς περιπτώσεις ταύτας ὑπάρχει κατὰ τὸν ἡμέτερον Ἀστ. Κώδικα ἑταιρία, ἥτις εἰδικώτερον ὀνομάζεται ἑταιρία ἐπὶ κτήματος (σιρκέτι μοῦλκ) πρὸς διάκρισιν τῆς ἐξ ἐλευθέρας θελήσεως προερχομένης καὶ καθαυτὸ ἑταιρίας (societas, société), ἥτις καλεῖται εἰδικώτερον **ἑταιρία ἐκ συμβάσεως** (σιρκέτι ἀκδ). Ὑπὸ ἔτι γενικωτέραν ἄποψιν ἡ ἑταιρία περιλαμβάνει καὶ τὴν κοινὴν ὅλων τῶν ἀνθρώπων ἐπὶ τῶν ἀδεσπότων ἢ κοινῶν πραγμάτων κοινωνίαν (σιρκέτι ἰμπαχὰ) ὡς π. χ. τῆς θαλάσσης, τοῦ ἀέρος, τῶν δημοσίων ὁδῶν, τῶν ἐν τῇ θαλάσσῃ ἰχθύων, τῶν πετεινῶν τοῦ οὐρανοῦ κτλ. Ἐν τῷ περὶ ἑταιρίας λοιπὸν Βιβλίῳ τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικος ἐμπεριέχονται καὶ αἱ διατάξεις περὶ συμμιξέως 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.

γνώμῃ καὶ συγκαταθέσει ἁπάντων τῶν συγκυρίων, ἢ καὶ δικαστικῶς, μέσῳ δηλαδὴ τοῦ Δικαστηρίου, ὅπερ συμβαίνει ὁπόταν ὁ μὲν τῶν συγκυρίων προτείνῃ τὴν διανομήν, οἱ δὲ ἕτεροι δὲν δέχωνται. Τί συμβήσεται ὅμως ἐν περιπτώσει καθ' ἣν τὸ ἀντικείμενον τῆς συγκυριότητος, ἤτοι τὸ ἐπίκοινον ἀκίνητον κτῆμα, τυγχάνει ἀνεπίδεκτον χωρισμοῦ καὶ διανομῆς, ὡς π.χ. λουτρὼν, μύλος, ἐργαστήριον κτλ; Εἰς τοιαύτας περιστάσεις ἐπιβάλλεται ὑπὸ τοῦ Δικαστοῦ ἡ παρὰ τῶν συγκυρίων ἐκ περιτροπῆς νομὴ (μὲ τὸ νουμπέτι, μουχαγιὲ) τοῦ ἐπικοίνου κτήματος, ἑνὸς ἑκάστου δηλονότι τῶν συγκυρίων δικαιουμένου νὰ ν'μηται καὶ ἐξουσιάζῃ τὸ κτῆμα ἐκ περιτροπῆς καὶ ἐναλλὰξ ἐρ' ὡρισμένον μόνον ἑκάστοτε χρονικὸν διάστημα, ὁριζόμενον ἀναλόγως τοῦ ἐπὶ τοῦ κτήματος μεριδίου του. ('Αστ. Κώδ. ἄρθρ. 1174—1191).

26. Ϛ'. Πλὴν ὅμως αἱ ὡς εἴρηται διατάξεις τοῦ 'Αστ. Κώδικος ἀρορῶσι καὶ ῥυθμίζουσι μόνα τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα παρὰ τῶν κυρίων καὶ ἰδιοκτητῶν των ἐξουσιαζόμενα κτήματα, ἤτοι τὰ μούλκια, ἐν ᾧ τοὐναντίον τὰ βακούρια ὡς ἐπίσης καὶ αἱ δημόσιαι γαῖαι δὲν ὑπάγονται ἐν γένει εἰς τὰς διατάξεις τοῦ 'Αστ. Κώδικος. Τῶν δι τελῶν βακουρίων κύριος καὶ ἰδιοκτήτης διατελεῖ ὁ εὐαγὴς σκοπὸς, ὑπὲρ οὗ τὸ βακουρικὸν κτῆμα τυγχάνει ἀφιερωμένον, ὁ δὲ νεμόμενος αὐτὸ διατελεῖ διηνεκὴς μόνον νομεὺς (μουτεσσαρὴρ) καὶ ὡσανεὶ μισθωτὴς, ἀφ' οὗ μάλιστα ὑποχρεοῦται διηνεκῶς νὰ καταβάλλῃ τῷ ἐφόρῳ ἐμπρόθεσμον μίσθωμα.

Προκειμένου λοιπὸν τὸ μεταξὺ πολλῶν συννομέων ἐπίκοινον διατελοῦν δι τελὲς βακουρικὸν κτῆμα εἰς κεχωρισμένα μερίδια νὰ διανεμηθῇ, τὸ πρώτιστον πάντων, ὅπερ δέον νὰ ἐξετασθῇ, εἶνε τὸ ζήτημα ἐὰν ἡ τοιαύτη διανομὴ καθίσταται ἐπωφελὴς εἰς τὸ ἀφιέρωμα ἢ τοὐναντίον ἀποβαίνῃ 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 ἀφιερώματι καὶ συνάμα συναινεῖ καὶ ὁ ἀρμόδιος ἔφορος, ἐπιτρέπεται ἡ διανομὴ, ἐν ᾧ τοὐναντίον ἀπαγορεύεται ἐν πάσῃ ἑτέρᾳ περιπτώσει.

27. Κατὰ τὸ Ἱερὸν Δίκαιον ὑπόταν δύω τινὲς ὁ Α. καὶ ὁ Β. μισθώσωσι παρὰ τοῦ ἰδιοκτήτου Γ. κτῆμά τι, μεταξὺ δὲ τῶν δύο

συμμισθωτῶν Α. καὶ Β. ἐπέλθῃ διένεξίς τις ὡς πρὸς τὴν κατοχὴν καὶ τὰς ὠφελείας τοῦ κοινῇ μισθωθέντος κτήματος, ὁ Δικαστὴς δὲν δικαιοῦται νὰ ἐπιβάλῃ αὐτογνωμόνως καὶ ἐξαναγκαστικῶς, ὅπως ἀμφότεροι οἱ μισθωταὶ ἀπὸ κοινοῦ ἢ ἐκ περιτροπῆς ἤτοι κατὰ σειρὰν (νουμπέτι) μεταχειρίζωνται τὸ μισθωθὲν κτῆμα. Ἐπωφελούμενος ὅθεν τῆς τοιαύτης διατάξεως τοῦ Δικαίου ὁ ἐπικοίνως μὲν μετ' ἄλλου δικαιούμενος ἵνα νέμηται βακουφικόν τι κτῆμα ἀνεπίδεκτον διαιρέσεως, πλὴν ὅμως αὐτὸς μόνος πράγματι κατέχων αὐτὸ, παρεκώλυε τὴν ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξάσκησιν τοῦ δικαιώματος τῆς νομῆς τοῦ ἑτέρου συννεμέως, ὅστις νομικῶς μέσῳ τοῦ Δικαστοῦ δὲν ἠδύνατο νὰ ἐπιτύχῃ τίποτε, καθότι ἡ διηνεκὴς νομὴ διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος ἐχαρακτηρίζετο ὡς εἶδός τι μισθώσεως μακρᾶς διαρκείας, αἱ δὲ περὶ μισθώσεως ὡς ἄνωθι διατάξεις ἐφηρμόζοντο καὶ ἐπὶ τῆς νομῆς (τεσσαροὺρ) βακουρίου. Ἐπειδὴ λοιπὸν ὡς ἐκ τούτου προὐκαλοῦντο πλεῖσται καθημερινῶς ἔριδες καὶ διενέξεις μεταξὺ τῶν συννομέων, τὸ Ὑπουργεῖον τῶν Βακουρίων ὑπέβαλεν ἁρμοδίως αἴτησιν, δι' ἧς ὑπεδείκνυε τὴν ἀνάγκην νομοθετήσεως εἰδικοῦ Νόμου. Ἐπὶ τῇ βάσει τῆς αἰτήσεως ταύτης ἐξεδόθη ἰδιαίτερον Αὐτοκρατορικὸν Διάταγμα, δυνάμει τοῦ ὁποίου ἐθεσπίσθη ὅπως, ὑπαρχούσης εἰς τὸ ἑξῆς διενέξεως μεταξὺ τῶν ἀπὸ κοινοῦ ἀνεπίδεκτον διανομῆς βακουφικὸν κτῆμα ἐξουσιαζόντων συννομέων, οἱ Ἱεροδίκαι, ἐπὶ τῇ αἰτήσει καὶ ἑνὸς μόνου ἐκ τῶν συννομέων, ἀποφασίζωσι καὶ ἐξαναγκαστικῶς ἐπιβάλλωσι τὴν ἐκ περιτροπῆς χρῆσιν (μουχαγιὲ).[1] Τὸ αὐτὸ ἰσχύει καὶ ὅταν ᾖνε μὲν τὸ ἐπίκοινον βακουφικὸν κτῆμα δεκτικὸν μερισμοῦ καὶ διανομῆς, πλὴν ὅμως ἡ διανομὴ ἀποβαίνῃ ἐπιβλαβὴς εἰς τὸ ἀφιέρωμα (ἴδ. σχετικὴν Ἐγκύκλιον ἀπὸ 17 Ἰουλίου 1295).

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

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

κτῆμα ἐπ' ἀντιτίμῳ ἢ δωρεὰν ἐκποίησιν καὶ μεταβίβασιν τοῦ δικαιώματος τῆς νομῆς εἰς ἕτερον πρόσωπον, ἀλλ' εἶνε ἐπίσης ἀναγκαία καὶ κατὰ πᾶσαν πραγματικὴν (réelle), ἀντικείμενον δηλονότι ἔχουσαν τὸ βακουφικὸν κτῆμα, δίκην (1), καθ' ἣν δέον νὰ παρίσταται καὶ ὁ Ἔφορος, διαρκούσης τῆς διαδικασίας (ἴδε τὴν ἀπὸ 25 Αὐγούστου 1295 ἐν Δεστοὺρ τομ. Δ' σελ. 344, ὡς καὶ τὰς ἀπὸ 30 Ἀπριλίου 1303 καὶ 17 Μαρτίου 1304 Ἐγκυκλίους). Ἁρμόδια δικαστήρια νὰ θεωρήσωσι καὶ ἐκδικάσωσι, τῇ παρουσίᾳ καὶ τοῦ ἐφόρου, τοιαύτας πραγματικὰς ἀγωγὰς δὲν εἶνε τὰ τακτικὰ Δικαστήρια τοῦ Κράτους (Πρωτοδικεῖα, Ἐφετεῖα, Ἀκυρωτικὸν) ἀλλὰ τὰ Ἱεροδικεῖα (Μεχκεμέϊ Σεριγιέ), ἀποτελούμενα, ὡς εἴρηται, ἐξ ἑνὸς καὶ μόνου Δικαστοῦ, τοῦ Ἱεροδίκου (Χακίμου-Σερῆ, Χακίμης, Καδῆ). Τοιαῦται πραγματικαὶ ἢ κτηματικαὶ ἤτοι περὶ τὸ βακουφικὸν κτῆμα περιστρεφόμεναι ἀγωγαί, κατὰ τὴν ἐκδίκασιν τῶν ὁποίων ἀπαιτεῖται καὶ ἡ παρουσία τοῦ ἐφόρου, εἶνε αἱ περὶ διεκδικήσεως κυριότητος (ρεκαμπέ), ἢ περὶ δικαιώματος διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ) ἐπὶ τοῦ διτελοῦς βακουφίου, αἱ περὶ εἰκονικότητος τῆς ἐκποιήσεως ἢ περὶ διανομῆς ἐπικοίνως μετ' ἄλλων νεμομένου κτήματος κτλ. Ὁπόταν π. χ. ὁ Α. ἀξιῶν, ὅτι ἡ διηνεκὴς νομὴ διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος τῷ ἀνήκει καὶ ὅτι ἐπομένως παρανόμως κατέχει τὸ κτῆμα ὁ Β., κινήσῃ κατὰ τούτου ἀγωγήν, δι' ἧς διεκδικεῖ τὴν διηνεκῆ νομὴν τοῦ βακουφικοῦ κτήματος, ἢ ὁπόταν ὁ Γ. διεκδικῇ αὐτὴν ταύτην τὴν κυριότητα (ρεκαμπέ) τοῦ κτήματος, ἰσχυριζόμενος, ὅτι τὸ ὑφ' αὑτοῦ κατεχόμενον ἀκίνητον κτῆμα τῷ ἀνήκει κατὰ πλήρη κυριότητα, καὶ ὅτι τοῦτο δὲν εἶνε βακουφικόν, ἐν τοιαύτῃ δὲ περιπτώσει θέσιν ἐναγομένου ἐπέχει πλέον αὐτὸς οὗτος ὁ ἔφορος, αἱ τοιαῦται ἀγωγαὶ

1. Σημ. Ἐπειδὴ ἡ καθαυτὸ κυριότης (ρεκαμπὲ) τῶν δημοσίων γαιῶν παραμένει τῇ Πολιτείᾳ, ἡ διηνεκὴς δὲ μόνον νομὴ αὐτῶν ἀνήκει τοῖς ἰδιώταις, καὶ κατὰ πᾶσαν μεταξὺ ἰδιωτῶν δίκην, ἀντικείμενον ἔχουσαν τὴν νομὴν δημοσίας γῆς, ἀναγκαία παρίσταται, ὡς ἤδη εἴρηται (ἴδε σημ. ἐν σελ. 30), καὶ ἡ παρουσία τοῦ τὰ τοιούτου εἴδους κυριαρχικὰ ἐπὶ τῶν γαιῶν δικαιώματα τῆς Πολιτείας ἀντιπροσωπεύοντος ὑπαλλήλου τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου (Ἐγκύκλιοι ἀπὸ 20 Φεβρουαρίου καὶ 21 Ἰουλίου 1289).

τοῦ τε Α. καὶ τοῦ Γ. ἐκδικάζονται παρὰ τοῖς Ἱεροδικείοις, συμπαρισταμένου καὶ τοῦ ἐφόρου.

