



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
Εθνικόν και Καποδιστριακόν
Πανεπιστήμιον Αθηνών
— ΙΔΡΥΘΕΝ ΤΟ 1837 —

ΝΟΜΙΚΗ ΣΧΟΛΗ

Π.Μ.Σ. : Ιστορία, Κοινωνιολογία και Φιλοσοφία του Δικαίου

ΕΙΔΙΚΕΥΣΗ : Ιστορία Δικαίου

ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΑΚΟ ΕΤΟΣ : 2023 – 2024

ΔΙΠΛΩΜΑΤΙΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ
της Κωνσταντίας Ι. Μακρίδη
Α.Μ. : 7340172301005

**Ο θεσμός της εμφύτευσης από την Εξάβιβλο του Αρμενοπούλου
στους τοπικούς αστικούς κώδικες του 19^{ου} αιώνα**

Επιβλέποντες :

- A) Ελευθερία Παπαγιάννη
- B) Μάριος Τάνταλος
- Γ) Αθηνά Δημοπούλου

Αθήνα, Νοέμβριος 2024

Copyright © [Κωνσταντίνα Μακρίδη, Νοέμβριος 2024]

Με επιφύλαξη παντός δικαιώματος. All rights reserved.

Απαγορεύεται η αντιγραφή, αποθήκευση και διανομή της παρούσας εργασίας, εξ ολοκλήρου ή τμήματος αυτής, για εμπορικό σκοπό. Επιτρέπεται η ανατύπωση, αποθήκευση και διανομή για σκοπό μη κερδοσκοπικό, εκπαιδευτικής ή ερευνητικής φύσης, υπό την προϋπόθεση να αναφέρεται η πηγή προέλευσης και να διατηρείται το παρόν μήνυμα.

Οι απόψεις και θέσεις που περιέχονται σε αυτήν την εργασία εκφράζουν τον συγγραφέα και δεν πρέπει να ερμηνευθεί ότι αντιπροσωπεύουν τις επίσημες θέσεις του Εθνικού και Καποδιστριακού Πανεπιστημίου Αθηνών.

ΠΡΟΛΟΓΟΣ

Η παρούσα διπλωματική εργασία ασχολείται με το θεσμό της εμφύτευσης ως μορφή εκμετάλλευσης ακινήτων από τα υστεροβυζαντινά χρόνια ¹ έως τον 19^ο αιώνα, εξετάζοντάς τον μέσα από τους βασικούς κώδικες αυτής της χρονικής περιόδου. Ο εν λόγω θεσμός εμπράγματης φύσης, με ιστορία που ανάγεται στην ελληνική αρχαιότητα, διαπέρασε όλες τις δικαιοταξίες και επιβίωσε ανά τους αιώνες, με διαφοροποιημένο περιεχόμενο και ορολογία, ανάλογα με την περιοχή, την εποχή και τις επικρατούσες οικονομικές συνθήκες. Αρχικώς χρησιμοποιήθηκε σε διευρυμένο επίπεδο στο Βυζαντινό Κράτος, προκειμένου να αξιοποιηθούν οι τεράστιες χέρσες εκτάσεις του. Ως εκ τούτου πολλοί Βυζαντινοί Αυτοκράτορες ασχολήθηκαν με την οριοθέτηση του νομικού θεσμού και τη διασαφήνιση των επιμέρους δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των εμπλεκόμενων μερών, εισάγοντας διατάξεις, οι οποίες εν συνεχεία συμπεριλήφθηκαν σε κωδικοποιήσεις και νομικά έργα των επομένων ετών, καταλήγοντας έτσι και στην Εξάβιβλο του Αρμενόπουλου. Κατά την Τουρκοκρατία, ο εμφυτευτικός θεσμός επιβίωσε στους Κώδικες των Παραδουνάβιων Ηγεμονιών και σε Νομοκανόνες που εφάρμοζαν τα εκκλησιαστικά δικαστήρια της εποχής, επιφορτισμένα με την επίλυση των ιδιωτικών διαφορών των ορθοδόξων. Στη Δύση δε, η οποία ασπάστηκε το φεουδαλικό νομικό σύστημα, ο θεσμός κάνει την επανεμφάνισή του, στους νεότερους Αστικούς Κώδικες ανεξάρτητων Βασιλείων του 19^{ου} αιώνα, που ακολούθησαν τον Ναπολέοντειο. Τέλος, μετά τη σταδιακή απελευθέρωση ελληνικών περιοχών, την ίδρυση του νέου ελληνικού κράτους, την αυτονόμηση των Ιονίων νήσων, των νήσων της Σάμου και της Κρήτης, σχετικές διατάξεις συμπεριλήφθηκαν στον Ιόνιο Αστικό Κώδικα, στο Νομοσχέδιο του «Αστικού» Ελληνικού Κώδικα και τελικά στον Σαμιακό Αστικό Κώδικα και στον Κρητικό Αστικό Κώδικα.

¹ Ως «Υστεροβυζαντινή περίοδος» νοείται το διάστημα από το έτος 1081 έως την άλωση του 1453 μ.Χ.. Περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την περιοδολόγηση της Βυζαντινής ιστορίας στον Ι. Καραγιαννόπουλο, Το Βυζαντινό Κράτος, Θεσσαλονίκη, 2001, σελ. 58-61.

Στην παρούσα εργασία, αρχικώς γίνεται μία συνοπτική εισαγωγή πάνω στην ιστορία του θεσμού από την εμφάνισή του έως τα υστεροβυζαντινά χρόνια. Εν συνεχεία, με χρονολογική σειρά μεταφέρονται οι σχετικές με την εμφύτευση διατάξεις από τα βασικότερα νομικά έργα και κώδικες μέχρι το τέλος του 19^{ου} αιώνα : Την Εξάβιβλο του Αρμενόπουλου (1345), το νομοκανόνα της Βακτηρίας Αρχιερέων (1645), το Νομικόν Πρόχειρον του Μιχαήλ Φωτεινόπουλου (1766), το Συνταγμάτιον Νομικόν του Αλέξανδρου Υψηλάντη (1780), τον Πολιτικό Κώδικα του Πριγκιπάτου της Μολδαβίας (1817), τον Πολιτικό Κώδικα της Ουγγροβλαχίας (1818), τους Αστικούς Νόμους του Βασιλείου των Δύο Σικελιών Ιταλίας (1819), τον Ιόνιο Αστικό Κώδικα (1841), τον Αστικό Κώδικα του Βασιλείου της Ιταλίας (1865), το Νομοσχέδιο του «Αστυκού» Ελληνικού Κώδικα (1874), τον Αστικό Κώδικα της Ηγεμονίας της Σάμου (1899) και τέλος, τον Αστικό Κώδικα της Κρητικής Πολιτείας (1904). Όπου κρίθηκε απαραίτητο από την γράφουσα, συμπεριλήφθηκαν και κάποια ιστορικά στοιχεία, για την καλύτερη κατανόηση του θεσμού, ενώ αφιερώθηκε και ένα κεφάλαιο της παρούσας για την κατανόηση της πρακτικής όψης του, μέσω σχετικής νομολογίας και συλλογής εθίμων από το έτος 1345 έως το έτος 1810. Επίσης, περιλαμβάνεται ένα κεφάλαιο σχετικό με την απάλειψη του θεσμού από τον Ελληνικό Αστικό Κώδικα (1946), ενώ τέλος, εξάγονται κάποια συμπεράσματα από τη συνδυαστική εξέταση των επιμέρους τμημάτων της εργασίας.

Θα ήθελα στο σημείο αυτό να ευχαριστήσω τους καθηγητές κ. Ελευθερία Παπαγιάννη και κ. Μάριο Τάνταλο κατ' αρχήν για την υπόδειξη του εν λόγω θέματος ως αντικειμένου της διπλωματικής εργασίας και για την καθοδήγηση και πολύτιμη βοήθειά τους κατά την διεξαγωγή της. Επίσης, θα ήθελα να συγχαρώ την κ. Μαριορή Γρηγορίου, η οποία ως μεταπτυχιακή φοιτήτρια του Τμήματος Ιστορίας και Αρχαιολογίας της Φιλοσοφικής Σχολής του Αριστοτελείου Πανεπιστημίου Θεσσαλονίκης εκπόνησε τη διπλωματική εργασία με τίτλο «Η εξέλιξη του θεσμού της εμφύτευσης στη Μέση και Ύστερη Βυζαντινή Περίοδο» για την αξιολογη έρευνά της και κάλυψη του ζητήματος κατά το χρονικό αυτό διάστημα, στην οποία παραπέμπω εκτεταμένα στα δύο πρώτα κεφάλαια της παρούσας.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

| | |
|--|----|
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ | 7 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΞΑΒΙΒΛΟ ΤΟΥ ΑΡΜΕΝΟΠΟΥΛΟΥ (1345) | 11 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Η ΕΠΙΒΙΩΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΚΟΚΡΑΤΙΑ ΣΤΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΣΥΛΛΟΓΕΣ | 19 |
| 3.1. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟ ΝΟΜΟΚΑΝΟΝΑ ΤΗΣ ΒΑΚΤΗΡΙΑΣ ΑΡΧΙΕΡΕΩΝ (1645)..... | 19 |
| 3.2. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΥΣ ΚΩΔΙΚΕΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΥΝΑΒΙΩΝ ΗΓΕΜΟΝΙΩΝ (1766 - 1818)..... | 25 |
| 3.2.1. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟ ΝΟΜΙΚΟΝ ΠΡΟΧΕΙΡΟΝ ΤΟΥ ΜΙΧΑΗΛ ΦΩΤΕΙΝΟΠΟΥΛΟΥ (1766)..... | 25 |
| 3.2.2. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΟΝ ΝΟΜΙΚΟΝ ΤΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ ΥΨΗΛΑΝΤΗ (1780) | 29 |
| 3.2.3. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΤΟΥ ΠΡΙΓΚΗΠΑΤΟΥ ΤΗΣ ΜΟΛΔΑΒΙΑΣ (1817) | 31 |
| 3.2.4. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΤΗΣ ΟΥΓΓΡΟΒΛΑΧΙΑΣ (1818) | 36 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΠΕΡΙ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΘΙΜΩΝ | 40 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ ΣΤΟΝ ΙΟΝΙΟ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ | 44 |
| 5.1. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΗ ΔΥΣΗ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΙΤΑΛΙΑ – Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΩΝ ΔΥΟ ΣΙΚΕΛΙΩΝ (1819)..... | 44 |
| 5.2. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΙΟΝΙΟ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ (1841) | 52 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ «ΑΣΤΥΚΟΥ» ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ | 63 |
| 6.1. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΙΤΑΛΙΑΣ (1865)..... | 63 |
| 6.2. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ «ΑΣΤΥΚΟΥ» ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ (1874) | 67 |

| | |
|--|-----------|
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ ΣΤΟΥΣ ΑΣΤΙΚΟΥΣ ΚΩΔΙΚΕΣ ΤΗΣ ΗΓΕΜΟΝΙΑΣ ΤΗΣ ΣΑΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΡΗΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ | 74 |
| 7.1. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΤΗΣ ΗΓΕΜΟΝΙΑΣ ΤΗΣ ΣΑΜΟΥ (1899) | 74 |
| 7.2. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ (1904)..... | 79 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΡΑΤΟΣ ΜΕΤΑ ΤΟ 1874 ΚΑΙ Η ΑΠΑΛΕΙΨΗ ΤΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ (1946) | 83 |
| ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. ΕΠΙΛΟΓΟΣ | 85 |
| ΠΗΓΕΣ - ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ | 87 |

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 1. ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Ο θεσμός της εμφύτευσης, ως μορφή εκμετάλλευσης ακινήτων προέκυψε από το σταδιακό μετασχηματισμό των μακροχρόνιων ή διηνεκών μισθώσεων γαιών, που απαντώνται στο ελληνικό και το ρωμαϊκό δίκαιο. Η πρακτική ήταν ελληνικής προέλευσης, όπως καταδεικνύει το όνομά της (*emphyteusis*)². Στον ελλαδικό χώρο ήδη από τον 4^ο αι. π.Χ. υπάρχουν μνείες μισθώσεων ακαλλιέργητων γαιών, που ανήκαν σε ναούς ή κοινότητες προς ιδιώτες για «ἅπαντα χρόνον» με τον όρο της εκχέρσωσης και καλλιέργειάς τους, έναντι ανταλλάγματος, που ονομαζόταν «κανόνας»³. Εν συνεχεία στα ελληνιστικά χρόνια, και κυρίως στην ελληνιστική Αίγυπτο το ιδιαίτερο ιδιοκτησιακό καθεστώς της γης που εμφανίζεται στις ελληνιστικές μοναρχίες οδήγησε στη διάδοση των μακροχρόνιων συμβατικών σχέσεων, με τις οποίες εξασφαλίζεται διπλή εκμετάλλευση των καλλιεργήσιμων εκτάσεων⁴. Οι συμβάσεις, μέσω των οποίων το δημόσιο παραχωρεί σε τρίτους -συντά σε ναούς-, την καλλιέργεια και εκμετάλλευση της γης, δεν διέφεραν από τις κοινές μισθώσεις ακινήτων. Άλλωστε αποκαλούνται και αυτές μισθώσεις και αντιμετωπίζονται ως τέτοιες, με τη διευκρίνιση της μακράς διάρκειας της συμβατικής σχέσης «ἐπὶ τὸν ἅπανταν χρόνον», που πάντως δε σήμαινε τη διηνεκή διάρκειά της, αλλά απλώς ότι η σύμβαση ήτο ισχυρή μέχρι να μεσολαβήσει λόγος που επιβάλλει τη λύση της⁵.

Στο ρωμαϊκό δίκαιο η εμφύτευση αν και αποτελούσε κατ' αρχήν ενοχικό θεσμό ως συμφωνία εκμετάλλευσης ακινήτων, δηλαδή δικαίωμα *in personam*, θεωρήθηκε λόγω της μεγάλης της διάρκειας, ότι δημιουργεί εμπράγματο δικαίωμα (*in rem*)⁶. Πιο συγκεκριμένα, ο θεσμός της εμφύτευσης προήλθε από τη μακροχρόνια -συνήθως για πενήντα ή εκατό χρόνια- ή και εις αεί μίσθωση

² Α. Δημοπούλου, Ρωμαϊκό Δίκαιο, Αναδρομή στις πηγές του σύγχρονου δικαίου, Αθήνα, 2022, σελ. 304-305.

³ Μ. Γρηγορίου, Μεταπτυχιακή Εργασία «Η εξέλιξη του θεσμού της εμφύτευσης στη Μέση και Ύστερη βυζαντινή περίοδο», Θεσσαλονίκη, 2009, σελ. 14.

⁴ Δ. Γκόφας, Ιστορία και Εισηγήσεις Ρωμαϊκού Δικαίου, Αθήνα – Κομοτηνή, 2011, σελ. 455.

⁵ Σ. Τρωιάνος -Ι. Βελισσαροπούλου -Καράκωστα, Ιστορία Δικαίου, Δ' έκδοση, Αθήνα, 2010, σελ. 68.

⁶ Α. Δημοπούλου, ό.π., (σημ. 2), σελ. 304-305.

δημοσίων γαιών (*ager vectigalis*)⁷ σε ιδιώτες, έναντι της καταβολής ετησίου μισθώματος. Οι επαρχιακές γαίες, που δεν μπορούσαν αρχικά να ανήκουν σε ιδιώτες κατά κυριότητα, εκχωρούντο από το ρωμαϊκό δημόσιο προς καλλιέργεια σε ιδιώτες εις αεί, έναντι ανταλλάγματος. Τα πρόσωπα αυτά μπορούσαν να υπομισθώνουν στη συνέχεια τις γαίες σε τρίτους. Η πρακτική της μακροχρόνιας μίσθωσης επεκτάθηκε και μεταξύ ιδιωτών. Η μίσθωση αυτή διέφερε από τη συνήθη, καθώς ήταν κληρονομητή και μπορούσε να μεταβιβασθεί. Ο μισθωτής μπορούσε να μεταχειριστεί τη γη περίπου σαν να ήταν δική του, συστήνοντας εμπράγματα βάρη ή δουλείες και να λαμβάνει τους καρπούς της, ενώ το δικαίωμα μπορούσε να συσταθεί με δικαιοπραξία εν ζώη ή αιτία θανάτου, για ορισμένο ή αόριστο χρόνο. Σε αντίθεση με τον μισθωτή, που έχει απλή ενοχική σχέση με τον εκμισθωτή, ο εμφυτευτής είχε δικαίωμα εμπράγματο επί του ακινήτου και προστατευόταν ως νομέας του, με τις αγωγές *in rem*^{8,9} και τα προστατευτικά παραγγέλματα της νομής¹⁰. Στην πράξη, επομένως, τα δικαιώματά του δεν διέφεραν πολύ από τα δικαιώματα του κυρίου, με τη διαφορά ότι το δικαίωμα εξαλειφόταν αν πέθαινε χωρίς κληρονόμους και μπορούσε να το στερηθεί σε περίπτωση μη καταβολής των μισθωμάτων. Ο εμφυτευτής έπρεπε, πάντως, να επιστρέψει με το πέρας της μίσθωσης, το ακίνητο στην ίδια κατάσταση με αυτήν στην οποία το είχε παραλάβει¹¹. Το δίκαιο που διείπε αυτές τις παραχωρήσεις του δικαιώματος εμφύτευσης ήταν γνωστό με τον όρο *ius perpetuum*¹².

Από τους πρώιμους βυζαντινούς αιώνες, οι «ἐς αεί» παραχωρήσεις της εκμετάλλευσης ακινήτων έλαβαν τεράστια έκταση κι αυτό γιατί η οικονομία του Βυζαντίου είχε χαρακτήρα κυρίως αγροτικό – γεωργικό, με κύρια απασχόληση

⁷ "Ager vectigalis" ήταν η καλλιεργήσιμη γη που ανήκε στη ρωμαϊκή πολιτεία, σε μία κοινότητα (*municipium*) ή σε μία επαρχία (*colonia*), η οποία παραχωρείτο σε καλλιεργητές έναντι ετήσιου φόρου, του "vectigal". Περισσότερα σε Γεώργιο Νάκο, Εισηγήσεις Ρωμαϊκού Δικαίου, Θεσσαλονίκη, 1999, σελ. 97.

⁸ Α. Δημοπούλου, ό.π., (σημ.2), σελ. 305.

⁹ Δ. Θεοφανόπουλος, Σύστημα Ρωμαϊκού Δικαίου, Αθήνα, 1921, σελ. 204 : Εξ αυτής δε της αγωγής αναπτύχθηκε από τη νομολογία η έννοια της εμφυτεύσεως ως εμπραγμάτου δικαιώματος.

¹⁰ Δ. Γκόφας, ό.π., (σημ.4), σελ. 454 : Ο δικαιούχος της παραχώρησης θεωρήθηκε ως παράγωγος νομέας και όχι ως κάτοχος κι έτσι προστατεύθηκε με τα παραγγέλματα της νομής (*possessio ad interdicta*)

¹¹ Α. Δημοπούλου, ό.π., (σημ.2), σελ. 305.

¹² Α. Palermo, *Enfiteusi – Superficie – Oneri reali – Usi civici*, Torino, 1965, σελ. 2-3.

του βυζαντινού λαού τη γεωργία ¹³. Το έδαφος της αυτοκρατορίας, που αποτελούσε και το βάθρο της οικονομικής της ευρωστίας θα μπορούσε να διαιρεθεί σε πολλές κατηγορίες : στις αυτοκρατορικές γαίες, στις εκκλησιαστικές γαίες, στις αστικές γαίες ¹⁴ και στις ιδιωτικές γαίες των μεγαλογαιοκτημόνων και των μικρογαιοκτημόνων ¹⁵. Όσον αφορά στις αυτοκρατορικές γαίες, αυτές κατά την πρωτοβυζαντινή περίοδο διακρίνονταν στα *praedia patrimonialia*, που προέρχονταν από την προσωπική – οικογενειακή περιουσία του αυτοκράτορα και στα *praedia rei privatae*, που αποτελούσαν τις καθ' αυτό κτήσεις του θρόνου και παραδίδονταν από αυτοκράτορα σε αυτοκράτορα, διάκριση που συνεχίστηκε στη μεσοβυζαντινή και στην υστεροβυζαντινή περίοδο ¹⁶. Όσον αφορά στις εκκλησιαστικές γαίες, δέον όπως σημειωθεί αρχικώς πως στη μεταβολή της Εκκλησίας σε μεγαλογαιοκτήμονα, συνέβαλε κατά την πρωτοβυζαντινή περίοδο το γεγονός ότι οι αυτοκράτορες χάρισαν σε αυτήν τις γαίες των ειδωλολατρικών ναών, της παραχώρησαν φορολογικές διευκολύνσεις και απαγόρευσαν στην έγγεια ιδιοκτησία της να εκποιηθεί, ενώ τέλος, βοήθησαν και οι κληροδοσίες και δωρεές πλούσιων και ζηλωτών χριστιανών ¹⁷. Το ίδιο καθεστώς συνεχίστηκε και στη μεσοβυζαντινή περίοδο ¹⁸, ενώ κατά την υστεροβυζαντινή, η συνεχής οικονομική παρακμή του κράτους και ο εδαφικός του περιορισμός, αν και επηρέασαν αρνητικά το ρυθμό αυξήσεως της εκκλησιαστικής περιουσίας του, παρ' όλα αυτά, η Εκκλησία παρέμεινε ένας από τους μεγαλύτερους γαιοκτήμονες μέχρι την πτώση της αυτοκρατορίας ¹⁹. Όσον αφορά στο εμπράγματο δικαίωμα της εμφύτευσης, αυτό αποτελούσε βασικό τρόπο έμμεσης εκμετάλλευσης όλων των προαναφερόμενων ειδών γαιών ²⁰. Ειδικότερα, όσον αφορά στις

¹³ Ι. Καραγιαννόπουλος, ό.π., (σημ. 1), σελ. 459.

¹⁴ Οι οποίες ως συλλογικές κτήσεις των πόλεων γρήγορα εξαφανίστηκαν. Περισσότερα για το ζήτημα στον Ι. Καραγιαννόπουλο, ό.π., (σημ. 1), σελ. 464-466.

¹⁵ Ι. Καραγιαννόπουλος, ό.π., (σημ. 1), σελ. 461-469.

¹⁶ Ι. Καραγιαννόπουλος, ό.π., (σημ. 1), σελ. 462-463.

¹⁷ Ι. Καραγιαννόπουλος, ό.π., (σημ. 1), σελ. 463-464.

¹⁸ Ι. Καραγιαννόπουλος, ό.π., (σημ. 1), σελ. 464 :Την περίοδο αυτή η εκκλησιαστική έγγεια περιουσία έλαβε τέτοιες διαστάσεις, ώστε κάποιοι αυτοκράτορες υποχρεώθηκαν να απαγορεύσουν κάθε δωρεά προς την Εκκλησία.

¹⁹ Ι. Καραγιαννόπουλος, ό.π., (σημ. 1), σελ. 464.

²⁰ Ι. Καραγιαννόπουλος, ό.π., (σημ. 1), σελ. 470.

αυτοκρατορικές γαίες, εφαρμοζόταν στα *praedia patrimonialia*, που αναφέρθηκαν ανωτέρω, ύστερα από πλειοδοσία, και η γη παραχωρείτο έναντι καταβολής ετήσιου κανόνα (*canon, pensio, vectigal*, πάκτον²¹) και της πρόσθετης υποχρέωσης του εμφυτευτή να τη βελτιώσει. Αυτό το είδος παραχώρησης γαιών αποτέλεσε το θεσμό του *ius emphyteuticarium*²² που μέχρι τον 5^ο αιώνα μ.Χ. υπήρχε παράλληλα με το *ius perpetuum*, με τη διαφορά ότι στα πρωτοβυζαντινά χρόνια ο μὲν πρώτος αναφερόταν σε ήδη καλλιεργημένες εκτάσεις των δημοσίων κτημάτων (*fundi rei privatae*), ενώ ο δεύτερος στα χέρσα εδάφη της προσωπικής αυτοκρατορικής εξουσίας (*fundi patrimoniales*)²³. Από τον 5^ο αιώνα μ.Χ. όμως και μετά οι δύο θεσμοί εξισώθηκαν, καθώς είχαν ήδη σχεδόν ταυτιστεί ως προς τις ειδικότερες ρυθμίσεις τους. Ο εμφυτευτικός τρόπος εκμετάλλευσης των αυτοκρατορικών γαιών συνεχίζεται καθ' όλη τη διάρκεια ύπαρξης του βυζαντινού κράτους, από τη μεσοβυζαντινή όμως εποχή, η εμφύτευση πλέον ασκείται από τους λεγόμενους δημοσιονομικούς παροίκους, που ονομάστηκαν έτσι για να διακρίνονται από τους απλούς παροίκους²⁴ των μεγαλογαιοκτημόνων. Όσον αφορά στις εκκλησιαστικές γαίες, από τον 5^ο αιώνα και μετά καλλιεργούνται και αυτές έμμεσα μέσω εμφύτευσης, επειδή όμως από νωρίς, έγινε προσπάθεια εκ μέρους και των παραχωρητών αλλά και των λαβόντων να καταδολιευθούν την εκκλησιαστική περιουσία με την παραχώρησή τους για μακρότατο χρονικό διάστημα έναντι ελάχιστου τιμήματος, πολλοί αυτοκράτορες προσπάθησαν να παρεμποδίσουν την τάση αυτή, ώστε να αντιμετωπιστεί η σχεδόν χαριστική παραχώρηση εκκλησιαστικών γαιών, αυστηροποιώντας τους όρους σύναψης εμφύτευσης, τόσο ως προς τα πρόσωπα και το ποσό του κανόνα, όσο και ως προς τη μέγιστη διάρκειά της. Κι ο τρόπος αυτός εκμετάλλευσης των εκκλησιαστικών γαιών συνεχίζεται καθ' όλη τη

²¹ Σ. Τρωιάνος -Ι. Βελισσαροπούλου -Καράκωστα, ό.π., (σημ.5), σελ. 68.

²² Α. Palermo, ό.π., (σημ. 12), σελ. 3-4.

²³ Μ. Γρηγορίου, ό.π., (σημ. 3), σελ. 14-15.

²⁴ Ι. Καραγιαννόπουλος, ό.π., (σημ. 1), σελ. 471 και 478 : Πάροικοι ονομάζονταν στη μεσοβυζαντινή και υστεροβυζαντινή εποχή οι εξαρτημένοι αγρότες και μισθωτές γαιών, που ήταν νομικώς ελεύθερα πρόσωπα και καλλιεργούσαν μισθωμένες από αυτούς γαίες. Από τη νομοθεσία των αυτοκρατόρων έως τον Ιουστινιανό Α', καταφαίνεται πως οι εμφυτευτές ήταν ελεύθεροι πολίτες που δεν είχαν καμία εξάρτηση από τον γεούχο ή το κτήμα του, μπορούσαν δε ακόμα και να μεταβιβάσουν το εμφυτευτικό τους δικαίωμα, κάτω από ορισμένες προϋποθέσεις σε οποιονδήποτε τρίτο.

διάρκεια ύπαρξης του βυζαντινού κράτους. Τέλος, η εμφύτευση εφαρμοζόταν και στις ιδιωτικές γαίες, από τον 5^ο αιώνα μ.Χ. και εφεξής²⁵. Από τη στιγμή που εμφανίστηκε και στην κατηγορία αυτή των γαιών, οι αυτοκράτορες -κυρίως ο Ζήνων Α΄ και ο Ιουστινιανός Α΄, όπως θα αναφερθεί και κατωτέρω- αναγκάστηκαν να τη διακρίνουν από άλλες έννομες σχέσεις, όπως την πώληση και τη μίσθωση και να ρυθμίσουν με ακρίβεια τις εκατέρωθεν υποχρεώσεις των μερών. Το ίδιο κατά βάση εμφυτευτικό δίκαιο ίσχυσε για τις γαίες αυτές έως το τέλος του βυζαντινού κράτους, με τη διευκρίνιση ότι από το τέλος της μεσοβυζαντινής εποχής, οι μισθωτές – μικροκαλλιεργητές της γης μετατρέπονται σε παροίκους. Ως αποτέλεσμα αυτού, όλες οι παλαιότερες μορφές εξηρημένης εργατικής δυνάμεως αντικαθίστανται με την παροικία, ενώ οι ιδιοκτήτες – μικροκαλλιεργητές διατηρούνται²⁶.

Συμπερασματικά, ήδη από την ίδρυση του βυζαντινού κράτους²⁷, οι αυτοκράτορες ασχολήθηκαν με τη ρύθμιση του εμφυτευτικού θεσμού, λόγω της μεγάλης εφαρμογής του στην εκμετάλλευση των γαιών. Στην παρούσα εργασία, θα αναφερθούν αρκετές από αυτές τις ρυθμίσεις, στην έκταση που συμπεριελήφθησαν στα νομικά έργα που θα εξετασθούν στη συνέχεια.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 2. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ ΣΤΗΝ ΕΞΑΒΙΒΛΟ ΤΟΥ ΑΡΜΕΝΟΠΟΥΛΟΥ

Η *Εξάβιβλος* συντάχθηκε στη Θεσσαλονίκη από τον δικαστή Κωνσταντίνο Αρμενόπουλο και αποτελεί τη σπουδαιότερη νομική συλλογή της ύστερης βυζαντινής περιόδου^{28, 29}. Στα χειρόγραφα η συνηθέστερη επιγραφή

²⁵ Μ. Γρηγορίου, *ό.π.*, (σημ. 3), σελ. 22.

²⁶ Ι. Καραγιαννόπουλος, *ό.π.* (σημ. 1), σελ. 478.

²⁷ Μ. Γρηγορίου, *ό.π.*, (σημ. 3), σελ. 16 : Η πρώτη μνεία περί εμφύτευσης γίνεται σε νομοθεσία του Μ. Κωνσταντίνου.

²⁸ Ελ. Παπαγιάννη, Η. Αρναούτογλου, Α. Δημοπούλου, Δ. Καράμπελας, Α. Λιαρμακόπουλος, Ι. Χατζάκης & Α. Χέλμης, *Ιστορία δικαίου*, Αθήνα, 2015, σελ. 135.

²⁹ Σπ. Τρωιάνος, *Οι Πηγές του Βυζαντινού Δικαίου*, Αθήνα – Κομοτηνή, 2011, σελ. 386 : Η χρονολογία και ο τόπος γέννησης του Κωνσταντίνου Αρμενόπουλου δεν είναι γνωστά. Σε μία πηγή αναφέρεται «Θεσσαλονικεύς», αλλά αυτό δεν αποκλείεται να αποδίδει την υπηρεσιακή του μόνο κατάσταση, γιατί είναι εξακριβωμένο πως διετέλεσε «νομοφύλαξ και κριτής Θεσσαλονίκης». Άλλα βιογραφικά του στοιχεία δεν έχουμε. Όσα αναφέρονται συνήθως στα λεξικά προέρχονται από μία μυθιστορηματική

της είναι «Πρόχειρον Νόμων τὸ λεγόμενον ἢ Ἐξαβιβλος, συναθροισθὲν πάντοθεν κατ' ἐκλογὴν και κατ' ἐπιτομήν, οὕτω συντεθὲν παρὰ τοῦ πανσεβάστου νομοφύλακος καὶ κριτοῦ Θεσσαλονίκης κυροῦ Κωνσταντίνου τοῦ Ἀρμενοπούλου»³⁰. Το αρχαιότερο χειρόγραφο της, ο κώδικας Vaticanus Ottobonianus graecus 440, φέρει τη χρονολογία «Ἰανουάριος 1345», ὅμως ἡ ολοκλήρωση του κειμένου στην τελική του μορφή πρέπει να πραγματοποιήθηκε μέσα στο χρονικό διάστημα μεταξύ Σεπτεμβρίου 1344 και Αυγούστου 1345³¹. Οι πηγές της *Εξαβίβλου* εκτίθενται στο δεύτερο προοίμιό της με τίτλο «Προθεωρία» και συγκεκριμένα χρησιμοποιήθηκαν ο *Πρόχειρος Νόμος* του Βασιλείου Α' ³², ἡ *Εισαγωγή*³³, ἡ *Μεγάλη Σύνοψη των Βασιλικών*³⁴, *Νεαρές των αυτοκρατόρων*³⁵, οι *Ροπές*³⁶, ἡ *Πείρα*³⁷, το *Επαρχικόν Βιβλίον του Λέοντος Στ' του Σοφού*³⁸ και ἡ *Μικρή Σύνοψη*³⁹,

βιογραφία του 1695 του Νικολάου Κομνηνού - Παπαδόπουλου, χωρίς ιστορική τεκμηρίωση. Σε ορισμένους κώδικες ο τίτλος του νομοφύλακα παραλείπεται.

³⁰ Κ. Πιτσάκης, *Εισαγωγή* στην έκδοση της *Εξαβίβλου*, Αθήνα, 1971, σελ. λ'.

³¹ Σπ. Τρωιάνος, ὅ.π., (σημ. 29), σελ. 386.

³² Κ. Πιτσάκης, ὅ.π., (σημ. 30), σελ. λα' : Δηλαδή το σύντομο νομοθετικό κείμενο σε 40 τίτλους, που διατήρησε το κύρος και τη χρήση του μέχρι τους τελευταίους αιώνες της αυτοκρατορίας και αντλεί το περιεχόμενό του από τις ελληνικές μεταφράσεις και τις επεξεργασίες του *Corpus Juris Civilis*.

³³ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ὅ.π., (σημ. 28), σελ. 131 : Δηλαδή το σύντομο νομοθετικό κείμενο σε 40 τίτλους, το οποίο χρονολογείται στην εποχή του Βασιλείου Α'.

³⁴ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ὅ.π., (σημ. 28), σελ. 131 : Η μεγάλη κωδικοποίηση σε 60 βιβλία, που έλαβε χώρα στα πρώτα χρόνια της βασιλείας του Λέοντα ΣΤ'. Ὅμως, τα πολυάριθμα χωρία των Βασιλικών, που έχουν περιληφθεί στην *Εξαβίβλο*, έχουν όλα ληφθεί από την λεγόμενη *Μεγάλη Σύνοψη των Βασιλικών*, από όπου μεταφέρονται επί λέξει, καθώς τον 14^ο αιώνα η παρουσία τους ήταν σκιάδης, και το κείμενό τους δυσεύρετο.

³⁵ Κ. Πιτσάκης, ὅ.π., (σημ. 30), σελ. λε' : *Νεαρές* ιδιαίτερα του Λέοντος Σοφού, που έχουν ληφθεί από την λεγόμενη *Ecloga Novellarum Leonis*, που περιέχεται στο παράρτημα της *Συνόψεως* και μεταγενέστερων του Λέοντος Αυτοκρατόρων (Κωνσταντίνου Ζ' Πορφυρογέννητου, του Ρωμανού Α', του Ρωμανού Β', του Νικηφόρου Φωκά, του Βασιλείου Β', του Αλέξιου Α' Κομνηνού και του Μανουήλ Α' Κομνηνού).

³⁶ Σπ. Τρωιάνος, ὅ.π., (σημ. 29), σελ. 157-158 : Δηλαδή το συμπίλημα όλων των διατάξεων του *Corpus Iuris Civilis* σε ελληνική παράφραση, που αναφέρονται στη μέτρηση του χρόνου (προθεσμίες κλπ) και στις νομικές συνέπειες της παρέλευσης των αντίστοιχων χρονικών μονάδων.

³⁷ Σπ. Τρωιάνος, ὅ.π., (σημ. 29), σελ. 295 : Δηλαδή η συλλογή αποσπασμάτων από δικαστικές αποφάσεις και γνωμοδοτήσεις που καταρτίστηκε στην Κωνσταντινούπολη μεταξύ των ετών 1040 και 1050.

³⁸ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ὅ.π., (σημ. 28), σελ. 133 : Δηλαδή το χρονικά τελευταίο νομοθέτημα του Λέοντα ΣΤ', που δημοσιεύθηκε το 912 και ρύθμιζε την οργάνωση των συντεχνιών της πρωτεύουσας, οι οποίες λειτουργούσαν υπό την εποπτεία του επάρχου της πόλεως.

³⁹ Σπ. Τρωιάνος, ὅ.π., (σημ. 29), σελ. 382-383 : Αλλιώς «*Νόμιμον κατὰ στοιχειῶν*», δηλαδή το συλλεκτικό και συμπληρωματικό έργο του τέλους του 13^{ου} αιώνα, που ονομάστηκε έτσι για να διακρίνεται από τη *Μεγάλη Σύνοψη των Βασιλικών* και που ως πηγές της χρησιμοποιήθηκαν κατά τα ¾ περίπου το *Πόνημα Νομικόν του Μιχαήλ Ατταλειάτη* και ἡ *Μεγάλη Σύνοψη*. Το υλικό της είναι αλφαβητικά καταταγμένο και τα λήμματα ταξινομούνται απευθείας στο οικείο στοιχείο με κριτήριο επιλογής το αρχικό γράμμα της βασικής λέξης του κειμένου.

ενώ δεν χρησιμοποιήθηκε καθόλου η Εκλογή, το μεγάλο νομοθετικό έργο της δυναστείας των Ισαύρων. Η *Εξάβιβλος* γνώρισε, ήδη από τη δημοσίευσή της, ευρεία διάδοση και χρησιμοποιήθηκε και νομολογιακά, εν συνεχεία δε κατά την περίοδο της Τουρκοκρατίας αποτέλεσε ένα από τα πλέον χρηστικά κείμενα στα εκκλησιαστικά δικαστήρια. Μετά από την ίδρυση δε του νέου Ελληνικού Κράτους και μέχρι τη δημοσίευση του Αστικού Κώδικα το έτος 1946, οι διατάξεις της αποτέλεσαν ουσιαστικά το ισχύον Αστικό Δίκαιο ⁴⁰.

Η *Εξάβιβλος* κατατάσσει την ύλη της σε έξι μέρη, με τα πέντε πρώτα βιβλία αφιερωμένα στα πέντε μέρη του ιδιωτικού δικαίου (γενικό, περιουσιακές, οικογενειακές, κληρονομικές σχέσεις), ενώ το τελευταίο, σύμφωνα με την τάξη που βασικά ακολουθείται στις βυζαντινές συλλογές, αναφέρεται στο ποινικό δίκαιο ⁴¹. Οι διατάξεις περί εμφυτεύσεως περιλαμβάνονται στον Τίτλο Δ΄ του Τρίτου Βιβλίου της «Περί εκποιήσεως, δανείου τε και κοινωνίας», στο οποίο βιβλίο εμπεριέχονται το ειδικό ενοχικό δίκαιο (δωρεά, αγοραπωλησία, δάνειο, εγγύηση, μίσθωση, παρακαταθήκη, εταιρία, τόκος) και τα συνδεόμενα με αυτό θέματα του εμπραγμάτου δικαίου (αγοραπωλησία – προτίμηση, μίσθωση – εμφύτευση, δάνειο - ενέχυρο).

Οι σχετικές διατάξεις του Τίτλου Δ΄ έχουν ως εξής ⁴²:

«1. Ἡ ἐμφύτευσις οὔτε μίσθωσις ἐστὶν οὔτε ἐκποίησις, ἀλλὰ μέσον τῶν δύο τούτων καθίσταται, καὶ ἐκ μέρους μὲν μετέχει εἰς μίσθωσιν, ἐκ μέρους δὲ τῆ ἐκποιήσει ταυτίζεται, καὶ ἐστὶν ὡσπερ μίσθωσις ὁμοῦ καὶ ἐκποιήσις. Ἡ μὲν γὰρ μίσθωσις οὐκ ἐστὶν ἀεὶ οὐδὲ τὸ διηνεκὲς κέκτηται, ἀλλ' ἅπαξ γενομένη τοῦ εἶναι μετὰ τὴν συμπλήρωσιν παύεται· ἡ δὲ ἐμφύτευσις

⁴⁰ Ελ. Παπαγιάννη, *ό.π.*, (σημ. 28), σελ. 135.

⁴¹ Κ. Πιτσάκης, *ό.π.*, (σημ. 30), σελ. μγ΄.

⁴² Πρόχειρον Νόμος ἢ Ἐξάβιβλος, Επ. έκδοσης : Κ. Πιτσάκης, Αθήνα, 1971, σελ. 180-182.

δύναται καὶ τὸ διηνεκὲς ἔχειν καὶ εἰς αἰὲ διαμένειν οὐκ ἐμποδίζεται· καὶ κατὰ τοῦτο διαφέρει τῆς μισθώσεως ἢ ἐμφύτευσις.

2. Πάλιν δὲ ἡ ἐκποίησης τελεία πρᾶσις ἐστὶ καὶ μετὰ τὸ γενέσθαι τὴν καταβολὴν τοῦ τιμήματος οὐκέτι καταβάλλεται τι ὁ αγοραστής, οὐδὲ ἀναγκάζεται κατ' ἔτος δίδοναι τι· ἡ δὲ ἐμφύτευσις καθ' ἕκαστον χρόνον γίνεται καὶ ἀπαιτεῖται ὡσπερ τέλος ἐτήσιον· καὶ κατὰ τοῦτο διαλλάττει πρὸς τὴν ἐκποίησιν ἢ ἐμφύτευσις.

3. Καὶ ὅτι μὲν ὁ λαβὼν κατ' ἐμφύτευσιν εὐκόλως, ἀφ' οὔπερ ἔλαβεν, οὐκ ἀποδιώκεται, οὐδὲ ἐπ' ὀλίγον καιρὸν τὸ δοθέν αὐτῷ κέκτηται, οὐκ ἐστὶ μίσθωσις ἢ ἐμφύτευσις· ὅτι δὲ πάλιν τὸ τεταγμένον κατ' ἔτος δίδωσιν, οὐδὲ ἐκποίησις ἐστὶν, ἤγουν τελεία πρᾶσις, ἀλλὰ θεωρεῖται μέσον μισθώσεως καὶ ἐκποίησεως· καὶ διὰ τοῦτο καὶ τὰ νόμιμα ταύτης ἰδικά ἐστὶ παρὰ τὰ νόμιμα, ἅπερ ἔχει ἡ μίσθωσις καὶ ἡ ἐκποίησης.

4. Τὰς ἐμφυτεύσεις παρὰ τῆς ἀγιωτάτης μεγάλης ἐκκλησίας τῆς βασιλίδος πόλεως, καὶ τοῦ ὀρφανοτροφείου καὶ τῶν ξενόνων καὶ τῶν νοσοκομείων καὶ τῶν πτωχείων γίνεσθαι κελεύομεν ἐπὶ τε τῷ προσώπῳ αὐτοῦ τοῦ λαβόντος καὶ ἄλλων δύο ἐφεξῆς κληρονόμων.

5. Τὰ ἐρείπια τῆς ἐκκλησίας Κωνσταντινουπόλεως καὶ διηνεκῶς ἐμφυτευέσθωσαν καὶ ἐπὶ τῇ τρίτῃ μοίρᾳ τῶν ἐρρωμένων τῆς κτήσεως ἐνοικίων ἢ ἐπὶ τῷ ἡμίσει τῶν μετὰ τὴν ὑπὸ τοῦ ἐμφυτευτοῦ γινομένην ἐπανόρθωσιν τῶν ἐνοικίων.

6. Ὅτι ἐπὶ τῶν ἄλλων ἐκκλησιῶν, μοναστηρίων καὶ ξενόνων καὶ τῶν λοιπῶν τῶν τε ἐντὸς Κωνσταντινουπόλεως καὶ τῶν ἐκτὸς ἐν οἰωδήποτε τόπῳ καὶ διηνεκῶς δίδονται τὰ ἐρείπια αὐτῶν ἐμφυτευτικῶ δικαίῳ τοῖς βουλομένοις δίδοναι καὶ κουφισμὸν μὴ πλείονα γίνεσθαι τοῦ ἕκτου μέρους τῆς προσόδου, ἣν ἔχει τὸ εἰς ἐμφύτευσιν διδόμενον πρᾶγμα.

7. Τὰς μισθώσεις παρὰ τῶν εὐαγῶν οἴκων γίνεσθαι κατὰ δύο τρόπους συγχωροῦμεν, ἢ μέχρι τοῦ τῆς ζωῆς χρόνου τοῦ ἐμφυτευσαμένου ἢ ὅσους ἂν

τοῖς συναλλάττουσι συναρέσει, μὴ ὑπερβαινούσας δηλαδὴ τὸν τριακονταετῆ χρόνον.

8. Ἐπὶ μὲν τῶν ἐκκλησιῶν καὶ εὐαγῶν οἴκων ἐὰν ἐπὶ διετίαν μὴ καταβάλῃ ὁ ἐμφυτευτῆς τὸν συμφωνηθέντα κανόνα, ἐκπίπτει τῆς ἐμφυτεύσεως· ἐπὶ δὲ τῶν ἄλλων, ἐὰν ἐπὶ τριετίαν.

9. Τοῖς οἰκονόμοις καὶ ὀρφανοτρόφοις καὶ τοῖς τῶν λοιπῶν οἴκων εὐαγῶν διοικηταῖς, ἔτι γε μὴν καὶ τοῖς πάντων χαρτουλλαρίοις καὶ τοῖς τούτων γονεῦσι καὶ παισὶ καὶ τοῖς ἄλλοις τοῖς κατὰ γένος αὐτοῖς ἢ ἐκ γαμικοῦ δικαίου συναπτομένοις ἀπαγορεύομεν ἐμφυτεύσεις τε καὶ μισθώσεις ἢ γουν ὑποθήκας πραγμάτων τοῖς αὐτοῖς εὐαγέσιν οἴκοις προσηκόντων ἢ δι' ἑαυτῶν ἢ διὰ παρενθέτου προσώπου λαμβάνειν· γινωσκόντων ὡς, εἰ τοιοῦτόν τι γένηται, καὶ τοῦτο ἀνίσχυρον ἔσται καὶ ἐκπίπτει μὲν τὸν ἐμφυτευσάμενον καὶ μισθωσάμενον τοῦ ἐμφυτευθέντος πράγματος, ζημιοῦσθαι δὲ καὶ τὴν καταβληθεῖσαν εἰς αὐτὸ τιμὴν· τοὺς δὲ τὴν τοιαύτην ἐμφύτευσιν διαπραξαμένους οἰκονόμους καὶ χαρτουλλαρίους καὶ διοικητάς τοσοῦτον ἅμα ζημιοῦσθαι καὶ προσκυροῦσθαι τῷ οἴκῳ, ὅσῃν καὶ ὁ ἐμφυτευσάμενος τῆς καταβληθείσης τιμῆς ὑπέστη ζημίαν.

10. Αἰρετικοὶ ἀκίνητον ἐκκλησιαστικὸν πρᾶγμα μὴ ἐπικτάσθωσαν, μήτε κατὰ ἐμφύτευσιν, μήτε κατὰ μίσθωσιν· εἴ τις δὲ αἰρετικὸς ποιήσῃ τοιοῦτό τι, ὃ δέδωκεν ὑπὲρ τούτων ἀπόλλυσιν.»

Οἱ τρεῖς πρώτες διατάξεις, που πρέπει να εξετασθoύν ενιαία, ουσιαστικά τονίζουν τη διαφορετικὴ νομικὴ φύση τῆς ἐμφύτευσης ἀπὸ τὴν ἐκποίηση καὶ τὴ μίσθωση καὶ τὴ συνεπαγόμενὴ διαφορετικὴ νομικὴ τους ρύθμιση, ἔλκουν δε τὴν καταγωγή τους σε διάταγμα τοῦ αυτοκράτορα Ζήνωνα τοῦ ἔτους 476 - 484 μ.Χ.⁴³, ὁ οὗτος νομοθέτησε, ὡς ἀναφέρθηκε καὶ στὴν Εἰσαγωγή τῆς παρούσας, λόγω τῆς ἐμφάνισης ἐμφυτεύσεων καὶ σε ιδιωτικὰ ἀκίνητα⁴⁴. Το ἐν λόγω διάταγμα εἰσήχθη

⁴³ C.J. 4.66.1.

⁴⁴ Μ. Γρηγορίου, ὀ.π., (σημ. 3), σελ. 22.

⁴⁵ και στη Μικρή Σύνοψη των Βασιλικών ⁴⁶, από την οποία άντλησε ο Αρμενόπουλος το σχετικό κείμενο που εισήγαγε στην *Εξάβιβλο*. Ως προς την ουσία των ρυθμίσεων, οφείλουμε να επισημάνουμε ότι οι βασικές διαφορές της εμφύτευσης από τη μίσθωση, είναι αφενός μεν η διάρκειά της, καθώς η πρώτη μπορεί να είναι διηνεκής, σε αντίθεση με τη δεύτερη που μετά τη συμπλήρωση του ορισμένου χρόνου της λήγει, ενώ από την πώληση, είναι το ότι μετά την κατάρτιση της τελευταίας και την καταβολή του τιμήματος, ουδέν οφείλεται πλέον από τον αγοραστή. Αντιθέτως, ο εμφυτευτής, υποχρεούται να δίδει ετήσιο τέλος, τον «κανόνα».

Στο σημείο αυτό πρέπει να αναφερθούν τα εξής : α) ως προς τη διηνεκή διάρκεια της εμφύτευσης, πριν από την πρόβλεψη του προαναφερόμενου διατάγματος του αυτοκράτορα Ζήωνα, αυτή είχε ξεκινήσει ήδη να συμφωνείται συμβατικώς από τα μέσα του 4^{ου} αιώνα μ.Χ., που παρατηρείται η σταδιακή μεταβολή της εμφύτευσης από μακροχρόνια σε μόνιμη και διαρκή μίσθωση ⁴⁷, β) ως προς την πρόβλεψη καταβολής ετήσιου κανόνα, εκείνη ανατρέχει στην εποχή του Μ. Κωνσταντίνου, ο οποίος ρύθμισε την καταβολή του, δεδομένου ότι αποτελούσε κρατικό έσοδο εκ των εμφυτεύσεων αυτοκρατορικών γαιών, με διάταγμα του έτους 323 μ.Χ. ⁴⁸.

Οι επόμενες διατάξεις της Εξαβίβλου (3.4.4. – 3.4.10) αναφέρονται κυρίως στις εκκλησιαστικές εμφυτεύσεις, καθώς, όπως προαναφέρθηκε στην Εισαγωγή της παρούσας, κατά την υστεροβυζαντινή περίοδο

⁴⁵ Μ. Γρηγορίου, ό.π., (σημ. 3), σελ. 44, 57 : στον Κώδικα του Ιουστινιανού, στα Βασιλικά και στη Μεγάλη Σύνοψη των Βασιλικών. Βλ. στο εν λόγω έργο σχετικές παραπομπές.

⁴⁶ S. Min E 22.

⁴⁷ Μ. Γρηγορίου, ό.π., (σημ. 3), σελ. 21 : Σε Διατάγματα του αυτοκράτορα Ουάλη το 365 μ.Χ., το 368 μ.Χ., το 377 μ.Χ. και σε νομοθετήματα του Αρκάδιου το 397 μ.Χ. και του Θεοδοσίου Β' το 412 μ.Χ., γίνονται μνείες διηνεκούς εμφυτευτικού δικαιώματος. Οι σχετικές προβλέψεις πέρασαν στον Κώδικα του Ιουστινιανού και αναφέρονται επίσης και στο νομοθέτημα της Εκλογής του Λέοντος Γ'. Βλ. στο εν λόγω έργο σχετικές παραπομπές στον Ιουστινιάνειο Κώδικα.

⁴⁸ C.J. 11.16.2., Μ. Γρηγορίου, ό.π., (σημ. 3), σελ. 19, 56 : Παρόμοιες διατάξεις μεταγενέστερων αυτοκρατόρων, όπως και αυτή του Ζήωνα, πέρασαν στον Ιουστινιάνειο Κώδικα, μετά στην κωδικοποίηση των Βασιλικών και απαντώνται επίσης στη Μεγάλη Σύνοψη των Βασιλικών, καθώς και στην *Ecloga ad Procheiron mutata*. Βλ. στο εν λόγω έργο σχετικές παραπομπές στον Ιουστινιάνειο Κώδικα.

αποτελούσαν την πλειονότητα των εμφυτεύσεων. Αρχικώς, λοιπόν, με τις διατάξεις αυτές, προβλέπεται η δυνατότητα της Μεγάλης Εκκλησίας της Κωνσταντινούπολης, των ορφανοτροφείων, των ξενόνων, των νοσοκομείων και των πτωχοκομείων που ήταν υπό τη δικαιοδοσία της, να παραχωρεί με εμφυτευτικά συμβόλαια αποκλειστικώς όμως περιορισμένης διάρκειας τα ακίνητά της, απαγορευόμενης της διηνεκούς εμφύτευσης αυτών. Η σχετική πρόβλεψη συναντάται πρώτη φορά σε Διάταγμα του Λεόντος Α΄ του έτους 470 μ.Χ.⁴⁹, ενώ εν συνεχεία στο ζήτημα επανήλθε ο Ιουστινιανός το έτος 530 μ.Χ., όπου με διάταγμά του, όρισε ότι δεν επιτρέπεται να παραταθεί η διάρκεια μετά το θάνατο του αρχικού εμφυτευτή, σε περισσότερους από δύο διαδοχικούς κληρονόμους του⁵⁰. Η εν λόγω διάταξη συμπεριλήφθηκε στον Πρόχειρο Νόμο⁵¹, από τον οποίο πήρε και την τελική διατύπωση ο Αρμενόπουλος. Η διάταξη 3.4.5. όμως της Εξαβίβλου εισάγει εξαίρεση από την προαναφερόμενη απαγόρευση της διηνεκούς εμφύτευσης εκκλησιαστικών γαιών κυριότητας της Εκκλησίας της Κωνσταντινούπολης και ίσχυε όταν οι γαίες αυτές εμπεριείχαν οικήματα κατεστραμμένα («ερείπια»), υπό τον όρο ότι ο εμφυτευτής θα κατέβαλλε από το πρώτο έτος κανόνα ίσο με το 1/3 των εσόδων που απέφερε το ακίνητο πριν καταστραφεί, ενώ αν το ανοικοδομούσε, θα κατέβαλλε κανόνα ίσο με το μισό των εσόδων του ανακαινισμένου ακινήτου. Η διάταξη αυτή προβλέφθηκε για πρώτη φορά από τον Ιουστινιανό, στη Νεαρά 120 του έτους 544 μ.Χ.⁵². Ο εν λόγω κανόνας εισήχθη στον Πρόχειρο Νόμο⁵³, από τον οποίο ο Αρμενόπουλος τη μετέφερε στο έργο του. Πάντως, αν επρόκειτο για ακίνητο με

⁴⁹ C.J. 1.2.14-9.10. Η δε προσθήκη στην απαγόρευση των ευαγών οίκων, που βρίσκονταν υπό τη δικαιοδοσία της Μεγάλης Εκκλησίας της Κωνσταντινούπολης, έγινε με Διάταγμα του Αναστασίου Α΄ το έτος 477 μ.Χ. σε C.J. 1.2.17.1..

⁵⁰ Μ. Γρηγορίου, ό.π. (σημ. 3), σελ. 30, 31, 42, 44 : Η πρόβλεψη αυτή επαναλήφθηκε στην Εκλογή του Αυτοκράτορα Λέοντα Γ΄ και συμπεριλήφθηκε επίσης στο Εκλογάδιον. Βλ. στο εν λόγω έργο σχετικές παραπομπές.

⁵¹ Proch. N. 15.1.

⁵² Μ. Γρηγορίου, ό.π., (σημ. 3), σελ. 37.

⁵³ Proch. N. 15.4.

κατεστραμμένο οίκημα, κυριότητας «*ἄλλων ἐκκλησιῶν, μοναστηρίων καὶ ξενόνων καὶ τῶν λοιπῶν τῶν τε ἐντὸς Κωνσταντινουπόλεως καὶ τῶν ἐκτὸς ἐν οἰωδήποτε τόπῳ*», σύμφωνα με τα οριζόμενα στην προαναφερόμενη διάταξη 3.4.6. η διηνεκῆς μίσθωση επιτρεπόταν και ο εμφυτευτῆς δε θα κατέβαλε ως κανόνα περισσότερο από το 1/6 της προσόδου του ακινήτου. Η τελευταία αυτή διάταξη εἶχε προβλεφθεῖ στη Νεαρά 7 του Ιουστινιανού του ἔτους 535 μ.Χ.⁵⁴ και συμπεριλήφθηκε στη *Μεγάλη Σύνοψη τῶν Βασιλικῶν*⁵⁵, από όπου και ἀντλήσε ο Αρμενόπουλος το περιεχόμενό της. Η δε διάταξη 3.4.7. της Εξαβίβλου αναφέρει ότι οι ευαγεῖς οἰκοὶ μπορούν να παραχωροῦν με εμφύτευση ακίνητά τους, μόνο ὅμως με σύμβαση ορισμένου χρόνου που δεν μπορεί να υπερβαίνει τα 30 ἔτη «*ἢ μέχρι τοῦ τῆς ζωῆς χρόνου τοῦ ἐμφυτευσαμένου ἢ ὅσους ἂν τοῖς συναλλάττουσι συναρέση*». Η εν λόγω διάταξη προέρχεται κι αυτή από τη Νεαρά 55 του Ιουστινιανού, που συμπεριλήφθηκε εν συνεχείᾳ στον Πρόχειρο Νόμο⁵⁶.

Εν συνεχείᾳ, η διάταξη 3.4.8. της Εξαβίβλου αναφέρει το γενικό κανόνα ἐκπτώσεως από το δικαίωμα εμφύτευσης του εμφυτευτῆ που δεν καταβάλλει τον κανόνα ἐπί διετία σε περίπτωση ἐκκλησιαστικῶν εμφυτεύσεων, και ἐπί τριετία σε οποιαδήποτε ἄλλη περίπτωση. Η διάταξη αυτή διατυπώθηκε από τον Ιουστινιανό στην προαναφερόμενη Νεαρά 7 του ἔτους 535 μ.Χ., συμπεριλήφθηκε⁵⁷ και στη *Μεγάλη Σύνοψη τῶν Βασιλικῶν*⁵⁸ από την οποία πήρε ο Αρμενόπουλος την τελική του διατύπωση. Περαιτέρω, η διάταξη 3.4.9. προέρχεται από το προαναφερόμενο διάταγμα του Ιουστινιανού του ἔτους 530 μ.Χ., με το οποίο ἀπαγορεύθηκε στους χαρτουλλαρίους της Μεγάλης Ἐκκλησίας της Κωνσταντινουπόλεως, ἀκόμα και μέσω τρίτου προσώπου να λαμβάνουν

⁵⁴ Μ. Γρηγορίου, ὀ.π., (σημ. 3), σελ. 55.

⁵⁵ SBM E XI, 6 (S 265) mut..

⁵⁶ Proch. N. 15.5..

⁵⁷ Μ. Γρηγορίου, ὀ.π., (σημ. 3), σελ. 23, 42, 44 : Συμπεριλήφθηκε και στην Ἐκλογή του Λέοντος Γ' και στο Ἐκλογάδιον. Βλ. στο εν λόγω ἔργο σχετικές παραπομπές στους Κώδικες.

⁵⁸ SBM E XXI, 3 (S.276).