28 β'. Ὁσάκις ὅμως δὲν πρόκειται περὶ πραγματικῶν ἀγωγῶν, θιγουσῶν αὐτὴν ταύτην τὴν κυριότητα ἢ τὴν διηνεκῆ νομήν, ἀλλὰ μᾶλλον περὶ προσωπικῶν ἀπαιτήσεων καὶ ἀγωγῶν, ἁρμόδια Δικαστήρια νὰ δικάσωσι τοιούτου εἴδους ἀπαιτήσεις καὶ ἀγωγὰς εἶνε τὰ τακτικὰ Δικαστήρια (Πρωτοδικεῖα), παρ' οἷς δὲν ἀπαιτεῖται ἡ παρουσία 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 ἐνγένει Δικαίου (Σερῆ), οὐχ ἧττον ὅμως 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 κληρονομικῷ δικαιώματι καὶ σύμφωνα μὲ τὰς τὰ κινητὰ πράγματα διεπούσας κληρονομικὰς διατάξεις τοῦ Ἱεροῦ Δικαίου, αἱ ἐξαιρετικαὶ δὲ διατάξεις, αἱ ἰσχύουσαι προκειμένου περὶ ὡσανεὶ 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 (Δζεριδεῖ Μεχακίμ σελ. 11,350). Ἐπίσης δι' ἑτέρας ἀποφάσεώς του ἀπὸ 17 Ὀκτωβρίου 1303 ἀπεφάνθη τὸ Ἀκυρωτικὸν ὅτι καὶ ὁπόταν κατὰ τὴν περὶ πληρωμῆς καθυστερουμένων μισθωμάτων ἐναντίον τοῦ μισθωτοῦ δίκην προταθῇ ἡ ἔνστασις ὡς πρὸς τὸ δικαίωμα τῆς ἐπὶ τοῦ βακουφικοῦ κτήματος νομῆς τοῦ ἐνάγοντος ἐκμισθωτοῦ, δὲν εἶνε τὸ Πρωτοδικεῖον ἁρμόδιον νὰ δικάσῃ τοιαύτην ὑπόθεσιν (Δζεριζεῖ 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 ὅπλον τῆς ἀγωγῆς (δαβὰ), ὁπόταν δέ τις ἤθελεν ἰδεῖ παραβιαζόμενον τὸ δικαίωμά του παρ' ἑτέρου, δικαιοῦται νὰ ἐγείρῃ ἐπισήμως ἀγωγὴν ἐναντίον τοῦ παραβιαστοῦ, ἐξαιτούμενος τὴν παρὰ τοῦ ἁρμοδίου Δικαστοῦ ἐπανόρθωσιν 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 ἄνευ δεδικαιολογημένης τινὸς πρὸς τοῦτο αἰτίας παρελεύσεως χωρὶς νὰ ἐγερθῇ ἀγωγὴ ὡρισμένου τινὸς ὑπὸ τοῦ νόμου χρονικοῦ διαστήματος. Ὅταν π. χ. ὁ Α. ἔχῃ λαμβάνειν παρὰ τοῦ Β χρηματικόν τι ποσόν, ἢ ὅταν ὁ Γ. κατέχῃ αὐθαιρέτως κτῆμα ἀνῆκον τῷ Δ, ὅ,τε Α καὶ ὁ Δ. δικαιοῦνται νὰ ἐγείρωσιν ἀγωγὴν, ζητοῦντες ὁ μὲν τὴν παρὰ τοῦ Β. ἐξαναγκαστικὴν πληρωμὴν τῶν ὀφειλομένων, ὁ δὲ τὴν ἐκ τοῦ κτήματος διὰ τῆς δημοσίας ἀρχῆς ἔξωσιν τοῦ Γ. Τὸ πρὸς ἀγωγὴν ὅμως δικαίωμα, ὅπως μὴ ἀπολεσθῇ καὶ καταστραφῇ διὰ τῆς παραγραφῆς (μουρούρι ζεμὰν) δέον, ἐκτὸς ἐὰν ὑπάρχῃ δεδικαιολογημένη τις αἰτία [1] ὡς π. χ. ἀνηλικιότης, παραφροσύνη κ.τ.λ. ὅπως ἐντὸς ὡρισμένου χρόνου ἐνασκηθῇ, ἐγειρομένης τῆς ἀγωγῆς.

29. β'. Κατὰ τὸν Ἀστικὸν Κώδικα (ἄρθρ. 1660 καὶ ἑξῆς) αἱ ἀγωγαὶ ἐν γένει παραγράφονται μετὰ δέκα πέντε σεληνιακὰ ἔτη, (ὡς γνωστὸν τὸ θρησκευτικὸν Μουσουλμανικὸν Ἡμερολόγιον βασίζεται ἐπὶ μηνῶν καὶ ἐτῶν σεληνιακῶν), ἄρχεται δὲ ὁ ὑπολογισμὸς τοῦ χρόνου τῆς παραγραφῆς ἀπὸ τῆς ἡμέρας καθ' ἣν παρήχθη τὸ πρὸς ἀγωγὴν δικαίωμα, καὶ διακόπτεται 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 ἤτοι ἡ ἐν ἑτέρῳ τόπῳ, δεκαοκτὼ ὥρας τοὐλάχιστον ἀπέχοντι, συνέστην τοῦ τόπου.

δεκαπενταετὴς αὕτη παραγραφὴ ἡ καὶ συνήθης [1] ἐφαρμόζεται εἰς πάσας ἐν γένει τὰς προσωπικὰς καὶ χρηματικὰς ἀγωγὰς ὡς καὶ τὰς κτηματικὰς ἢ πραγματικὰς (réelles), τὰς ἀφορώσας κτήματα πλήρους ἰδιοκτησίας. Ἀλλ' ἡ αὐτὴ παραγραφὴ ἰσχύει καὶ προκειμένου

1. Σημ. Τὰ εἰς κοινὴν χρῆσιν **ἀφειμένα** κτήματα (μετρουκὲ) δὲν ὑπόκεινται εἰς παραγραφήν. Αἱ τάς δημοσίας γαίας (ἐραζῆϊ μηριγιὲ) ἀφορῶσαι ἀγωγοὶ παραγράφονται μετὰ δέκα ἔτη (ἄρθρ. 1660 Ἀστ. Κώδ. καὶ ἄρθρ. 20 καὶ 78 Νόμου περὶ γαιῶν). Ἡ διὰ τῆς παρελεύσεως τοῦ ὑπὸ τοῦ νόμου ὁριζομένου χρονικοῦ διαστήματος ἀπώλεια τῶν δικαιωμάτων τοῦ ἐνάγοντος ἀποτελεῖ τὴν κατὰ τὸ Ρωμ. Δίκαιον **ἀποσβεστικὴν** λεγομένην παραγραφήν. Πλὴν ὅμως τῆς ἀποσβεστικῆς ὑπάρχει καὶ ἑτέρου εἴδους ἤτοι ἡ λεγομένη **κτητικὴ** παραγραφή, ἡ καὶ ἄλλως **χρησικτησία** (usucapio) ὀνομαζομένη, ἥτις ἐστὶ ἡ διὰ τῆς ἐπὶ ὡρισμένον χρονικὸν διάστημα καλῇ τῇ πίστει καὶ νομίμῳ τίτλῳ ἐνάσκησις 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 κτῆμά τι, καὶ καλῇ τῇ πίστει νομίζων αὐτὸ ὡς νομίμως ἀγορασθὲν, ἐπὶ ὁλόκληρον δεκαετίαν τὸ νέμεται, χωρὶς κατὰ τὸ διάστημα τοῦτο ὁ πραγματικὸς κύριος Γ. νὰ τὸν ἐνοχλήσῃ καὶ διεκδικήσῃ τὸ κτῆμα, ὁ τελευταῖος οὗτος, οὐχὶ μόνον δὲν δικαιοῦται πλέον ν' ἀπαιτήσῃ τὸ κτῆμα παρὰ τοῦ καλῇ τῇ πίστει καὶ νομίμῳ τίτλῳ κατέχοντος αὐτὸ Α., ἀλλὰ καὶ ἀντιστρόφως θεωρεῖται τοῦτο δυνάμει τῆς χρησικτησίας ὡς νομίμως καὶ ὁριστικῶς πλέον ἀνῆκον εἰς τὸν Α, (ἴδε καὶ ἄρθρ 712 καὶ 2265—9 Γαλλ. Ἀστ. Κώδικος). Ἀναγνωρίζει τὴν χρησικτησίαν ἡ Ὀθωμ. Νομοθεσία; Τρεῖς τρόπους ἀποκτήσεως κυριότητος παραδέχεται ὁ Ὀθωμ. Ἀστ. Κῶδιξ. (ἄρθρ. 1248) ἤτοι α. τὴν ἀπὸ προσώπου εἰς πρόσωπον μεταβίβασιν αὐτῆς, ὡς π.χ. ἐπὶ ἀγοραπωλησίας δωρεᾶς κτλ. β'. τὴν διαδοχὴν ἤτοι κληρονομίαν καὶ γ' τὴν κατάληψιν (occupatio) πράγματος ἀδεσπότου, ὁρίζει δέ συνάμα (ἄρθρ. 1674) ὅτι διὰ τῆς δυνάμει τῆς παραγραφῆς ἀπωλείας τοῦ δικαιώματος δὲν καταργεῖται αὐτὸ τοῦτο τὸ δίκαιον, ἤτοι ἀφαιρεῖται μὲν διὰ τῆς παραγραφῆς τὸ πρὸς ἀγωγὴν δικαίωμα καὶ τὸ δίκαιον ἑπομένως καθίσταται μὴ ἀγώγιμον, δι' ἀγωγῆς δηλονότι ἐπιδιώξιμον, πλὴν ὅμως παραμένει ὡς δίκαιον. Ὡς ἐκ τούτου λοιπὸν θὰ ἠδύνατό τις εἰπεῖν, ὅτι τὴν χρησικτησίαν δὲν ἀναγνωρίζει ὁ Ἀστ. Ὀθωμ. Κῶδιξ. Καθόσον ὅμως ἀφορᾷ τὰς δημοσίας μόνον γαίας (ἐραζῖϊ μηριγιὲ) διὰ τῆς ἔστω καὶ ἄνευ νομίμου τίτλου καταλήψεως καὶ τῆς ἐπὶ δέκα συνεχῆ ἔτη ἀνενοχλήτου (μπίλα νιζὰ) κατοχῆς καὶ καλλιεργείας τῆς

περὶ ἀγωγῶν, ἐχουσῶν ἀντικείμενον διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα, ὁπόταν αἱ ἀγωγαὶ αὗται ἀφορῶσιν ἁπλῶς τὰ ἐπὶ τοῦ κτήματος δικαιώματα διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαρούφ), ἐνῷ προκειμένου περὶ ἀγωγῶν, ἀφορωσῶν αὐτὸ τοῦτο τὸ ἀφιέρωμα ἤτοι τὴν ἐπὶ τοῦ ἀφιερωμένου κτήματος κυριότητα (ρεκαμπέ), ἐφαρμόζεται ἡ **ἕκτακτος** παραγραφὴ τῶν τριάκοντα καὶ ἓξ σεληνιακῶν ἐτῶν. Οὕτω π. χ. ἐὰν ὁ Α. ἐξουσιάζῃ καὶ νέμηται συνεχῶς ἐπὶ δέκα πέντε ἔτη διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα, δὲν δικαιοῦται 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 ἓξ ἔτη κτῆμά τι κατὰ πλήρη κυριότητα ὡς ἴδιόν του κτῆμα, χωρὶς κατὰ τὸ διάστημα τοῦτο νὰ ἀναγνωρίσῃ οἱῳδήποτε ἐφόρῳ δικαιώμά τι ἐπιβάσεως, καὶ ἐὰν ἀκόμη τὸ οὕτω κατὰ πλήρη κυριότητα παρὰ τοῦ Γ. δεσποσθὲν κτῆμα ἤθελεν εἶσθαι πράγματι βακουφικόν, οὐχ ἧττον ὅμως ὁ ἄνευ νομίμου καὶ δεδικαιολογημένης αἰτίας ἐπὶ τοσοῦτον χρόνον σιωπήσας καὶ ἀμελήσας νὰ ἐγείρῃ κατὰ τοῦ Γ. ἀγωγὴν ἔφορος στερεῖται παντὸς περαιτέρω δικαιώματος, ὅπως ὑπὲρ τοῦ ἀφιερώματος διεκδικήσῃ τὴν ἐπὶ τοῦ κτήματος κυριότητα.

Αἱ δουλεῖαι ἀκολουθοῦσιν ὡς πρὸς τὴν παραγραφὴν τὴν ἰδιότητα τοῦ, εἰς ὃ ἀναφέρονται, ἀκινήτου κτήματος, καὶ εἰ μὲν τοῦτο εἶνε τελείας ἰδιοκτησίας κτῆμα (μοῦλκι), ἐφαρμόζεται καὶ ἐπὶ δουλειῶν ἡ ἐπὶ τῶν μουλκίων ἰσχύουσα δεκαπεντάετὴς παραγραφή, εἰ δὲ εἶνε

γῆς ἀποκτᾶται ὑπὲρ τοῦ κατόχου νομέως δικαίωμα μονίμου καὶ **διηνεκοῦς ἐγκαταστάσεως** (χάκκη καρὰρ) 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 **μετανάστας** (μουατζίριδες) πρὸς ἐγκατάστασίν των παραχωρηθείσας γαίας, τὸ δικαίωμα τῆς παρὰ τρίτου διεκδικήσεως τοιούτων γαιῶν ὑπόκειται εἰς σύντομον διετῆ παραγραφὴν (Διατυγὴ ἀπὸ 17 Μαρτίου 304).

δημοσία γῆ, ἡ δεκαετὴς, καὶ ἐὰν τὸ κτῆμα ἦναι βακούφιον, ἰσχύει ἡ τριακονταπενταετὴς παραγραφὴ (ἄρθρ. 1662 Ἀστ. 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 θάνατον ὑρίστανται αἱ ὑποχρεώσεις του, ἐφ' ὅσον ὑπάρχει κληρονομία (τερεκὲ) ἤτοι περιουσία τοιαύτη τοῦ θανόντος, ἐξ ἧς νὰ καθίσταται ἐφικτὴ ἡ πληρωμὴ τῶν χρεῶν του. Τὴν κληρονομίαν τοῦ θανόντος, ἣν καὶ μόνην ἐπιβαρύνουσι τὰ χρέη αὐτοῦ, ἀπαρτίζουσι μόνα 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), συνταύτισις δηλαδὴ καὶ συνένωσις τῆς περιουσίας τοῦ κληρονόμου μετὰ τῆς κληρονομίας ἤτοι τῆς παρὰ τοῦ κληρονομουμένου ἐγκαταλειφθείσης περιουσίας, διὸ καὶ ὁ κληρονόμος, ὁ ὑπεισελθὼν εἰς τὴν κληρονομίαν, βαρύνεται μὲ τὰ χρέη τοῦ κληρονομουμένου οὐχὶ μόνον ἐφ' ὅσον ἐξαρκεῖ ἡ κληρονομία ἀλλὰ καὶ ἐξ ἰδίων καὶ ἀτομικῶς. Τοὐναντίον ὅμως κατὰ τὸ Μουσουλμανικὸν Δίκαιον ὁ κληρονόμος δὲν διαδέχεται τὸ πρόσωπον ἀλλὰ τὴν ἐγκαταλειφθεῖσαν μόνον περιουσίαν (τερεκὲ) τοῦ θανόντος, οὐδεμιᾶς συγχύσεως (confusio) ὡς ἐκ τούτου ἐπερχομένης, εὐθύνεται δ' ἐπὶ τοσοῦτον μόνον διὰ τὰ χρέη τοῦ τελευτήσαντος, ἐφ' ὅσον πρὸς πληρωμὴν αὐτῶν ἐξαρκεῖ ἡ περιουσία αὕτη (1).