εκκλησιαστικά ακίνητα με εμφύτευση. Η απαγόρευση αυτή επεκτάθηκε και σε λοιπά πρόσωπα, όπως τους διοικητές και τους οικονόμους των ευαγών οίκων, που βρίσκονταν υπό τη δικαιοδοσία τους, με τη Νεαρά 120 του ιδίου Αυτοκράτορα, εκδοθείσα το έτος 544 μ.Χ.⁵⁹. Οι απαγορεύσεις αυτές συμπεριλήφθηκαν εν συνεχεία και στον Πρόχειρο Νόμο⁶⁰. Τέλος, η πρόβλεψη της διάταξης 3.4.10., σύμφωνα με την οποία «*Αίρετικοὶ ἀκίνητον ἐκκλησιαστικὸν πρᾶγμα μὴ ἐπικτάσθωσαν, μήτε κατὰ ἐμφύτευσιν, μήτε κατὰ μίσθωσιν*» υπήρχε στη Μικρή Σύνοψη των Βασιλικών⁶¹, από την οποία άντλησε ο Αρμενόπουλος το περιεχόμενο της δικής του ρύθμισης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 3. Η ΕΠΙΒΙΩΣΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΤΟΥΡΚΟΚΡΑΤΙΑ ΣΤΙΣ ΝΟΜΙΚΕΣ ΣΥΛΛΟΓΕΣ

3.1. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟ ΝΟΜΟΚΑΝΟΝΑ ΤΗΣ ΒΑΚΤΗΡΙΑΣ ΑΡΧΙΕΡΕΩΝ (1645)

Στην Οθωμανική Αυτοκρατορία τη δικαιοσύνη απένειμαν οι κατά τόπους διορισμένοι καδήδες - ιεροδίκες. Βέβαια, στις περισσότερες περιπτώσεις η περιορισμένη τους μόρφωση, η προσήλωσή τους στο Κοράνι, η έλλειψη κάθε εγγύησης αμεροληψίας αλλά και τα υψηλά επίπεδα χρηματισμού, λειτουργούσαν ως αποτρεπτικοί παράγοντες για την προσφυγή των μη μουσουλμάνων, κυρίως, διαδίκων στα συγκεκριμένα δικαστήρια⁶². Εναλλακτική λύση σε αυτή την πραγματικότητα αποτέλεσαν για τους ορθόδοξους τα εκκλησιαστικά δικαστήρια, στα οποία είχαν το δικαίωμα να καταφύγουν. Παράλληλα, αναγνωρίστηκε στην

⁵⁹ Μ. Γρηγορίου, ό.π., (σημ. 3), σελ. 31, 35, 35, 43, 45 : Συμπεριλήφθηκε και στην Εκλογή του Λέοντος Γ' και στο Εκλογάδιον. Βλ. στο εν λόγω έργο σχετικές παραπομπές.

⁶⁰ Proch. N. 15.6..

⁶¹ SMin A.7..

⁶² Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 190.

Εκκλησία η πειθαρχική και ποινική εξουσία, που είχε ήδη από τα βυζαντινά χρόνια, στους κληρικούς και τους μοναχούς, καθώς και ευρύτερες δικαστικές αρμοδιότητες στους ορθόδοξους. Η δικαιοδοσία αυτή, περιορισμένη αρχικά σε θέματα οικογενειακού δικαίου και στις περιπτώσεις της εκ διαθήκης διαδοχής, με την πάροδο των αιώνων επεκτάθηκε και στους υπόλοιπους τομείς του αστικού δικαίου. Σε όλον αυτόν τον μηχανισμό, ρόλο πρωτοβάθμιων δικαστηρίων έπαιζαν τα κατά τόπους επισκοπικά δικαστήρια, ενώ σε δεύτερο και τελευταίο βαθμό οι υποθέσεις μπορούσαν να εκδικαστούν από την Πατριαρχική Σύνοδο ⁶³.

Πολύ σημαντικός νομοκανόνας ⁶⁴ του έτους 1645 ήταν η «Βακτηρία Αρχιερέων» του ιερομόναχου, αρχιμανδρίτου και επιτρόπου Ιωαννίνων, Ιακώβου ⁶⁵, που πέρα από σημαντική δικαιική πηγή για την έρευνα και μελέτη του Κανονικού και Εκκλησιαστικού Δικαίου της Ορθόδοξης Ανατολικής Εκκλησίας, αποτελεί και διαγνωστική πηγή του Αστικού Δικαίου, το οποίο εφαρμόζοταν στο χώρο των τουρκοκρατούμενων ελληνικών πόλεων και νησιών, που υπάγονταν στη δικαιοδοσία του Οικουμενικού Πατριαρχείου ⁶⁶. Γνωρίζουμε ότι την συνέγραψε τον Σεπτέμβριο του έτους 1645 στο ναό «τοῦ ἐν ἁγίοις Πατρὸς ἡμῶν Ἀθανασίου τοῦ Μεγάλου» στα Ιωάννινα. Απευθυνόταν «πρὸς πάντας τοὺς ἀρχιερεῖς πασῶν τῶν πόλεων», για να την εφαρμόζουν στις υποθέσεις ενώπιόν τους, ώστε να καταστεί πιο εύχρηστη -και κατά πολύ πλουσιότερη στη θεματική της- από το «Σύνταγμα κατά Στοιχεῖον» του ιερομόναχου Ματθαίου Βλαστάρη ⁶⁷. Ο τίτλος της προέρχεται από το στ. 4 του Ψαλμού 22 που αναφέρει «ἡ ῥάβδος σου καὶ ἡ βακτηρία σου αὐται μέ

⁶³ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 190.

⁶⁴ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 140 : Νομοκανόνες ήταν τα ενιαία έργα, ως αποτέλεσμα της συγχώνευσης των επιμέρους συλλογών θρησκευτικών κανόνων και νόμων, η σύνταξη των οποίων είχε ήδη ξεκινήσει από τον 6ο αιώνα μ.Χ..

⁶⁵ Πρ. Ακανθόπουλος, Εισαγωγή στην έκδοση της Βακτηρίας Αρχιερέων, Θεσσαλονίκη, 2000, σελ. ix.: Περισσότερες πληροφορίες για τον συντάκτη της Βακτηρίας, πέραν των εκκλησιαστικών τίτλων που ο ίδιος μας αναφέρει δεν έχουν εντοπιστεί από τους ερευνητές.

⁶⁶ Πρ. Ακανθόπουλος, ό.π., (σημ. 65), σελ. vii.

⁶⁷ Πρ. Ακανθόπουλος, ό.π., (σημ. 65), σελ. xi.

παρεκάλεσαν»⁶⁸. Πηγές του νομοκάνονα πέραν των ιερών Κανόνων των «αγίων Αποστόλων», των Συνόδων, Οικουμενικών και Τοπικών, των αποφάσεων Πατριαρχών⁶⁹, ήταν το «Σύνταγμα κατά Στοιχεῖον» του Ματθαίου Βλαστάρη, Νεαρές και διατάξεις των Βυζαντινών Αυτοκρατόρων Ιουστινιανού, Βασιλείου, Λέοντος Στ', Κωνσταντίνου και Αλέξιου Κομνηνού, ο Νομοκάνων σε ΙΔ' τίτλους του Ιωάννου Ζωναρά, η Εξάβιβλος του Αρμενοπούλου και ο Νομοκάνων του Μανουήλ Μαλαζού⁷⁰.

Τα σχετικά με την εμφύτευση κεφάλαια της Βακτηρίας είναι τα ρκη', ρκθ', ρλ', ρλα' και ρλβ'. Το κείμενο των εν λόγω κεφαλαίων έχει ως εξής⁷¹:

«Περὶ ἐμφυτεύσεως. Κεφάλαιον ρκη'»

Ἐμφύτευσις οὔτε μίσθωσις εἶναι οὔτε ἐκποίησις, ἀμμή μετέχει καὶ ἀπὸ τὰ δύο, καὶ ἐκ μέρους μὲν μετέχει εἰς μίσθωσιν, ἐκ μέρους δὲ εἰς ἐκποίησιν ὁμοιάζει, καὶ εἶναι ἢ ἐμφύτευσις, ὡσπερ μίσθωσις ὁμοῦ καὶ ἐκποίησις. Ἡ μὲν γὰρ μίσθωσις δὲν εἶναι πάντοτε, ἀμμή μίαν φορὰν γίνεται, καὶ πλέον οὐδὲν εἶναι, ἢ δὲ ἐμφύτευσις δύναται νὰ ἔχη τὸ διηνεκές, καὶ διαμένει πάντοτε, οὐκ ἐμποδίζεται, διὰ τοῦτο διαφέρει τῆς μισθώσεως ἢ ἐμφύτευσις· πάλιν δὲ ἢ ἐκποίησις τελεία πούλησις εἶναι. Καὶ, ἀφ' οὔ δώσης τὰ ἄσπρα καὶ ἐπάρης τὸ εἶδος, τίποτες πλέον δὲν δίδεις, οὐδέ ἀναγκάζεσαι νὰ δίδης κατ' ἔτος πάχτος τίποτες, ἀμμή, ὅταν φυτεύσης εἰς ξένον χωράφι δένδρον ἢ τίποτες ἄλλο, πᾶσα χρόνον δίδεις πάχτος τοῦ χωραφίου, καὶ διὰ τοῦτο δὲν ὁμοιάζει ἢ φύτευσις, ὡς ἢ πούλησις, καὶ ὅτι ὁ μὲν λαβὼν χωράφι νὰ φυτεύση τίποτες, ἀφ' οὔ φυτεύσει δένδρα τίποτες, εὐκόλα δὲν διώκεται ἀπὸ τὸ χωράφι ἐκεῖνος, οὐδὲ εἰς ὀλίγον καιρὸν τὸ κρατεῖ, πὼς ἔχεις νὰ εἰπῆς ὅτι μίσθωσις

⁶⁸ Πρ. Ακανθόπουλος, ὁ.π., (σημ. 65), σελ. xiv.

⁶⁹ Πρ. Ακανθόπουλος, ὁ.π., (σημ. 65), σελ. xv: Ὅπως των Πατριαρχών Κωνσταντινουπόλεως Γενναδίου, Γερμανού και Γεωργίου Ξιφιλίνου και Αντιοχειας Αναστασίου.

⁷⁰ Πρ. Ακανθόπουλος, ὁ.π., (σημ. 65), σελ. xv.

⁷¹ Βακτηρία Αρχιερέων (1645), Επ. έκδοσης: Πρ. Ακανθόπουλος, Τ. Α', Στοιχ. Α', Θεσσαλονίκη, 2000, σελ. 794-796.

εἶναι ἢ φύτευσις, ὅτι πάλιν τὸ συμφωνῆσον δίδει κατ' ἔτος. Πούλησις τελεία δὲν εἶναι, ἀμμη θεωρεῖται ἀνάμεσα τῆς μισθώσεως καὶ τῆς ἐκποιήσεως, καὶ διὰ τοῦτο καὶ τὰ νόμιμα τῆς φυτεύσεως χωρισμένα εἶναι ἀπὸ τὰ νόμιμα, ὅπου ἔχει ἢ μίσθωσις καὶ ἢ ἐκποιήσις, ἤγουν ἢ πρᾶσις.

Περὶ ἐμφυτεύσεως εἰς τόπον τοῦ πατριαρχείου. **Κεφάλαιον ρκθ'**

Τὰς ἐμφυτεύσεις ὅπου ἐπαίρνουσι τόπον, καὶ φυτεύουσί τινες, θέλεις ἀπὸ τοῦ πατριαρχείου τῆς ἐκκλησίας, θέλεις ἀπὸ ορφανοτροφείου καὶ ἀπὸ ξενῶνες, ἀπὸ νοσοκομεῖα, καὶ πτωχείων, ὀρίζομεν εἰς πρόσωπον μόνον ὅπου τὸ ἐπῆρε, καὶ ἄλλων δύο προσώπων, ὅπου τὸν θέλουσι κληρονομήσει, νὰ εἶναι καὶ παρέκει νὰ μὴν εἶναι εἰς ἓνα πρόσωπον.

Περὶ ἐμφυτεύσεως χωραφίων ἐκκλησίας Κωνσταντίνου Πόλεως καὶ εἰς ἄλλες ἐκκλησίες κάθε τόπου. **Κεφάλαιον ρλ'**

Τὰ ἐρείπια, ἤγουν ἢ χέρσος γῆ τῆς ἐκκλησίας Κωνσταντίνου Πόλεως, εἴ τις θέλει νὰ φυτεύσῃ τίποτε δένδρον κάρπιμο, τὸν ἥμισυ καρπὸν, ὅποιος τὸν καλλιεργεῖ. Ὅτι εἰς τὰς ἄλλας ἐκκλησίας καὶ τὰ μοναστήρια καὶ τοὺς ξενῶνας, ὅπου εἶναι μέσα εἰς τὴν Κωνσταντινούπολι καὶ ἔξω εἰς τὰς ἄλλας πόλεις, εἰς πᾶσα τόπον δίδουσι τὰ ἐρείπια νὰ φυτεύουσι καὶ κλήματα ἢ δένδρα, εἴ τις θέλει, καὶ νὰ ἐπαίρνη ἢ ἐκκλησία τὸ ἔκτον μέρος τοῦ καρποῦ τῶν δένδρων.

Περὶ ἐμφυτεύσεως καὶ παχτώσεως εἰς τόπον ἐκκλησιαστικὸν ἢ σπιτότοπον. **Κεφάλαιον ρλα'**

Ὅταν παχτώσῃ τινὰς χωράφι ἢ σπιτότοπον, με ἀνάκαμψιν ἐπάρη ἐκκλησίας τινὸς ἢ ἕως τὴν ζωὴν του ἅς τὸ ἐπαίρνη ἢ ἕως τοὺς λ' [30] χρόνους πλέον μὴ τὸ κρατῆ, λέγω δὲ τοῦτο, ὅταν φυτεύσῃ τίποτε δένδρον καὶ τὸν τόπον τῆς ἐκκλησίας ἀμμη, ὅταν κτίσῃ σπίτι, πάντοτε τὸ ἔχει, ἂν τὴν ἀνάκαμψιν ἀνενόχλητον δίδῃ.

Περὶ ἐμφυτεύσεως εἰς τόπον ἐκκλησίας. **Κεφάλαιον ρλβ'**

Εἰς τόπον ἐκκλησίας, ὅπου φυτεύσει τινὰς τίποτε, ἂν οὐδὲν δώσῃ τὸ ὅ,τι συμφωνήσῃ, δύο χρόνους διώκουσίν τον, εἴτε ἐκκλησίας τόπος δὲν εἶναι,

τρεις χρόνους. Αίρετικὸς πρᾶγμα κινητὸν ἢ ἀκίνητον μὴ κρατῆ, ἂν δώση καὶ τὸ πλεῖον.»

Αρχικώς, λοιπόν, το κεφάλαιο ρκη' με τίτλο «*Περὶ ἐμφυτεύσεως*», αναφέρει, ὅπως καὶ ἡ πρώτη διάταξη τῆς Εξαβίβλου, τὴ διαφορά μεταξὺ ἐμφυτεύσεως, μισθώσεως καὶ ἐκποίησης. Παρατηρούμε, λοιπόν, πὼς ἡ πρώτη διάταξη τῆς Εξαβίβλου στο κεφάλαιο τῆς ἐμφύτευσης, εἰσχώρησε στη Βακτηρία, γιὰ νὰ τονισθοῦν οἱ διαφορὲς μεταξὺ τῶν προαναφερόμενων ἐννομῶν σχέσεων. Δέον ὅπως τονισθεῖ στο σημεῖο αὐτὸ καὶ ἡ διαφορά στὴν ορολογία τοῦ κανόνα, ποὺ στὴν ἐν λόγω νομοκανονικὴ συλλογὴ ἀναφέρεται ὡς «πάχτος»⁷². Οφείλουμε πάντως, νὰ παρατηρήσουμε πὼς κυριαρχοῦσε μία σύγχυση ἀνάμεσα στὴν ἐμφύτευση καὶ στο συναφὲ θεσμὸ τῆς δενδροκτησίας, δηλαδὴ τὸ χωριστὸ ἐμπράγματο δικαίωμα κυριότητος ἐπὶ τῶν δέντρων -καὶ γενικότερα τῶν φυτῶν- ποὺ υπῆρχαν στο ἀκίνητο, ὅπως ἐμφαίνεται ἀπὸ τὰ χωρία «ὅταν φυτεύσης εἰς ξένον χωράφι δένδρον ἢ τίποτες ἄλλο», «καὶ διὰ τοῦτο δὲν ὁμοιάζει ἢ φύτευσις, ὡς ἢ πούλησις», «ὁ μὲν λαβὼν χωράφι νὰ φυτεύῃ τίποτες, ἀφ' οὗ φυτεύσει δένδρα τίποτες» καὶ «ἔχεις νὰ εἰπῆς ὅτι μίσθωσις εἶναι ἢ φύτευσις».

Ἐν συνεχείᾳ στο Κεφάλαιο ρκθ', με τίτλο «*Περὶ ἐμφυτεύσεως εἰς τόπον τοῦ πατριαρχείου*», ἐπαναλαμβάνεται ἡ πρωτοβυζαντινὴ ρύθμιση περὶ ἀπαγόρευσης διηνεκοῦς ἐμφύτευσης ἀκινήτων τῆς Ἐκκλησίας τῆς Κωνσταντινούπολης, τῶν ὀρφανοτροφείων, τῶν πτωχοκομείων, ξενόνων καὶ νοσοκομείων, ἐνῶ στο Κεφάλαιο ρλ' με τίτλο «*Περὶ ἐμφυτεύσεως χωραφίων ἐκκλησίας Κωνσταντίνου Πόλεως καὶ εἰς ἄλλες ἐκκλησίες κάθε τόπου*», ἐπαναλαμβάνονται οἱ πρωτοβυζαντινὲς ρυθμίσεις περὶ ἐξαιρέσεων στὴ διηνεκὴ ἐμφύτευση ἀκινήτων τῆς Ἐκκλησίας τῆς Κωνσταντινούπολης, στὴν περίπτωσι ποὺ ἔχουν κατεστραμμένα

⁷² Σ. Τρωϊάνος -Ι. Βελισσαροπούλου -Καράκωστα, ὁ.π., (σημ. 5), σελ. 156.

οικήματα («*ερείπια*»), με τον όρο καταβολής κανόνα ίσου με το μισό της προσόδου του ακινήτου. Βλέπουμε, επομένως, πως απαλείφθηκε η δυνατότητα καταβολής του 1/3 των εσόδων σε περίπτωση μη ανοικοδόμησης του ερειπίου, που ανέφερε η Εξάβιβλος στη διάταξη 3.4.5.. Τέλος, επανεισάγεται η πρωτοβυζαντινή ρύθμιση περί εκμετάλλευσης γαιών άλλων εκκλησιών, μοναστηρίων και ξενώνων, εκτός της δικαιοδοσίας της Εκκλησίας της Κωνσταντινούπολης, με τον όρο καταβολής κανόνα ίσο με το 1/6 του καρπού του ακινήτου, που υπήρχε και στην Εξάβιβλο στη διάταξη 3.4.6..

Περαιτέρω, η διάταξη του Κεφαλαίου ρλα΄, με τίτλο «*Περὶ ἐμφυτεύσεως καὶ παχτώσεως εἰς τόπον ἐκκλησιαστικὸν ἢ σπιτότοπον*», αναφέρεται στην περίπτωση ανανέωσης της εμφυτευτικής συμφωνίας, κατά την οποία καταβάλλεται ένα ποσό, η λεγόμενη «*ανάκαμψις*» στον κύριο του ακινήτου⁷³. Στην εν λόγω διάταξη, λοιπόν, ορίζεται πως αν πληρωθεί η ανάκαμψη και ανανεωθεί η εμφυτευτική συμφωνία, σε περίπτωση που ο εμφυτευτής δεν ανεγείρει κτίσμα, αλλά απλά το καλλιεργήσει, η ανανέωση αυτή θα είναι περιορισμένης διάρκειας είτε κατά τη διάρκεια της ζωής του ιδίου ή έως τα 30 έτη και για τους διαδόχους του. Στην αντίθετη δε περίπτωση ανέγερσης οικίας «*πάντοτε τὸ ἔχει*».

Τέλος, στο Κεφάλαιο ρλβ΄ της Βακτηρίας με τίτλο «*Περὶ ἐμφυτεύσεως εἰς τόπον ἐκκλησίας*», επαλαμβάνεται η πρωτοβυζαντινή διάταξη αφενός μεν περί έκπτωσης του εμφυτευτή από το δικαίωμά του, αν δεν κατέβαλε τον κανόνα επί διετία σε εκκλησιαστικό ακίνητο και επί τριετία σε οποιοδήποτε άλλο, αφετέρου δε περί απαγόρευσης παροχής δικαιώματος εμφύτευσης σε αιρετικό, όπως άλλωστε προβλεπόταν και στην Εξάβιβλο, στις διατάξεις 3.4.8. και 3.4.10..

⁷³ Μ. Γρηγορίου, ό.π., (σημ. 3), σελ. 49 : Το ποσό της ανάκαμψης προσδιορίστηκε αρχικώς από τον Αυτοκράτορα Λέοντα Στ΄, ο οποίος την ανέφερε ως «*εἰσδεκτικὸν*».

3.2. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΥΣ ΚΩΔΙΚΕΣ ΤΩΝ ΠΑΡΑΔΟΥΝΑΒΙΩΝ ΗΓΕΜΟΝΙΩΝ (1766 - 1818)

Από τις αρχές του 18^{ου} αιώνα οι σουλτάνοι άρχισαν να διορίζουν μέλη της φαναριώτικης αριστοκρατίας ως ηγεμόνες των Παραδουνάβιων Ηγεμονιών της Βλαχίας και της Μολδαβίας, οι οποίες την εποχή εκείνη συμπεριλαμβάνονταν στην Οθωμανική Αυτοκρατορία. Οι ηγεμόνες αυτοί, φορείς της μακράς νομικής παράδοσης που είχε αναπτύξει το Πατριαρχείο, προσπάθησαν να οργανώσουν νομικά τα κράτη τους, εκδίδοντας μία σειρά από Κωδικοποιήσεις με σαφέστατα βυζαντινή επίδραση ⁷⁴. Όπως μάλιστα είχε αναφέρει ο Παναγιώτης Ζέπος «η ιστορία του αρχαιότερου ρουμάνικου δικαίου είναι στενότερα συνδεδεμένη με την ιστορία του ελληνοβυζαντινού δικαίου, καθώς η επιρροή του τελευταίου είχε αρχίσει ήδη πριν τον 18^ο αιώνα -και ιδίως των χρόνων της ηγεμονίας στη Βλαχία του Ματθαίου Βεσσαράβα (1632 - 1654)-, ότε και οι βυζαντινές συλλογές του κανονικού δικαίου, ιδιαίτερα το «Σύνταγμα κατά Στοιχείων» του Ματθαίου Βλαστάρη, αποτέλεσαν εφαρμοστέο δίκαιο στις εν λόγω περιοχές» ⁷⁵.

3.2.1. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟ ΝΟΜΙΚΟΝ ΠΡΟΧΕΙΡΟΝ ΤΟΥ ΜΙΧΑΗΛ ΦΩΤΕΙΝΟΠΟΥΛΟΥ (1766)

Το Νομικόν Πρόχειρον συντάχθηκε το 1766, έπειτα από παραγγελία του ηγεμόνα της Βλαχίας Μιχαήλ Ρακοβίτζα, από τον Μιχαήλ Φωτεινόπουλο. Οι εργασίες συνεχίστηκαν και μετά τον θάνατο του Ρακοβίτζα από τον διάδοχό του Σκαρλάτο Γκίκα, όμως το έργο δεν επικυρώθηκε ποτέ ⁷⁶. Το περιεχόμενό του βασίζεται κυρίως σε βυζαντινές

⁷⁴ Ελ. Παπαγιάννη, ό.π., (σημ. 28), σελ. 182.

⁷⁵ Παν. Ι Ζέπος, Βιβλιοκρισία στα a) Legiuirea Caragea, Editie critica. – Editura Academiei Republicii Populare Romine (Adunarea izvoarelor vechiului drept rominesc scris), 1955, Σελ. XXVI, 336 Rravilniceasca Condica 1780, Editie critica. – Editura Academiei Republicii Populare Romine (Adunarea izvoarelor vechiului drept rominesc scris, II), 1957, Σελ. 268.

⁷⁶ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 183.

πηγές, όπως τα Βασιλικά, το Σύνταγμα κατά Στοιχείον του Ματθαίου Βλάσταρη, την Εξάβιβλο του Κωνσταντίνου Αρμενόπουλου και τις Νεαρές του Λέοντα ΣΤ΄ και μεταγενέστερων από αυτόν αυτοκρατόρων, ενώ λαμβάνει υπόψη του και τη νομολογία του Οικουμενικού Πατριαρχείου. Στο έργο ενσωματώθηκε, επίσης, και συλλογή με τοπικά έθιμα από την περιοχή της Βλαχίας.

Το Κεφάλαιο 35 με τίτλο «Περὶ ἐμφυτεύσεως καὶ μισθώσεως», περιλαμβάνει τις σχετικές διατάξεις, το κείμενο των οποίων έχει ως εξής ⁷⁷ :

«α΄. (βιβ. κ΄, τίτ. α΄). Ὅταν τινὰς λάβῃ κἀνένα μοῦλκι καὶ μοσίαν μὲ συμφωνίαν νὰ τὴν δουλεύῃ καὶ νὰ ἀπολαμβάνῃ τοὺς καρποὺς τοὺς ἐξ αὐτῆς καὶ νὰ δίδῃ διωρισμένον τὶ ἐτήσιον εἰς τὸν νοικοκύρην κατ’ ἔτος καὶ συμβῆ νὰ ἀκουλουθήσῃ κἀμμία τυχηρὰ περίστασις, φερ’ εἰπεῖν, ἢ πλημμύρα ὑδάτων ἢ πυρκαϊὰ ἢ ἐπιδρομὴ πολεμίων ἢ ἄλλο τὶ τοιοῦτον, ὅπου δὲν ἡμπορεῖ ὁ μισθωτὸς νὰ ἀντισταθῇ, νὰ χάνῃ ὁ νοικοκύρῃς τὸ μίσθωμα ἐκεῖνο ὅπου ἦτον συμφωνημένον νὰ λάβῃ, ἐπειδὴ ἀρκεῖ εἰς ἐκεῖνον τὸν μισθωτὸν αὐτὴ ἢ ζημία ὅπου ἔχασε τοὺς σπόρους του, τοὺς κόπους του καὶ τὰ ἔξοδά του.

β΄. (ἐκ τοῦ αὐτοῦ, τίτ. β΄). Ἐκεῖνοι ὅπου λαμβάνουν μοσίας καὶ μοῦλκια μὲ τέτοιον τρόπον, ὡς ἀνωτέρω εἴπομεν, καὶ αἱ μοσίαι ἐκεῖναι, εἰ μὲν εἶναι ἀρχοντικαῖ, νὰ ὑπομένουν οἱ νοικοκυροὶ τρεῖς χρόνους, δηλαδή, καὶ ἂν μετὰ παρέλευσιν τριῶν χρόνων δὲν ἐπλήρωσαν τὸ συμπεφωνημένον ἐτήσιον, νὰ ἀποβάλλωνται καὶ νὰ χάνουν κάθε δίκαιον ὅπου ἡμποροῦν νὰ προβάλλουν πὼς ἐξώδευσαν, ἐφύτευσαν, ἐκαλλιέργησαν καὶ ἐκαλλώπισαν τὸ μοῦλκι ἐκεῖνο, εἰ δὲ εἶναι μοναστηριακαὶ αἱ μοσίαι ἐκεῖναι ἢ ἐκκλησιαστικαὶ ἢ πτωχικαὶ, νὰ ὑπομένουν δύο χρόνους, καὶ ἂν μετὰ παρέλευσιν τῆς διετίας δὲν πληρώσουν, νὰ ἀποβάλλωνται καὶ νὰ χάνουν κάθε δίκαιον ὅπου ἔχουν νὰ προβάλλουν, ὡς ἀνωτέρω εἴρηται. Προσέτι, ἂν

⁷⁷ Μιχ. Φωτεινόπουλου Νομικόν Πρόχειρον, Υπό Παν. Ι. Ζέπου, Αθήνα, 1959, σελ. 176-177.

ἐχάλασαν τὰ εἰς τὴν μοσίαν ὀσπίτια καὶ ἄλλας οἰκοδομάς, νὰ βιάζωνται νὰ τὰ ἀνακαινίζουσι ἐξ ἰδίων των. Αὐταὶ δὲ αἱ ἀγωγαὶ δίδονται καὶ κατὰ κληρονόμων

γ'. (ἐκ τοῦ αὐτοῦ). Ἄν ὅμως οἱ νοικοκυροὶ τῶν μοσιῶν εἶναι ἄνθρωποι διεστραμμένοι καὶ φιλόδικοι καὶ, θέλοντες νὰ ἀδικήσουσι τὸν μισθωτὸν, κρύπτωνται εἰς τὸ τέλος τῆς διετίας ἢ τῆς τριετίας καὶ τεχνεύονται μὲ διαφόρους τρόπους εἰς τὸ νὰ μὴν ἀνταμωθῶσιν | μὲ τὸν μισθωτὸν καὶ νὰ λάβωσι τὰ ἐτήσια, μὲ σκοπὸν διὰ νὰ τὸν ἀποβάλλουσι καὶ νὰ τὸν ζημιώσουσι, ὁ μισθωτὸς ἐκεῖνος νὰ πέρνη τὰ ἐτήσια καὶ, βουλλώνοντάς τα ἔμπροσθεν μαρτύρων, νὰ τὰ δίδῃ εἰς ἓνα πρόσωπον πιστὸν· καὶ τούτου γενομένου νὰ μὴν ἀποβάλλεται ὁ μισθωτὸς ἐπ' ουδεμιᾶ αἰτία.».