---

1. Σημ. Ἴδε Μαχμοὺτ Ἐσσὰτ Κληρ. Δικ. § § 67-78.

3. Ὅσον ἀφορᾷ τὰ ἀκίνητα κτήματα, ἅτινα ἐξουσίαζεν ὁ θανών, ἐν τῇ κληρονομίᾳ (τερικέ) ἤτοι τῇ ἐγκαταλειφθείσῃ περιουσίᾳ του, ἐξ ἧς δέον νὰ πληρωθῶσι τὰ χρέη του, συμπεριλαμβάνονται μόνα τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα καὶ δεσποτείαν ἀνήκοντα αὐτῷ ἀκίνητα κτήματα (μούλκια) οὐχὶ δὲ καὶ αἱ ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομήν του (τεσσαρούφ) διατελοῦσαι δημόσιαι γαῖαι καὶ διτελῆ βακούφια. Ὡς ἤδη ἐξηγήσαμεν, προκειμένου περὶ δημοσίων γαιῶν (Βιβλ. Α' τίτλ. α'. § 7), ἡ μὲν καθυτὸ κυριότης αὐτῶν ἀνήκει τῇ Πολιτείᾳ, μόνη δ' ἡ διηνεκὴς νομὴ εἰς ἰδιώτας. Ἐπίσης τὸ αὐτὸ ἐλέχθη καὶ προκειμένου περὶ διτελῶν βακουφίων (Βιβλ. Γ τίτλ. 6' §§ 1-3), καθότι καὶ τούτων ἡ μὲν κυριότης ἀνήκει τῷ ἀφιερώματι ἤτοι τῷ εὐαγεῖ σκοπῷ, ὑπὲρ οὗ τὸ βακουφικὸν κτῆμα ἔχει ἅπαξ ἀφιερωθῇ, ἡ δὲ διηνεκὴς νομὴ τῷ νεμομένῳ ἰδιώτῃ. Τὸ δικαίωμα ὅμως νομῆς, ὅπερ εἶχεν ὁ θανών ἐπὶ δημοσίας 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 βακουφικὸν ἔδαφος ὑπόκειται εἰς τὰς ἐπὶ τούτου οἰκοδομὰς καὶ δένδρα ἢ κλήματα. Τὸ αὐτό, ὡς εἴρηται ἀλλαχοῦ, ἰσχύει καὶ διὰ τὰ ἐπὶ δημοσίας γῆς φκοδομημένα οἰκοδομήματα καὶ πεφυτευμένα δένδρα ἢ κλήματα, καθότι τούτοις ἐπίσης ὑπόκειται ἡ δημοσία γῆ. Διὰ τοὺς λόγους λοιπὸν τούτους, ἐπειδὴ τά τε βακούφια μουκαταλῆ ὡς καὶ αἱ δημόσιαι γαῖαι, ἐφ' ὧν ὑπάρχουσι οἰκοδομήματα καὶ δένδρα (ἄρθρ. 81 Νόμου περὶ γαιῶν), ὑπάγονται εἰς τὰς διατάξεις καὶ τοὺς κανόνας τοῦ κοινοῦ κληρονομικοῦ Μουσουλμανικοῦ δικαίου, ἐν τῷ παρόντι τίτλῳ οὐδεμίαν ἰδιαιτέραν μνείαν ποιούμεθα περὶ κληρονομίας τῶν τοιούτου εἴδους κτημάτων ἢ μᾶλλον εἰπεῖν ἐγκτημάτων. Ὅσον δ' ἀφορᾷ τὸ τά τε κινητὰ καὶ τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενα ἀκίνητα κτήματα (μούλκια) διέπον καὶ ἐν Τουρκίᾳ ἰσχύον κοινὸν κληρονομικὸν Μουσουλμανικὸν δίκαιον (1), ἡ ἀνάπτυξις καὶ ἐξήγησις τῶν κατ' αὐτὸ ἐκφεύγει τῶν ὁ-

1. Σημ. Ἡ κληρονομία καὶ τὰ κατὰ τὴν κληρονομίαν (κληρονομικὸν δίκαιον, φεραΐζ) ὑπάγονται 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 Ὀθωμ. νομοθεσίᾳ ἀξίωμα, ὅτι «αἱ δημόσιαι γαῖαι ὡς ἐπίσης καὶ τὰ διτελῆ βακούφια δὲν πληρώνουσι χρέος ἀποθανόντος». Οὕτω ἐκ καθ' ὑπόθεσιν ὁ Α., διατελῶν βεβαρημένος μὲ χρέη, ἀφήσῃ μετὰ τὸν θάνατόν του ἀκίνητα κτήματα τῆς κατηγορίας τῶν δημοσίων γαιῶν ἢ διτελῶν βακουφίων, οἱ πιστωταὶ τοῦ Α. δὲν δικαιοῦνται νὰ κατάσχωσι μετὰ τὸν θάνατον τούτου καὶ πωλήσωσι τὰ κτήματα ταῦτα, ὅπως ἐκ τοῦ τιμήματός των πληρωθῶσιν αἱ ἀπαιτήσεις των. Οἱ συγγενεῖς τοῦ Α, εἰς οὓς περιέρχονται ἐκ τοῦ νόμου τὰ τοιούτου εἴδους κτήματά του, δὲν καταλαμβάνουσιν αὐτὰ λόγῳ κληρονομικοῦ δικαιώματος καὶ κληρονομικῆς διαδοχῆς, ἀλλ' ἐξ εὐεργετήματος τοῦ Νόμου, ὁρίζοντος τὰ πρόσωπα ἢ συγγενεῖς, εἰς οὓς μετὰ τὸν θάνατον τοῦ διηνεκοῦς νομέως (μουτεσσαρὴφ) θὰ περιέρχεται αὐτοδικαίως ἡ νομὴ τῶν τοιούτων ἐγκαταλιμπανομένων κτημάτων. Τὰ πρόσωπα ὅμως ταῦτα ἢ συγγενεῖς δὲν χαρακτηρίζονται ὑπὸ τοῦ Νόμου ὡς κληρονόμοι (βαρὶς καὶ πληθ. βερεσὲ) τοῦ τελευτήσαντος, ἀλλ' ὡς πρόσωπα ἔχοντα μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως αὐτοτελὲς καὶ αὐθύπαρκτον δικαίωμα νέας ἀποκτήσεως καὶ διηνεκοῦς ἐγκαταστάσεως (χάκκη ἰντικάλ, δικαίωμα μεταβιβάσεως) ἐπὶ τῶν δημοσίων γαιῶν καὶ διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων τοῦ τελευτήσαν-

ἐν τῷ Ἀστ. Ὀθωμ Κώδικι περιληφθείσας διατάξεις τοῦ Ἱεροῦ Μουσουλμανικοῦ Δικαίου (Σερῆ), ὅπερ, ὡς εἴρηται ἀλλαχοῦ, διατελεῖ ἀμετάβλητον, μὴ δυνάμενον δηλαδὴ κατ' οὐσίαν διὰ νεωτέρων νομοθετικῶν διατάξεων νὰ τροποποιηθῇ. Ἐπειδὴ τά τε διτελῆ βακούφια ὡς καὶ αἱ ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν (τεσσαρούφ) ἰδιωτῶν περιελθοῦσαι δημόσιαι γαῖαι εἰσὶ θεσμοὶ μεταγενέστεροι, ἐκ νεωτέρων ἱστορικῶν λόγων παραχθέντες καὶ καθιερωθέντες, διὰ τοῦτο καὶ τὸ Ἱερὸν Δίκαιαν, ὅπερ οὐδὲν ἐν γένει δικαίωμα διηνεκοῦς νομῆς ἰδιώτου ἐπὶ βακουφικοῦ κτήματος ἢ δημοσίας γῆς ἀναγνωρίζει, δὲν διέπει τὴν σήμερον τά τε διτελῆ βακούφια καὶ δημοσίας γαίας, ἀμφότερα δὲ τὰ εἴδη ταῦτα τῆς ἰδιοκτησίας ἔχουσι διὰ μεταγενεστέρων νομοθετικῶν διατάξεων (Νιζὰμ, Κανοὺν) κανονισθῇ, καὶ εἰς αὐτὰς μόνον ὑπόκεινται.

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

5. Τὰ διτελῆ λοιπὸν βακούφια, 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 Δεστοὺρ τομ. 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 διηνεκῆ νομὴν ἐκείνου δημοσίων γαιῶν καὶ διτελῶν βακουφίων (Ἴδε ἄρθρ. 115 Νόμου περὶ γαιῶν). Τὴν σήμερον δ' ἐπειράπη μὲν ἡ κατάσχεσις καὶ ἐξαναγκαστικὴ διὰ δημοπρασίας ἐκποίησις, ἀλλὰ καὶ πάλιν ἀποθνήσκοντος τυχὸν τοῦ ὀφειλέτου, διαρκούσης τῆς δημοπρασίας, ἡ τε κατάσχεσις ἀκυροῦται καὶ ἡ δημοπρασία ματαιοῦται (Ἴδε σχετικὰς γνωμοδοτήσεις Ὑπουργ. Δικαιοσύνης ἐν τῇ ἀρίστῃ πραγματείᾳ «Ἑρμηνεία τοῦ περὶ ἐκτελέσεως τῶν δικαστικῶν ἀποφάσεων Νόμου» τοῦ παρὰ τῇ Αὐτοῦ Ν. Νομικῇ Σχολῇ Κων)πόλεως καθηγητοῦ Κιοζὴμ Ἐφέντη, σελ. 265 καὶ ἑξῆς·)

Σημειωτέον ὅμως, ὅτι κατὰ τὸ 2ον ἄρθρον τοῦ ὡς ἄνωθι 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 ἐκποίησις τῶν ἀκινήτων ἐν γένει κτημάτων τοῦ χρεώστου, ὁπόταν **ἀποδεικνύηται** μὲν ὅτι ἐκ τοῦ καθαροῦ εἰσοδήματος τούτων δύναται ἐντὸς διαστήματος **τριῶν ἐτῶν** ν' ἀποπληρωθῇ τὸ χρέος μετὰ τῶν τόκων καὶ ἐξόδων, **προσφέρηται** δὲ συνάμα ὁ ὀφειλέτης νὰ παραχωρήσῃ τὴν ἐπὶ τρία ἔτη συνεχῆ εἴσπραξιν τῶν εἰσοδημάτων εἰς τὸν δανειστήν. Ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει ὁ δανειστὴς ὑποχρεοῦται ἐκὼν ἄκων νὰ περιμείνῃ τὴν ἐντὸς τριῶν ἐτῶν ἐκ τῶν εἰσοδημάτων τοῦ κτήματος ἀπόσβεσιν τῆς ἀπαιτήσεώς του. Ἐπίσης κατὰ τὸ ἄρθρον 1ον τοῦ αὐτοῦ Νόμου, ὁπόταν ὁ ὀφειλέτης ἦναι γεωργός, δὲν δύναται ἐξαναγκαστικῶς καὶ τῇ αἰτήσει μόνον τοῦ δανειστοῦ νὰ πωληθῇ τοσοῦτον μέρος ἐκ τῶν ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομήν του δημοσίων γαιῶν (ἐραζὶῖ μηριγιέ), ὅσον κατὰ τὴν κρίσιν τοῦ Δικαστηρίου ἐπαρκεῖ πρὸς διατήρησιν καὶ συντήρησιν αὐτοῦ τε καὶ τῆς οἰκογενείας του. Δυνάμει τοῦ ἄρθρου 55 τοῦ νεωτέρου περὶ ἐκτελέ-

στοῦ νὰ κατασχεθῶσι καὶ ἐξαναγκαστικῶς δι δημοπρασίας νὰ ἐκποιηθῶσιν, οὐχ' ἧττον ὅμως ἀποθνήσκοντος τοῦ νομέως δὲν βαρύνονται μὲ τὰ χρέη αὐτοῦ, οὐδὲ ὑπάγονται ἐν γένει εἰς τοὺς κοινοὺς τοῦ κληρονομικοῦ δικαίου κανόνας, οἵτινες, ὡς εἴρηται, διέπουσι καὶ ρυθμίζουσι μόνα τὰ κινητὰ καὶ τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενα ἀκίνητα κτήματα Ἐξαιρετικῶς δυνάμει τοῦ ἀπὸ 23 Ῥαμαζὰν 1286 νεωτέρου Νόμου, (ἴδε Δεστοὺρ τομ. Α' σελ. 242) ὡρίσθησαν αἱ περιπτώσεις ἐκεῖναι, καθ' ἃς δύνανται μετὰ τὸν θάνατον τοῦ ὀφειλέτου νὰ ἐξασφαλισθῶσι διὰ τῶν ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν τούτου δημοσίων γαιῶν καὶ διτελῶν βακουφίων αἱ ἀπαιτήσεις τῶν πιστητῶν του. Αἱ περιπτώσεις αὗται εἰσὶν αἱ ἑξῆς:

Ὁπόταν ὁ ὀφειλέτης ζῶν εἰσέτι ἤθελε πρὸς ἐξασφάλισιν τοῦ πιστωτοῦ ὑποθηκεύσει (φεράγ μπίλ βεφᾶ) αὐτῷ ἐπισήμως καὶ καθ' ὅλας τὰς νομίμους διατυπώσεις τὴν ὑπὸ τὴν νομὴν του διατελοῦσαν δημοσίαν γῆν ἢ διτελὲς βακούφιον, καίτοι κατὰ γενικὸν κανόνα τοιούτου εἴδους ἀκίνητα δὲν πληρώνουσι χρέη θανόντος, οὐχ' ἧττον ὅμως δικαιοῦται ἐξαιρετικῶς ὁπιστωτὴς νὰ ἐκποιήσῃ διὰ δημοπρασίας τὰ τοιαῦτα ἐνυπόθηκα κτήματα, ὅπως ἐκ τοῦ ἐκπλειστηριάσματος πληρωθῇ προνομιακῶς ἡ ἀπαίτησίς του. Μόνον ὁπόταν ἐπὶ τοῦ ἐνυποθήκου διτελοῦς βακουφικοῦ 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 δικαιώματος μεταβιβάσεως, (τεβσὶῖ ἰντικάλ), 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 δανειστὴς δὲν δύναται ἐξαναγκαστικῶς νὰ ἐκποιήσῃ τὸ ἀνάλογον πρὸς τὴν κοινωνικὴν θέσιν οἴκημα τοῦ ὀφειλέτου (Ἴδε τὸ ῥηθὲν ἄρθρ. 55 καὶ ἄρθρ. 999 Ἀστ. Κώδικος). Ὁπόταν ὅμως τυγχάνωσι δι' ὑποθήκης (μπεῖ μπὶλ βεφᾶ, καὶ ἐπὶ δημοσίων γαιῶν φεράγ μπὶλ βεφᾶ) ὑποθηκευμένα τῷ δανειστῇ, τό τε οἴκημα τοῦ ὀφειλέτου ὡς καὶ αἱ ὑπὸ ὑποθήκην γαῖαι πωλοῦνται καὶ ἄκοντος αὐτοῦ.

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

6. Διὰ τῶν ἀπὸ 21 Ραμαζάν 1288 ὡς συμπλήρωμα καὶ παράρτημα τοῦ ὡς εἴρηται ἀπὸ 23 Ραμαζάν 1286 Νόμου θεσπισθεισῶν μεταγενεστέρων νομοθετικῶν διατάξεων (Ἴδε Δεστούρ τεμ. Α'. σελ. 243) ὡρίσθη ὅτι τὰ πρὸς τὸ Δημόσιον χρέη τοῦ θανόντος, εἴτε πρὸ τούτου ἀπ' εὐθείας καὶ προσωπικῶς ὀφειλόμενα εἴτε καὶ ἐξ ἐγγυήσεως προερχόμενα, βαρύνουσι καὶ μετὰ θάνατον τὰ ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν τοῦ θανόντος διτελῆ βακουφικὰ κτήματα καὶ δημοσίας γαίας, 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 καταστῇ σχολάζοντα (μαχλούλ), τὰ μὲν διτελῆ βακούρια περιέρχονται εἰς τὸν εὐαγῆ σκοπόν, ὑπὲρ οὗ διατελοῦσιν ἀρχῆθεν ταῦτα ἀφιερωμένα, χωρὶς ὅμως ὁ εὐαγὴς οὗτος σκοπὸς νὰ τυγχάνῃ καὶ ὑπόχρεως εἰς τὴν πληρωμὴν τοῦ πρὸς τὸ Δημόσιον χρέους τοῦ θανόντος νομέως, αἱ δὲ δημόσιαι γαῖαι περιέρχονται εἰς τὴν Πολιτείαν ἤτοι τὸ Δημόσιον (Μπέϊτ οὐλ Μάλ), ὅπερ καὶ ἐκτίθησι ταύτας ὡς σχολαζούσας εἰς δημοπρασίαν καὶ παραχωρεῖ ἐκ νέου τὴν διηνεκῆ νομὴν των εἰς τὸν πλειοδοτοῦντα ἰδιώτην καὶ καταβάλλοντα τὸ ἀντίτιμον αὐτῶν, τὸ ὁποῖον εἰδικῶς ταπού ἢ τοπικόν, ὡς εἴρηται, ὀνομάζεται.

7. Τὸ ἐν Τουρκίᾳ ἰσχύον κληρονομικὸν Μουσουλμανικὸν Δίκαιον ὁρίζει περιπτώσεις τινάς, καθ' ἃς καίτοι πρόσωπόν τι κατατάσσεται ὡρισμένως ὑπὸ τοῦ Νόμου μεταξὺ τῶν συγγενῶν, τῶν ἐχόντων δικαίωμα ἐπὶ τῆς κληρονομίας τοῦ θανόντος, οὐχ ἧττον ὅμως, ὑπαρχούσης τοιαύτης τινὸς περιπτώσεως, τὸ πρόσωπον τοῦτο τυγχάνει νομικῶς ἀνίκανον νὰ κληρονομήσῃ καὶ θεωρεῖται ἐπομένως ὡς νὰ μὴν ὑπάρχει. Αἱ περιπτώσεις αὗται, ἀποτελοῦσαι τὰ λεγόμενα **κωλύματα κληρονομικῆς διαδοχῆς** (μεβανίϊ ἶρς), εἶνε αἱ ἑξῆς, ἤτοι α'. ἡ δουλεία (ρήκ), καθότι ὁ δοῦλος δὲν κληρονομεῖ ἐλεύθερον· τὸ κώλυμα ὅμως τοῦτο ἀπὸ πολλοῦ ἐξέλιπε, μὴ ὑφισταμένης πλέον τὴν σήμερον δουλείας ἐν Τουρκίᾳ· β'. ἡ μεταξὺ τοῦ κληρονομουμένου καὶ κληρονόμου ὑφισταμένη διαφορὰ θρησκείας (ἰχτιλάφη 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 διαφόρων αἱρέσεων μιᾶς καὶ τῆς αὐτῆς θρησκείας ἐνυπάρχουσα διαφορά, ἐπομένως δὲν ὑφίστανται κώλυμα κληρονομήσεως μεταξὺ Μουσουλμάνων διαφόρων αἱρέσεων, ὡς καὶ μεταξὺ Χριστιανῶν Ὀρθοδόξων καὶ Καθολικῶν ἢ Διαμαρτυρομένων κτλ., ἀκόμη δὲ καὶ μεταξὺ Χριστιανῶν καὶ Ἰουδαίων· γ'. ἡ διαφορὰ ὑπηκοότητος (ἰχτιλάφη δάρ)· οὕτω ὑπήκοος Ὀθωμανὸς δὲν κληρονομεῖ ἀλλοδαπόν, ἀλλ' οὐδὲ ἀλλοδαπὸς Ὀθωμανὸν καὶ δ' ὁ φόνος (κάτλ)· ὁ φονεύσας τινὰ δὲν δύναταί ποτε νὰ τὸν κληρονομήσῃ.

8. Τὰ παρὰ τῷ κληρονομικῷ Μουσουλμανικῷ Δικαίῳ τέσσαρα, ὡς ἄνωθι, κωλύματα κληρονομικῆς διαδοχῆς, καίτοι τὸ δίκαιον τοῦτο διέπει κατὰ τὰ πρόσθι εἰρημένα καὶ ρυθμίζει μόνα τὰ κινητὰ καὶ τὰ κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόμενα κτήματα, οὐχ' ἧττον ὅμως ἐξκιρετικῶς 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 αἵ τε δημόσιαι γαῖαι καὶ τὰ διτελῆ βακούρια δὲν ὑπάγονται ἐν γένει εἰς τὰς διατάξεις τοῦ κληρονομικοῦ Δικαίου οὐδὲ κληρονομοῦνται[1]), θεωροῦν-

1. Σημ. Δι' οὓς 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 ἐνιαχοῦ ἐπὶ τὸ ἁπλούστερον καὶ εὐληπτότερον μετεχειρίσθημεν τὴν λέξιν **κληρονομία** καὶ προκειμένου περὶ διτελῶν βακουφίων ἢ καὶ δημοσίων γαιῶν, καίτοι κατ' ἀκριβολογίαν τὰ τοιούτου εἴδους κτήμα-

ται δ' ἁπλῶς ὡς κωλύματα, δυνάμει τῶν ὁποίων ἐμποδίζεται καὶ ματιοῦται ἡ παρ' ὡρισμένου προσώπου ἐξάσκησις τοῦ ἐξ εὐεργετήματος τοῦ Νόμου καὶ χάριν τοῦ βαθμοῦ τῆς μετὰ τοῦ θανόντος συγγενείας του ὑφισταμένου δικαιώματος ἀποκτήσεως καὶ ἐγκαταστάσεως (χάκκη ἰντικὰλ) ἐπὶ τῶν τοιούτου εἴδους κτημάτων τοῦ θανόντος νομέως.

9. Προκειμένου τοῦ λόγου περὶ τῆς κατὰ πρώτην φορὰν ἐμφανίσεως καὶ σὺν τῷ χρόνῳ καθιερώσεως τοῦ θεσμοῦ τῶν διτελῶν βακουρίων (ἴδε Βιβλ Γ'. τίτλ. α'.), λεπτομερῶς ἤδη ἐξηγήσαμεν ὅτι, ἐπειδὴ ἕνεκα ἀλλεπαλλήλων πυρκαϊῶν καὶ ἄλλων θερμηνιῶν πολλὰ βακουρικὰ οἰκοδομήματα, ξύλινα τὸ πλεῖστον, συχνὰ κατεστρέφοντο καὶ κατηρειποῦντο, τὰ δ' εὐαγῆ καταστήματα, ὑπὲρ ὧν ταῦτα διετέλουν ἀφιερωμένα, δὲν ἠδύναντο εὐχερῶς νὰ ἐξοικονομήσωσι τὰς πρὸς ἀνοικοδόμησιν δαπάνας, οἱ ἔφοροι (μουτεβελῆδες) αὐτῶν ἠναγκάζοντο νὰ παραχωρῶσι ταῦτα ἐπὶ διτελείᾳ εἰς ἰδιώτας, ὑπὸ τὸν ὅρον ἵνα νέμωνται μὲν διηνεκῶς οὗτοι τὴν διὰ τῶν προκαταβαλλομένων χρημάτων των («προκαταβαλλόμενον μίσθωμα») ἐπιμελείᾳ τοῦ ἐφόρου ἀνοικοδομηθεῖσαν βακουρικὴν οἰκοδομὴν, μετὰ θάνατον δὲ αὐτῶν τὸ τοιοῦτον δικαίωμα διηνεκοῦς νομῆς περιέρχηται εἰς τὰ τέκνα των. Κατὰ γενικὸν λοιπὸν κανόνα τὰ διτελῆ βακούφια μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως (μουτεσσαφὴφ) περιέρχονται ἐξαιρετικῶς εἰς μόνα τὰ τέκνα του κατ' ἰσομοιρίαν, κατ' ἴσα δηλονότι μερίδια, εἴτε ἄρρενα (υἱοὶ) εἴτε θήλεα (θυγατέρες) εἰσὶ ταῦτα, μὴ ὑπαρχόντων δὲ τέκνων, τὰ τοιούτου εἴδους κτήματα, καθὰ σχολαζούσης τῆς ἐπ' αὐ-

τα δὲν κληρονομοῦνται. Ἀλλὰ καὶ παρὰ τῇ Ὀθωμανικῇ Νομοθεσίᾳ, ἐν τῷ ἐπισήμῳ Τουρκικῷ κειμένῳ τῶν Νόμων, καίτοι σπανίως, οὐχ ἧττον ὅμως ἀπαντᾷ ἐνίοτε κατὰ μεταφορὰν καὶ ἀναλογίαν ἡ λέξις κληρονομία καὶ ἐπὶ βακουφίων διτελῶν καὶ δημοσίων γαιῶν, οἱ νεώτεροι δὲ Τοῦρκοι νομομαθεῖς διαιροῦσι τὴν κληρονομικὴν ἐν γένει διαδοχὴν εἰς **τακτικὴν** (ἰντικάλη σερῆ), τὴν κατὰ τὸ Σερῆ δηλονότι ὑφισταμένην καὶ ἐπὶ τῶν κινητῶν καὶ τῶν μουλκίων ἐφαρμοζομένην, καὶ εἰς **ἔκτακτον** (ἰντικάλη ἀδῆ), ἤτοι τὴν ἐκ νεωτέρων νομοθετικῶν διατάξεων (Νιζάμ) ἀπορρέουσαν καὶ ἐπὶ βακουφικῶν κτημάτων καὶ δημοσίων γαιῶν ἰσχύουσαν (ἴδε Μεχμοὺτ Ἐσσὰτ ἐφέντη Κληρονομ. Δίκαιον § 18).

τῶν νομῆς, θεωροῦνται ὡς σχολάζοντα (μαχλοὺλ) καὶ ὡς τοιαῦτα περιέρχονται ἢ, μᾶλλον εἰπεῖν, ἐπανέρχονται εἰς τὸν εὐαγῆ σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ ἔκπαλαι ταῦτα τυγχάνουσιν ἀφιερωμένα, καὶ καταλαμβάνονται παρὰ τοῦ οἰκείου ἐφόρου. Πλὴν τῶν ἀμέσων τέκνων, ἤτοι υἱῶν καὶ θυγατέρων, τὰ διτελῆ βακούφια εἰς οὐδένα ἕτερον μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως περιέρχονται, οὔτε εἰς τοὺς ἐγγόνους, ἀλλ' οὔτε εἰς τοὺς λοιποὺς κατιόντας ἢ ἀνιόντας ἢ ἐκ πλαγίου συγγενεῖς.