Οἱ προβλέψεις αὐτές κατ' ἀρχὴν ξεκινοῦν με ἓνα ὀρισμὸς τῆς ἐμφύτευσης, φυσικὰ με τὴν νέα ὀρολογία περὶ γαιῶν τῆς οθωμανικῆς αυτοκρατορίας («μοῦλκι», «μοσίαν»⁷⁸), με τὴν πρόβλεψη περὶ ἐκμετάλλευσής τους, ἐναντι τῆς καταβολῆς ἐτήσιου ποσοῦ («τὶ ἐτήσιον»). Ἐν συνεχείᾳ, στὴν ἴδια παράγραφο ἀναφέρεται ὅτι σε περίπτωσι ἐπέλευσι τυχηροῦ συμβάντος ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου, ὅπως «πλημμύρα ὑδάτων ἢ πυρκαϊὰ ἢ ἐπίδρομη πολεμίων ἢ ἄλλο τὶ τοιοῦτον», με ἀποτέλεσμα τὴν καταστροφὴ τῆς σοδειᾶς τοῦ ἐμφυτευτή, ὁ κύριος τοῦ ἀκινήτου θα χάνει τὸν ἐτήσιον κανόνα. Ἡ πρόβλεψη αὐτὴ ἀνατρέχει στὴν ἐποχὴ τοῦ Ζήνωνος καὶ στο προαναφερόμενο διάταγμα τοῦ το 476 – 484 μ.Χ., ὅπου προέβλεψε αὐτὴ τὴν περίπτωσι καὶ τὴν ἀπώλεια τοῦ κανόνα, ἐνῶ ἡ διάταξι συμπεριλήφθηκε στὸν Κώδικα τοῦ Ἰουστινιανού⁷⁹. Ἐν συνεχείᾳ, ἀναφέρεται ὁ γνωστὸς κανόνας περὶ ἐκπτώσι ἀπὸ το δικαίωμα τῆς

⁷⁸ Ἐλ. Παπαγιάννη κλπ., ὀ.π., (σημ. 28), σελ. 194 : Στὴν οθωμανικὴ αυτοκρατορία, οἱ γαίεσι, ἀνάλογα με το ἰδιοκτησιακὸ τους καθεστῶς, διαφροῦνται σε τρεῖσι βασικῆσι κατηγορίεσι : α) τῆσι δημόσιεσι γαίεσι (emliaki hounajoun, has hounajoun), β) τῆσι ἀφιερωμένεσι, αὐτέσι δηλαδὴ που ἀνήκαν σε ἰδρύματα (ἀνάμεσά τους καὶ οἱ ὀρθόδοξεσι μονέσι [βακούφια, wakfs]) καὶ γ) τῆσι ἰδιωτικέσι, οἱ ὀποίεσι με τὴν σειρά τους ὑποδιαφροῦνται σε γαίεσι περιορισμένησι κυριότητι (erazii-mirrie) καὶ σε γαίεσι πλήρουσι κυριότητι (μούλκια, mülk).

⁷⁹ C.J. 4.66.1., Μ. Γρηγορίου, ὀ.π., (σημ. 3), σελ. 22.

εμφύτευσης σε περίπτωση μη καταβολής του κανόνα επί διετία για τα εκκλησιαστικά, μοναστηριακά και πτωχικά ακίνητα και επί τριετία για τα «*άρχοντικά*» ακίνητα. Το πρώτο νέο στοιχείο που προσθέτει η εν λόγω διάταξη, όμως, ότι είναι αναφέρει την τύχη των «*έμπονημάτων*», δηλαδή των προσθηκών και βελτιώσεων που επέφερε στο ακίνητο ο εμφυτευτής, («*πὼς ἐξώδευσαν, ἐφύτευσαν, ἐκαλλιέργησαν καὶ ἐκαλλώπισαν τὸ μούλκι ἐκεῖνο*»), όπου σε περίπτωση μη καταβολής του κανόνα, ο εμφυτευτής τις χάνει. Το δεύτερο νέο στοιχείο που προσθέτει η διάταξη είναι το ότι σε περίπτωση μείωσης της αξίας του ακινήτου, επειδή ο εμφυτευτής «*ἐχάλασε τὰ εἰς τὴν μοσίαν ὀσπίτια καὶ ἄλλας οἰκοδομάς*», πρέπει ο τελευταίος να τις επανορθώσει, πριν αποχωρήσει, η δε αξίωση αυτή του κυρίου του ακινήτου στρέφεται και κατά των κληρονόμων του εμφυτευτή. Οφείλουμε επίσης να επισημάνουμε πως η τελευταία αυτή περίπτωση αναφέρεται σε μία ειδικότερη μορφή που μπορούσε να λάβει η εμφύτευση, μέσω της εκμετάλλευσης ήδη υπάρχοντων οικοδομών στο ακίνητο, των «*ἐμφυτευτικῶν ὀσπητίων*», όπως θα αναφερθεί και στο επόμενο κεφάλαιο.

Στην τελευταία παράγραφο, ρυθμίζεται η περίπτωση που ο κύριος του ακινήτου προβαίνει σε δόλια τεχνάσματα, προκειμένου να μην παραλάβει τον οφειλόμενο κανόνα στο τέλος της προαναφερόμενης διετίας ή τριετίας, ώστε να αποκτήσει το δικαίωμα να εξώσει τον εμφυτευτή. Η διάταξη προβλέπει ότι σε αυτή την περίπτωση ο εμφυτευτής έχει το δικαίωμα να παραδώσει το οφειλόμενο ποσό σε έμπιστό του πρόσωπο, με την παρουσία μαρτύρων, ώστε να αποφύγει την έξωση. Η ρύθμιση δεν είναι νέα, καθώς η δολιότητα αυτή των κυρίων των ακινήτων είχε εμφανισθεί ήδη από την εποχή του Ουάλη⁸⁰. Επίσης, ο Ιουστινιανός ρύθμισε το εν λόγω ζήτημα, ορίζοντας πως στην περίπτωση αυτή η

⁸⁰ Μ. Γρηγορίου, ό.π., (σημ. 3), σελ. 20 : Το έτος 366 μ.Χ. ο αυτοκράτορας Ουάλης όρισε με διάταγμά του βαριές ποινές σε όσους αρνούσαν να εισπράξουν οφειλόμενους κανόνες.

καταβολή του κανόνα θα γινόταν παρουσία μαρτύρων, οι οποίοι θα διασφάλιζαν τη νομιμότητα της διαδικασίας⁸¹.

3.2.2. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΙΟΝ ΝΟΜΙΚΟΝ ΤΟΥ ΑΛΕΞΑΝΔΡΟΥ ΥΨΗΛΑΝΤΗ (1780)

Το έργο φέρεται να εκδόθηκε το έτος 1780 από τον ηγεμόνα της Βλαχίας Αλέξανδρο Υψηλάντη, όπως τουλάχιστον αναφέρεται στο εξώφυλλο της τυπωμένης του έκδοσης. Στην πραγματικότητα, βέβαια, συντάκτης του ήταν ο Μιχαήλ Φωτεινόπουλος, ο οποίος και βασίστηκε στο κείμενο του Νομικού Προχείρου για την συγκρότησή του⁸². Παρ' όλο που και σε αυτή την κωδικοποίηση η παρουσία του Βυζαντινού Δικαίου και των πηγών του είναι αισθητή, σημαντικές επιδράσεις εντοπίζονται και από σύγχρονα ευρωπαϊκά δίκαια. Στην έκδοση του Συνταγμάτιου εκτός από το ελληνικό κείμενο περιλαμβάνεται και ρουμανική μετάφραση. Ίσχυσε μέχρι και το 1818, οπότε και αντικαταστάθηκε από τον Πολιτικό Κώδικα της Ουγγροβλαχίας, που θα αναλυθεί εν συνεχεία.

Το κεφάλαιο XXXV με τίτλο «Περὶ ἐμφυτεύσεως, ἤτοι περὶ τῶν οικοδομούντων εἰς ξένον ἔδαφος» ορίζει τα εξής⁸³:

«α'. Ὅσοι οἰκοδομοῦν ἐπάνω εἰς γῆν ξένην ὅποιονδηποτοῦν κτίριον συμφωνῶντας τὸ τεταγμένον ἐνοίκιον πρὸ τῆς καταβολῆς τῶν θεμελίων, νὰ συμφωνῇ μὲ τὸν νοικοκύρην τοῦ ἐδάφους καὶ τὸν τρόπον τῆς πραγματείας ὀνομασί, καθ' ἣν ἔχει νὰ πραγματεῦται, καὶ τὸ πλάτος, μῆκος καὶ ὕψος τῆς οικοδομῆς, καὶ εἰς τὸ νὰ μὴ βλάβῃ τὸν γείτονα οὔτε τοὺς δημοσίους τόπους, καὶ νὰ συμφωνῆται ρητῶς καὶ ἡ ἔκτασις τοῦ τόπου, ὅπου λαμβάνει, διὰ νὰ μὴν ἀκολουθῶσιν ὕστερον ἔριδες διὰ καταπάτησιν τῶν ὀροθεσίων.

⁸¹ C.J. 4.66.2. Μ. Γρηγορίου, ὀ.π., (σημ. 3), σελ. 24 καὶ 27.

⁸² Ελ. Παπαγιάννη κλπ. ὀ.π., (σημ. 28), σελ. 183.

⁸³ Συνταγμάτιον Νομικὸ Αλέξανδρου Υψηλάντη Βοεβόδα Ηγεμόνος Πάσης Ουγγροβλαχίας, Ὑπό Παν. Ι. Ζέπου, 1936, σελ. 221-222.

β'. Εἰς τὰς συμφωνητικὰς ὁμολογίας νὰ σημειῶνωσι καὶ τοὺς χρόνους, δι' ὅσους γίνεται ἡ συμφωνία, ἢ δηλ. μόνον προσωπικῶς ἢ κατὰ διαδοχὴν. Νὰ συμφωνῆται καὶ ἡ ὕλη, ἐξ ἧς ἔχει νὰ κατασκευάζεται ἡ οἰκοδομή, καὶ ἂν ἔχη ἄδειαν νὰ κάμνη καὶ πίβνιτζαν καὶ ἂν ἔχη ἄδειαν νὰ τὸ ξαναοικοδομήσῃ πάλιν, ἂν τύχη ἢ νὰ καῖ ἢ νὰ χαλάσῃ ἀπὸ κανένα ἄλλο περιστατικόν. Καὶ ἂν εἶναι νὰ γένη ἡ οἰκοδομὴ μέσα εἰς τὴν πολιτείαν, νὰ εἶναι ἢ σκέπη ἐξάπαντος ἢ ἀπὸ ὀλάνια ἢ ἀπὸ σιντριλλια καὶ ὄχι ἀπὸ χορτάρη ἢ καλάμι ἢ σκόρτζες διὰ τὸ τῆς πυρκαϊᾶς ἐπικίνδυνον. Νὰ συμφωνῆται δὲ καὶ τοῦτο, ὅτι νὰ μὴν ἔχη ὄλως ἄδειαν ὁ νοικοκύρης νὰ αὐξήσῃ τὸ ἐνοίκιον ἐπ' οὐδεμιᾶ αἰτία. Καὶ αὐταὶ αἱ συμφωνητικαὶ ὁμολογίαι νὰ καταγράφωνται εἰς τοὺς κώδικας τοῦ Διβανίου, ὅσαι ἐξ αὐτῶν εἶναι ἀρχοντικά· ὅσαι δὲ εἶναι πτωχικά ἢ πραγματευτῶν, νὰ καταγράφωνται εἰς τοὺς κώδικας τῶν ρουφετίων τους.»

Με μία απλή ανάγνωση των διατάξεων του εν λόγω Κώδικα, απευθείας γεννιέται η εντύπωση πως διαφέρουν πολύ από τις προηγούμενες ρυθμίσεις, δεδομένου ότι εδώ η εμφύτευση ταυτίζεται με την ανοικοδόμηση κτιρίου πάνω σε ξένο έδαφος. Δέον όπως σημειωθεί πως, όπως αναφέρθηκε και στο προηγούμενο κεφάλαιο, το δικαίωμα της εμφύτευσης δεν είναι αναγκαίο να συνδέεται με την καλλιέργεια γης, αλλά μπορεί να συνδέεται και με την εκμετάλλευση οικοδομών («*ἐμφυτευτικά*» ἢ «*ἐμφυτευτικὰ ὀσπήτια*») ⁸⁴. Αυτή η εμφύτευση των οικοδομών, διακρίνεται σε δύο μορφές : α) εκείνη που συνίσταται σε διηνεκή εκμετάλλευση ήδη υπάρχοντος ακινήτου με καταβολή τέλους και β) τη χαρακτηριζόμενη από την ανοικοδόμηση κτίσματος σε ξένο έδαφος, πάλι με καταβολή τέλους, που αποτελεί κατά κυριολεξία το δικαίωμα της επιφάνειας ⁸⁵.

⁸⁴ Ελ. Παπαγιάννη, Ἡ νομολογία τῶν ἐκκλησιαστικῶν δικαστηρίων τῆς βυζαντινῆς καὶ μεταβυζαντινῆς περιόδου σέ θέματα περιουσιακοῦ δικαίου, Αθήνα, 1992, σελ. 215-216.

⁸⁵ Ελ. Παπαγιάννη, ὁ.π., (σημ. 84), σελ. 216.

Στις διατάξεις του Συνταγμάτιου Νομικού που προεκτέθηκαν, ρυθμίζεται η περίπτωση της ανοικοδόμησης νέου κτίσματος σε ξένο έδαφος, έναντι καταβολής «*ένοικίου*» προ της τοποθέτησης θεμελίων και ειδικότερα προβλέπονται οι αναγκαίες συμφωνίες που πρέπει να λάβουν χώρα με τον κύριο του ακινήτου για την ανοικοδόμηση αυτή (περί του πλάτους, μήκους, ύψους, του υλικού της οικοδομής, των βοηθητικών χώρων της, της τήρησης των αστικών κανόνων ασφαλείας). Προβλέπεται επίσης, πως η εν λόγω συμφωνία μπορούσε να έχει διάρκεια μόνο για τη ζωή του ανοικοδομούντος ή και για τους διαδόχους του, σε καμία όμως περίπτωση «*να μὴν ἔχη ὅλως ἄδειαν ὁ νοικοκύρης νὰ αὐξήσῃ τὸ ἐνοίκιον ἐπ' οὐδεμιᾶ αἰτία.*». Τέλος, η σχετική συμφωνία έπρεπε να υποβάλλεται σε όρους δημοσιότητας (καταγραφή συμφωνίας σε Κώδικες Διβανίου ή στους Κώδικες των συντεχνιών).

Από την ανάλυση που προηγήθηκε, θα μπορούσε να υποστηριχθεί η άποψη πως οι διατάξεις του υπό εξέταση Κώδικα αναφέρονται περισσότερο στο δικαίωμα της επιφάνειας, όπως το σταχυολογήσαμε ανωτέρω, παρά στην κλασική περίπτωση των υπόλοιπων κωδίκων, εξ ου και η διαφορά τόσο στην ορολογία όσο και στις επιμέρους ρυθμίσεις.

3.2.3. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΤΟΥ ΠΡΙΓΚΗΠΑΤΟΥ ΤΗΣ ΜΟΛΔΑΒΙΑΣ (1817)

Ο Πολιτικός Κώδιξ του Πριγκηπάτου της Μολδαβίας συντάχθηκε την περίοδο της ηγεμονίας του Σκαρλάτου Καλλιμάχη. Αξίζει εδώ να σημειωθεί ότι, σε αντίθεση με τη Βλαχία, η νομοθετική δραστηριότητα στην ηγεμονία της Μολδαβίας δεν γνώρισε την ίδια άνθηση. Το δίκαιο μέχρι και τις αρχές του 19^{ου} αιώνα ρυθμιζόταν από ένα πλέγμα κανόνων δικαίου, στο οποίο, εκτός από τα τοπικά έθιμα, ισχυρή ήταν και η

παρουσία του Βυζαντινού Δικαίου ⁸⁶. Με αυτά τα δεδομένα, αμέσως μετά την ανάληψη της εξουσίας το 1816, ο Καλλιμάχης αποφάσισε, ακολουθώντας δυτικοευρωπαϊκά πρότυπα, τη σύνταξη πέντε Κωδίκων και ανέθεσε το όλο εγχείρημα στον καθηγητή της Ηγεμονικής Ακαδημίας του Ιασίου Ανανία Κουζάνο και στον Τρανσυλβανό Christian Flechtenmacher. Δυστυχώς, η νομοθετική αυτή προσπάθεια υλοποιήθηκε κατά το ένα μόνο μέρος, το οποίο και αποτέλεσε τον Κώδικα που πήρε το όνομα του ηγεμόνα ⁸⁷. Παρ' όλο που η κωδικοποίηση έχει ως πρότυπό τον Αυστριακό (1811) και τον Γαλλικό Αστικό Κώδικα (1804), στο κείμενο ανιχνεύονται επίσης και ισχυρές επιρροές από το Βυζαντινό Δίκαιο και μάλιστα από τα Βασιλικά, ιδιαίτερα στους τομείς του οικογενειακού και κληρονομικού δικαίου. Ο Κώδικας ίσχυσε στη Μολδαβία από το 1817 μέχρι και το 1859, οπότε και επεκτάθηκε στην, ενωμένη πλέον, Ηγεμονία της Μολδαβίας και της Βλαχίας, καταργήθηκε δε το 1865 με την εισαγωγή του νέου Αστικού Κώδικα της Ρουμανίας ⁸⁸.

Το 28^ο Κεφάλαιο του εν λόγω Κώδικα με τίτλο *«Περὶ συναλλάγματος τῆς Μισθώσεως καὶ Ἐκμισθώσεως· Μίσθωσις καὶ Ἐκμίσθωσις κληρονομικὴ καὶ Ἐμφύτευσις.»*, περιλαμβάνει τις διατάξεις που αφορούν το υπό εξέταση ζήτημα της παρούσας εργασίας. Στον Κώδικα αυτό, βλέπουμε ότι γίνεται μία καλύτερη ταξινόμηση των ρυθμίσεων της έννομης σχέσης της εμφύτευσης, που σχεδόν ομοιάζει με αυτή των σύγχρονων κωδίκων · δηλαδή, στην πρώτη διάταξη περιλαμβάνεται ο ορισμός της εμφύτευσης και η βασική ορολογία της, στις επόμενες διατάξεις βρίσκουμε τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των συμβαλλομένων, ενώ στις τελευταίες περιλαμβάνεται η έκπτωση από το σχετικό δικαίωμα και οι έννομες συνέπειες αυτής.

⁸⁶ Ελ. Παπαγιάννη κλπ. ό.π., (σημ. 28), σελ. 184.

⁸⁷ Ελ. Παπαγιάννη κλπ. ό.π., (σημ. 28), σελ. 184.

⁸⁸ Ελ. Παπαγιάννη κλπ. ό.π., (σημ. 28), σελ. 184.

Οι διατάξεις των αναφερόμενων στην εμφύτευση άρθρων έχουν ως εξής ⁸⁹ :

«**1506.** Ἡ συμφωνία, δι' ἧς ἔχων τις ξένον ἔδαφος ὑποχρεοῦται νὰ δίδῃ μακρὸν τι ἐτήσιον εἰς τὸν δεσπότην τούτου πρὸς ἀναγνώρισιν τῆς δεσποτείας, λέγεται : συνάλλαγμα τῆς Ἐμφυτεύσεως. Ὁ τοιοῦτος λέγεται : Ἐμφυτευτής, τὸ δὲ κατ' ἔτος διδόμενον λέγεται : Ἐμφυτευτικός κανὼν, ἢ Ἐμφύτευμα, ἢ Τοπιατικόν.

1513. Τὸ κυριώτερον δίκαιον τοῦ κληρονομικῶς μισθώσαντος συνίσταται εἰς τὴν λήψιν τοῦ ἐτησίου μισθώματος, ἢ ἐμφυτεύματος, ἢ τῶν ἄλλως συμπεφωνημένων δόσεων, ἢ δουλεύσεων, τὰ ὅποια δὲν ἐπιτρέπεται νὰ αὐξηθῶσιν ἐπ' οὐδεμιᾶ προφάσει.

1514. Τὸ ἐτήσιον μίσθωμα, ἢ ἐμφύτευμα ἢ ἐδαφικόν πρέπει νὰ καταβληθῇ ἐν τῇ συμφωνηθείσῃ διορίᾳ, ἢ ἐν τῷ τέλει ἐκάστου χρόνου.

1516. Ὁ ἐμφυτευτής δὲν ἔχει δίκαιον νὰ ζητήσῃ, ὥστε νὰ παραχωρηθῇ εἰς αὐτὸν μέρος τοῦ ἐμφυτεύματος, ἀλλ' ὑποχρεοῦται νὰ καταβάλλῃ αὐτὸ ὀλόκληρον, ἐφ' ὅσον καιρὸν εἶναι παρὸν μέρος τοῦ τόπου, ἐπάνω τοῦ ὁποίου ἔχει τὸ τῆς ἐμφυτεύσεως δίκαιον.

1517. Ἐκβάλλεται τῆς ἐμφυτεύσεως ὁ ἐμφυτευτής διὰ τοῦ Κριτηρίου, ἐὰν δὲν καταβάλλῃ τὸ ἐμφύτευμα, τῶν μὲν Ἐκκλησιαστικῶν πραγμάτων, δύο χρόνους συναπτούς, τῶν δὲ ἄλλων, τρεῖς, στερούμενος προσέτι καὶ τῶν ἐμπονημάτων καὶ καλλιεργημάτων αὐτοῦ.

1518. Ἐὰν ὁ δεσπότης τῆς ἐμφυτεύσεως δὲν δέχεται ἐξεπίτηδες τὸ ἐμφύτευμα, πρέπει ὁ ἐμφυτευτής, προσεγγίζοντας τοῦ τρίτου χρόνου, νὰ καταθήσῃ αὐτὸ εἰς τὸ Κριτήριον, ἢ εἰς τὸν κατὰ τόπον Ἀρχιερέα, καὶ νὰ λάβῃ περὶ τούτου ἀπόδειξιν· καὶ ἂν δὲν θελήσῃ μηδ' οὕτω νὰ δεχθῇ αὐτὸ ὁ δεσπότης τῆς ἐμφυτεύσεως, νὰ κερδήσῃ αὐτὸ ὁ ἐμφυτευτής, παρελθόντος τοῦ

⁸⁹ Κώδιξ Πολιτικός του Πριγκηπάτου της Μολδαβίας – Codex Civilis Moldaviae, Jus Graecoromanum, T. H', σελ. 180-187.

τρίτου χρόνου· ἔὰν δὲ ὁ δεσπότης ζητήσῃ μετὰ ταῦτα τὸ ἐμφύτευμα, ὑποχρεοῦται ὁ ἐμφυτευτὴς νὰ καταβάλλῃ αὐτὸ ἔκτοτε.

1523. Ἐὰν ὁ ἐμφυτευτὴς θελήσῃ νὰ πωλήσῃ τὰ ἐμπονήματά του, χρεωστεῖ νὰ φανερώσῃ τοῦτο εἰς τὸν δεσπότην τοῦ τόπου, ἥς τις ἔχει ἐπάνω αὐτῶν τὸ τῆς προτιμήσεως δίκαιον.

1524. Ἐὰν ὁ δεσπότης τοῦ τόπου δὲν θελήσῃ μήτε νὰ ἀγοράσῃ τὰ ἐμπονήματα τοῦ ἐμφυτευτοῦ, μήτε νὰ συναινέσῃ ἐντὸς δύο μηνῶν εἰς τὴν πώλησιν αὐτῶν, δύναται ὁ ἐμφυτευτὴς νὰ πωλήσῃ αὐτὰ διὰ τοῦ Κριτηρίου καὶ παρὰ γνώμην αὐτοῦ.

1525. Ἐὰν ὁ ἐμφυτευτὴς προσφέρῃ εἰς τὸν δεσπότην τοῦ τόπου ἄλλον ἀνθ' ἑαυτοῦ ἐμφυτευτὴν, δὲν ὑποχρεοῦται ὁ δεσπότης νὰ δεχθῇ αὐτόν.

1526. Ὁ δεσπότης τοῦ τόπου, ἔὰν δεχθῇ τὸν νέον ἐμφυτευτὴν πρέπει νὰ εισάξῃ αὐτὸν εἰς τὴν νομὴν ἐντὸς δύο μηνῶν· ἔὰν δὲ ἀναβάλλῃ τὸν καιρὸν ὑπὲρ τοὺς δύο μῆνας, δύναται τότε ὁ ἐμφυτευτὴς νὰ μεταφέρῃ εἰς ἄλλον διὰ τοῦ Κριτηρίου τὸ δίκαιον τῆς ἐμφυτεύσεως καὶ παρὰ γνώμην αὐτοῦ.

1527. Ἐκπίπτει τοῦ δικαίου τῆς ἐμφυτεύσεως ὁ ἐμφυτευτὴς, ἔὰν ἄνευ τῆς εἰδήσεως καὶ συναινέσεως τοῦ δεσπότη αὐτῆς μεταφέρῃ τοῦτο εἰς ἄλλον.

1534. Τὰ κατὰ κληρονομίαν μισθωθέντα καὶ ἐμφυτευθέντα κτήματα, διαβαίνουσιν εἰς πάντας τοὺς κληρονόμους τοῦ μισθωσαμένου, ἢ ἐμφυτευσαμένου, ἔὰν τινὲς ἐξ αὐτῶν δὲν ἀπεκλείσθησαν τούτων ὀνομαστικῶς ἐν καιρῷ τοῦ συναλλάγματος.».

Ἡ πρώτη διάταξις τοῦ ἀρθροῦ 1506 περιλαμβάνει τὸν ὀρισμὸ τῆς ἐννομῆς σχέσεως τῆς ἐμφύτευσης, καὶ οφείλουμε νὰ παρατηρήσουμε ἐδῶ, πῶς γιὰ πρώτη φορὰ ἀναφέρεται ὁ λόγος καταβολῆς τοῦ κανόνα, ποῦ εἶναι ἡ «ἀναγνώρισις τῆς δεσποτείας» τοῦ ἰδιοκτῆτη τοῦ ακινήτου, ἐνῶ βάσει τῆς ορολογίας τῆς ἐποχῆς ὁ κανόνας λεγόταν καὶ «τοπιατικόν». Ἐν συνεχείᾳ, στὶς διατάξεις τῶν ἀρθρῶν 1513-1516 ρυθμίζονται ἐπιμέρους

λεπτομέρειες καταβολής του κανόνα και προβλέπεται η απαγόρευση αύξησής του -όπως και στους προηγούμενους κώδικες-.

Εν συνεχεία, στο άρθρο 1517, προβλέπεται πάλι η έκπτωση του εμφυτευτή από το δικαίωμα, σε περίπτωση που δεν καταβάλει τον συμφωνηθέντα κανόνα επί διετία για τα εκκλησιαστικά ακίνητα, και επί τριετία για τα λοιπά, με απώλεια και των σχετικών «έμπονημάτων» του, ενώ τέλος, στο άρθρο 1518 περιλαμβάνεται η πρόβλεψη εξασφάλισης του εμφυτευτή, σε περίπτωση που ο κύριος του ακινήτου δολίως δεν παραλαμβάνει τον οφειλόμενο κανόνα στο τέλος της διετίας ή τριετίας. Ο εμφυτευτής εδώ εξασφαλίζεται καταβάλλοντας τον κανόνα στο αρμόδιο δικαστήριο ή στον κατά τόπο αρμόδιο Αρχιερέα -πλέον χωρίς ανάγκη παρουσίας έτερων μαρτύρων-, λαμβάνοντας σχετική απόδειξη. Η νέα προσθήκη σε αυτή τη διάταξη είναι το ότι στην περίπτωση αυτή που δε δέχεται ο κύριος τον κανόνα στο τέλος της προθεσμίας καταβολής της, να ελευθερώνεται από αυτή την υποχρέωση ο εμφυτευτής αλλά να ελευθερώνεται επίσης και από την καταβολή του κανόνα των επόμενων ετών, μέχρις ότου ο κύριος ζητήσει εκ νέου την καταβολή κανόνα, την οποία ο εμφυτευτής θα οφείλει «έκτοτε».

Με τις επόμενες διατάξεις των άρθρων 1523 και 1524 του εν λόγω Κώδικα, ρυθμίζεται το ζήτημα των «έμπονημάτων», σε περίπτωση που θέλει να πουλήσει αυτά ο εμφυτευτής. Συγκεκριμένα, λοιπόν, ορίζεται πως πρέπει ο προαναφερόμενος εμφυτευτής να ενημερώσει τον κύριο του ακινήτου για την πρόθεσή του, καθώς ο τελευταίος έχει δικαίωμα να προτιμηθεί σε αυτά. Σε περίπτωση δε που αυτός είτε δε θελήσει να τα αγοράσει είτε δεν συναινέσει εντός δύο μηνών, «δύναται ό εμφυτευτής να πωλήση αυτά δια τοῦ Κριτηρίου καὶ παρὰ γνώμην αὐτοῦ».

Τέλος, σύμφωνα με τις επόμενες διατάξεις των άρθρων 1525, 1526, 1527 και 1534 ρυθμίζεται το ζήτημα του διαδόχου του αρχικού εμφυτευτή. Από την ανάγνωσή τους προκύπτει ότι ο κύριος του ακινήτου δεν

υποχρεούται να δεχτεί οποιονδήποτε στη θέση του αρχικού εμφυτευτή και αν ο εμφυτευτής δράσει αυτοτελώς, εκπίπτει του δικαιώματός του. Σε περίπτωση δε που ο κύριος δεχθεί το νέο εμφυτευτή, πρέπει να του παραδώσει τη νομή εντός δύο μηνών. Εξαιρέση σε όλα τα προαναφερόμενα αποτελούν οι καθολικοί διάδοχοι – κληρονόμοι του εμφυτευτή, οι οποίοι αν δεν συμφωνήθηκε το αντίθετο για κάποιους από αυτούς, διαδέχονται τον κληρονομούμενο.

3.2.4. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΠΟΛΙΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΤΗΣ ΟΥΓΓΡΟΒΛΑΧΙΑΣ (1818)

Ο Κώδικας αυτός συγκροτήθηκε το έτος 1818 στη Βλαχία κατά την περίοδο της ηγεμονίας του Ιωάννου Γεωργίου Καρατζά, για να αντικαταστήσει το Συνταγμάτιον Νομικόν του Αλέξανδρου Υψηλάντη, οι ρυθμίσεις του οποίου είχαν προκαλέσει την αντίδραση των τοπικών γαιοκτημόνων εξαιτίας του φιλελεύθερου χαρακτήρα τους⁹⁰. Συντάκτης του υπήρξε ο Ηπειρώτης λόγιος και ποιητής Αθανάσιος Χριστόπουλος, ο οποίος είχε ως βασικές πηγές του, αφενός μεν τα έργα της βυζαντινής νομικής γραμματείας, αφετέρου δε κάποια τοπικά έθιμα. Και αυτός ο Κώδικας μεταφράστηκε την ίδια χρονιά της έκδοσής του στα ρουμανικά, ίσχυσε δε μέχρι και τις μεταρρυθμίσεις του 1859, οπότε και τον αντικατέστησε ο Κώδικας Καλλιμάχη⁹¹.