10. Ὡς ἐκ τοῦ περιορισμοῦ ὅμως τῆς μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως μεταβιβάσεως τῶν διτελῶν βακουρίων εἰς μόνα τὰ τέκνα αὐτοῦ συνέβαινε ποικίλη τις ἀνωμαλία, καθότι, ἐπειδὴ τὰ πλεῖστα τῶν ἐν ταῖς μεγάλαις πόλεσι τῆς Τουρκίας καὶ ἰδίᾳ ἐν Κωνσταντινουπόλει κειμένων κτημάτων διετέλουν βακουρικὰ, ὁ θέλων ν' ἀποκτήσῃ καὶ ἐξουσιάσῃ ἀκίνητόν τι, ἐν ἐλλείψει μουλκίων, διετέλει ἠναγκασμένος ἐκὼν ἄκων ν' ἀποκτήσῃ βακουρικὸν τοιοῦτον, καίτοι δ' ἐπλήρωνε τὴν ἀξίαν τούτου εἰς τὸν πωλητὴν, οὐχ ἧττον ὅμως διὰ τῆς ἀγορᾶς δὲν καθίστατο κύριος καὶ τέλειος ἰδιοκτήτης ἀλλ' ἁπλοῦς νομεὺς, ἀποθνήσκοντος δ' αὐτοῦ ἀτέκνου, τὸ βακουρικὸν κτῆμα καθίστατο σχολάζον (μαχλοὺλ) καὶ ὡς τοιοῦτον κατελαμβάνετο παρὰ τοῦ ἐφόρου. Οὕτω λοιπὸν ὡς ἐκ τῶν στενῶν ὁρίων, ἐντὸς τῶν ὁποίων περιωρίζετο ἡ ἐξουσία τοῦ νομέως ἐπὶ τῶν διτελῶν βακουφίων, ἕκαστος, ἐφ' ὅσον ἠδύνατο, ἀπέφευγε ν' ἀποκτᾷ τοιούτου εἴδους κτήματα, τοῦθ' ὅπερ ὀλεθρίως ἐπέδρα ἐπὶ τῶν κτηματικῶν ἐν γένει συναλλαγῶν καὶ τῆς ἀγοραίας ἀξίας τῶν ἀκινήτων κτημάτων. Ἀφ' ἑτέρου βλέπων ὁ νεμόμενος διτελὲς βακούφιον ὅτι, ἐπειδὴ διατελεῖ ἅπαις, εὐθὺς ἅμα τῷ θανάτῳ του τὸ τοιοῦτον κτῆμα ὡς σχολάζον θὰ περιέλθῃ ἀναποφεύκτως εἰς τὸ ἀφιέρωμα, προνοῶν ἐγκαίρως ἐφρόντιζεν ἵνα μεταβιβάσῃ εἰκονικῶς τὸ κτῆμα εἰς ἕτερον, ἔχοντα τέκνα, οὕτω δ' ὡς ἐκ τοῦ λόγου τούτου πλεῖσται τοιούτου εἴδους εἰκονικαὶ πράξεις ἐπὶ βακουφίων καθημερινῶς συνέβαινον καὶ πλεῖσται περιπλοκαὶ καὶ διενέξεις ἐκ τούτων ἀνεφύοντο. (1)

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

11. Ἀπὸ πολλοῦ κατιδοῦσα τὰς ὡς εἴρηται ἀνωμαλίας ἡ Αὐτοκρατορικὴ Κυβέρνησις, ἐν τῇ ὑπὲρ τῶν ὑπηκόων ἐνδελεχεῖ μερίμνῃ της ἐπιθυμοῦσα νὰ διορθώσῃ ταύτας, ἀφ' οὗ ἐπὶ πολὺν χρόνον ἐμελέτησε τὸ ζήτημα (ἴδε σχετικὴν δικαιολογικὴν Ἔκθεσιν Ὑψηλῆς Βεζυρίας ἐν Δεστοὺρ τομ. Α'. σελ. 232.), λίαν ἐσκεμμένως προέβη τὸ πρῶτον εἰς σπουδαιοτάτην ἀλλὰ καὶ τὰ μέγιστα ὠφέλιμον μεταρρύθμισιν, δυνάμει τοῦ ἀπὸ 2 Ζηλκαδὲ 1285 Νόμου εἰσάγουσα κατὰ πρώτην φορὰν καὶ καθιεροῦσα τὸ εὐεργέτημα τῆς **ἐπεκτάσεως τῶν περι-**

αγῶν καταστημάτων πρὸς ἀνοικοδόμησιν τῶν πλειστάκις κατερειπωθησῶν οἰκοδομῶν. Ἀφ' οὗ ὅμως ἅπαξ ἐνομιμοποιήθη καὶ καθιερώθη ὁ θεσμὸς οὗτος, πολλοὶ ἀφιερωταί, ἀφιεροῦντες κατὰ τοὺς μεταστενεστέρους χρόνους τὰ ἴδια κτήματά των ὑπὲρ εὐαγοῦς τινος σκοποῦ, συνείθιζον κατὰ τὴν πρᾶξιν τῆς ἀφιερώσεως ῥητῶς ν' ἀναφέρωσι καὶ ἐξουσιοδοτῶσι τὸν ἐκ μέρους των διοριζόμενον ἔφορον, ἵνα κατὰ διαφόρους τρόπους οὗτος παραχωρήσῃ τὸ ἀφιερωθὲν ἐπὶ **διτελείᾳ** εἰς ἰδιώτας. Βλέποντες δὲ ἀφιερωταί 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' ἐξ ἄλλου νὰ καταστήσωσι τὰ ἴδια ἀφιερώματα 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 ἀφιερωθέντα κτήματα εἰς ἰδιώτας ἐπὶ διτελείᾳ, πλὴν ὅμως μετὰ τὴν τοιαύτην παραχώρησιν ἀποθνήσκοντος τοῦ νομέως ἰδιώτου, νὰ μὴ περιέρχηται τὸ ἀφιερωμένον κτῆμα εἰς μόνα τὰ τέκνα τούτου, ἀλλὰ καὶ εἰς ἄλλους ἀπωτέρους συγγενεῖς, οὓς κατὰ τὴν ἀφιέρωσιν ἔχει ὁρίσει ὁ ἀφιερωτής. Τὴν σήμερον λοιπὸν ὑπάρχουσι μερικὰ διτελῆ βακουφικὰ κτήματα, περιερχόμενα μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως καὶ εἰς ἀπωτέρους συγγενεῖς (Ἴδε Βιβλ Γ' τίτλ. ά. § 7 καὶ ὑποσημ. αὐτόθι), ὡς ἐπίσης καί τινα, ἅτινα τοὐναντίον εἰς μόνα τὰ ἄρρενα οὐχὶ δὲ καὶ τὰ θήλεα τέκνα τοῦ ἀποθνήσκοντος νομέως μεταβαίνουσι. Περὶ τῶν τοιούτου εἴδους ὅμως βακουφίων, ἀποτελούντων, ὡς πρὸς τὴν μετὰ θάνατον τοῦ νομέως μεταβίβασιν, ἐξαίρεσιν τοῦ γενικοῦ κανόνος, διεπομένων δὲ ὑπὸ τῶν ὅρων τῆς κατὰ τὸν χρόνον τῆς ἀφιερώσεως ἐκφρασθείσης θελήσεως τοῦ ἀφιερωτοῦ, δὲν δυνάμεθα νὰ μακρολογήσωμεν, καθότι καὶ εὐάριθμα σχετικῶς εἰσὶ ταῦτα, ἀλλὰ καὶ ἕκαστον τούτων δὲν ὑπόκειται εἰς γενικοὺς κανόνας, ἀλλὰ διέπεται ὑπὸ τῶν ἐν τῷ **ἀφιερωτηρίῳ** περιεχομένων ἰδιαιτέρων ὅρων,

πτώσεων τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως (τεβσήϊ ἰντικὰλ) τῶν ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ θανόντος διτελῶν βακουφίων οὐχὶ εἰς μόνα τὰ τέκνα αὐτοῦ ἀλλὰ καὶ εἰς ἑτέρους κατιόντας, ἀνιόντας καὶ ἐκ πλαγίου συγγενεῖς, οὓς παρακατιόντες ὀνομάζομεν. Εἰς τὴν ὑπὸ πᾶσαν ἔποψιν σπουδαιοτάτην ταύτην μεταρρύθμισιν χάριν τῆς εὐημερίας τῶν ἰδίων ὑπηκόων προβαίνουσα ἡ Αὐτοκρ. Κυβέρνησις, δὲν ἠδύνατο ὅμως καὶ νὰ παρίδῃ καὶ τὰς ζημίας, αἵτινες ὡς ἐκ τῆς εἰσαγωγῆς τοῦ ὡς ἄνωθι εὐεργετήματος θὰ προέκυπτον ἀναμφιβόλως εἰς τὰ εὐαγῆ καταστήματα καὶ νὰ μὴ προνοήσῃ ὑπὲρ τῶν καταστημάτων τούτων ἀντιστάθισμά τι διὰ τὰς προξενηθησομένας τοιαύτας ζημίας. Ἐπειδή, δηλονότι κατὰ τὸ μέχρι τότε διάστημα τὰ διτελῆ βακούφια μετεβιβάζοντο εἰς μόνα 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 εὐαγοῦς καταστήματος, ὑπὲρ οὗ διετέλει ἀνέκαθεν ἀφιερωμένον, διὰ τῆς νομοθετήσεως τοῦ εὐεργετήματος τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ θάνατον μεταβιβάσεως (τεβσήϊ ἰντικὰλ) καὶ ὑπὲρ ἑτέρων συγγενῶν τοῦ θανόντος, τὰ μέγιστα ἐζημιοῦντο τὰ εὐαγῆ καταστήματα, καθότι ἠλλατοῦντο καὶ περιεστέλλοντο αἱ περιστάσεις, καθ' ἃς ἠδύνατο τὸ κτῆμα νὰ καταστῇ σχολάζον.

12. Τοῦτο μὲν λοιπὸν τὴν εὐημερίαν τῶν ἰδίων ὑπηκόων, τοῦτο δὲ τὰ συμφέροντα τῶν εὐαγῶν καταστημάτων σταθμίσασα καὶ συνδυάσασα, ἡ Αὐτοκρ. Κυβέρνησις προέβη λίαν ἐσκεμμένως διὰ τοῦ ἀπὸ 2 Ζηλκαδὲ 1285 Νόμου (Δεστοὺρ τομ. Α'. σελ. 225), θεσπίσασα, ὅτι τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μεταβιβάσεως δύναται νὰ ἐφαρμοσθῇ οὐχὶ ἐπὶ πάντων γενικῶς τῶν διτελῶν βακουφίων, ἀλλὰ μόνον ἐπὶ τῶν ἐλλείψει οἰκείου ἐφόρου ἀπ' εὐθείας παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν βακουφίων διοικουμένων (ἐβκάφι μαζμπουτὰ, ἴδε Βιβλ. Α' τίτλ. 6'. § 6) οὐχὶ δὲ καὶ ἐπὶ τῶν ἑτέρων διτελῶν, τῶν ἀμέσως παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων διοικουμένων (μουλχακά), καθότι, ὅσον ἀφορᾷ ταῦτα, ἐθεωρήθη ἀναγκαία ἡ προηγουμένη μετὰ τῶν ἐφόρων συνεννόησις καὶ συγκατάθεσις τούτων. Καὶ πάλιν ὅμως τὸ εὐεργέτημα τοῦτο δὲν ἐθεσπίσθη ὡς ὑποχρεωτικὸν δι' ὅ-

λτυς, ἀφέθη δὲ ἡ ἐφαρμογὴ αὐτοῦ εἰς τὴν προαιρετικὴν βούλησιν καὶ διάθεσιν τῶν νεμομένων διτελῆ βακούφια, ὅπως ζητήσωσιν ὡρισμένως παρὰ τῆς Αὐτ. Κυβερνήτεως τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ εὐεργετήματος ἐπὶ ἑνὸς ἑκάστου ἰδικιτέρως τῶν ὑπὸ τὴν νομὴν των διατελούντων διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων.

13. Ἐγίνετο δ' ἡ ἐφαρμογὴ τοῦ εὐεργετήματος, ἐκτιμωμένης τῆς ἀξίας τοῦ κτήματος, ἐφ' οὗ ἐζητεῖτο ἡ ἐφαρμογή, παρὰ πραγματογνωμόνων ἀμεροληπτων καὶ ὁριζομένου, ἵνα ἐπὶ τῇ βάσει τῆς ἀξίας ταύτης πληρώνῃ ἐτησίως ὁ νομεὺς τεσσαράκοντα παράδες ἐπὶ τοῖς χιλίοις ὡς «ἐμπρόθεσμον μίσθωμα», ὀφειλόμενον εἰς τὸν εὐαγῆ σκοπόν, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα διατελεῖ ἀφιερωμένον. Ἐκπληρουμένων ἐπὶ τῇ αἰτήσει τοῦ ἐνδιαφερομένου ἰδιώτου τῶν δύω τοῦτων διατυπώσεων ἤτοι τῆς διὰ πραγματογνωμόνων ἐκτιμήσεως τῆς ἀξίας καὶ τοῦ ἐπὶ τῇ βάσει ταύτης προσδιορισμοῦ ἀναλόγου ἐτησίου τελέσματος, καταβλητέου ἐτησίως παρὰ τοῦ ἑκάστοτε διηνεκοῦς νομέως, ἀποθνήσκοντος τούτου, δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικὰλ) εἶχον πλὴν τῶν τέκνων καὶ ἕτεροι συγγενεῖς ἤτοι οἱ ἔγγονοι, οἱ ἀδελφοί, οἱ γονεῖς καὶ ὁ σύζυγος ἢ ἡ σύζυγος κατὰ τὴν σειράν, ἣν παρακατιόντες ἀναπτύσσομεν.

14. Διὰ μεταγενεστέρου Αὐτοκρ. Διατάγματος ἀπὸ 15 Ζηλκαδὲ 1291 ἢ 2 Δεκεμβρίου 1290 (Δεστοὺρ τόμ. Γ'. σελ. 462) τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῆς μεταβιβάσεως δύναται νὰ ἐφαρμοσθῇ οὐχὶ μόνον ἐπὶ τῶν ἀμέσως παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων, ἀλλὰ καὶ ἐπὶ τῶν ἀμέσως μὲν παρὰ τῶν ἰδίων ἐφόρων διοικουμένων ἐμμέσως δὲ ὑπὸ τὸν ἔλεγχον τοῦ Ὑπουργείου διατελούντων διτελῶν βακουφικῶν κτημάτων (μουλχακᾶ). Διὰ τοῦ ἀπὸ 4 Ρεδζὲπ 1290 μεταγενεστέρου νόμου (ἴδε Δεστοὺρ τομ. Γ' σελ. 459), τροποποιήσαντος καὶ καταργήσαντος τὸν προγενέστερον ἀπὸ 2 Ζηλκαδὲ 1285 Νόμον, ὡρίσθησαν εὐκρινέστερον καὶ λεπτομερέστερον αἱ μέχρι τῆς σήμερον ἰσχύουσαι διατάξεις, αἱ ἀφορῶσαι τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῶν περιπτώσεων τῆς μετὰ θάνατον τοῦ διηνεκοῦς νομέως μεταβιβάτεως τῶν διτελῶν βακουφίων εἰς τοὺς συγγενεῖς του.