Το Κεφάλαιον Ε' του εν λόγω Κώδικα ασχολείται με τα «Περὶ Ἐμφυτεύσεως», και περιλαμβάνει σχετικῶς μόνο τέσσερις διατάξεις, που ἔχουν ως εξής⁹²:

«*1. Ἡ ἐμφύτευσις εἶναι εἶδος νοικιάσματος, καὶ λέγεται, ὅταν νοικιάζωμεν τὴν γῆν μας εἰς ἄλλον, διὰ τὴν φυτεύη, ἢ τὴν κτίζην εἰς αὐτήν,*

⁹⁰ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ὀ.π., (σημ. 28), σελ. 183-184.

⁹¹ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ὀ.π., (σημ. 28), σελ. 184.

⁹² Πολιτικός Κώδιξ Ουγγροβλαχίας – Codex Civilis Valachiae, Βιέννη, 1818, σελ. 380-382.

πληρώνοντας ένα τόσον. Έμφυτευτής δὲ ὀνομάζεται, ὅποιος κατὰ τὸν εἰρημένον τρόπον λαμβάνει τὴν γῆν μας.

2. Ἡ συμφωνία τῆς ἐμφυτεύσεως ἐγγράφως νὰ γίνεται.

Ἡ ἐμφύτευσις νὰ ἀκολουθῆται ἀπαραλλάκτως κατὰ τὴν συμφωνίαν.

3. Ὅταν ὁ ἐμφυτευτής δὲν δώσῃ τρεῖς χρόνους τὸ συμφωνημένον, νὰ ἐγκαλῆται εἰς κρίσιν, καὶ ἀφ' οὗ τὸν δώσῃ ἢ κρίσις ἕξ μηνῶν διορίαν, καὶ πάλιν δὲν πληρώσῃ, τότε νὰ διατιμᾶται τὸ ἐμφυτευμένον, καθὼς εὐρίσκεται, νὰ τὸ ἀγοράζῃ ὁ κύριος, καὶ ὁ ἐμφυτευτής νὰ ἐξώνεται.

4. Ὅταν τὸ ἐμφυτευμένον, ὄντας κτίριον, καῖ, ἢ φθαρῆ διόλου, τότε ἂν δὲν εἶναι προσυμφωνημένον τι νὰ γίνεται, νὰ μένῃ ὁ τόπος ἐλεύθερος εἰς τὴν ἐξουσίαν τοῦ κυρίου του.».

Ἡ πρώτη ἐκ τῶν προαναφερομένων διατάξεων περιλαμβάνει πάλι τὸν ὀρισμὸ τῆς ἐμφύτευσης, ὡς εἶδος ἐκμίσθωσης γῆς, με σκοπὸ καλλιέργειας αὐτῆς ἢ ανοικοδόμησης ακινήτου σε αὐτὴν, ἐναντι καταβολῆς «ἐνὸς τόσου», ἴτοι τοῦ κανόνα. Για πρώτη ὅμως φορά, ὀρίζεται ρητὰ ἡ υποχρέωση τήρησης τοῦ ἐγγραφοῦ τύπου για τὴν ἐν λόγῳ συμφωνία, ἐνὼ προτεραιότητα ἔχουν τα συμφωνηθέντα μεταξύ τῶν συμβαλλομένων⁹³. Ἐν συνεχείᾳ, προβλέπεται ἡ ἐκπτώση τοῦ ἐμφυτευτή σε περίπτωση μὴ καταβολῆς τοῦ κανόνα, ὅμως δὲν ἐπαναλαμβάνεται ἡ διαφοροποίηση τῆς προθεσμίας καταβολῆς τοῦ σε διετία καὶ τριετία ἀνάλογα με τὴν ἐκκλησιαστικὴ ἢ μὴ φύση τοῦ ακινήτου, ὅπως παλαιότερα. Ἀντιθέτως ἐδῶ τίθεται ὡς προθεσμία ἀποκλειστικὰ ἡ τριετία για ὅλες τις ἐμφυτεύσεις. Ἐπίσης, δὲν ἐκπίπτει αὐτομάτως ὁ ἐμφυτευτής, ἀλλὰ ἀκολουθεῖ διαδικασία ἐνώπιον Δικαστηρίου, τὸ ὁποῖο μετὰ τὴ χορήγηση νέας προθεσμίας ἕξι μηνῶν για τὴν καταβολὴ τῶν οφειλομένων καὶ τὴ μὴ ἀνταπόκριση τοῦ ἐμφυτευτή, διατάσσει τὴν ἐξώση αὐτοῦ. Τέλος, σε

⁹³ Διάταξη που πρωτοδιατυπώθηκε ἀπὸ τὸν Ἰουστινιανὸ Α'. Περισσότερα σε Μ. Γρηγορίου, ὁ.π., (σημ. 3), σελ. 23.

περίπτωση ολοκληρωτικής καταστροφής του ακινήτου, κι αν δεν υπάρχει ειδικότερη συμβατική ρύθμιση, ορίζεται πως απομένει στον κύριο αυτού.

Μία ιδιαίτερη περίπτωση εμφύτευσης, περιλαμβάνει το Κεφάλαιο ζ', με τίτλο «*Περὶ Κλάκκας*». Η κλάκκα, όπως εμφανίζεται στις ρυθμίσεις που θα αναφερθούν, ήταν είδος εμφύτευσης, βάσει της οποίας ο εμφυτευτής (κλακκάσης), χρησιμοποιούσε το ακίνητο «*διὰ τὴν κατοικήση*», και δεν κατέβαλε γι' αυτό ετήσιο κανόνα, αλλά παρείχε την εργασία του ως εργάτης γης επί τουλάχιστον δώδεκα ημέρες του έτους -καθώς και λοιπά πράγματα- στον κύριο αυτού. Μόνο σε περίπτωση που δεν είχε χωράφια για να τα δουλέψει ο κύριος του ακινήτου, όφειλε χρηματικό αντίτιμο για την παραχώρηση αυτού. Οι επόμενες δε διατάξεις από την παρ. 7 έως το τέλος, αφορούν σε μία σειρά από απαγορεύσεις και περιορισμούς του κλακκάση. Το σύνολο των διατάξεων έχει ως εξής :

«1. Ἡ κλάκκα εἶναι εἶδος ἐμφυτεύσεως εἰς τὴν Βλαχίαν συνιθισμένης.

Καὶ συνίσταται ὅταν ὁ κύριος δεχθῆ εἰς τὴν μουσίαν τοῦ τὸν κλακκάσην, ἤγουν τὸν ἐμφυτευτήν, διὰ τὴν κατοικήση.

2. Ὁ κλακκάσης χρεωστεῖ τὴν δουλεύη τὸν κύριον τῆς μουσίας δώδεκα ἡμέρας τὸν χρόνον, καὶ ἂν εἰς τὸ ἐξῆς κἀνένας κύριος μὲ τὸν κλακκάσην συμφωνήσῃ ὀλιγώτερον, ἢ συμφωνία τὴν μὴν ἔχη κῦρος· ὅσαι δὲ συμφωνίαι ἔως τῶρα ὀλιγώτερον τῶν δώδεκα εὑρίσκονται συμφωνημέναι, ἐκεῖναι τὴν τρέχουν καθὼς ἐσυμφωνήθησαν.»

3. Ὅποιος τῶν κυρίων τῶν μουσιῶν δολιευόμενος συμφωνήσῃ μὲ κλακκάσιδες ἄλλου κυρίου ἡμέρας ὀλιγωτέρας τῶν δώδεκα, καὶ τοὺς ἐλκύσῃ εἰς τὴν μουσίαν τοῦ, ὁ τοιοῦτος ὅταν φωραθῆ τὴν ἐκπίπτῃ ἀπὸ τῆς κλάκκας τὸ προνόμιον, καὶ τὴν πληρώνη καὶ τὸν κύριον τῆς μουσίας τὴν κλάκκαν τῶν ἀποσπασμένων κλακκάσιδων.

4. Ὁ κλακκάσης ἐκτὸς τῆς κλάκκας τῶν δώδεκα ἡμερῶν, χρεωστεῖ τὴν ὀργῶνη τὸν κύριον τῆς μουσίας καὶ μίαν ἡμέραν τὴν ἄνοιξιν, ἢ τὸ φθινόπωρον, καὶ τὴν προσφέρῃ καὶ ἐν ἀμάξει ζύλα τὰ Χριστούγεννα

φέροντάς τα εἰς τὴν μουσίαν, ἢ ἀλλοῦ, ὅπου ἔχει τὴν χρεῖαν, ἕως τόπου ἕξ ὠρῶν διαστήματος.

5. Ἄν ὁ κύριος δὲν ἔχη τίποτε νὰ δουλεύσῃ, τότε νὰ τὸν δίδῃ ὁ κλακκάσης ἐν γρόσι διὰ τὴν κάθε ἡμέραν.

6. Νὰ μὴν ἠμπορῇ ὁ κύριος νὰ μεταφέρῃ τὸν κλακκάσῃ ἀπὸ τὴν μουσίαν, ὅπου κατοικεῖ, εἰς ἄλλην, διὰ νὰ δουλεύῃ ἐκεῖ· ἐκτὸς μόνον ἂν ἡ μουσία ἀπέχη ὡς ὥρας τρεῖς τὸ πολὺ.»

7. Ὁ κλακκάσης νὰ μὴν ἠμπορῇ νὰ κάμῃ κουρράτουραν χωρὶς ἔγγραφον ἄδειαν τοῦ κυρίου περιληπτικὴν τοῦ ποῦ, καὶ πόσῃ περιφέρειαν τόπου νὰ κάμῃ κουρράτουραν· εἰ δὲ μή | νὰ χάνῃ τοὺς κόπους του, καὶ νὰ τὴν παίρῃ ὁ κύριος.

8. Ὁ κύριος νὰ μὴν ἠμπορῇ νὰ παίρῃ τοῦ κλακκάσῃ τὴν κουρράτουραν, ὅπου ἔχει πατρόθεν, ἢ ὅπου κάμει μὲ τὴν ἄδειάν του.

9. Ὅποιος κλακκάσης χωρὶς ἄδειαν τοῦ κυρίου φυτεύσῃ ἀμπέλι εἰς τὸν τόπον του, νὰ τὸ χάνῃ.

10. Ὅταν ὁ κλακκάσης ἀφίσῃ τὸ ἀμπέλιόν του εἰς τρεῖς χρόνους ἀδούλευτον, νὰ ἐγκαλῆται εἰς κρίσιν· καὶ τότε δίδοντάς τον ἡ κρίσις ἀκόμῃ χρόνον ἕνα, ἂν δὲν τὸ δουλεύσῃ καὶ εἰς ἐκεῖνον, νὰ τὸ χάνῃ, καὶ νὰ τὸ παίρῃ ὁ κύριος.

11. Ὁ κλακκάσης νὰ μὴν ἠμπορῇ νὰ πωλῇ κρασί, ἢ ρακὶ εἰς τὸν τόπον, ἂν δὲν συμφωνήσῃ μὲ τὸν κύριον.

12. Ὁ κλακκάσης νὰ μὴν ἠμπορῇ νὰ ἀνοίγῃ πακάλικον εἰς τὸν τόπον, ἂν δὲν συμφωνήσῃ μὲ τὸν κύριον.

13. Ὁ κλακκάσης νὰ μὴν ἠμπορῇ νὰ κάμῃ μύλον εἰς τὴν μουσίαν.

14. Ὁ κλακκάσης νὰ μὴν ψαρεύῃ εἰς τὴν λίμνην τοῦ κυρίου.

Εἰς τὰς μπάτας ὅμως τοῦ Δουνάβεως νὰ ψαρεύῃ δίδοντας ἐν ψάρι εἰς τὰ δέκα.

Εἰς τὸν ποταμόν, ὅπου τρέχει εἰς τὴν μουσίαν, νὰ ψαρεύῃ ἐλευθέρως χωρὶς δέκατον.

15. Ὁ κλακκάσης φεύγοντας ἀπὸ τὴν μουσίαν, ἢ αποθνήσκοντας ἀκληρος, ἂν εἰς τὴν Βιστιαρίαν δὲν χρεωστῆ, νὰ ἐξουσιάζῃ ὁ κύριος τὸ ὀσπήτιόν του, τὸν κῆπον του, καὶ τὰς κουρράτουρας του.

16. Ὁ κλακκάσης νὰ δίδῃ τὸν κύριον :

Ἀπὸ εἴκοσι μέτρα κρασί του ἐν ἀύθεντικὸν μέτρον.

Ἀπὸ δέκα θημονιαῖς σιτάρι, ἢ κριθάρι, ἢ κεχρί του μίαν.

Ἀπὸ δέκα θημονιαῖς χορτάρι του μίαν, ἢ ὅπως συμφωνήσῃ.

Ἀπὸ κάθε στρέμμ' ἀραποσίτι τέσσερας μπάνιτζαις ἀραποσίτι καθαρισμένον, ἢ ὀκτὼ ἀκαθάριστον, μὲ μπάνιτζαν εἰκοσιδύω ὀκάδων.

Ἀπ' ὅλους τοὺς ἄλλους καρποὺς εἰς τὰ δέκα ἕνα.

Ὅλα ταῦτα μεταφέροντάς τα μὲ τὸ ἀμάξι του εἰς τοῦ κυρίου τὴν κατοικίαν ὅπου ἔχ' εἰς τὴν μουσίαν.

17. Ὁ κλακκάσης νὰ δίδῃ τὸν κύριον διὰ κάθε μελισσομάναν ἄσπρα τρία.

18. Ὁ κλακκάσης διὰ τὸ κάθε κατζίκι του νὰ δίδῃ τὸν κύριον πρὸς δύω ἄσπρα, τόσον τὸ καλοκαῖρι, ὅσον καὶ τὸν χειμῶνα.

19. Ὁ κύριος νὰ παίρνῃ ἀπὸ κάθε ποιμνὴν προβάτων (ὅπου κάθονται ἀπὸ τοῦ Εὐαγγελισμοῦ ἕως τοῦ Ἁγίου Γεωργίου, καὶ γεννοῦν εἰς τὴν μουσίαν του) πρὸς ἕν ἀρνὶ καὶ ἕν γρόσι.

Ἀπὸ κάθε δὲ μάνδραν τυρί, ἢ ἄσπρα κατὰ τὴν συμφωνίαν.».

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 4. ΠΕΡΙ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑΣ ΚΑΙ ΕΘΙΜΩΝ

Ὅσον ἀφορᾷ στη νομολογία τῆς ὑστερῆς βυζαντινῆς ἐποχῆς καὶ τῆς Τουρκοκρατίας πάνω στο θεσμό τῆς ἐμφύτευσης, ἡ Ελευθερία Παπαγιάννη στο ἔργο τῆς με τίτλο «Ἡ νομολογία τῶν ἐκκλησιαστικῶν δικαστηρίων τῆς βυζαντινῆς καὶ μεταβυζαντινῆς περιόδου σὲ θέματα περιουσιακοῦ δικαίου» παρατηρεῖ πὼς σε ολόκληρο το πηγαίον υλικό τῆς

βυζαντινής περιόδου υπάρχει μόνο μία πατριαρχική απόφαση ⁹⁴, η οποία, αναφερόμενη σε μία τέτοια σχέση, παρουσιάζει με λεπτομέρειες και σαφήνεια το περιεχόμενό της. Σύμφωνα με το εν λόγω έγγραφο, η εμφύτευση αποτελούσε κληρονομητό δικαίωμα διηνεκούς εκμετάλλευσης κτήματος με καταβολή τέλους. Όπως παρατηρεί η προαναφερόμενη «Βλέπουμε λοιπόν, την πηγή αυτή της ύστερης βυζαντινής περιόδου να συμφωνεί ως προς το θέμα με τις, βασικές τουλάχιστον, ρυθμίσεις του μετακλασικού ρωμαϊκού δικαίου. Παρόλο μάλιστα που σε κάποιο σημείο αναφέρει — προφανώς εκ παραδρομής — πως ο εμφυτευτής κατείχε το κτήμα «κυρίως τε καὶ δεσποτικῶς», στη συνέχεια αντιδιαστέλλει το δικαίωμά του από την κυριότητα της ιδιοκτήτριας και σημειώνει, ότι το ακίνητο δεν απελευθερώθηκε από τη σχέση προς την τελευταία, παρά μόνον όταν τελικά το αγόρασε ο πρώτος» ⁹⁵.

Σύμφωνα με την Ελευθερία Παπαγιάννη, υπάρχουν και κάποιες πατριαρχικές αποφάσεις της εν λόγω περιόδου, που συνδέουν το δικαίωμα της εμφύτευσης όχι με καλλιέργεια γης, αλλά με την εκμετάλλευση οικοδομών («έμφυτευτικά» ή «έμφυτευματικά ὀσπήτια»), όπως αυτή αναλύθηκε ανωτέρω ⁹⁶, ενώ από μία άλλη απόφαση προκύπτει, πως ήταν δυνατός και ο συνδυασμός των δύο μορφών εκμετάλλευσης με την προσθήκη νέου κτίσματος στα «έμφυτευτικά» ακίνητα ⁹⁷. Επίσης, από τη μελέτη του υλικού της, η προαναφερόμενη καθηγήτρια σημειώνει ότι συνηθιζόταν και η καταβολή εφάπαξ ποσού κατά την κατάρτιση μίας σύμβασης εκμετάλλευσης ακινήτου με εμφύτευση και δεν αποτελεί καινοτομία της ύστερης βυζαντινής περιόδου, αλλά στις πατριαρχικές

⁹⁴ F. Miklosich – J. Müller, *Acta et diplomata graece medii aevi sacra et profana*, Αθήνα - Aalen 1968, τ. II, άρ. 599, σελ. 427-429, όπως αναφέρεται σε Ελ. Παπαγιάννη, ό.π., σημ. 84, σελ. 215.

⁹⁵ Ελ. Παπαγιάννη, ό.π., (σημ. 84), σελ. 215.

⁹⁶ Έγινε μνεία αυτού του είδους εμφύτευσης και στην εξέταση του Συνταγματίου Νομικού, βλ. Κεφ. 3.2.2. της παρούσας εργασίας.

⁹⁷ Hunger, REGISTER, άρ. 78, σελ. 454, όπως αναφέρεται σε Ελ. Παπαγιάννη, ό.π., (σημ. 84), σελ. 216.

αποφάσεις η σχέση αυτή χαρακτηρίζεται ως πώληση⁹⁸. Τέλος, παραθέτει στο έργο της μία διαφωτιστική για τους κανόνες λειτουργίας των συμφωνιών αυτών, πατριαρχική απόφαση του έτους 1400, σύμφωνα με την οποία ο Μανουήλ Χρυσοβέργης «αγόρασε» από κάποια μονή ένα σπίτι, με το δικαίωμα να το μεταβιβάσει στους κληρονόμους του και την υποχρέωση να καταβάλλει το ετήσιο ποσό που ήταν συνηθισμένο για τέτοιου είδους συμβάσεις⁹⁹. Όταν όμως βρέθηκε σε δυσχερή οικονομική θέση, ο πατριάρχης του επέτρεψε να μεταβιβάσει εν ζωή το ακίνητο.

Τέλος, όπως αναφέρει η ίδια, σε σύγκριση με τις αποφάσεις της βυζαντινής περιόδου, τα έγγραφα της εποχής μετά την Άλωση είναι πολύ φτωχότερα σε πληροφορίες και αόριστα ως προς το περιεχόμενο. Μόνο μία πατριαρχική απόφαση του έτους 1801 μνημονεύει τον όρο εμφύτευση και κάνει λόγο για το διηνεκή της χαρακτήρα, αλλά και αυτή βασίζεται σε βυζαντινά νομικά κείμενα¹⁰⁰. Στη μεταβυζαντινή περίοδο πάντως η διηνεκής εκμετάλλευση των ακινήτων χαρακτηρίζεται συνήθως με τον όρο «εμβατικιάσις», αλλά αρκετές απλές αναφορές σε εμβατικιάσις, που υπάρχουν στον κώδικα της μητρόπολης Παροναξίας, δεν επιτρέπουν σαφή αντίληψη για τον τρόπο λειτουργίας του συστήματος¹⁰¹.

Περαιτέρω, στη συλλογή τοπικών Ελληνικών εθίμων των Παναγιώτη και Ιωάννη Ζέπου, και συγκεκριμένα στο Παράρτημα Δ' αυτής, βρίσκουμε, μεταξύ άλλων, τη Συλλογή Εθίμων της νήσου Νάξου του έτους 1810. Το Κεφάλαιο Η' αυτής με τίτλο «Περὶ ἐμβατικίων», έχει το εξής περιεχόμενο¹⁰²:

⁹⁸ F. Miklosich – J. Müller, ό.π., (σημ. 94), άρ. 126 I, σελ. 278, όπως αναφέρεται σε Ελ. Παπαγιάννη, ό.π., (σημ. 84), σελ. 217.

⁹⁹ F. Miklosich – J. Müller, ό.π., (σημ. 94), άρ. 609, σελ. 278, όπως αναφέρεται σε Ελ. Παπαγιάννη, ό.π., (σημ. 84), σελ. 218.

¹⁰⁰ Θεοτοκά, Νομολογία, σελ. 461, όπως αναφέρεται σε Ελ. Παπαγιάννη, ό.π., (σημ. 84), σελ. 219.

¹⁰¹ Ελ. Παπαγιάννη, ό.π., (σημ. 84), σελ. 219.

¹⁰² Jus Graecoromanum, T. Η', σελ. 542-543.

«νζ'. Τὰ ἐμβατικάκια πρέπει νὰ γίνωνται ἐγγράφως, καὶ νὰ φυλάττωνται ἀσφαλῶς ὅλαι αἱ συμφωνίαι, ὅπου διαλαμβάνουσι τὰ ἐμβατικογράμματα τόσον εἰς τὰ πρῶτα πρόσωπα, ὅσον καὶ εἰς τοὺς διαδόχους αὐτῶν, καὶ τοὺς λοιπούς, ὅπου ἀλληλοδιαδόχως ἤθελαν παραλάβει τὰ αὐτὰ πράγματα, καὶ ἐὰν ποτε ἤθελεν ἀκολουθήσῃ φιλονεικία μεταξὺ τοῦ ἐμβατικιστοῦ καὶ τοῦ κυρίου τοῦ πράγματος, καὶ ἤθελαν κατανήσῃ εἰς κριτήριον, ὀφείλουσιν οἱ κριταὶ νὰ στείλουν ἐκ μέρους των δύο ἀδιαφόρους γεωργούς, καὶ δύο προεστῶτας διὰ νὰ θεωρήσουν τὸ πρᾶγμα, καὶ ἀφοῦ ἤθελαν ἰδῆ τὴν κατάστασιν τοῦ πράγματος, τότε μὲ ἐγγραφον ἀπόφασιν των νὰ ἐπιβεβαιῶσι κατὰ τὴν μαρτυρίαν τῶν ἀποσταλέντων, τὰ ὅσα διαλαμβάνει τὸ ἐμβατικόγραμμα, καὶ ὅ,τι ἤθελαν ἀποφασίσῃ μετ' εὐθύτητος, καὶ ὀρθοῦ λόγου, νὰ ἦναι ἀμετάθετον καὶ ἀμετέτρεπτον.

νη'. Καθὼς ὁ ἐμβατικιστὴς εἶναι εἰς χρέος νὰ φυλάττῃ ὅλας τὰς συμφωνίας, ὅπου διαλαμβάνει τὸ ἐμβατικόγραμμα, χωρὶς νὰ κάμῃ μείωσιν τινὰ ἢ προσθήκην, οὕτω καὶ ὁ κύριος τοῦ πράγματος ἔχει χρέος νὰ φυλάττῃ τὰς αὐτὰς συμφωνίας, χωρὶς νὰ ζητῇ νεωτερισμούς.

νθ'. Ἐὰν τις ἐμβατικίσῃ εἰς ἓνα μόνον τὸ πρᾶγμα του, εἷς μόνος πρέπει νὰ ἦναι καὶ νὰ φαίνεται μέσα εἰς αὐτὸ τὸ πρᾶγμα διαδοχικῶς, καὶ οὐχὶ περισσότεροι · ἐὰν δὲ εἰς δύο, δύο, καὶ καθεξῆς ὡσαύτως.

ξ'. Ὁ ἐμβατικιστὴς δίδων ἐμβατισμένον τι πρᾶγμα εἰς τὰ παιδιά του, δὲν ἔχει χρέος νὰ ἐρωτήσῃ τὸν κύριον τοῦ πράγματος, ἂν ὅμως θελήσῃ νὰ τὸ πωλήσῃ, ἢ νὰ τὸ ἀλλάξῃ, καὶ ἀπλῶς εἰπεῖν, νὰ τὸ μεταθέσῃ εἰς ξένον πρόσωπον, ἐξ ἀνάγκης, πρέπει νὰ ζητήσῃ τὴν θέλησιν καὶ ἐγγραφον ἄδειαν τοῦ κυρίου τοῦ πράγματος.

ξα'. Ὅταν ὁ κύριος τοῦ πράγματος θέλῃ νὰ δώσῃ μὲ ἀποκοπὴν τὸν καρπὸν εἰς τὸν ἐμβατικιστὴν, τότε πρέπει καὶ οἱ δύο ἐκ συμφώνου νὰ διορίσουν δύο ἀποκοπεῖς ν' ἀποκόπτουν τὴν τιμὴν τοῦ καρποῦ, καὶ εἰς ἐκεῖνο, ὅπου ἤθελαν συμφωνήσῃ οἱ ἀποκοπεῖς, ὀφείλουσι νὰ εὐχαριστῶνται ἀμφότεροι · ἂν δὲ οἱ ἀποκοπεῖς δὲν ἤθελαν συμφωνήσῃ, τότε οἱ προεστῶτες

*να διορίζουν ένα τρίτον διὰ να συμβιβάζη τὴν διαφωνίαν τῶν ἀποκοπέων ·
μόνος δὲ ὁ κύριος τοῦ πράγματος δὲν δύναται νὰ διορίσῃ ἀποκοπέα, χωρὶς
τὴν συναίνεσιν τοῦ ἐμβατικιστοῦ.».*

Παρατηρούμε, λοιπόν, πως στο συγκεκριμένο νησί, σύμφωνα με το σχετικό έθιμο, οι συμφωνίες περί εμφύτευσης έπρεπε να γίνονται εγγράφως και να φυλάττονται («έμβατικογράμματα»). Ο λόγος γι' αυτό, όπως αναφέρει το κείμενο στην παράγραφο νζ', ήταν για την περίπτωση δικαστικής διαμάχης εμφυτευτή και κυρίου, οπότε, ως ορίζει η διάταξη, θα στέλνονταν δύο γεωργοί και δύο προεστοί για να ελέγξουν το ακίνητο. Επίσης, ουδείς των συμβαλλομένων επιτρεπόταν να απέχει από τις συμφωνίες αυτές σύμφωνα με την παράγραφο νη', ενώ σύμφωνα με την παράγραφο νθ', σε περίπτωση που ο αρχικός εμφυτευτής ήταν ένας, δεν μπορούσε να καταστήσει ειδικούς διαδόχους του, περισσότερους από έναν. Περαιτέρω, στην παράγραφο ξ', αναφέρεται πως σύμφωνα με το έθιμο, σε περίπτωση που ο εμφυτευτής παραχωρήσει το ακίνητο στα τέκνα του, δε χρειάζεται συναίνεση του κυρίου, σε περίπτωση όμως πώλησης ή ανταλλαγής, έπρεπε να ζητήσει την έγγραφη άδεια του τελευταίου. Τέλος, στην παράγραφο ξα' ρυθμίζεται ο τρόπος υπολογισμού της ετήσιας παροχής, του κανόνα, σε περίπτωση που συμφωνηθεί ότι ο τελευταίος θα είναι ποσοστό του καρπού που παράγει το ακίνητο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 5. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ ΣΤΟΝ ΙΟΝΙΟ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ

5.1. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΗ ΔΥΣΗ ΚΑΙ ΣΤΗΝ ΙΤΑΛΙΑ – Η ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΩΝ ΑΣΤΙΚΩΝ ΝΟΜΩΝ ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΩΝ ΔΥΟ ΣΙΚΕΛΙΩΝ (1819)

Η Δύση, ως γνωστόν, μετά την κατάλυση του δυτικού ρωμαϊκού κράτους το 476 μ.Χ. και την είσοδο στα εδάφη του των γερμανικών και

λοιπών βαρβαρικών φυλών, ακολούθησε το δικό της δικαίωμα κατά τους μεσαιωνικούς χρόνους, υιοθετώντας το φεουδαλικό οργανωτικό και νομικό σύστημα. Η σημασία όμως της εμφύτευσης ως έννομης σχέσης, όπως αυτή διαδόθηκε ευρέως κατά τη διάρκεια της ρωμαϊκής αυτοκρατορίας¹⁰³, οδήγησε και στη διατύπωση της άποψης από τον Sir Henry James Sumner Maine, νομικό του συγκριτικού δικαίου και ιστορικού του 19^{ου} αιώνα, ότι αυτή -δηλαδή η εμφύτευση- «αποτέλεσε το πρώτο επίπεδο που οδήγησε τελικώς στον φεουδαλισμό», σε συνδυασμό, βέβαια, με άλλα μη ρωμαϊκά στοιχεία¹⁰⁴. Μετά την υιοθέτηση του φεουδαλισμού, ως κοινωνικού, πολιτικού και νομικού συστήματος, και τη διάχυσή του σε όλη τη δυτική Ευρώπη -κυρίως μέσω των Νορμανδικών κατακτήσεων στην Αγγλία, στις περιοχές των Σταυροφοριών, στις οποίες αυτοί συμμετείχαν και στη Νότια Ιταλία-, εμφανίστηκαν νομοθεσίες που ρύθμιζαν, μεταξύ άλλων, και τον τρόπο εκμετάλλευσης της γης¹⁰⁵. Μολονότι το σύστημα αυτό γνώρισε κρίσεις, ειδικά κατά τη διάρκεια του 13^{ου} αιώνα, η σταδιακή κατάργησή του στα δυτικά κράτη, ξεκίνησε μετά τη Γαλλική Επανάσταση από τη Γαλλία¹⁰⁶, ενώ τα υπόλοιπα ακολούθησαν, όπως το Βασίλειο της Νάπολης το 1806 και το Βασίλειο της Σικελίας το 1812¹⁰⁷.