15. Ἀποθνήσκοντος τοῦ νομέως (μουτεσσαρήφ), τὰ ἐπὶ διτελείᾳ ἐξουσιαζόμενα βακουφικὰ κτήματά του, ἐπὶ τῶν ὁποίων ἔχει ἤδη ἐ-

φαρμοσθῇ τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως (τεβσὶῖ ἰντικὰλ), περιέρχονται ὡς ἐξ εὐνοίας τοῦ νόμου εἰς τοὺς συγγενεῖς του κατὰ τοὺς ἑξῆς ἑπτὰ βαθμοὺς καὶ σειρὰν ἤτοι α'. κατ' ἰσομοιρίαν εἰς τὰ τέκνα του, εἴτε ἄρρενα εἴτε θήλεα εἰσὶ ταῦτα, ὑπάρχοντος δ' ἑνὸς μόνου τέκνου, εἰς αὐτὸ καὶ μόνον περιέρχεται τὸ ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ θανόντος γονέως διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα· β'. μὴ ὑπαρχόντων τέκνων, ἐπίσης κατ' ἴσα μερίδια εἰς τοὺς ἐγγόνους, εἰς τὰ ἄρρενα ἢ θήλεα τέκνα δηλαδὴ τῶν ἀρρένων ἢ θηλέων τέκνων τοῦ ἀποβιώσαντος· γ' εἰς τοὺς γονεῖς· μεταξὺ πατρὸς καὶ μητρὸς ἡ διανομὴ γίνεται ἐπίσης ἐξ ἴσου, ὑπάρχοντος δ' ἑνὸς μόνου τῶν γονέων, εἰς αὐτὸν περιέρχεται τὸ ὅλον δ'. εἰς τοὺς ἀμφιθαλεῖς ἀδελφοὺς καὶ ἀδελφάς (1) ἐπίσης κατ' ἰσομοιρίαν· ὑπάρχοντος ἑνὸς μόνου τοιούτου ἀδελφοῦ ἢ ἀδελφῆς, εἰς τὸν ὑπάρχοντα μόνον ἀδελφὸν ἢ ἀδελφὴν περιέρχεται τὸ ὅλον· ε' εἰς τοὺς ὁμοπατρίους ἀδελφοὺς καὶ ἀδελφὰς ἐπίσης κατ' ἰσομοιρίαν· ς'. εἰς τοὺς ὁμομητρίους ἀδελφοὺς καὶ ἀδελφὰς καὶ ζ'. εἰς τὸν ἐπιζῶντα σύζυγον ἢ τὴν σύζυγον. Μὴ ὑπαρχόντων συγγενῶν ἐκ τῶν ὡς ἄνωθι ἑπτὰ τάξεων, τὰ διτελῆ βακούφια, ἐφ' ὧν ἔχει ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως τῆς μετὰ θάνατον τοῦ νομέως μεταβιβάσεως, ἀποθνήσκοντος τούτου, δὲν περιέρχονται εἰς ἑτέρους εἴτε κατιόντας εἴτε ἀνιόντας εἴτε ἐκ πλαγίου συγγενεῖς, ὡς π. χ. τοὺς δισεγγόνους, πάππον, μάμμην, ἐξάδελφον κτλ, ἀλλὰ καθίστανται σχολάζοντα (μαχλοὺλ) ἤτοι σχολαζούσης νομῆς, ὡς τοιαῦτα δὲ περιέρχονται εἰς τὸ ἀφιέρωμα καὶ καταλαμβάνονται παρὰ τοῦ οἰκείου ἐφόρου.

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

---

1. Σημ. Ὁπόταν συντρέχωσιν ἄρρενες μετὰ θηλέων, κατὰ τὸ Μουσουλμανικὸν κληρονομικὸν δίκαιον ἡ διανομὴ τῆς κληρονομίας δὲν γίνεται ἐξ ἴσου μετοξὺ των ἤτοι κατ' ἰσομοιρίαν ἀλλὰ κατ' ἄνισα 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 (Ἴδε Μαχμοὺτ Ἐσσὰδ Κληρ. Δικ. Βιβλ. Β' κεφ. β'. καὶ ζ'.).

ὑπαρχόντων τέκνων, τὰ διτελῆ βακούρια δὲν περιέρχονται εἰς τοὺς ἐγγόνους· ἐπίσης ὑπαρχόντων ἐγγόνων, δὲν περιέρχονται εἰς τοὺς γονεῖς, καὶ ὑπαρχόντων πάλιν γονέων, δὲν περιέρχονται εἰς τοὺς ἀμφιθαλεῖς ἀδελφοὺς κτλ. (ἄρθρ. 2 τοῦ ἀπὸ 4 Ρετζὲπ 1292 Νόμου). Ἀποθνήσκοντος ὅμως τοῦ διηνεκοῦς νομέως Α. καὶ ἐγκαταλείποντος τέκνα καὶ συνάμα ἐγγόνους, τέκνα ὄντας προαποβιώσαντας τέκνου (τοῦ Α), οἱ ἔγγονοι οὗτοι, καταλαμβάνοντες τὴν θέσιν τοῦ προαποβιώσαντος πατρός των, συγκληρονομοῦσι, τῆς διανομῆς γινομένης, ὅσον ἀφορᾷ τοὺς ἐγγόνους, κατὰ ῥίζας καὶ οὐχὶ κατὰ κεφαλάς. Ὑποτεθείσθω π. χ. ὅτι ὁ Α. ἀποθανὼν ἀφῆκε ἕνα υἱὸν Β. μίαν θυγατέρα Γ. καὶ τοὺς ἐγγόνους του Δ. καὶ Ε. (ὄντας τέκνα τοῦ προαποβιώσαντος υἱοῦ τοῦ Α). Τὸ ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ θανόντος Α. διτελὲς βακουρικὸν κτῆμα, ἐφ' οὗ ἔχει ἤδη ἐφαρμοσθῇ τὸ ὡς εἴρηται εὐεργέτημα τῆς ἐπεκτάσεως (τεβσὶῒ ἰντικὰλ), περιέρχεται κατὰ τὸ ἓν τρίτον εἰς τὸν υἱὸν Β, τὸ ἕτερον τρίτον εἰς τὴν θυγατέρα Γ. καὶ τὸ ἐπίλοιπον τρίτον εἰς τοὺς ἐγγόνους Δ. καὶ Ε. ὁμοῦ, διανεμομένους αὐτὸ ἐξ ἴσου.

17. Ἀνωμαλίαν τινὰ παρουσιάζει τὸ δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικάλ), ὅπερ ἔχει ὁ ἐπιζῶν σύζυγος ἢ ἐπιζῶσα σύζυγος ἐπὶ τῶν διτελῶν βακουρικῶν κτημάτων τοῦ ἀποβιώσαντος ἢ ἀποβιωτάσης συζύγου, ἐπὶ τῶν ὁποίων ἔχει ἤδη ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεργέτημα (τεβσὶῒ ἰντικάλ). Ὑπαρχόντων τέκνων ἢ ἐγγόνων, ὁ ἐπιζῶν ἢ ἐπιζῶσα σύζυγος οὐδὲν ἀπολύτως δικαίωμα μεταβιβάσεως κέκτηται, τὸ δικαίωμα δὲ τοῦτο ὑρίσταται ὁπόταν μόνον, ἐν ἐλλείψει τέκνων καὶ ἐγγόνων, συντρέχωσι μετὰ γονέων καὶ ἀδελφῶν. Ὁπόταν μὲν συντρέχωσι 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 ἀποβιώσαντος ἢ ἀποβιωσάσης συζύγου.

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

νομέα, ἀλλ' ἀρίεται εἰς τὴν ἐλευθέραν καὶ προαιρετικὴν βούλησιν καὶ διάθεσιν ἑκάστου ἵνα ζητήσῃ τὴν ἐφαρμογήν. Ἐπειδὴ δ' αἱ πρὸς ἐφαρμογὴν τοῦ εὐεργετήματος τούτου ἀπαιτούμεναι κατ' ἀρχὰς διατυπώσεις, συνιστάμεναι, ὡς εἴρηται, εἰς τὴν διὰ πραγματογνωμόνων ἀκριβῆ ἐκτίμησιν τοῦ βακουρικοῦ κτήματος καὶ τὸν ἐπὶ τῇ βάσει ταύτης προσδιορισμὸν ἐτησίου τελέσματος, ἐρκίνοντο ἐν τῇ πράξει περίπλοκοι καὶ πολλὰς βραδύτητας καὶ δυσκολίας ἐπιφέρουσαι, διὰ νεωτέρων, ὡς παράρτημα τοῦ ἀπὸ 4 Ρετζὲπ 1290 Νόμου νομοθετηθεισῶν, ἀπὸ 23 Ρέμπη οὐλ Ἐββὲλ 1293 διατάξεων τὸ σύστημα τῆς ἐφαρμογῆς τοῦ εὐεργετήματος τεβσὶῒ ἰντικὰλ κατὰ πολὺ ἁπλοποιήθη, ὁρισθέντος ἵνα εἰς τὸ ἐξῆς καταβάλλωνται ἅπαξ διὰ παντὸς ὡς τέλος ἐφαρμογῆς τοῦ εὐεργετήματος τρία τοῖς ἑκατὸν ἐπὶ τῆς ἤδη ἐπισήμως ἐγγεγραμμένης ἀξίας τοῦ διτελοῦς βακουρικοῦ κτήματος, ἐφ' οὗ ζητεῖται ἡ ἐφαρμογή.

19. Συγκεφαλαιοῦντες νῦν τὰ πρόσθι εἰρημένα ὡς πρὸς τὴν μετὰ θάνατον τοῦ διηνεκοῦς νομέως μεταβίβασεν εἰς τοὺς συγγενεῖς τοῦ θανόντος, διακρίνομεν τὰ διτελῆ βακούρια ἐν γένει εἰς δύο εἴδη ἤτοι α'. εἰς ἐκεῖνα, ἐπὶ τῶν ὁποίων μέχρι τοῦ θανάτου τοῦ νομέως δὲν ἔχει εἰσέτι ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεργέτημα τεβσὶῒ ἰντικὰλ καὶ β'. εἰς ἐκεῖνα, ἐφ' ὧν ἔχει ἤδη ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεργέτημα. Τὰ μὲν τοῦ πρώτου εἴδους περιέρχονται εἰς μόνα τὰ τέκνα τοῦ θανόντος, τὰ δὲ τοῦ δευτέρου καὶ εἰς ἑτέρους τινὰς συγγενεῖς, οὓς ἤδη ὠνομάσαμεν [1].

1. Σημ. Τὴν σήμερον, ὁπότε τὰ μέσα τῆς συγκοινωνίας ἀνεπτύχθησαν καὶ ἐτελειοποιήθησαν, ἐξησθένησαν δὲ πλέον εἰς μέγα βαθμὸν καὶ οἱ οἰκογενειακοὶ δεσμοί, οἱ ὁποῖοι συνεκράτουν κατὰ τὰς παλαιὰς ἐποχὰς τὴν **οἰκογένειαν**, τὸ ἀξίωμα ὅτι ἀποθνήσκοντός τινος χωρὶς ν' ἀφήσῃ διαθήκην, δι' ἧς νὰ διαθέτῃ τὰ ὑπάρχοντά του, ταῦτα πρέπει ἀναγκαίως νὰ περιέλθωσιν εἰς τοὺς συγγενεῖς του, ὁσονδήποτε ἀπομεμακρυσμένοι τοῦ θανόντος κατὰ τὴν συγγένειαν καὶ ἂν ὦσιν οὗτοι, εὗρεν ἐν Εὐρώπῃ κατὰ τοὺς νεωτέρους ἰδίᾳ χρόνους πολλοὺς τοὺς πολεμίους, ἰσχυριζομένους ὅτι ἡ περιουσία τοῦ θανόντος δέον νὰ περιέρχηται μὲν εἰς τὰ ἴδια τέκνα καὶ τοὺς πλησιεστάτους συγγενεῖς, ἐν ἐλλείψει ὅμως τοιούτων νὰ μὴ λαμβάνωσιν αὐτὴν οἱ ἀπομεμακρυσμένοι συγγενεῖς, ἀλλὰ νὰ καταλαμβάνῃ ταύτην ἡ Πολιτεία. Πρὸς τὴν τοιαύτην λοιπὸν θεωρίαν ὑποστηριχθεῖσαν παρὰ πολλῶν νεωτέ-

Ὅσον δ' ἀφορᾷ τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ εὐεργετήματος, ἕκαστος δικαιοῦται νὰ ἐπιτύχῃ ταύτην διὰ τῆς ἄπαξ διὰ παντὸς καταβολῆς ὡρισμένου τέλους ἤτοι 30)ο ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ βακουφικοῦ κτήματος, ἐφ' οὗ ζητεῖται ἡ ἐφαρμογή. Ἅπαξ γενομένης τῆς ἐφαρμογῆς, ἐγγράφεται αὕτη ἐν τοῖς Βιβλίοις τοῦ Αὐτοκρατορικοῦ Κτηματολογίου, συνάμα δὲ γίνεται σχετικὴ σημείωσις καὶ ἐπὶ τοῦ ἐν χερσὶ τοῦ νομέως φυλασσομένου ἐπισήμου τίτλου τοῦ κτήματος. Ἅπαξ ἐφαρμοσθὲν τὸ εὐεργέτημα, παραμένει ὡς τοιοῦτον πάντοτε, παρακολουθοῦν τὸ βακουφικὸν κτῆμα, καθ' οἱονδήποτε τρόπον καὶ εἰς οἱουσδήποτε τὴν διηνεκῆ νομὴν (τεσσαροὺρ) καὶ ἂν ἤθελε κατόπιν περιέλθει τοῦτο. Ὡς ἐκ τούτου λοιπὸν καὶ ὅταν τὸ κτῆμα ἤθελεν εἴτε λόγῳ ἀγοραπωλησίας ἢ δωρεᾶς κτλ περιέλθει ὑπὸ τὴν νομὴν ἑτέρου προσώπου, καὶ τὸ πρόσωπον τοῦτο ἀπολαμβάνει αὐτοδικαίως τῶν ἐκ τοῦ εὐεργετήματος ὠφελειῶν, ἀποθνήσκοντος ἑπομένως τούτου, τὸ βακουφικὸν κτῆμα δὲν περιέρχεται εἰς μόνα τὰ τέκνα του, ἀλλὰ καὶ εἰς ἑτέρους συγγενεῖς, οὓς ἤδη ὠνομάσαμεν.

20. Πολλάκις τὴν ἐφαρμογὴν τοῦ εὐεργετήματος ἔχει συμφέρον νὰ ἐπισπεύσῃ οὐχὶ μόνος ὁ νεμόμενος τὸ διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα, ἀλλὰ καὶ ὁ πιστωτὴς αὐτοῦ, καθότι ὁπόταν ἐπὶ τοῦ πρὸς ἐξασφάλισιν τῆς ἀπαιτήσεως τοῦ δανειστοῦ παρὰ τοῦ ὀρειλέτου ὑποθηκευθέντος (ρερὰγ μπὶλ βερὰ) διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος δὲν ἤθελεν ἔχει, ζῶντος εἰσέτι τοῦ ὀρειλέτου ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεργέτημα τεβσήϊ

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 (Νιζὰμ), παραδεχθεῖσα, ὅσον ἀφορᾷ τὰ βακούφ α καὶ τὰς δημοσίας γαίας, ὡρισμένας τάξεις συγγενῶν τοῦ θανόντος, οἵτινες μόνοι νὰ ἔχωσι δικαίωμα μεταβιβάσεως ἐπὶ τῶν τοιούτων κτημάτων του. Παρ' ἡμῖν ὅμως ὁ διηνεκῶς νεμόμενος τοιούτου εἴδους κτήματα δὲν δύναται ἐγκύρως νὰ διαθέσῃ ταῦτα διὰ διαθήκης, δέον ὅθεν νὰ φροντίσῃ ἐγκαίρως ὅπως, ζῶν εἰσέτι, ἐνεργήσῃ τὴν ἐπίσημον μεταβίβασίν των ἐπ' ὀνόματι τῶν προσώπων 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 ὁριστικῆς πωλήσεως καὶ τῆς ἁπλῆς δωρεᾶς ἢ τῆς ὑπὸ ὅρον διατροφῆς.