¹⁰³ Όπως αναλύθηκε και στην Εισαγωγή της παρούσας.

¹⁰⁴ Ch.S.Lobingier, *The rise and fall of feudal law*, Cornell Law Review, V. 18, 1933, σελ. 192 : Ως αιτιολογία της άποψής του παρέθεσε το ότι ανάμεσα στα ισχυρά οχυρά της γραμμής του Ρήνου και του Δούναβη, που προφύλασσαν την αυτοκρατορία από τα γειτονικά βαρβαρικά φύλα, υπήρχαν λωρίδες γης, γνωστές ως *agri limitrophii*, που κατέχονταν από βετεράνους στρατιώτες του ρωμαϊκού στρατού, βάσει της έννομης σχέσης της εμφύτευσης. Επομένως, οι ηγέτες των βαρβαρικών φυλών μιμούμενοι τον τρόπο αυτό εκμετάλλευσης της γης, σταδιακά οδηγήθηκαν στην εισαγωγή του φεουδαλισμού. Βέβαια, η κρατούσα άποψη θεωρεί πως ο φεουδαλισμός ξεκινά από το θάνατο του Καρλομάγνου και τη διάλυση της αυτοκρατορίας των Καρολιδών.

¹⁰⁵ Ch.S.Lobingier, *ό.π.*, (σημ. 104), σελ. 207-210 : Μεταξύ αυτών, ο πιο ολοκληρωμένος φεουδαλικός κώδικας θεωρούνται οι Αссίζες της Ιερουσαλήμ, που περιέχουν το νόμο των σταυροφόρων βασιλείων της Ιερουσαλήμ και της Κύπρου. Στη νομοθεσία αυτή βασίστηκε και ο κώδικας των Αссίζών της Ρωμανίας, που ίσχυσε σε φραγκοκρατούμενα, αλλά και βενετοκρατούμενα εδάφη που κατέκτησαν οι Σταυροφόροι της Δ΄ Σταυροφορίας, μετά την Άλωση του 1204.

¹⁰⁶ Ch.S.Lobingier, *ό.π.*, (σημ. 104), σελ. 228 : Με Διάταγμα του 1789.

¹⁰⁷ Ch.S.Lobingier, *ό.π.*, (σημ. 104), σελ. 229-231.

Στη δε Γαλλία, ο νεοεισαχθείς Γαλλικός Κώδικας του 1804 δεν συμπεριέλαβε διατάξεις περί εμφύτευσης, αλλά ούτε την απαγόρευσε ρητά. Αντιθέτως σε όλους τους Κώδικες που ίσχυσαν σε ιταλικά εδάφη, προ της ενοποίησης του 1861, περιλαμβάνονταν διατάξεις περί εμφύτευσης¹⁰⁸. Στο Βασίλειο των Δύο Σικελιών, που δημιουργήθηκε το έτος 1816 από την ένωση του Βασιλείου της Σικελίας και του Βασιλείου της Νάπολης, εισήχθη ο θεσμός στους Αστικούς Νόμους του έτους 1819, δεδομένης της κοινωνικής και οικονομικής σημασίας του ως αποτελεσματικό μέσο εκμετάλλευσης των εδαφών που προέκυψαν από την κατάργηση του φεουδαλικού συστήματος¹⁰⁹.

Στον Κώδικα, λοιπόν, του Βασιλείου των Δύο Σικελιών (Codice per lo regno delle Due Sicilie. 1819, Leggi Civili, Parte 1^o) και συγκεκριμένα στον Ένατο Τίτλο (Titolo IX) αυτού, ορίζονται τα σχετικά με την εμφύτευση (Della enfiteusi). Το ιταλικό κείμενο των άρθρων 1678 – 1703 έχει ως εξής¹¹⁰:

«1678. L' enfiteusi è un contratto, in virtù del quale si concede un fondo coll' obbligo di migliorarlo, e di pagare in ogni anno una determinata prestazione che si dice canone, o in danaro o in derrate, in ricognizione del dominio del concedente.

1679. L' enfiteusi non può dimostrarsi se non con pruova nascente da scrittura, sia pubblica, sia privata, da cui risulti o il titolo, o il possesso.

1680. L' enfiteusi può essere o perpetua, o temporanea.

1681. L' enfiteusi temporanea, o sia a tempo definito, non potrà esser mai minore di dieci anni.

¹⁰⁸ GDe Mare – B.Manganelli, The compensation for the expropriation of a Land subject to Local Government use. The case of a Land Lease, σελ.23, Territorio Italia, Vol. 2014, no. 2, σελ. 24.

¹⁰⁹ GDe Mare – B.Manganelli, ό.π., (σημ. 108), σελ. 24-25.

¹¹⁰ Codice per lo regno delle Due Sicilie, Leggi Civili, Parte 1, Napoli, 1836, σελ.334-338.

1682. I contraenti regoleranno le condizioni del contratto di enfiteusi con qualunque patto che erederanno conveniente ; purchè tali patti non sieno vietati dalla legge.

1683. In mancanza du speciale convenzione saranno osservate le regole seguenti.

1684. Quando l' enfiteusi è perpetua, il canone non potrà mai alterarsi.

1685. Se è temporanea, spirata la concessione, il padrone diretto ha diritto di riprendersi il fondo, o di riconcederlo con nuovi patti, ed aumentare, se così gli piace, il canone.

1686. L' enfiteusi può mutare la superficie del fondo, purchè non lo renda deteriore. Egli percepisce in oltre ogni utilità dal fondo enfiteutico, e rivendica questo da qualunque possessore, ed anche dal padrone diretto.

Nondimeno il tesoro che si troverà nel fondo enfiteutico, apparterrà egualmente all' enfiteuta ed al patron diretto ; salvo il diritto spettante a colui che l' avrà scoperto, a termini dell' articolo 636.

1687. L' enfiteuta è tenuto al pagamento di tutti i pesi, salve le ritenzioni che la legge permette.

Non può pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità, o perdita di frutti.

1688. Se il fondo enfiteutico perisce interamente per caso fortuito, l' enfiteuta è liberato dal peso dell' annua prestazione. Se non è distrutto che in parte, non può l' enfiteuta pretendere alcuna diminuzione di canone ; purchè la parte che resta, dia rendita sufficiente onde pagarlo interamente.

In questo caso però, quando fosse perita una considerevole porzione del fondo, sarà in liberta dell' enfiteuta di rinunziare al suo diritto, retrocedento il fondo al padrone diretto.

1689. Se l' enfiteuta cessa per tre anni dal pagamento del canone, si può domandare che si sciogla l' enfiteusi, e si dà luogo alla devoluzione del fondo a beneficio del padrone diretto.

1690. L' enfiteuta può ipotecare il fondo enfiteutico, ma non può imporvi alcuna servitù.

In caso di devoluzione il fondo ritorna al proprietario, libero da ipoteche e da qualunque servitù, benchè indotta senza fatto dell' enfiteuta.

1691. L' enfiteuta può vendere il dominio utile, e cedere ad altri il suo diritto col consenso del padrone diretto.

1692. Sarà nulla qualunque vendita, e si darà luogo alla devoluzione, se il diretto padrone non sarà giuridicamente interpellato a prestare il consenso.

1693. Fatta l' interpellazione, il padrone diretto fra lo spazio di due mesi dee dichiarare se voglia prestare il consenso alla vendita, o essere preferito.

1694. L' atto d' interpellazione debbe esprimere il prezzo convenuto, e tutti i patti e le condizioni che si sono stabilite con altri.

1695. Se il padrone diretto non dichiarerà fra due mesi la sua volontà, il consenso si avrà per prestato.

1696. Se dichiara voler essere preferito, dovrà accettare il prezzo e le condizioni offerte, o stabilite con altri, ed offrire l' adempimento di ciò che si contiene nella convenzione fatta col terzo, e sottoporsi alle stesse leggi e condizioni quivi spiegate.

Se si riconosce esservi intervenuta frode o simulazione nella vendita, il prezzo di tutte le migliorie sarà fatto a giudizio de' periti.

1697. Non si esigerà dal padrone diretto, in occasione di vendita o di altra alienazione delle migliorie, veruna somma a titolo di laudemio, se non quando siasi espressamente convenuto : ma non potrà pattuirsi più della cinquantesima parte del prezzo.

1698. La prelazione accordata al padrone diretto in caso di vendita, avrà luogo parimente se si voglia cedere in pagamento, o succensuare il dominio utile.

1699. In ogni altra specie di alienazione il padrone diretto non può pretendere di essere preferito.

1700. Qualunque successore dell' enfiteuta in ogni passaggio del dominio utile è tenuto a stipulare a sue spese l' obbligo a favore del padrone diretto tra lo spazio di due mesi dopo l' istanza legale del medesimo.

L' inadempimento dell' obbligo prescritto in questo articolo dà luogo alla devoluzione.

1701. Non sarà permesso all' enfiteuta di affrancare il canone, pagandone il capitale corrispondente al padron diretto, tranne il caso di una special convenzione.

Nondimeno se il concedente vuol vendere il suo dominio diretto, l' enfiteuta ha diritto alla prelazione. A qual effetto questi dovrà essere giuridicamente interpellato nel modo stesso secondo le regole indicate negli articoli 1693, 1694, 1695, 1696 e 1697 circa la vendita delle miglitorie, che vorrà fare l' enfiteuta.

1702. Se l' enfiteuta, lungi di migliorari il fondo, lo abbia per fatto suo o per sua omissione renduto notabilmente deteriore, il padrone diretto avrà, oltre alla rifazione de' danni, diritto di domandare la devoluzione.

1703. In ogni caso di devoluzione l' enfiteuta ha diritto di pretendere il compenso per le miglitorazioni di qualunque natura, che forse esistessero nel fondo devoluto.

Ne valutare tali miglitorie si attenderà il meno tra lo speso e' l' miglitorato : e ciò quante volte la devoluzione sia accaduta per colpa dell' enfiteuta.

Se poi la devoluzione avvenga per esser finita la durata prefissa all' infiteusi, l' infiteuta percepirà il valore delle migliorie fatte, secondo l' aumento che vi sarà al tempo che dee restituire il fondo enfiteutico : ed in questo caso è in libertà del padrone diretto di pagare il prezzo in danaro contante, o pure d' invertirne la somma dovuta in annua rendita reuibile al cinque per cento coll' ipoteca speciale ; salva sempre l' osservanza de' patti in contrario.».

Στο άρθρο 1678 του εν λόγω Κώδικα περιλαμβάνεται ο ορισμός της έννομης σχέσης της εμφύτευσης με τα βασικά χαρακτηριστικά της, δηλαδή το ότι πρόκειται για συμβόλαιο παραχώρησης γης, με την υποχρέωση εκ μέρους του εμφυτευτή να τη βελτιώσει και να πληρώνει τον ετήσιο κανόνα, προς αναγνώριση της κυριότητας του κυρίου.

Εν συνεχεία, παρατηρούμε τους κλασικούς περί εμφυτεύσεως κανόνες, περί έγγραφου τύπου, δημόσιου ή ιδιωτικού (άρθρο 1679), περί διηνεκούς ή πρόσκαιρης διάρκειάς της (άρθρο 1680), της τελευταίας μη δυνάμενης να είναι μικρότερης των δέκα ετών (άρθρο 1681) και περί ισχύος των ειδικότερων συμφωνιών των μερών (άρθρο 1682). Εν συνεχεία, προβλέπονται οι όροι που θα ισχύσουν σε περίπτωση μη συμβατικής ρύθμισης (άρθρο 1683) και συγκεκριμένα αναφέρονται οι γνωστοί κανόνες περί μη αλλαγής του κανόνα σε περίπτωση διηνεκούς διάρκειας της εμφύτευσης (άρθρο 1684) σε αντίθεση με την πρόσκαιρη (άρθρο 1685), περί επιτρεπόμενων μεταβολών στο ακίνητο, υπό τον όρο μη χειροτέρευσης, περί του δικαιώματος διεκδίκησης του ακινήτου από τον εμφυτευτή, όταν προσβάλλεται η νομή του και περί εύρεσης θησαυρού στο εμφυτευτικό ακίνητο (άρθρο 1686). Στην τελευταία αυτή περίπτωση ορίζεται πως ο θησαυρός θα ανήκει εξ ημισείας στον εμφυτευτή και στον κύριο του ακινήτου, σε περίπτωση που δεν είναι τρίτος ο ευρέτης.

Οι επόμενες διατάξεις προβλέπουν ότι ο εμφυτευτής οφείλει να καταβάλει όλα τα βάρη του ακινήτου, ενώ δε δικαιούται άφεση ή μείωση

του κανόνα σε περίπτωση ασυνήθους αφορίας ή απώλειας των καρπών του (άρθρο 1687), ότι σε περίπτωση τυχαίας ολοκληρωτικής καταστροφής του ακινήτου ο εμφυτευτής απαλλάσσεται από την καταβολή κανόνα, ενώ σε περίπτωση μερικής καταστροφής του δεν απαλλάσσεται, αρκεί να επαρκούν οι καρποί που απομένουν για την πληρωμή του, διαφορετικά μειώνεται, ενώ σε κάθε περίπτωση καταστροφής σημαντικού μέρους του ακινήτου δικαιούται ο εμφυτευτής να παραιτηθεί του δικαιώματός του και να επιστρέψει το ακίνητο στον κύριο (άρθρο 1688). Ακολουθούν διατάξεις περί του δικαιώματος του κυρίου του ακινήτου να αιτηθεί την έκπτωση του εμφυτευτή σε περίπτωση μη καταβολής του κανόνα επί τριετία (άρθρο 1689), περί της δυνατότητας υποθήκευσης του ακινήτου από τον εμφυτευτή αλλά όχι επιβάρυνσής του με δουλείες, ενώ σε περίπτωση επανέλευσής του στον κύριο, ελευθερώνεται από τις υποθήκες και τις τυχόν δουλείες (άρθρο 1690). Εν συνεχεία, εντοπίζουμε διατάξεις περί δυνατότητας πώλησης του δικαιώματος του εμφυτευτή με τη συναίνεση του κυρίου (άρθρο 1691), ενώ σε περίπτωση μη πρόσκλησης του τελευταίου, προβλέπεται ότι ο εμφυτευτής χάνει το ακίνητο (άρθρο 1692), περί δίμηνης προθεσμίας του κυρίου από την πρόσκληση για να συναινέσει στην πώληση ή να προτιμηθεί (άρθρο 1693), περί του περιεχομένου της σχετικής πρόσκλησης (άρθρο 1694), περί ανεμπόδιστης πώλησης σε περίπτωση που ο κύριος δεν απαντήσει στην πρόσκληση εντός μηνός (άρθρο 1695) και περί δήλωσης προτίμησης του κυρίου και των έννομων συνεπειών της (άρθρο 1696). Επιπροσθέτως, περιλαμβάνεται κανόνας περί μη πληρωμής του κυρίου για τη χορήγηση της έγκρισής του για την πώληση (άρθρο 1697), περί εφαρμογής του δικαιώματος προτίμησης του κυρίου και σε περίπτωση ανταλλαγής εμφυτευτικών κτημάτων μεταξύ εμφυτευτών (άρθρο 1698) και περί εφαρμογής του σε άλλες έννομες σχέσεις απαλλοτρίωσης δικαιωμάτων (άρθρο 1699), ενώ

επίσης εφαρμόζονται οι διατάξεις και για κάθε διάδοχο του κυρίου (άρθρο 1700).

Τέλος, περιλαμβάνονται ρυθμίσεις περί αδυναμίας εξαγοράς του κανόνα από τον εμφυτευτή, περί πρόβλεψης δικαιώματος προτίμησης στο πρόσωπο του εμφυτευτή, όταν ο κύριος θέλει να πουλήσει το ακίνητο υπό τους ίδιους όρους που ίσχυαν για τον τελευταίο (άρθρο 1701), περί δυνατότητας του κυρίου να ζητήσει την επανέλευση σε περίπτωση χειροτέρευσης του ακινήτου από τον εμφυτευτή (άρθρο 1702) και περί πρόβλεψης αξίωσης του εμφυτευτή, σε κάθε περίπτωση επανέλευσης του ακινήτου στον κύριο, να αναζητήσει την αξία των «έμπονημάτων» του ¹¹¹, υπολογιζομένης της αξίας τους με ειδικό τρόπο (άρθρο 1703).

5.2. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΙΟΝΙΟ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ (1841)

Με τη Συνθήκη των Παρισίων της 17^{ης}-11-1815 δημιουργήθηκε στο Ιόνιο το Ηνωμένο Κράτος των Ιονίων Νήσων (Stati Uniti delle Isole Ionie) ¹¹². Το κρατικό αυτό μόρφωμα, το οποίο τυπικά βρισκόταν κάτω από την προστασία της Μεγάλης Βρετανίας –και ουσιαστικά κάτω από την επικυριαρχία της–, θα διαρκέσει μέχρι το 1864, οπότε και θα καταργηθεί με την ένωση της περιοχής με την Ελλάδα ¹¹³. Στο πλαίσιο μίας ευρύτερης νομοθετικής προσπάθειας, το Ζ' Κοινοβούλιο του Ιονίου Κράτους την 1^η Μαΐου του 1841 με την ΜΓ' πράξη του, έθεσε σε ισχύ τον Ιόνιο Αστικό Κώδικα (Codice Civile degli Stati Uniti delle Isole Ionie), ο οποίος υπήρξε ο πρώτος αστικός κώδικας του ελληνικού χώρου. Το κείμενο αποτελείται από 2.111 άρθρα, έχει καταρτισθεί κυρίως με βάση τον Γαλλικό Αστικό Κώδικα (Ναπολεόντειος Κώδικας -Code Civil Napoleon- του 1804) ¹¹⁴. Επίσης πηγές του Ιονίου Αστικού Κώδικα ήταν α) οι Leggi

¹¹¹ Ο όρος που χρησιμοποιείται πλέον σχετικώς είναι οι «βελτιώσεις» - «le migliorazioni».

¹¹² Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 185.

¹¹³ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 185.

¹¹⁴ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 185.

Municipali της ενετικής περιόδου (Επαρχιακοί Νόμοι των Ιονίων Νήσων), δηλαδή τα εγχώρια Επτανησιακά έθιμα και οι θεσπισθείσες από τις τοπικές αρχές εγχώριες διατάξεις, β) τα Statuta Veneta (Ενετικός Κώδικας), που ήταν ο πρώτος γραπτός κώδικας δικαίου σε όλη την Ευρώπη, με έναρξη ισχύος τα τέλη του 12^{ου} αιώνα και γ) ο Codice Civile του Βασιλείου των δύο Σικελιών ¹¹⁵. Αρχική γλώσσα σύνταξης του κώδικα ήταν τα ιταλικά, ενώ το 1851 το κείμενο μεταφράστηκε και στα ελληνικά, ίσχυσε δε στην περιοχή μέχρι και το 1946, οπότε και καταργήθηκε με την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα ¹¹⁶.

Ο Τίτλος ΙΑ του Κώδικα, με τίτλο «Περὶ τῆς ἐμφυτεύσεως καὶ τῆς ἐδαφονομῆς», περιλαμβάνει τις σχετικές διατάξεις, οι οποίες, όπως θα αναφερθεί και κατωτέρω, στην πλειοψηφία τους αντιστοιχούν επακριβώς στις διατάξεις του Κώδικα του Βασιλείου των Δύο Σικελιών, όπως αυτές προεκτέθηκαν, με βασικότερες διαφορές μεταξύ τους τη σειρά των διατάξεων και το ότι ο Ιόνιος Αστικός Κώδικας, διαχωρίζει τις σχετικές έννομες σχέσεις σε αυτή της «ἐμφύτευσης», όταν παραχωρείται αγροτικό ακίνητο και σε αυτή της «ἐδαφονομῆς», όταν παραχωρείται «ἀστυκὸν κτῆμα» ¹¹⁷. Το κείμενο των σχετικών διατάξεων των άρθρων 1651 έως 1680, έχει ως εξής ¹¹⁸:

«1651. Ἡ ἐμφύτευσις εἶναι συμβόλαιον, δι' οὗ παραχωρεῖται εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἀγροτικὸν τι κτῆμα, ἐπὶ τῇ ὑποχρεώσει νὰ τὸ βελτιόνη, καὶ νὰ πληρόνη κατ' ἔτος προσδιορισμένην τινὰ παροχὴν, ἣτις καλεῖται κανὼν, ἢ εἰς χρήματα ἢ εἰς προϊόντα τῆς γῆς, πρὸς ἀναγνώρισιν τῆς πρωτοτύπου κυριότητος τοῦ παραχωρητοῦ.

¹¹⁵ Σπ. Γερακάρης, Εισαγωγικό Σημείωμα στην έκδοση του Ιόνιου Αστικού Κώδικα, Κέρκυρα, 2009.

¹¹⁶ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 185.

¹¹⁷ Πέραν της συγκεκριμένης διαφοράς, οι περαιτέρω διατάξεις και ρυθμίσεις δε διαφοροποιούνται αλλά οι δύο έννομες σχέσεις αντιμετωπίζονται ενιαίως.

¹¹⁸ Ιόνιος Αστικός Κώδικας ή Πολιτικός Κώδικς των Ιονίων Νήσων, Έκδοση Δικηγορικού Συλλόγου Κέρκυρας, 2009, σελ. 401-406.

1652. Ἡ εδαφονομὴ εἶναι συμβόλαιον, δι' οὗ παραχωρεῖται ἀστυκὸν κτῆμα, ἐπὶ ὑποχρεώσει τοῦ εδαφονόμου νὰ πληρόνη κατ' ἔτος προσδιωρισμένην τινὰ παροχὴν, ἣτις καλεῖται ἐδαφονόμιον εἰς χρήματα ἢ εἰς εἶδη, πρὸς ἀναγνώρισιν τῆς κυριότητος τοῦ ἐδαφοδότου.».

1653. Ἡ ἐμφύτευσις καὶ ἡ ἐδαφονομὴ δύνανται νὰ ἦναι διηνεκεῖς ἢ πρόσκαιροι.

Ἡ πρόσκαιρος, ἥτοι ἡ ἐπὶ προσδιωρισμένον χρόνον ἐμφύτευσις καὶ ἐδαφονομὴ δὲν δύνανται νὰ ἦναι ποτὲ βραχύτεροι τῶν εἴκοσι ἐτῶν.

1654. Ἡ ἐμφύτευσις καὶ ἡ ἐδαφονομὴ δὲν δύνανται νὰ ἀποδειχθῶσιν, εἰμὴ δι' ἐπισήμου ἐγγράφου.

1655. Ἡ ἔνεκα σίνους διάρρηξις δὲν ἔχει χώραν εἰς τὰ περὶ ἐμφυτεύσεως ἢ ἐδαφονομῆς συμβόλαια.

1656. Οἱ συμβαλλόμενοι κανονίζουσι τοὺς ὅρους τοῦ περὶ ἐδαφονομῆς ἢ ἐμφυτεύσεως συμβολαίου, δι' οἵασδήποτε συμφωνίας κρίνωσιν εὐλογον, ἂν ὅμως τοιαῦται συμφωνία δὲν ἀντίκεινται εἰς τοὺς νόμους..

1657. Ἐν ἐλλείψει ἰδιαιτέρων συμβάσεων, τηροῦνται εἰς τὰ περὶ ἐμφυτεύσεως καὶ ἐδαφονομῆς συμβόλαια οἱ ἐξῆς κανόνες.

1658. Ἐὰν ἡ ἐμφύτευσις ἢ ἡ ἐδαφονομὴ ἦναι διηνεκεῖς, δὲν δύναται νὰ μεταβληθῇ ὁ κανὼν ἢ τὸ ἐδαφονόμιον.

1659. Ὅταν ἡ ἐμφύτευσις ἢ ἡ ἐδαφονομὴ ἦναι πρόσκαιρος, ὁ κτηματοδότης παρελθούσης τῆς προθεσμίας, ἔχει δικαίωμα ν' ἀναλάβῃ τὸ κτῆμα, ἢ νὰ τὸ παραχωρήσῃ πάλιν μὲ νέας συμφωνίας, καὶ ν' αὐξήσῃ, ἂν θέλῃ, τὸν κανόνα ἢ τὸ ἐδαφονόμιον.

1660. Ὁ ἐμφυτευτῆς ἢ ὁ ἐδαφονόμος δύναται νὰ μεταβάλῃ τὴν ἐπιφάνειαν τοῦ κτήματος, φθάνει μόνον νὰ μὴ τὸ χειροτερεύσῃ.

1661. Ὁ ἐμφυτευτῆς ἢ ὁ ἐδαφονόμος νέμεται πάσης ἐκ τοῦ ἐμφυτευτικοῦ ἢ ἐδαφονομικοῦ κτήματος ὠφελείας, καὶ διεκδικεῖ αὐτὸ ἀπὸ παντὸς διακατόχου, καὶ ἀπ' αὐτοῦ τοῦ κτηματοδότου.

Μολοντοῦτο ὁ τυχὸν εὐρεθεὶς θησαυρὸς εἰς τὸ ἐμφυτευτικὸν ἢ ἔδαφονομικὸν κτῆμα ἀνήκει ἐξ' ἴσου εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἢ ἔδαφονόμον, καὶ εἰς τὸν κτηματοδότην, ἐπιφυλαττομένου τοῦ εἰς τὸν εὐρετὴν ἀνήκοντος κατὰ τὸ ἄρθρον 596 δικαιώματος.

1662. *Ὁ ἐμφυτευτὴς ἢ ὁ ἔδαφονόμος ὀφείλει νὰ πληρῶνῃ ὅλα τὰ βάρη.*

Ὁ ἐμφυτευτὴς δὲν δύναται νὰ ἀπαιτήσῃ ἄφεσιν, ἢ ἐλάττωσιν τοῦ κανόνος ἔνεκα οἰασδήποτε ἀσυνήθους ἀφορίας, ἢ ἀπωλείας καρπῶν.

Ὁ ἔδαφονόμος δὲν δύναται νὰ ἀπαιτήσῃ ἄφεσιν ἢ ἐλάττωσιν τοῦ ἔδαφονομίου, δι' οἰανδήποτε ἐπισυμβᾶσαν χειροτέρευσιν εἰς τὰ ἐπὶ τῆς ἐπιφανείας οἰκοδομηθέντα κτίρια.

1663. *Ἐὰν τὸ ἐμφυτευτικὸν ἢ ἔδαφονομικὸν κτῆμα φθαρῇ παντελῶς ἐκ τυχαίου συμβάντος, ὁ ἐμφυτευτὴς ἢ ὁ ἔδαφονόμος ἀπαλλάττεται τοῦ βάρους τῆς ἐτήσιας παροχῆς.*

Ἐὰν φθαρῇ μόνον ἐν μέρει, δὲν δύναται ὁ ἐμφυτευτὴς ἢ ὁ ἔδαφονόμος νὰ ἀπαιτήσῃ καμμίαν ἐλάττωσιν τοῦ κανόνος ἢ τοῦ ἔδαφονομίου, ἂν τὸ ἀπολειφθὲν μέρος παράγῃ πρόσοδον ἀρκετὴν πρὸς πληρωμὴν ὀλοκλήρου τοῦ κανόνος ἢ τοῦ ἔδαφονομίου.

Ἄλλ' εἰς τὴν περίστασιν ταύτην, ἐὰν φθαρῇ σημαντικὸν μέρος τοῦ κτήματος, ὁ ἐμφυτευτὴς ἢ ὁ ἔδαφονόμος εἶναι ἐλεύθερος νὰ παραιτηθῇ τοῦ δικαιώματός του ἐπιστρέφων τὸ κτῆμα εἰς τὸν κτηματοδότην.

1664. *Ἐὰν ὁ ἐμφυτευτὴς ἢ ὁ ἔδαφονόμος ἐπὶ τρία διαδοχικὰ ἔτη δὲν πληρῶσῃ τὸν κανόνα ἢ τὸ ἔδαφονόμιον, δύναται νὰ αἰτηθῇ ἢ διάλυσις τῆς ἐμφυτεύσεως ἢ τῆς ἔδαφονομῆς· τὸ δὲ κτῆμα ἐπανέρχεται εἰς τὸν κτηματοδότην.*

1665. *Ὁ ἐμφυτευτὴς ἢ ὁ ἔδαφονόμος δύναται νὰ ὑποθηκεύσῃ τὸ ἐμφυτευτικὸν ἢ ἔδαφονομικὸν κτῆμα, ἀλλὰ δὲν δύναται νὰ ἐπιβάλλῃ εἰς αὐτὸ καμμίαν δουλείαν, ἂν δὲν τὴν ἀναγνωρίσῃ ὠφέλιμον ὁ κτηματοδότης, ὅστις ἐπὶ τούτῳ προκαλεῖται προσηκόντως.*

Ἐν περιπτώσει ἐπανελεύσεως, τὸ κτῆμα ἐπιστρέφει εἰς τὸν κτηματοδότην ἐλεύθερον ὑποθηκῶν καὶ πάσης δουλείας, καὶ τοι μὴ ἐπενεχθείσης ἐξ αἰτίας τοῦ ἐμφυτευτοῦ ἢ τοῦ ἔδαφονόμου.

1666. Ὁ ἐμφυτευτὴς ἢ ὁ ἔδαφονόμος δύναται νὰ πωλήσῃ τὴν ὠφέλιμον κυριότητα, καὶ νὰ παραχωρήσῃ εἰς ἄλλον τὸ δικαίωμά του τῇ συναινέσει τοῦ κτηματοδότου.

Εἶναι ἄκυρος πᾶσα πώλησις, καὶ λαμβάνει χώραν ἢ ἐπανελεύσεις, ἐὰν ὁ κτηματοδότης δὲν προκληθῇ προσηκόντως διὰ νὰ συναινέσῃ ¹¹⁹.