ἰντικὰλ, ἀποθνήσκοντος τοῦ ὀρειλέτου ἀτέκνου, τὸ ἐνυπόθηκον κτῆμα ὡς σχολάζον περιέρχεται ἐλεύθερον παντὸς βάρους εἰς τὸν εὐαγῆ σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ τὸ κτῆμα τυγχάνει ἀφιερωμένον, ἡ δὲ ὑποθήκη ἀκυροῦται. Ὁπόταν τοὐναντίον τὸ ἐνυπόθηκον διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα ἦναι ἐξ ἐκείνων, ἐφ' ὧν προηγουμένως ἔχει ἤδη ἐφαρμοσθῇ τὸ εὐεργέτημα, καὶ ἐὰν ἀκόμη ἀποθνήσκοντος τοῦ ὀρειλέτου δὲν ἤθελεν ὑπάρχει τοιοῦτοι συγγενεῖς του, ἔχοντες δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικὰλ) καὶ ἤθελεν ἑπομένως καταστῇ τὸ ἐνυπόθηκον κτῆμα σχολάζον, οὐχ ἧττον ὅμως ἡ ὑποθήκη βαρύνει αὐτὸ πάντοτε, ὁ δὲ δανειστὴς, ὁπόταν δὲν ὑπάρχῃ κληρονομία (τερεκὲ) τοῦ ὀρειλέτου ἱκανὴ πρὸς πληρωμὴν τῆς ἀπαιτήτεώς του, δικαιοῦται καὶ πάλιν προνομιακῶς νὰ πληρωθῇ ἐκ τῆς ἀξίας τοῦ ἐνυποθήκου κτήματος (Νόμος ἀπὸ 23 Ραμαζὰν 1286)

21. Ὡς ἤδη εἴρηται, ὁπόταν ἐλλείψει συγγενῶν τοῦ ἀποβιώσαντος, ἐχόντων δικαίωμα μεταβιβάσεως ἐπὶ τοῦ ὑπὸ τὴν νομὴν αὐτοῦ διτελοῦς βακουφικοῦ κτήματος, καταστῇ τοῦτο σχολάζον, ὡς τοιοῦτον ἐπανέρχεται εἰς τὸν εὐαγῆ σκοπὸν, ὑπὲρ οὗ τυγχάνει ἀνέκαθεν ἀφιερωμένον, καὶ καταλαμβάνεται παρὰ τοῦ ἐφόρου (μοτεβελῆ) ἢ ἐν ἐλλείψει ἐφόρου παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων. Τὰ μὲν ἐν Κων)πόλει καὶ τοῖς περιχώροις κείμενα, σχολάζοντα δὲ καταστάντα, βακουφικὰ κτήματα μέσῳ τοῦ Ὑπουργείου τὰ δ' ἐν ταῖς ἐπαρχίαις μέσῳ τῶν Λογιστῶν τῶν Βακουφίων ἐκτίθενται εἰς δημοπρασίαν, κατακυρούμενα ἐπ' ὀνόματι τοῦ πλειοδοτοῦντος, μεθ' ὃ ἐπὶ παραγγελίᾳ τοῦ Ὑπουργείου ἢ τοῦ Λογιστοῦ γίνεται ἡ κατάλληλος ἐγγραφὴ παρὰ τῷ Αὐτοκρ. Κτηματολογίῳ ἐπ' ὀνόματι τοῦ πλειοδοτήσαντος καὶ, προσαγομένης τῆς ἐκθέσεως τῆς κατακυρώσεως, ἐκδίδεται ὁ ἐπίσημος τίτλος (Ἴδε σχετικὰς ὁδηγίας ἐν Δεστοὺρ τομ. Γ'. σελ. 463 ἄρθρ. 6, 16 καὶ 17). Ἐκ τοῦ ὅτι ὅμως ἐπλειοδότησέ τις καὶ ἐπὶ δημοπρασίας ἠγόρασε τὸ σχολάσαν βακουφικὸν κτῆμα, δὲν ἕπεται ὅτι καὶ καθίσταται κύριος καὶ ἰδιοκτήτης αὐτοῦ, καθότι ἀντικείμενον δημοπρασίας δὲν δύναται ν' ἀποτελέσῃ ποτὲ ἡ κυριότης, ἡ ἅπαξ διὰ παντὸς τῷ Θεῷ ἀνατεθεῖσα, τοῦ σχολάσαντος διτελοῦς βακουφίου, ἀλλὰ μόνον τὸ δικαίωμα τῆς ἐπὶ τοῦ ἀφιερωμένου κτήματος διηνεκοῦς νομῆς (τεσσαροὺρ). Ὡς ἐκ τούτου λοιπὸν τὸ μὲν πλειστηρίασμα ἤτοι 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 καταβάλλῃ διηνεκῶς καθ' ἕκαστον ἔτος καὶ ἕτερόν τι μικρὸν τέλος, ἤτοι τὸ «ἐμπρόθεσμον μίσθωμα». (Ἴδε Βιβλ. Γ'. τίτλ. α'. § 4).

22. Συμβαίνει πολλάκις δύω ἢ καὶ πλείονες νὰ νέμωνται ἀπὸ κοινοῦ καὶ ἀδιαιρέτως διτελὲς βακουφικὸν κτῆμα, ἀποθνήσκοντος δὲ τοῦ ἑνὸς μόνου ἐκ τῶν πολλῶν σεννομέων, καθ' ἃ μὴ ὑπαρχόντων συγγενῶν, ἐχόντων τὸ ἐκ τοῦ νόμου δικαίωμα μεταβιβάσεως, ἡ μερὶς τούτου μόνον νὰ καθίσταται σχολαζούσης νομῆς (μαχλοὺλ), ἐν ᾧ τοὐναντίον 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 περιπλοκὰς καὶ διενέξεις νὰ προξενήσωσι, προνοεῖ καὶ κανονίζει ὁ ἀπὸ 19 Ζελχητζὲ 1288 Νόμος (Δεστοὺρ τομ. Γ'. σελ. 455), ἀναφερόμενος κυρίως εἰς μόνας τὰς βακουφικὰς οἰκίας καὶ λοιπὰ οἰκήματα οὐχὶ δὲ καὶ εἰς τὰ ἕτερα ἀγροτικὰ βακούφια, 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 ἦναι κατωτέρα τοῦ ἡμίσεως τῆς ὅλης οἰκίας, μέχρι μὲν κατ' ἀνώτατον ὅριον τοῦ ἕκτου ἐκπίπτεται ἐκ τῆς κατ' ἐκτίμησιν ἀξίας τριάκοντα ἐπὶ τοῖς ἑκατὸν, κάτω δὲ τοῦ ἕκτου πεντήκοντα ἐπὶ τοῖς ἑκατόν. Οὕτω λοιπὸν εὐθὺς ὡς καταστῇ σχολάζουσα μερίς τις, κοινοποιεῖται παρὰ τοῦ Ὑπουργείου τῶν Βακουφίων ἢ τοῦ ἁρμοδίου Λογιστοῦ τὸ γεγονὸς εἰς τοὺς μεριδούχους (συννομεῖς) τῆς οἰκίας, τάσσεται δὲ δίμηνος προθεσμία, ὅπως οὗτοι κατὰ τὸ διάστημα τοῦτο ζητήσωσιν ἐπισήμως καὶ ἀποκτήσωσι τὴν σχολάζουσαν μερίδα, γινομένων ἐν τοιαύτῃ περιπτώσει ὑπὲρ αὐτῶν καὶ τῶν ὡς ἄνωθι ἐκπτώσεων, παρερχομένης δὲ τῆς προθεσμίας ταύ-

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

23. **Δικαίωμα μεταβιβάσεως ἐπὶ δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν**(1) Δυνάμει τοῦ ἀπὸ 17 Μουχαρὲμ 1284 Νόμου περὶ ἐπεκτάσεως τοῦ δικαιώματος (τεβσὶῆ ἱντικὰλ) τῆς μετὰ τὸν θάνατον τοῦ νομέως μεταβιβάσεως τῶν ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν του (τεσσαροὺφ) δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν, ἀποθνήσκοντος τοῦ διηνεκοῦς νομέως (μουτεσσαρὴφ), τὰ τοιούτου εἴδους κτήματά του περιέρχονται δωρεὰν καὶ ἄνευ ἀντιτίμου α'. κατ' ἴσα 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 ἴσου)· δ'. εἰς τοὺς ἀμφιθαλεῖς καὶ ὁμοπατρίους ἀδελφούς· ε'. εἰς τὰς ἀμφιθαλεῖς καὶ ὁμοπατρίους ἀδελφάς· στ'. εἰς τοὺς ὁμομητρίους ἀδελφούς· ζ'. εἰς τὰς ὁμομητρίους ἀδελφάς· καὶ η'. ἐν ἐλλείψει ἑτέρων συγγενῶν ἐκ τῶν ἑπτὰ προηγουμένων βαθμῶν εἰς τὸν

1 Σημ. Πρὸ τῆς νομοθετήσεως τοῦ ὡς ἄνωθι ἀπὸ 17 Μουχαρὲμ 1284 Νόμου, δι' οὗ μετερρυθμίσθησαν οἱ σχετικοὶ τοῦ περὶ γαιῶν Νόμου διατάξεις (ἄρθρ. 54—61), ἀποθνήσκοντος τοῦ διηνεκοῦς νομέως δημοσίας ἢ ἀφιερωμένης γῆς, δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἱντικὰλ) εἶχον κατ' ἴσην μοῖραν μόνα τὰ ἄρρενα καὶ θήλεα τέκνα τοῦ θανόντος, καὶ μὴ ὑπαρχόντων τέκνων ὁ πατήρ, μὴ ὑπάρχοντος δὲ καὶ πατρὸς ἡ μήτηρ. Μὴ ὑπαρχόντων οὔτε τέκνων ἀλλ' οὔτε γονέων (πατρὸς ἢ μητρὸς), δικαίωμα νὰ ζητήσωσι παρὰ τῆς Πολιτείας καὶ λάβωσι κατὰ **προτίμησιν** ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομήν των τὴν γῆν, παραχωρουμένην αὐτοῖς ὑπὸ τὸν ὅρον προκαταβολῆς τῆς παρὰ πραγματογνωμόνων ὁριζομένης ἀξίας αὐτῆς (ἤτοι ἀντὶ πληρωμῆς ταποῦ ἢ τοπικοῦ), εἶχον οἱ ἀμφιθαλεῖς καὶ ἑτεροθαλεῖς ἀδελφοί, οἱ ἔγγονοι καὶ ὁ ἐπιζῶν ἐκ τῶν συζύγων. Τὰ μὲν τέκνα καὶ οἱ γονεῖς τοῦ θανόντος ἀπελάμβινον τὸ δικαίωμα μεταβιβάσεως **δωρεάν**, ἤτοι ἄνευ καταβολῆς ἐκ μέρους των ἀντιτίμου τινός, ἐν ᾧ τοὐναντίον οἱ ἕτεροι συγγενεῖς (ἀδελφοί, ἔγγονοι κτλ.), ὅπως ἀποκτήσωσι τὸ δικαίωμα μεταβιβάσεως, ἔδει προηγουμένως νὰ προκαταβάλωσι τὸ **τοπικόν**, τὴν ἀξίαν δηλονότι τῆς γῆς, δι' ὃ καὶ κατ' ἀντιδιαστολὴν πρὸς τὰ τέκνα ἢ γονεῖς τοῦ θανόντος, οἵτινες ὠνομάζοντο **ἐσχάμπι ἱντικὰλ** (ἔχοντες δικαίωμα μεταβιβάσεως) ἐκαλοῦντο οἱ τοιοῦτοι **ἐσχάμπι ταποῦ** (ἔχοντες δικαίωμα νὰ προκαταβάλωσι τὸ ταποῦ).

ἐπιζῶντα ἐκ τῶν συζύγων. Ὑπάρχοντος συγγενοῦς ἀνήκοντος εἴς τινα 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 (ἔγγονοι ἐξ υἱοῦ ἢ θυγατρὸς) ὑπεισέρχονται εἰς τὴν θέσιν τῶν γονέων των, συντρέχοντα μετὰ τῶν ἑτέρων ἐπιζώντων υἱῶν καὶ θυγατέρων. Ὁ ἐπιζῶν σύζυγος καὶ ἡ ἐπιζῶσα σύζυγος, ὑπαρχόντων μὲν τέκνων ἢ ἐγγόνων, ὁλοτελῶς ἀποκλείονται, συντρέχοντες δὲ μετὰ συγγενῶν τρίτου μέχρις ἑβδόμου βαθμοῦ, ἔχουσι δικαίωμα μεταβιβάσεως (χάκκη ἰντικὰλ) ἐπὶ τοῦ τετάρτου μόνον μέρους τῶν παρὰ τοῦ θανόντος ἐξουσιαζομένων δημοσίων ἢ ἀφιερωμένων γαιῶν.

§ 24. Μὴ ὑπαρχόντων συγγενῶν ἐκ τῶν ὡς ἄνωθι ὀκτὼ ἐν ὅλῳ βαθμῶν, αἱ ὑπὸ τὴν νομὴν τοῦ θανόντος δημόσιαι ἢ ἀφιερωμέναι γαῖαι καθίστανται σχολάζουσαι (μαχλοὺλ), καθ' ἃ σχολαζούσης τῆς ἐπ' αὐτῶν νομῆς (τεσσαροὺφ), δικαιοῦνται δὲ κατὰ προτίμησιν νὰ ζητήσωσι καὶ λάβωσι παρὰ τῆς Πολιτείας (μπέϊτ οὺλ μὰλ) τὴν διηνεκῆ νομὴν τῶν ἐπὶ προκαταβολῇ τῆς παρ' ἀμεροληπτων πραγματογνωμόνων κατ' ἐκτίμησιν ὁριζομένης ἀξίας (ἤτις ταποῦ ἤτοι τοπικὸν καλεῖται) τῆς σχολασάσης γῆς τὰ ἑξῆς πρόσωπα, ἤτοι α'. οἱ κληρονόμοι τῶν κατὰ πλήρη κυριότητα ἐξουσιαζόντων οἰκοδομήματα καὶ δένδρα, εὑρισκόμενα ἐπὶ τῆς σχολασάσης γῆς, β'. μὴ ὑπαρχόντων τοιούτων κληρονόμων, οἱ ἀπὸ κοινοῦ μετὰ τοῦ θανόντος νομέως νεμόμενοι τὴν γῆν ἢ ἔχοντες δουλείαν ἐπ' αὐτῆς, γ'. ἐν ἐλλείψει καὶ τοιούτων, ἐκεῖνοι τῶν κατοίκων τοῦ χωρίου, ἔνθα κεῖται ἡ σχολάσασα γῆ, οἵτινες ἔχουσιν ἀνάγκην γῆς, καὶ ἂν ὑπάρχωσι πλείονες τοιοῦτοι, προτιμῶνται οἱ ὑπηρετήσαντες τὸν Αὐτοκρατορικὸν στρατὸν κ.τ.λ. (Ἴδε ἄρθρ. 59 Νόμου περὶ γαιῶν). Ἐὰν οἱ ἔχοντες κατὰ προτίμησιν τὸ δικαίωμα νὰ ζητήσωσι καὶ ἐπὶ προκαταβολῇ τοῦ τοπικοῦ λάβωσιν ὑπὸ τὴν διηνεκῆ νομὴν των τὴν σχολάσασαν γῆν δὲν θέλωσι ν' ἀποκτήσωσι ταύτην, αὕτη ἐκτίθεται εἰς δημόσιον πλειστηριασμόν, κατακυροῦται δὲ εἰς τὸν πλειοδοτοῦντα καὶ προκαταβάλλοντα τὸ πλειστηρίασμα (τὸ ταποῦ ἢ τοπικόν, 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 ἰντικάλ) δὲν ἀφέθη προαιρετικὸν, ὅπως ἐπὶ τῶν διτελῶν βακουφίων, ἀλλ' εὐθὺς ἐξ ἀρχῆς κατέστη γενικὸν, ἐφαρμοσθὲν ἀδιακρίτως ἐπὶ ὅλων τῶν δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν.