1667. Ἡ προσκλητήριος πρᾶξις πρέπει νὰ ἐκφράζῃ τὸ συνομολογηθὲν τίμημα, καὶ τὰς μετ' ἄλλου γενομένας συμφωνίας καὶ ὄρους.

1668. Γενομένης τῆς προκλήσεως, ὁ κτηματοδότης ἐντὸς ἐνὸς μηνὸς ὀφείλει νὰ δηλώσῃ, ἐὰν θέλῃ νὰ συναινέσῃ εἰς τὴν πώλησιν, ἢ νὰ προτιμηθῇ.

1669. Ἐὰν ὁ κτηματοδότης δὲν δηλώσῃ ἐντὸς ἐνὸς μηνὸς διὰ νομίμου πράξεως τὴν θέλησίν του, ἢ περὶ τῆς πωλήσεως ἢ παραχωρήσεως συναινέσεις ἐκλαμβάνεται ὡς δοθεῖσα.

1670. Ἐὰν ὁ κτηματοδότης δὲν θέλῃ προτιμηθῇ, καὶ ἔχει εὐλόγον αἰτίαν νὰ φοβῆται, μήπως αἱ ἀσφάλειαί του, ὡς ἐκ τῆς πωλήσεως ἢ παραχωρήσεως, ἐλαττωθῶσι, δύναται, νὰ δηλώσῃ τὴν ἄρνησίν του καὶ τότε ὁ ἐμφυτευτὴς, ἢ ἔδαφονόμος δύναται νὰ κάμῃ τὴν πώλησιν ἢ τὴν παραχώρησιν ἄλλ' αὐτὸς, οἱ κληρονόμοι, ἢ οἱ δικαιოდόχοι του θέλουσιν εἶσθαι πάντοτε ἀλληλεγγύως ὑπεύθυνοι μετὰ τοῦ ἀγοραστοῦ ἢ ἐκδοχέως πρὸς τὸν κτηματοδότην διὰ τὴν πληρωμὴν τοῦ ἐτησίου κανόνος, ἢ τοῦ ἔδαφονομίου.

1671. Ἐὰν ὁ κτηματοδότης δηλώσῃ, ὅτι θέλει νὰ προτιμηθῇ, πρέπει νὰ παραδεχθῇ τὸ τίμημα καὶ τοὺς ὄρους, τοὺς παρ' ἄλλου τινὸς προταθέντας ἢ συνομολογηθέντας μετὰ τούτου, νὰ ὑποσχεθῇ τὴν ἐκπλήρωσιν τοῦ

¹¹⁹ Με τὴν ΝΑ' Πράξιν τοῦ Ἡ' Κοινοβουλίου προστέθηκε τὸ ἐξῆς ἐδάφιο : «Αἱ διατάξεις τοῦ ἄρθρου τούτου δὲν ἐφαρμόζονται ὅταν ὁ ἐμφυτευτὴς, ἢ ὁ ἔδαφονόμος μεταβιβάσῃ τὰ δικαιώματά του εἰς τὰς θυγατέρας του πρὸς σύστασιν προικός.»

περιεχομένου εἰς τὴν γενομένην μετὰ τοῦ ἄλλου σύμβασιν, καὶ νὰ ὑποκῆψη εἰς τὰς ἐν αὐτῇ ἐκτεθειμένας συμφωνίας καὶ ὄρους. Ἄν ἀναγνωρισθῇ, ὅτι παρεισήχθη εἰς τὴν πώλησιν ἀπάτη ἢ εἰκονικότης, ἢ τιμὴ ὅλων τῶν βελτιώσεων προσδιορίζεται διὰ πραγματογνώμωνων.

1672. Ἡ ἐν περιπτώσει πωλήσεως χορηγούμενη εἰς τὸν κτηματοδότην προτίμησις ἔχει χώραν ὡσαύτως, καὶ ὅταν πρόκειται νὰ παραχωρηθῇ ἢ ὠφέλιμος κυριότης, εἴτε πρὸς πληρωμὴν, εἴτε ὑπὸ ἄλλην ἐμφύτευσιν ἢ ἐδαφονομήν.

1673. Κατὰ πᾶν ἄλλο εἶδος ἀπαλλοτριώσεως, μὴ ἐξαιρουμένων τῶν δικαστικῶν πωλήσεων, ὁ κτηματοδότης δὲν δύναται νὰ ἀπαιτήσῃ προτίμησιν.

1674. Δὲν εἰσπράττεται παρὰ τοῦ κτηματοδότου, ἐν περιπτώσει πωλήσεως, ἢ ἄλλης ἀπαλλοτριώσεως τῶν βελτιώσεων, οὐδεμία ποσότης λόγῳ ἐγκρίσεως.

1675. Τηρουμένων τῶν διατάξεων τοῦ ἄρθρου 1670, ἀπαγορεύεται εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν, ἢ εἰς τὸν ἐδαφονόμον, νὰ πωλήσῃ τὴν ὠφέλιμον κυριότητα, ἢ νὰ παραχωρήσῃ εἰς ἄλλον τὸ δικαίωμά του, ἢ νὰ δώσῃ τὸ κτῆμα εἰς ἄλλην ἐμφύτευσιν ἢ ἐδαφονομήν, διαιρῶν αὐτὸ μεταξὺ διαφόρων προσώπων εἰς πολλὰς μερίδας, ἀλλ' ὀφείλει πάντοτε νὰ μεταβιβάσῃ τὴν ὠφέλιμον κυριότητα εἰς ἓν μόνον πρόσωπον.

Εἶναι ἄκυρος πᾶσα πώλησις, γενομένη κατὰ παράβασιν τοῦ παρόντος ἄρθρου, καὶ δίδει χώραν εἰς τὴν ἐπανέλευσιν πρὸς ὄφελος τοῦ κτηματοδότου.

1676. Πᾶς διάδοχος τοῦ ἐμφυτευτοῦ ἢ τοῦ ἐδαφονόμου, κατὰ πᾶσαν μετάβασιν τῆς ὠφελίμου κυριότητος, ὀφείλει ἰδίᾳ δαπάνη νὰ συνομολογήσῃ ὑπὲρ τοῦ κτηματοδότου ὑποχρέωσιν ἐντὸς δύο μηνῶν μετὰ τὴν νόμιμον αἴτησιν τούτου.

Ἡ μὴ ἐκπλήρωσις τῆς διαγραφείσης εἰς τοῦτο τὸ ἄρθρον ὑποχρέωσεως ἐπιφέρει τὴν ἐπανέλευσιν.

1677. Όταν ή έμφύτευσις και ή έδαφονομή ήναι διηνεκεῖς, συγχωρεῖται εἰς τόν έμφυτευτήν και εἰς τόν έδαφονόμον νά έξαγοράση τόν κανόνα ή τò έδαφονόμιον, πληρόνων εἰς τόν κτηματοδότην τò αντίστοιχοῦν, κεφάλαιον, τò όποῖον ύπολογίζεται πρòς έξ τοῖς έκατòν έπὶ τοῦ κανόνος ή τοῦ έδαφονομίου, έξαιρουμένης πάσης ιδιαιτέρας περι τοῦ έναντίου συμβάσεως.

1678. Έάν ό κτηματοδότης θέλη νά πωλήση τήν κυριότητά του, ό έμφυτευτής ή ό έδαφονόμος έχει δικαίωμα προτιμήσεως· και πρòς τοῦτο πρέπει νά προκληθῆ προσηκόντως, κατά τόν αὐτόν τρόπον, και διὰ τὰ έν τοῖς άρθροις 1667, 1668, 1669 και 1671 ώρισμένα άποτελέσματα.

Έν έλλείψει τῆς προκλήσεως ταύτης, ή πώλησις εἶναι άκυρος, και ό έμφυτευτής ή ό έδαφονόμος έχει δικαίωμα νά έξαγοράση τò κτῆμα, άν και τοῦτο άπηγορεύθη εἰς αὐτόν διὰ τῆς συμβάσεως.

1679. Έάν ό έμφυτευτής ή ό έδαφονόμος άντι νά βελτιώση τò κτῆμα, τò χειροτέρευσε σημαντικά διὰ πράξεως ή παραλείψεώς του, ό κτηματοδότης έχει δικαίωμα νά αίτήση, έκτòς τῆς άποζημιώσεως, και τήν επανέλευσιν.

1680. Κατά πᾶσαν περίπτωση επανελεύσεως, ό έμφυτευτής ή ό έδαφονόμος έχει δικαίωμα νά άπαιτήση τήν άμοιβήν τῶν βελτιώσεων οἰασδήποτε φύσεως, αί όποῖαι τυχόν ύπάρχουσιν εἰς τò επανελθòν κτῆμα.

Πρòς έκτίμησιν τοιούτων βελτιώσεων, λαμβάνεται ύπ' όψιν τò έλαττον μεταξὸ τοῦ δαπανηθέντος και βελτιωθέντος, εάν ή επανέλευσις συνέβη έξ αίτίας τοῦ έμφυτευτοῦ ή τοῦ έδαφονόμου.

Έάν όμως ή επανέλευσις συμβῆ ένεκα παρελεύσεως τοῦ χρόνου, έφ' όν έσυνεστήθη ή έμφύτευσις ή έδαφονομή, ό έμφυτευτής ή ό έδαφονόμος άπολαμβάνει τήν αξίαν τῶν γενομένων βελτιώσεων κατά τήν αύξησιν, τήν ύπάρχουσαν καθ' όν χρόνον πρέπει νά επιστρέψη τò έμφυτευτικòν κτῆμα· και εἰς τήν περίπτωση ταύτην ό κτηματοδότης δύναται κατ' έκλογήν, ή νά πληρώση τò τίμημα εἰς μετρητὰ, ή νά μεταβάλῃ τήν όφειλομένην ποσότητα

είς ετήσιον πρόσδοον, εξαγοραστήν πρὸς ἕξ τοῖς ἑκατὸν μὲ τὴν εἰδικὴν ὑποθήκην, τηρουμένων πάντοτε τῶν περὶ τοῦ ἐναντίου συμφωνιῶν.».

Ο Τίτλος ξεκινά με το άρθρο 1651, το οποίο αντιστοιχεί πλήρως στο περιεχόμενο του άρθρου 1678 του Κώδικα Σικελιών και περιλαμβάνει, όπως και εκείνο, τον ορισμό της έννομης σχέσης της εμφύτευσης με τα βασικά χαρακτηριστικά της, δηλαδή το ότι πρόκειται για συμβόλαιο παραχώρησης γης, με την υποχρέωση εκ μέρους του εμφυτευτή να τη βελτιώσει και να πληρώνει τον ετήσιο κανόνα, προς αναγνώριση της κυριότητας του κυρίου. Περαιτέρω δε, στο άρθρο 1652, αναφέρει και την έννομη σχέση της εδαφονομής, που διακρίνεται από την εμφύτευση, ως προελέχθη, βάσει του είδους του ακινήτου που παραχωρείται. Εν συνεχεία, το άρθρο 1653, που αντιστοιχεί στα άρθρα 1680 και 1681 του Κώδικα Σικελιών, αναφέρει τη δυνατότητα διηνεκούς ή πρόσκαιρης διάρκειας της εμφύτευσης ή της εδαφονομής, σε περίπτωση δε που είναι πρόσκαιρη, δεν δύναται να είναι μικρότερη των είκοσι ετών. Στο τελευταίο αυτό σημείο διαφοροποιείται η διάταξη από την αντίστοιχη του Κώδικα Σικελιών, που προέβλεπε συντομότερη διάρκεια δέκα ετών.

Επιπλέον, το άρθρο 1654, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1679 του Κώδικα Σικελιών, αναφέρεται στον απαραίτητο έγγραφο τύπο της εμφύτευσης και της εδαφονομής, ενώ το άρθρο 1655 περί διαρρήξεως δεν έχει αντιστοίχιση στον προαναφερόμενο Κώδικα. Οι ρυθμίσεις συνεχίζουν με το άρθρο 1656 περί ισχύος των ειδικότερων συμφωνιών των μερών, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1682 του Κώδικα Σικελιών. Επιπροσθέτως, βάσει του άρθρου 1657, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1683 του Κώδικα Σικελιών, αναφέρεται πως σε περίπτωση ανυπαρξίας συμβατικών όρων, θα ισχύσουν οι κανόνες των επόμενων άρθρων. Έτσι, στο άρθρο 1658, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1684 του Κώδικα Σικελιών, αναφέρεται ο γνωστός κανόνας περί απαγόρευσης μεταβολής του κανόνα σε περίπτωση διηνεκούς διάρκειας της εμφύτευσης, στο άρθρο 1659, που αντιστοιχεί στο

άρθρο 1685 του Κώδικα Σικελιών προβλέπεται η δυνατότητα μετά την πάροδο του χρόνου της πρόσκαιρης εμφύτευσης ή εδαφονομής, νέας παραχώρησης με αυξημένο κανόνα, ενώ στα άρθρα 1660 και 1661, που αντιστοιχούν στο άρθρο 1686 του Κώδικα Σικελιών, αναφέρεται η δυνατότητα μεταβολής του ακινήτου, υπό τον όρο μη χειροτέρευσής του, το δικαίωμα διεκδίκησης του ακινήτου από τον εμφυτευτή ή τον εδαφονόμο, όταν προσβάλλεται η νομή τους και τέλος, ρυθμίζεται η τύχη του θησαυρού, που βρέθηκε στο ακίνητο. Ομοίως με τον Κώδικα των Σικελιών, στην τελευταία αυτή περίπτωση ορίζεται πως ο θησαυρός θα ανήκει εξ ημισείας στον εμφυτευτή και στον κύριο του ακινήτου, σε περίπτωση που δεν είναι τρίτος ο ευρέτης.

Περαιτέρω, βάσει του άρθρου 1662, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1687 του Κώδικα Σικελιών, προβλέπεται η επιβάρυνση του εμφυτευτή και του εδαφονόμου με όλα τα βάρη του ακινήτου, ενώ δεν δικαιούνται άφεση ή μείωση του κανόνα ή του εδαφονομίου, σε περίπτωση ασυνήθους αφορίας ή απώλειας των καρπών του για τον πρώτο ή σε περίπτωση χειροτέρευσης των οικοδομηθέντων κτιρίων για τον δεύτερο. Εν συνεχεία, στο άρθρο 1663, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1688 του Κώδικα Σικελιών, προβλέπεται ότι σε περίπτωση τυχαίας ολοκληρωτικής καταστροφής του ακινήτου ο εμφυτευτής απαλλάσσεται από την καταβολή κανόνα και ο εδαφονόμος από την καταβολή του εδαφονομίου, ενώ σε περίπτωση μερικής καταστροφής δεν απαλλάσσονται, αρκεί να επαρκεί η πρόσοδος του ακινήτου που απομένει για την πληρωμή. Τέλος, σε περίπτωση καταστροφής σημαντικού μέρους του ακινήτου δικαιούται ο εμφυτευτής και ο εδαφονόμος να παραιτηθούν των δικαιωμάτων τους και να επιστρέψουν το ακίνητο στον κύριο.

Ακολουθούν η διάταξη του άρθρου 1664, που αντιστοιχεί σε εκείνη του άρθρου 1689 του Κώδικα Σικελιών, περί του δικαιώματος του κυρίου του ακινήτου να αιτηθεί την έκπτωση του εμφυτευτή ή του εδαφονόμου,

σε περίπτωση μη καταβολής του κανόνα επί τριετία, το άρθρο 1665, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1690 του Κώδικα Σικελιών, περί δυνατότητας υποθήκευσης του ακινήτου από τον εμφυτευτή ή τον εδαφονόμο, αλλά όχι επιβάρυνσής του με δουλείες, ενώ σε περίπτωση επανέλευσής του στον κύριο, ελευθερώνεται από τις υποθήκες και τις τυχόν δουλείες. Εν συνεχεία, το άρθρο 1666, που αντιστοιχεί στα άρθρα 1691 και 1692 του Κώδικα Σικελιών, προβλέπει τη δυνατότητα πώλησης του δικαιώματος του εμφυτευτή και του εδαφονόμου με τη συναίνεση του κυρίου, ενώ σε περίπτωση μη πρόσκλησης του τελευταίου, ο εμφυτευτής ή ο εδαφονόμος χάνει το ακίνητο. Ακολουθεί το άρθρο 1667, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1694 του Κώδικα Σικελιών και προβλέπει το αναγκαίο περιεχόμενο της σχετικής πρόσκλησης προς τον κύριο, το άρθρο 1668, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1693 του Κώδικα Σικελιών και προβλέπει τη χορήγηση προθεσμίας ενός μήνα -αντί των δύο του ιταλικού κώδικα- του κυρίου από την πρόσκληση για να συναινέσει στην πώληση ή να προτιμηθεί και το άρθρο 1669, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1695 του Κώδικα Σικελιών και προβλέπει την ανεμπόδιστη πώληση σε περίπτωση που ο κύριος δεν απαντήσει στην πρόσκληση εντός μηνός. Περαιτέρω, το άρθρο 1670, το οποίο δεν έχει αντιστοιχία στον Κώδικα Σικελιών, προβλέπει πρόσθετες εξασφαλίσεις για τον κύριο του ακινήτου σε περίπτωση που αρνείται την έγκριση της μεταβίβασης, αλλά ο εμφυτευτής ή ο εδαφονόμος επιθυμεί να προχωρήσει σε αυτήν, καθιστάμενος αυτός, οι κληρονόμοι και οι δικαιοδόχοι του αλληλεγγύως υπεύθυνοι μετά του νέου αγοραστή για την πληρωμή του ετήσιου κανόνα ή εδαφονομίου. Έπειτα, το άρθρο 1671, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1696 του Κώδικα Σικελιών, προβλέπει τα περί της δήλωσης προτίμησης του κυρίου και των έννομων συνεπειών της, το άρθρο 1672, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1698 του Κώδικα Σικελιών προβλέπει τα περί εφαρμογής του δικαιώματος προτίμησης του κυρίου και σε περίπτωση ανταλλαγής εμφυτευτικών κτημάτων μεταξύ εμφυτευτών, το άρθρο 1673,

που αντιστοιχεί στο άρθρο 1699 του Κώδικα Σικελιών, προβλέπει τη μη εφαρμογή του δικαιώματος αυτού σε άλλες έννομες σχέσεις απαλλοτρίωσης δικαιωμάτων και τέλος, το άρθρο 1674, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1697 του Κώδικα Σικελιών και προβλέπει τη μη πληρωμή του κυρίου για τη χορήγηση της έγκρισής του για την πώληση.

Περαιτέρω, δέον όπως σημειωθεί πως το άρθ. 1675 περί απαγόρευσης στον εμφυτευτή ή στον εδαφονόμο να μεταβιβάσει το δικαίωμά του διαιρετώς μεταξύ περισσότερων σε περισσότερες μερίδες, αλλά μόνο σε ένα πρόσωπο, δεν έχει αντιστοιχία στο Κώδικα Σικελιών. Εν συνεχεία, στο άρθ. 1676, που αντιστοιχεί στο άρθ. 1700 του Κώδικα Σικελιών προβλέπεται η υποχρέωση συνομολόγησης των υποχρεώσεων έναντι του εκάστοτε κυρίου του ακινήτου εντός δύο μηνών από την αίτηση του τελευταίου, στο άρθ. 1677, που αντιστοιχεί στο άρθ. 1701 παρ. 1 του Κώδικα Σικελιών, ρυθμίζεται η δυνατότητα του εμφυτευτή και του εδαφονόμου να εξαγοράσουν τον κανόνα ή το εδαφονόμιο, μόνο σε περίπτωση όμως διηνεκούς εμφύτεσης ή εδαφονομής.

Στο δε άρθρο 1678, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1701 παρ. 2 του Κώδικα Σικελιών, θεσπίζεται δικαίωμα προτίμησης στο πρόσωπο του εμφυτευτή ή του εδαφονόμου, όταν ο κύριος θέλει να πουλήσει το ακίνητο υπό τους ίδιους όρους που ίσχυαν για τον τελευταίο, σε περίπτωση επιθυμίας πώλησης του δικαιώματος της εμφύτεσης από τον εμφυτευτή, στο άρθρο 1679, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1702 του Κώδικα Σικελιών προβλέπεται η δυνατότητα του κυρίου να ζητήσει την επανέλευση σε περίπτωση χειροτέρευσης του ακινήτου από τον εμφυτευτή και τέλος, στο άρθρο 1680, που αντιστοιχεί στο άρθρο 1703 του Κώδικα Σικελιών, προβλέπεται η αξίωση του εμφυτευτή ή του εδαφονόμου, σε κάθε περίπτωση επανέλευσης του ακινήτου στον κύριο, να αναζητήσει την αξία των «έμπονημάτων» του, υπολογιζομένων αυτών από τη διαφορά της αξίας των δαπανών από την αξία της τελικής βελτίωσης, αν η επανέλευση

έλαβε χώρα εξαιτίας του εμφυτευτή, ενώ ισούται με την αύξηση της αξίας του ακινήτου, λόγω των βελτιώσεων, σε περίπτωση επανέλευσης λόγω παρόδου του χρόνου της εμφύτευσης ή της εδαφονομής.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 6. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ ΣΤΟ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ «ΑΣΤΥΚΟΥ» ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ

6.1. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΤΟΥ ΒΑΣΙΛΕΙΟΥ ΤΗΣ ΙΤΑΛΙΑΣ (1865)

Μετά την ενοποίηση των επιμέρους Βασιλείων και τη δημιουργία του ενιαίου Βασιλείου της Ιταλίας το έτος 1861, υπήρξε ανάγκη για την έκδοση νέου Αστικού Κώδικα, δεδομένου ότι, όπως προαναφέρθηκε, κάθε πρώην επιμέρους Βασίλειο είχε τον δικό του Κώδικα και τις δικές του ρυθμίσεις. Ο εν λόγω Κώδικας του 1865, φυσικά επηρεασμένος από τον Γαλλικό, αλλά λαμβάνοντας υπ' όψιν και τις ρυθμίσεις των επιμέρους Κωδίκων που ίσχυσαν νωρίτερα, αποτελείτο από τρία βιβλία, το δε Τρίτο Βιβλίο με τίτλο «Περί των τρόπων κτήσης και μεταβίβασης της κυριότητας και των άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων» ("*Dei modi di acquistare e di trasmettere la proprietà e gli altri diritti sulle cose*"), αποτελείτο από 28 τίτλους. Στον 8^ο Τίτλο (Titolo VIII) αυτού του Βιβλίου και συγκεκριμένα στα άρθρα 1556 έως 1567 ευρίσκονται οι διατάξεις περί εμφυτεύσεως (*Dell' Enfiteusi*). Το ιταλικό κείμενο του κώδικα έχει ως εξής ¹²⁰ :

«**1556.** *L' enfiteusi è un contratto, col quale si concede, in perpetuo o a tempo, un fondo coll' obbligo di migliorarlo e di pagare un' annua determi nata prestazione in danaro o in derrate.*

¹²⁰ Codice Civile del Regno d' Italia, Torino, 1865, σελ. 369-372.

1557. L' enfiteusi è regolata dalle convenzioni delle parti, in quanto non siano contrarie alle disposizioni degli articoli 1562, 1563 e 1564.

In mancanza di convenzioni speciali si osservano le regole seguenti.

1558. Le imposte prediali e tutti gli altri pesi che gravano il fondo, sono a carico dell'enfiteuta.

1559. Non può l' enfiteuta pretendere remissione o riduzione del canone per qualunque insolita sterilità o perdita di frutti.

1560. Se il fondo enfiteutico perisce interamente, l' enfiteuta è liberato dal peso dell' annua prestazione.

Se il fondo non è distrutto che in parte, non può l'enfiteuta pretendere alcuna diminuzione di canone, ove la rendita della parte che resta, sia sufficiente per pagarlo interamente. In questo caso però, e semprechè ne sia perita una parte notevole, l' enfiteuta può rinunciare al suo diritto, retrocedendo il fondo al concedente.

1561. L' enfiteuta fa suoi tutti i prodotti del fondo e delle accessioni.

Ha gli stessi diritti che avrebbe il proprietario quanto al tesoro ed alle miniere che si scoprono nel fondo enfiteutico.

1562. L' enfiteuta può disporre tanto del fondo enfiteutico, quanto delle sue accessioni, sia per atto tra vivi, sia per atto di ultima volontà.

Per la trasmissione del fondo enfiteutico, in qualunque modo avvenga, non è dovuta alcuna prestazione al concedente.

La subenfiteusi non è ammessa.

1563. Ogni ventinove anni il concedente può chiedere la ricognizione del proprio diritto da chi si trova nel possesso del fondo enfiteutico.

Per l' atto di ricognizione non è dovuta alcuna prestazione; le spese di essa sono a carico del possessore del fondo.

1564. L' enfiteuta può sempre redimere il fondo enfiteutico mediante il pagamento di un capitale in danaro corrispondente all' annuo canone

sulla base dell' interesse legale, od al valore dello stesso canone, se è in derrate, sulla base del prezzo medio di queste negli ultimi dieci anni.

Le parti possono tuttavia convenire il pagamento di un capitale inferiore a quello sopra accennato. Ove si tratti di enfiteusi concessa a tempo determinato e non eccedente i trent'anni, possono anche convenire il pagamento di un capitale superiore, che non potrà però eccedere il quarto di quello sopra stabilito.

1565. *Il concedente può chiedere la devoluzione del fondo enfiteutico, qualora l' enfiteuta non preferisca di redimerlo a norma dell' articolo precedente,*

1.° Se dopo una legittima interpellazione l'enfiteuta non ha pagato il canone per due anni consecutivi;

2.° Se l' enfiteuta deteriora il fondo o non adempie l' obbligazione di migliorarlo.

I creditori dell' enfiteuta possono intervenire nel giudizio per conservare le loro ragioni, valendosi anche all' uopo del diritto di affrancazione spettante all' enfiteuta, offrire il risarcimento dei danni e dare cauzioni per l' avvenire.

1566. *Nel caso di devoluzione l' enfiteuta ha diritto al compenso pei miglioramenti da esso fatti al fondo enfiteutico.*

Tale compenso è dovuto sino alla concorrenza della minor somma che risulta tra lo speso ed il migliorato al tempo del rilascio del fondo, se la devoluzione è avvenuta per colpa dell' enfiteuta.

Ove la devoluzione avvenga per la scadenza del termine fissato all' enfiteusi, il compenso è dovuto in ragione del valore dei miglioramenti al tempo del rilascio.

1567. *Nel caso di devoluzione le ipoteche acquisite contro l'enfiteuta si risolvono sul prezzo dovuto pei miglioramenti.*

Nel caso di affrancazione le ipoteche acquistate contro il concedente si risolvono sul prezzo dovuto per l'affrancazione.».

Αρχικώς, λοιπόν, παρατηρούμε πως με τη διάταξη του άρθρου 1556 επαναλαμβάνονται οι βασικές αρχές του δικαίου της εμφύτευσης, όπως είχαν αποκρυσταλλωθεί και στον Κώδικα Σικελιών, ήτοι ότι πρόκειται για συμβόλαιο παραχώρησης γης, διηνεκούς ή πρόσκαιρης διάρκειας, με την υποχρέωση του εμφυτευτή να την βελτιώνει και να πληρώνει ετήσια παροχή, είτε σε χρήμα είτε σε καρπούς. Οφείλουμε να επισημάνουμε ότι πλέον δε χρησιμοποιείται ο όρος «κανόνας» ("canone") για να περιγράψει αυτή την ετήσια παροχή, αλλά ο όρος "prestazione". Εν συνεχεία, στο άρθρο 1557 επαναλαμβάνεται ο γνωστός κανόνας περί εφαρμογής των συμφωνηθέντων, εκτός αν αυτά έρχονται σε αντίθεση με τους κανόνες των άρθρων 1562, 1563 και 1564, που θα αναφερθούν κατωτέρω, ενώ σε περίπτωση που δεν υπάρχει συμβατική ρύθμιση, θα ακολουθηθούν οι κανόνες των λοιπών άρθρων. Έτσι λοιπόν, στο άρθρο 1558, ορίζεται - ομοίως με τον Κώδικα των Σικελιών-, πως ο εμφυτευτής φέρει όλα τα βάρη του ακινήτου, ενώ το άρθρο 1559, όπως και στον προαναφερόμενο Κώδικα, πως ο εμφυτευτής δεν μπορεί να αιτηθεί απαλλαγή ή μείωση της ετήσιας παροχής, σε περίπτωση ασυνήθους αφορίας ή απώλειας των καρπών του. Το άρθρο 1560 ορίζει ότι σε περίπτωση ολοκληρωτικής καταστροφής του ακινήτου, ο εμφυτευτής απαλλάσσεται από την ετήσια παροχή, ενώ, όπως όριζε και ο Κώδικας Σικελιών, αν καταστραφεί μερικώς, ο εμφυτευτής δεν μπορεί να ζητήσει μείωση της παροχής, αν το τμήμα που δεν καταστράφηκε αποδίδει την πρόσοδο που απαιτείται για την πληρωμή της παροχής. Αν όμως, έχει καταστραφεί σημαντικό μέρος του ακινήτου, ο εμφυτευτής μπορεί να παραιτηθεί από το δικαίωμά του και να επιστρέψει το ακίνητο στον κύριο. Εν συνεχεία, το άρθρο 1561 αναφέρει πως όλα τα προϊόντα και τα οφέλη του ακινήτου ανήκουν στον εμφυτευτή, όπως και ο θησαυρός και οι τυχόν εξορύξεις από το ακίνητο.

Νέα ρύθμιση σχετικά με τους τρόπους σύστασης της εμφύτευσης, που μέχρι στιγμής δεν έχουμε συναντήσει ρητώς, περιλαμβάνει η διάταξη του άρθρου 1562, η οποία αναφέρει ότι η εμφύτευση μπορεί να συσταθεί με δικαιοπραξία εν ζώη ή και με διάταξη τελευταίας βούλησης, ενώ σε οποιαδήποτε περίπτωση μεταβίβασης του εμφυτευτικού δικαιώματος, δεν οφείλεται κανένα ποσό στον κύριο της γης. Επίσης, απαγορεύεται ρητά η μετεμφύτευση. Επίσης, στο άρθρο 1563 συναντούμε μία νέα ρύθμιση, η οποία προβλέπει ότι ο παραχωρητής της γης μπορεί να ζητήσει την αναγνώριση της κυριότητάς του από τον εμφυτευτή ή από οποιονδήποτε κατέχοντα αυτήν, με έξοδα του δεύτερου. Στα άρθρα 1564 έως 1567, προβλέπεται το δικαίωμα εξαγοράς του εμφυτευτικού ακινήτου και ρυθμίζεται ο τρόπος υπολογισμού του σχετικού τιμήματος και της αξίωσης του εμφυτευτή στις βελτιώσεις που έχει επιφέρει στο ακίνητο.