ΤΕΛΟΣ

ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ

ΕΞΟΔΑ ΚΑΙ ΤΕΛΗ

Νεώτερος Νόμος, δημοσιευθεὶς κατὰ Σεπτέμβριον τοῦ 1902.

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

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

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

---

1. Σημ. **Ἀνταλλαγὴ** (permutatio) εἶναι τὸ δίδειν καὶ μεταβιβάζειν τὴν κυριότητα πράγματος εἴς τινα, λαμβάνειν δὲ παρ' αὐτοῦ ὡς ἀντάλλαγμα ἕτερον πρᾶγμα· κατὰ τοῦτο λοιπὸν διαφέρει τῆς ἀγοραπωλησίας ἡ ἀνταλλαγή, καθότι ἀντὶ τιμήματος λαμβάνεται ὡς ἀντάλλαγμα ἕτερον πρᾶγμα (ἴδε ἄρθρ. 120 Ἀστ. Κώδ.). Ἡ ἀνταλλαγή, καθὰ ἐμπεριέχουσα μεταβίβασιν 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 ἑτέρου εἴδους ἀνταλλαγὴν (ἱστιπτάλ) βικουφικοῦ κτήματος μετὰ μουλκίου (ἴδε ἐν σελίδ. 95).

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

3ον. Ἐπὶ πάσης ἀγοραπωλησίας (φεράγ), δωρεᾶς (μπίλα μπεδὲλ φεράγ) καὶ ἀνταλλαγῆς (μουμπαδέλετεν φεράγ) βακουφικῶν ἐν γένει κτημάτων (ἐνστέγων καὶ προσοδοφόρων) ἢ δημοσίων καὶ ἀφιερωμένων γαιῶν καὶ γεδικίων [1] καταβάλλεται τέλος, ἀνάλογοῦν πρὸς τριάκοντα 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 ἰντικὰλ) συγγενῶν τοῦ θανόντος καταβάλλονται δεκαπέντε τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ μεταβιβαζομένου κτήματος.

5ον. Ἐπὶ ὑποθηκεύσεως (μπέι μπίλ 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 του βακουφικὸν κτῆμα ἢ δημοσίαν γῆν μεθ' ἑτέρου κτήματος, ἀνήκοντος εἰς τὸν Β., δὲν μεταβιβάζει εἰς τοῦτον τὴν κυριότητα τοῦ βακουφίου ἢ τῆς δημοσίας γῆς, ἀλλὰ μόνην τὴν νομήν, καὶ τοῦτο ἀδείᾳ τοῦ ἐφόρου ἢ τοῦ ταπου μεεμουρού· ὡς ἐκ τοῦ λόγου τούτου καὶ ἡ ἀνταλλαγὴ ἐπὶ τοιούτου εἴδους κτημάτων ἐν τῷ ἐπισήμῳ πρωτοτύπῳ κειμένῳ τοῦ Νόμου δὲν φέρει τὸ ὄνομα ἀνταλλαγῆς (μουμπαδελὲ) ἀλλ' ὀνομάζεται **μουμπαδέλετεν φεράγ** (περὶ τῆς λέξεως φεράγ ἴδε ἐν σελ. 148). Τὰ ἔξοδα, τὰ καταβαλλόμενα ἐπὶ τοιούτου εἴδους βακουφικῶν κτημάτων καὶ δημοσίας γῆς, εἰσὶ τὰ διπλᾶ τῶν ἐπὶ μουλκίων καταβαλλομένων, καθότι τὸ διπλοῦν τέλος καταβάλλεται ὡς δικαίωμα **εἰσδεκτικόν**, ὅπως παραδεχθῇ δηλαδὴ ὁ μουτεβελὴς τοῦ βακουφίου ἢ ἡ Πολιτεία τὴν παρὰ τοῦ ἰδιώτου 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 (ἰντικάλ), ἰσχυούσης ἐπὶ βακουφίων καὶ δημοσίων γαιῶν ἴδε Βιβλ. Γ'. τίτλ. γ'.

καταβάλλονται δύω 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 μπὶλ βεφᾶ) βακουφικῶν κτημάτων καὶ δημοσίων ἢ ἀφιερωμένων γαιῶν καταβάλλονται πέντε τοῖς χιλίοις ἐπὶ τοῦ ποσοῦ τοῦ δανείου.

7ον. Ἐπὶ χωρισμοῦ καὶ δικνομῆς (ταξσὴμ) κοινῶς μετ' ἄλλου ἐξουσιαζομένου οἱουδήποτε κτήματος εἰς χωριστὰ καὶ διακεκριμένα μερίδια καὶ ἐκδόσεως ἰδιαιτέρων τίτλων δι' ἓν ἕκαστον μερίδιον λαμβάνεται τέλος, ἀνάλογοῦν πρὸς δύω τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ διανεμημένου κτήματος.

8ον. Ἐπὶ ἐπισήμου παραχωρήσεως εἰς ἰδιώτην βακουφικοῦ κτήματος [1], ἐφ' οὗ ἡ νομὴ σχολάζει (μαχλοὺλ), καταβάλλονται δύω τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ σχολάσαντος βακουφικοῦ κτήματος.

9ον. Δι' ἑκάστην διόρθωσιν [2] τοῦ ἤδη ἐκδεδομένου ἐπισήμου τίτλου καταβάλλονται ἐπίσης δύω τοῖς χιλίοις ἐπὶ τῆς ἀξίας τοῦ κτήματος, ὅπερ ὁ τίτλος ἀφορᾷ.

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

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

2. Εἴρηται ἤδη ὅτι τὴν σήμερον πᾶς ὁ ἐξουσιάζων οἱονδήποτε ἀκίνητον ἐν Τουρκίᾳ κτῆμα δέον νὰ ἦναι ἐφωδιασμένος μὲ ἐπίσημον τίτλον τοῦ Αὐτοκρ. Κτηματολογίου, ἐνδεικτικὸν τῆς ἐπὶ τοῦ κτήματος ἐξουσίας του (ἴδε ἐν σελίδ. 58—9). Ὑποθέσωμεν ὅμως ὅτι ὁ Α. ἐξουσιάζει δυνάμει ἐπισήμου τίτλου οἰκόπεδον, ἐφ' οὗ κατόπιν κτίζει οἰκοδόμημα, ἢ ἀγρόν, ἐφ' οὗ φυτεύει κλήματα ἢ δένδρα, μετασβάλλων οὕτω αὐτὸν εἰς ἄμπελον ἢ εἰς ἐλαιῶνα κτλ. Ὡς ἐκ τῆς τοιαύτης ἐπελθούσης μεταβολῆς ἐπέρχεται ἀνάγκη διορθώσεως (τσχὶχ) καὶ τοῦ ἀρχικοῦ τίτλου τοῦ κτήματος.

ΠΙΝΑΞ ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟΣ

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

Α.

Ἀγγλικὸν δίκαιον 28. 72.
Ἀγροτικὰ κτήματα 40. 76. 112. 141. 142.
Ἀδελφάτα 91.
Ἀδέσποτα 98. 121.
Ἀκυρωτικὸν 36. 60. 81. 137. 155. 169. 187.
Ἀλλοδαποὶ 62. 100. 165. 177—9. 197.
Ἀναπληρωτὴς ἐφόρου 44. 50.
Ἀνήλικοι 156. 157.
Ἀνταπόδειξις 60.
Ἀνταλλαγὴ 95. 213.
Ἀνώγεα 105. 115.
Ἀπιστία 102.
Ἀποδείξεις προσωρινὰι 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.

Β.

Βακούφια 23. 31.
» ἀμέσως διοικούμενα 46. 146. 167.
Βακούφια ἐμμέσως διοικούμενα 47. 50. 53. 146.
» ἐξαιρετικὰ 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.
Βασιλικὰ 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.
Δ'ατροφῆς ὅρος 164.
Διατυπώσεις κτηματολογίου 60—3.
Διεύθυνσις τίτλων 48. 52. 59.
Διευθυντὴς βακουφίων 51. 53.
Δίκαι κτηματικαὶ 59. 60. 186. 187.
Δικαίωμα ἀποδείξεως 60.
» ἐμπράγματον 112. 114. 116. 119. 178.
» μεταβιβάσεως 21. 164. 167. 168. 194.
» προτιμήσεως 104.
Δόλος 154.
Δουλεῖαι 155. 181. 190.
Δωρεὰ 24. 110. 121. 163. 164. 183.

Ε.

Ἔγγραφα πωλητήρια 161. 171.
Ἔγγραφον πληρεξουσιότητος 158.
Ἐγκατάστασις 28. 190. 192.
Ἐγκέντρισμα 106.
Ἐγκτήματα 39. 40. 54. 98. 109. 116. 140. 155. 192.
Ἐδαφονόμιον 103. 107. 108.
Ἔθιμον τοπικὸν 124. 125. 127.
Εἰκονικότης 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.
Ἐνοικιὸν 114.
Ἔνσημος χάρτης 58.
Ἔξοδα καὶ τέλη 213—5.
Ἐξώνησις 162.
Ἐπικαρπία 179.
Ἐπιλογὴ ἐξ ἐλαττώματος 151
» » ὄψεως 104. 151.
Ἐπιτροπὴ ταμηρίων 62.
Ἐπίτροποι 156. 157.
Ἐπιράνεια 114.
Ἐπιχορηγήσεις 34. 52.
Ἐργαλεῖα 119.
Εὐαγῆ καταστήματα Β'. α'. 77 - 98.
Εὐεργέτημα ἐπεκτάσεως μεταβιβάσεως 100 101. 166. 200 – 8.
Ἔφοροι 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.
Ἱεροδικεῖον 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.

Καταγραφὴ 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.
Κτηματολόγια 55—66. 146. 164. 171. 175.
Κτηματικὸς φόρος 64. 65. 107.
Κυριότης. 23. 26. 28. 38. 41. 143 147. 149.
Κωλύματα διαδοχῆς 197.

Λ.

Λέσβος 27. 128.
Λέων 113. 127.
Ληξιαρχικὰ βιβλία 62.
Λογισταὶ βακουφίων 46. 53. 61. 146.

Μ

Μαρτυρικὸν 61.
Μετατροπὴ βακουφίου 111. 139.
Μεταβιβάσεως δικαίωμα. 28. 167. 168 193 4. 204.
Μεταγραφὴ 66. 116.
Μίσθωμα ἁπλοῦν 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.

Ο.

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

Π.

Πακτωτὰ 128.
Παραγραφὴ 188—9.
Παρακολουθήματα 39. 40. 104.
Πατριαρχεῖα 84. 86. 87. 90. 171. 175—7.
Πληρεξούσιοι 158. 159.
Πολιτεία 24. 25. 26. 38. 64. 82.
Προγράμματα σχολείων 86.
Προικοδότησις 24. 110. 175.
Προικοσύμφωνον 175.
Προῖξ 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.
» βακουφίων μουκαταλῆ 109.
» γεδικίων 121. 126.
» διτελῶν 147. 148. 150.

Ρ.

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.

Σεϊχουλισλαμάτον 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.
Συννομὴ 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.
Τοπικὰ 128.
Τοπικὸν 29. 30. 57. 89. 127.
Τόπιον 127.

Υ.

Ὑπάλληλοι βακουφίων 46. 146.
» γαιῶν 25. 30. 57. 150.
» τοπικοῦ 30. 150.
Ὑπέρογκος ἐλάττωσις 93.
Ὑπερῷον 114.
Ὑπουργεῖον βακουφίων 46. 50. 53. 137. 145. 146. 202. 207.
» Αὐτοκρ. Κτηματολογίου 52. 54. 59. 63. 146.
» Οἰκονομικῶν 82.
» Δικαιοσύνης 38.
Ὑποθήκη 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, ὅτον ἔδει, τὸ ἐκ τοῦ πρωτογράφου δι' ἑτέρας χειρὸς ἀντίγραφον, καθ' ὃ ἐγένετο ἡ στοιχειοθέτησις, παρεισέφρησάν τινα σφάλματα κατά τε τὴν ἀντιγραφὴν καὶ στοιχειο'έτησιν, μερικῶν δ' ἐκ τῶν παρατηρηθέντων σημειοῦμεν τὴν διόρθωσιν ἐνταῦθα, παραλείποντες τά 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	» Ραμαζὰν 7	» 7 Ραμαζάν.
» »	31	»	1	» πλύτθων	» πλίνθων.
» »	39	»	13	» εἰσιν	» ἐστιν.
» »	72	»	5	» οπ	» ου.
» »	72	»	7	» οπ	» ου.
» »	73	»	2	» ριστοκρατίας	» ἀριστοκρατίας.
» »	98	»	3	» δηλοῦται	» δηλοῦσιν.
» »	103	»	26	» κρίνοντος	» κρίνοντες.
» »	105	»	28	» ἐπ' αὐτὴν	» ὑπ' αὐτήν.
» »	108	»	16	» ἐδάφους	» κτήματος
» »	126	»	30	» πρᾶμις	» πρᾶσίς.
» »	137	»	34	» ἃς καὶ	» ὧν καί.
» »	141	»	1	» βιβλίων δεύτερον	» βιβλίον τρίτον.
» »	143	»	»	» »	» » »
» »	156	»	26	» ὑπὲρ τοῦ	» ὑπὲρ τῶν
» »	169	»	28	» συμπαιγνείας	» συμπαγνίας.