6.2. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟ ΝΟΜΟΣΧΕΔΙΟ ΤΟΥ «ΑΣΤΥΚΟΥ» ΕΛΛΗΝΙΚΟΥ ΚΩΔΙΚΑ (1874)

Όσον αφορά στο νεοσύστατο ελληνικό κράτος, ύστερα από πολλές ανευόδωτες προσπάθειες και συστάσεις σχετικών νομοπαρασκευαστικών επιτροπών, προς αντιμετώπιση της μη επιλύσεως -παρά την πάροδο τόσο χρόνου από το 1835-, του εκκρεμούς προβλήματος της κατάρτισης ολοκληρωμένου Αστικού Κώδικα, συνεστήθη νέα επιτροπή δια του Βασ. Διατάγματος της 16^{ης}-02-1866¹²¹. Η εν λόγω επιτροπή, έπρεπε, μετά και από την Ένωση των Ιονίων Νήσων με την Ελλάδα το έτος 1864, να περιλάβει υπό εξέταση και τον κώδικα αυτό στις εργασίες της¹²². Βασικό

¹²¹ Χ. Δημακοπούλου, Η πορεία προς σύνταξιν ελληνικού αστικού κώδικος, Η περίοδος των αναζητήσεων 1822-1891, Συμβολή εις την Ιστορίαν του Νεοελληνικού Δικαίου, Αθήνα, 2008, σελ. 352.

¹²² Χ. Δημακοπούλου, ό.π., (σημ. 121), σελ. 353 : Κατά την σχετική επεξεργασία προέκυψαν σοβαρά προβλήματα, διότι το αυθεντικό κείμενο του Ιονίου Πολιτικού Κώδικα παρέμενε το ιταλικό, αφού η ελληνική μετάφραση αυτού, ουδέποτε επικυρώθηκε νομοθετικώς. Επίσης, δυσκολίες αποτέλεσαν οι

πρότυπο του υπό επεξεργασία νόμου αποτέλεσε ο Γαλλικός Αστικός Κώδικας, αλλά και ο Κώδικας των Κάτω Χωρών του 1838, ο αντίστοιχος του Βασιλείου της Σαξονίας του 1865 και ο Ιταλικός Αστικός Κώδικας του 1865 ¹²³. Η Επιτροπή του 1866 επεξεργάσθηκε πλήρες Σχέδιο με ονομασία «*Νομοσχέδιον Ἑλληνικοῦ Αστικοῦ Κώδικος*», το οποίο ολοκλήρωσε το έτος 1870 και το υπέβαλε στο Υπουργείο Δικαιοσύνης, όμως ο αρμόδιος Υπουργός Δικαιοσύνης αρνείτο να φέρει το νομοσχέδιο προς συζήτηση στη Βουλή ως «ανώριμο» και ταυτόχρονα τα δικαστήρια και η Νομική Σχολή καθυστερούσαν στην εκφορά γνώμης επ' αυτού, το ζήτημα δε ατόνησε μέχρι την παραίτηση της Κυβέρνησης Αλ. Κουμουνδούρου, που έλαβε χώρα στις 28 Οκτωβρίου 1871 ¹²⁴.

Ύστερα, και προς αναθεώρηση του Σχεδίου του 1870, συνεστήθη δια του Βασιλικού Διατάγματος της 17^{ης} Μαΐου 1874 νέα ¹²⁵ Αναθεωρητική Επιτροπή, στην οποία ανατέθηκε το έργο της αναθεώρησης του Νομοσχεδίου του 1870, το οποίο κλήθηκε να ολοκληρώσει εντός δύο μηνών. Η εν λόγω Επιτροπή επεξεργάσθηκε και αναθεώρησε το Σχέδιο του 1870 και υπέβαλε το Νομοσχέδιο τούτο στις 22 Αυγούστου 1874 στο Υπουργείο Δικαιοσύνης, ο δε Υπουργός Δικαιοσύνης Βασ. Νικολόπουλος το υπέβαλε στη Βουλή στις 21 Νοεμβρίου 1874. Πριν όμως ολοκληρωθεί η διαδικασία στη Βουλή, η Έκτακτη Σύνοδος έληξε στις 28 Μαρτίου 1875, μαζί με αυτή και ο βίος της Βουλευτικής Περιόδου και διαλύθηκε η Βουλή ¹²⁶. Εν συνεχεία, η ραγδαία τροπή των πολιτικών γεγονότων παρέσυρε το Νομοσχέδιο στην εγκατάλειψη. Άλλωστε, λόγω της σύστασης το έτος 1874 στη Γερμανία της πρώτης περί συντάξεως Αστικού Κώδικα

ρυθμίσεις του που πήγαιζαν από το ενετικό δίκαιο και από το σημαντικά διαφοροποιημένο από τη λοιπή Ελλάδα επτανησιακό εθιμικό δίκαιο.

¹²³ Χ. Δημακοπούλου, ό.π., (σημ. 121), σελ. 354.

¹²⁴ Χ. Δημακοπούλου, ό.π., (σημ. 121), σελ. 356-357.

¹²⁵ Χ. Δημακοπούλου, ό.π., (σημ. 121), σελ. 362-363 : Είχε ήδη προηγηθεί μία ακόμη Αναθεωρητική Επιτροπή, δια του Βασιλικού Διατάγματος της 21^{ης} Ιουνίου 1873, η οποία είναι άγνωστο αν εργάσθηκε πάνω στο έργο της αναθεώρησης του Νομοσχεδίου του 1870.

¹²⁶ Χ. Δημακοπούλου, ό.π., (σημ. 121), σελ. 366.

Επιτροπής, σφραγίσθηκε το δυσοίωνο μέλλον του Νομοσχεδίου, από τη στιγμή που η πλειοψηφία των Ελλήνων Νομικών είχε στραφεί προς Γερμανικό Δίκαιο. Έτσι, το εν λόγω Νομοσχέδιο περιήλθε σε περίοδο αναμονής έως την ψήφιση και έκδοση του Γερμανικού Αστικού Κώδικα, μέλλοντος να αποτελέσει τη βάση του Ελληνικού.

Βάσει της Αιτιολογικής Έκθεσης του Νομοσχεδίου του έτους 1870, η επιτροπή κατά τη διατύπωση των διατάξεων περί εμφύτευσης, έλαβε ως βάση τον Ιταλικό Αστικό Κώδικα του έτους 1865 - δεδομένου ότι ο Γαλλικός Αστικός Κώδικας, όπως προελέχθη δεν είχε σχετικές διατάξεις - με τις εξής όμως διαφορές : α) ότι αναγνωρίσθηκε ρητά η εμπράγματη φύση του δικαιώματος της εμφύτευσης, β) ότι προβλέφθηκε το δικαίωμα του εμφυτευτή, όταν εκπέσει από την εμφύτευση, λόγω μη καταβολής του κανόνα, να αποζημιωθεί για τις βελτιώσεις που επέφερε στο ακίνητο, γ) ότι προβλέφθηκε επίσης, το δικαίωμα του εμφυτευτή, όταν χειροτερεύσει το ακίνητο, να μην εκπέσει, αλλά να δύναται να αποκαταστήσει τις φθορές και να παράσχει εγγύηση για το μέλλον, δ) ότι θεσπίστηκε δικαίωμα εξαγοράς του ακινήτου σε περίπτωση εμφύτευσης άνω των 30 ετών και δ) ότι διατηρήθηκαν ρητά όλα τα επιτόπια έθιμα περί εμφυτεύσεως, και όλοι οι ειδικοί προς τούτο νόμοι (όπως οι ΣΜΔ΄1 Νοεμβρίου 1867, ΣΜΕ΄. 3 Νοεμβρίου 1867 ΣΞΖ΄. 5 Οκτωβρίου 1868 ΣΞΗ΄. 8 Οκτωβρίου 1868)¹²⁷. Τις ίδιες διατάξεις ακριβώς υιοθέτησε και η αναθεωρητική επιτροπή του έτους 1874¹²⁸.

Στο Πέμπτο Μέρος του Νομοσχεδίου του έτους 1874, με τίτλο «Περὶ ἐμφυτεύσεως, ἔδαφονομῆς καὶ ἐπιφανείας» και στο Κεφάλαιο Α΄, με τίτλο «Περὶ ἐμφυτεύσεως καὶ ἔδαφονομῆς», εμπεριέχονται οι σχετικές διατάξεις. Το κείμενο του Νομοσχεδίου έχει ως εξής¹²⁹ :

¹²⁷ Αιτιολογική Έκθεση περί του Κώδικος, 1870.

¹²⁸ Αιτιολογική Έκθεση των κατά την αναθεώρηση του από 10-01-1870 Νομοσχεδίου Αστικού Κώδικος γενομένων τροποποιήσεων.

¹²⁹ Νομοσχέδιον Αστικού Ελληνικού Κώδικος, 1874, σελ. 145-147.

«837. Ἡ ἐμφύτευσις, καὶ ἡ ἐδαφονομῆ, εἶναι δικαίωμα ἐμπράγματον, παρέχον εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἢ τὸν ἐδαφονομέα, τὴν πλήρην ἀπόλαυσιν ἀλλοτρίου ἀκινήτου, ὑπὸ τὸν ὄρον ἀποδόσεως ἐτησίου κανόνος εἰς τὸν κύριον, εἴτε εἰς χρήματα, εἴτε εἰς καρποὺς.

838. Ἡ ἐμφύτευσις ἀποκτᾶται μόνον διὰ παραχωρήσεως τοῦ κυρίου, δυνάμει συμβολαιογραφικοῦ ἐγγράφου μεταγραφομένου εἰς τὸ βιβλίον τῶν μεταγραφῶν.

839. Ἡ ἐμφύτευσις δύναται νὰ παραχωρηθῆ διηνεκῶς, μεταβαίνουσα καὶ εἰς τοὺς κληρονόμους τοῦ ἐμφυτευτοῦ.

840. Ὁ ἐμφυτευτὴς ἐνασκεῖ ἅπαντα τοῦ κυρίου τὰ δικαιώματα, δὲν ἐπιτρέπεται ὅμως νὰ πράξῃ τι ἐλαττοῦν τὴν ἀξίαν τοῦ ἀκινήτου.

841. Εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἀνήκουσι τὰ ἐκ τύχης ἀποσπασθέντα ἢ πεσόντα δένδρα, ἅτινα ὀφείλει ν' ἀποκαταστήσῃ. Ὁ ἐμφυτευτὴς διαθέτει πᾶν ὅ,τι ἐφύτευσεν, ἐπὶ δάσους δὲ νέμεται τὰ τμήσιμα δένδρα, τηρῶν τὴν τάξιν καὶ τὸ μέτρον τῆς ὑλοτομίας. Τὸ ἥμισυ τοῦ παρ' ἄλλου ἀνακαλυφθέντος θησαυροῦ ἀνήκει εἰς τὸν κύριον.

842. Ὁ ἰδιοκτῆτης εἰς ουδεμίαν ὑπόκειται ἐπισκευὴν τοῦ ἐμφυτευτικοῦ κτιρίου.

843. Ὁ ἐμφυτευτὴς δύναται ν' ἀπαλλοτριώσῃ καὶ νὰ ὑποθηκεύσῃ τὸ ἴδιον δικαίωμα, ἢ νὰ ἐπιβάλλῃ εἰς τὸ ἀκίνητον δουλείας, αἰτινες συναποσβέννυνται μετὰ τοῦ δικαιώματος αὐτοῦ. Ἡ μετεμφύτευσις ἀπαγορεύεται.

844. Εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἐπίκεινται πάντα τὰ ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου βάρη, τακτικὰ ἢ ἔκτακτα, ἐτησίως ἢ ἅπαξ συντελεστέα.

845. Ὁ ἐμφυτευτὴς δὲν ἀπαλλάττεται τοῦ κανόνος λόγῳ θεομηνίας, πλὴν ὅταν οὗτος συνιστάται εἰς ποσοστὸν τοῦ προϊόντος.

846. Ἐνεκεν ἀπαλλοτριώσεως, ἢ οἰασδήποτε μεταβιβάσεως τοῦ δικαιώματος τῆς ἐμφυτεύσεως, οὐδὲν δικαιοῦται ν' ἀπαιτήσῃ ὁ κύριος.

847. Όταν ο έμφυτευτής επί διετία συναπτῆ, ἢ ἐὰν ὁ κανὼν πληρώνεται κατὰ διετίαν, ἐπὶ τετραετία συναπτῆ, καθυστεροῖ αὐτὸν, κηρύττεται ἔκπτωτος παντὸς δικαιώματος κατ' αἴτησιν τοῦ κυρίου, ὑποχρεομένου ν' ἀποζημιώσῃ τὸν έμφυτευτὴν διὰ τὰς ἐπενεχθείσας βελτιώσεις, πρὸς ὃν καταβάλλει ἢ τὰς γενομένας δαπάνας, ἢ τὴν ποσότητα, καθ' ἣν ηὔξησεν ἡ ἀξία τοῦ πράγματος.

848. Δύναται νὰ κηρυχθῆ ἔκπτωτος ὁ έμφυτευτής, ἐὰν χειροτερεύσῃ σπουδαίως τὴν κατάστασιν τοῦ κτήματος. Ἀλλὰ δύναται ν' ἀποφύγῃ τὴν ἔκπτωσιν ἀποκαθιστῶν τὰ πράγματα ἐντὸς συντόμου ὑπὸ τοῦ δικαστηρίου τασσομένης προθεσμίας καὶ παρέχων ἀποχρῶσαν διὰ τὸ μέλλον ἐγγύησιν.

849. Ἡ έμφύτευσις ἀποσβέννυται συμπληρωθέντος τοῦ χρόνου, ἐφ' ὃν παρεχωρήθη· ὁ έμφυτευτής ἐν τῇ περιπτώσει ταύτῃ δικαιούται ν' ἀποζημιωθῆ διὰ βελτιώσεις μὴ προβλεπομένας ἐν τῷ συμβολαίῳ, ἐφ' ὅσον ηὔξησε δι' αὐτῶν ἡ ἀξία τοῦ πράγματος. Ἐπίσης ἀποσβέννυται ἡ έμφύτευσις δι' ἐπικτήσεως, ἢ ολοσχεροῦς καταστροφῆς τοῦ ἀκινήτου, ἢ διὰ τῆς τριακονταετοῦς παραγραφῆς.

850. Καὶ διὰ παραιτήσεως ἀποσβέννυται ἡ έμφύτευσις, ἀλλ' ὁ έμφυτευτής δὲν ἀπαλλάττεται τοῦ μέχρι τῆς παραιτήσεως ὀφειλομένου κανόνος, οὐδὲ δικαιούται εἰς ἀποζημίωσιν λόγῳ βελτιώσεων.

851. Ἐπὶ έμφυτεύσεων μακροτέρων τῶν 30 ἐτῶν, ὁ έμφυτευτής δύναται νὰ ἐξαγοράσῃ τὴν κυριότητα τοῦ κτήματος, ἀποδίδων εἰς τὸν κύριον κεφάλαιον, φέρον πρόσοδον ἴσην πρὸς τὸν κανόνα, κατὰ τὸ μέτρον τοῦ ἐν χρήσει τόκου. Ὁ εἰς καρποὺς κανὼν διατιμᾶται κατὰ τὸν μέσον ὄρον τῆς τιμῆς τῶν δέκα τελευταίων ἐτῶν, ἐὰν δὲ συνίσταται εἰς ποσοστὸν, ρυθμίζεται καὶ κατὰ τὸν μέσον ὄρον τῆς παραγωγῆς τοῦ αὐτοῦ χρόνου.

852. Ἡ διάταξις τοῦ προηγούμενου ἄρθρου ἐφαρμόζεται καὶ ἐπὶ τῶν προγενεστέρων τοῦ νόμου τούτου έμφυτεύσεων καὶ ἑδαφονομῶν, πλὴν τῶν ὑπαγομένων εἰς τὰς εἰδικὰς διατάξεις τῶν νόμων ΣΜΔ'· καὶ ΣΞΗ'.

853. Όταν υπάρχουν εγγεγραμμένοι ενυπόθηκοι δανεισταί ἐπὶ τῆς ἐμφυτεύσεως, ἢ κατὰ τὰ ἄρθρα 844/847 καὶ 846/849 εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἀποζημίωσις κατατίθεται ὀφειλομένη παρὰ συμβολαιογράφῳ, ἢ παρὰ δημοσίῳ ἐνεχυριαστηρίῳ, ὅπου τοιοῦτον ὑπάρχει, εἰδοποιουμένων τῶν δανειστῶν, κατ' αἴτησιν τῶν ὁποίων γίνεται ἡ κατάταξις.

854. Ἐπὶ ἐξαγορᾶς τῆς κυριότητος ὑπὸ τοῦ ἐμφυτευτοῦ, ἐὰν ὑπάρχωσιν ἐνυπόθηκοι δανεισταί ἐγγεγραμμένοι ἐπ' αὐτῆς, κατατίθεται τὸ κεφάλαιον παρὰ τινὶ συμβολαιογράφῳ, ἐπὶ τῷ αὐτῷ ὡς ἀνωτέρω σκοπῷ, ἢ παρὰ δημοσίῳ ἐνεχυριαστηρίῳ, ὅπου τοιοῦτον ὑπάρχει.

855. Τὰ ἐν τῷ παρόντι κεφαλαίῳ ὠρισμένα ἐφαρμόζονται καὶ εἰς τὴν ἐδαφονομὴν, πλὴν τῶν ἐν ἄρθροισι 841 καὶ 845 διατάξεων.»

Από το κείμενο του Νομοσχεδίου, αλλά και τις Αιτιολογικές Εκθέσεις που προαναφέραμε, παρατηρούμε πως οι διατάξεις του προέρχονται από εκείνες του Ιταλικού Αστικού Κώδικα του 1865. Αρχικά, λοιπόν, με το άρθρο 837 του Νομοσχεδίου, όπως τονίσθηκε και στην αρχή του παρόντος κεφαλαίου, η Επιτροπή συμπεριέλαβε ορισμό της εμφύτευσης και της εδαφονομῆς, τονίζοντας πως πρόκειται για εμπράγματα δικαιώματα, που παρέχουν στον εμφυτευτή πλήρη απόλαυση του ξένου ακινήτου, ενώ ορίσθηκε, όπως και σε όλους τους προαναφερόμενους κώδικες, η πληρωμή ετήσιου κανόνα, είτε σε χρήματα είτε σε καρπούς. Εν συνεχεία, βάσει του άρθρου 838, προβλέφθηκε η τήρηση αυστηρῶς συμβολαιογραφικού τύπου για την απόκτηση του δικαιώματος εμφύτευσης, και η μεταγραφή αυτού στα βιβλία μεταγραφῶν, όπως αρμόζει σε κάθε εμπράγματο δικαίωμα ἐπὶ ακινήτου. Το άρθρο 839, ορίζει πως η εμφύτευση μπορεί να εἶναι διηνεκῆς ἢ πρόσκαιρη και το άρθρο 840 πως ο εμφυτευτὴς ἔχει ὅλα τα δικαιώματα του κυρίου, οφείλει ὅμως να μη χειροτερεύσει το ακίνητο. Εν συνεχεία, βάσει του άρθ. 841, ορίζεται πως ο εμφυτευτὴς οφείλει να αποκαταστήσει τυχόν πεσόντα δέντρα, τα οποία ανήκουν βέβαια στην κυριότητά του, όπως και οι καρποί

του ακινήτου, και, όπως και στους λοιπούς κώδικες, ο κύριος θα λαμβάνει το ήμισυ του ανακαλυφθέντος στο ακίνητο θησαυρού. Βάσει του άρθρου 842, ο κύριος του ακινήτου δεν οφείλει να προβεί σε καμία επισκευή του ακινήτου, ενώ εν συνεχεία στο άρθρο 843 αναφέρεται στη δυνατότητα του εμφυτευτή να επιβάλει υποθήκες στο δικαίωμά του και δουλείες στο ακίνητο, οι οποίες συναποσβέννυνται με το εμφυτευτικό του δικαίωμα, ενώ η μετεμφύτευση απαγορεύεται. Ο εμφυτευτής φέρει, ως γνωστόν, όλα τα βάρη του ακινήτου, σύμφωνα με το άρθρο 844, δεν απαλλάσσεται δε από την καταβολή του κανόνα, σε περίπτωση θεομηνίας, εκτός αν αυτός συμφωνήθηκε να καταβάλλεται σε ποσοστό επί του προϊόντος, σύμφωνα με το άρθρο 845. Περαιτέρω, ορίζεται με το άρθρο 846, πως σε περίπτωση μεταβίβασης του εμφυτευτικού δικαιώματος, ουδέν ποσό καταβάλλεται στον κύριο, ενώ το άρθρο 847 επαναλαμβάνει τον γνωστό κανόνα περί έκπτωσης από το δικαίωμα, όταν ο εμφυτευτής δεν καταβάλει τον κανόνα επί διετία -και αν ο κανόνας συμφωνήθηκε να καταβάλλεται κάθε διετία, αντί για έτος επί τετραετία-, δικαιούται όμως να ζητήσει την αξία των βελτιώσεων που επέφερε στο ακίνητο. Εν συνεχεία, στο άρθρο 848 προβλέπεται και άλλη περίπτωση έκπτωσης από το εμφυτευτικό δικαίωμα, που είναι η σοβαρή χειροτέρευση του ακινήτου. Προβλέπεται, όμως, στο ίδιο άρθρο, εξáιρεση, που, όπως προαναφέρθηκε, για πρώτη φορά συναντούμε στους κώδικες, βάσει της οποίας, ο εμφυτευτής μπορεί να αποφύγει αυτή την έκπτωση αν το δικαστήριο του επιτρέψει να αποκαταστήσει τα πράγματα με έξοδά του και να παράσχει εγγύηση για το μέλλον. Επιπλέον, ο κανόνας του άρθρου 849, προβλέπει τη λήξη της εμφύτευσης με την πάροδο του χρόνου που αυτή συμφωνήθηκε, με τη συνεπακόλουθη γέννηση αξίωσης στο πρόσωπο του εμφυτευτή «*ν' αποζημιωθῆ διὰ βελτιώσεις μὴ προβλεπομένας ἐν τῷ συμβολαίῳ, ἐφ' ὅσον ἠὔξησε δι' αὐτῶν ἡ ἀξία τοῦ πράγματος.*», ενώ στους λοιπούς τρόπους λήξης της εντάσσεται και η επίκτηση του δικαιώματος από τον κύριο, η

ολοσχερής καταστροφή του ακινήτου, η 30ετής παραγραφή και η παραίτηση του εμφυτευτή, σύμφωνα με το άρθρο 850. Όμως, στην τελευταία περίπτωση δεν απαλλάσσεται ο εμφυτευτής από τους ήδη οφειλόμενους κανόνες, ούτε έχει αξίωση για απόδοση της αξίας των βελτιώσεών του. Τα επόμενα άρθρα 851 έως 855 προβλέπουν τη δυνατότητα εξαγοράς του ακινήτου από τον εμφυτευτή, που νέμεται ακίνητο για περισσότερα από 30 έτη και τις ειδικότερες λεπτομέρειες αυτής, ειδικώς όταν υπάρχουν και εγγεγραμμένοι ενυπόθηκοι δανειστές επί του εμφυτευτικού δικαιώματος (άρθρο 853).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 7. Ο ΘΕΣΜΟΣ ΤΗΣ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ ΣΤΟΥΣ ΑΣΤΙΚΟΥΣ ΚΩΔΙΚΕΣ ΤΗΣ ΗΓΕΜΟΝΙΑΣ ΤΗΣ ΣΑΜΟΥ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΡΗΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ

7.1. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΤΗΣ ΗΓΕΜΟΝΙΑΣ ΤΗΣ ΣΑΜΟΥ (1899)

Με τη Συνθήκη του Λονδίνου το έτος 1832, η Υψηλή Πύλη, κάτω από την πίεση των Μεγάλων Δυνάμεων, αναγκάστηκε να δημιουργήσει στο νησί της Σάμου μία αυτόνομη ηγεμονία, η οποία θα διαρκέσει μέχρι και την ένωση του νησιού με την Ελλάδα το 1912¹³⁰. Παρά τα σοβαρά πολιτικά προβλήματα, που αντιμετώπισαν οι ηγεμόνες κατά την άσκηση της εξουσίας τους, προσπάθησαν να δημιουργήσουν το απαραίτητο νομοθετικό πλαίσιο για την καλύτερη λειτουργία του κράτους τους. Έτσι, το 1897 συγκροτήθηκε επιτροπή για τη σύνταξη Αστικού Κώδικα, ο οποίος εντέλει τέθηκε σε ισχύ δύο χρόνια αργότερα. Βασική του πηγή αποτέλεσε το νομοσχέδιο του 1874 για τον Ελληνικό Αστικό Κώδικα,

¹³⁰ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 185.

αγνοώντας, δυστυχώς, πλήρως τα τοπικά έθιμα και τους θεσμούς που είχαν αναπτυχθεί στο νησί κατά τη διάρκεια της Τουρκοκρατίας. Η ισχύς του Κώδικα συνεχίστηκε και μετά την ενσωμάτωση της Σάμου στο νεοελληνικό κορμό, για να καταργηθεί οριστικά με την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα το 1946 ¹³¹.

Η Σαμιακή Πολιτεία αρχικά καθόρισε ως εφαρμοστέο Αστικό Δίκαιο τα κρατούντα στη Σάμο έθιμα, τα ψηφίσματα των Σαμιακών Γενικών Συνελεύσεων και τους συμπεριλαμβανόμενους πολιτικούς νόμους στην Εξάβιβλο του Αρμενόπουλου ¹³². Οι λόγοι που οδήγησαν στη σύνταξη νέου Αστικού Κώδικα σκιαγραφούνται στο προοίμιο του Νομοθετήματος και συγκεκριμένα στην επιστολή του Επαμεινώνδα Φραγκούλη, Προέδρου Εφετών Σάμου, ο οποίος επιμελήθηκε την εκτύπωση του Κώδικα και τη σύνταξη της σχετικής Αιτιολογικής Έκθεσης, προς τον Ηγεμόνα της Σάμου, Στέφανο Μουσούρο ¹³³. Από την τελευταία δε Έκθεση, αντλούμε τις πληροφορίες για τις πηγές του Κώδικα : Εκτός από το νομοσχέδιο του 1874 του «Αστικού» Ελληνικού Κώδικα, οι συντάκτες του βασίσθηκαν και στον Γαλλικό, στον Ιταλικό του 1865, στον Αυστριακό και στο Σαξωνικό Κώδικα, σε διατάξεις ειδικότερων Βελγολλανδικών Νόμων και σε πρόσφατες αποφάσεις των Γαλλικών Δικαστηρίων, ενώ σε πολλά θέματα διατηρήθηκαν οι ισχύουσες διατάξεις του Ρωμαϊκού και Βυζαντινού Δικαίου.

Όσον αφορά ειδικότερα στο Κεφάλαιο της εμφύτευσης η Αιτιολογική Έκθεση αναφέρει πως «*Τὰ περὶ ἐμφυτεύσεως καὶ ἐπιφανείας ἀπετέλεσαν ἴδιον μέρος, τὸ πέμπτον, διότι δι' αὐτῶν κτᾶται τις ἐμπράγματον*

¹³¹ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 185.

¹³² Χ. Δημακοπούλου, ό.π., (σημ. 121), σελ. 383.

¹³³ Επ. Φραγκούλης, Προοίμιο Αστικού Κώδικα, Σάμος, 1899, σελ. ζ' : Ο εν λόγω αναφέρει πως μολονότι μέχρι τότε οι ιδιωτικές σχέσεις διέπονταν από τις διατάξεις της Εξαβίβλου του Αρμενόπουλου, εντούτοις στο συγκεκριμένο έργο, πολλές έννομες σχέσεις δεν ρυθμίζονταν, ενώ για άλλες περιλαμβάνονταν αντιφατικές διατάξεις και ο εφαρμοστής του δικαίου αναγκάζεται να ανατρέχει στις πηγές του ίδιου του Αρμενόπουλου, με αποτέλεσμα να δυσχεραίνεται το έργο του και πολλές φορές να καταλήγει σε θεσμούς αναχρονιστικούς και πλέον μη χρησιμοποιούμενους στις συναλλαγές.

δικαίωμα, διευτώθησαν δ' ἐν γένει κατὰ τὸ ἰσχυρὸν δίκαιον πλὴν τροποποιήσεών τινων περὶ ἐκπτώσεως τοῦ ἐμφυτευτοῦ καὶ τοῦ ἐπιφανειούχου ἀπὸ τῶν ἰδίων δικαιωμάτων καὶ περὶ ἐξαγοράς τῶν δικαιωμάτων τούτων, ἂν ἡ διάρκεια αὐτῶν εἴνε ἀνωτέρα τῶν τριάκοντα ἐτῶν (ἄρθ. 765 καὶ 768). Αἱ τροποποιήσεις αὗται ἐλήφθησαν ἐκ τοῦ Ἰταλικοῦ Νόμου, ἡ δὲ περὶ ἐκπτώσεως τοῦ ἐμφυτευτοῦ διὰ χειροτέρευσιν τοῦ κτήματος ἐκ τοῦ Βελγολλανδικοῦ Νόμου τοῦ 1824.».

Οἱ διατάξεις των ἀρθρων 754 ἕως 770 που ρυθμίζουν τα σχετικὰ θέματα ἔχουν ὡς ἐξῆς ¹³⁴ :

«**754.** Ἡ ἐμφύτευσις εἶναι δικαίωμα ἐμπράγατον, παρέχον εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν τὴν πλήρη ἀπόλαυσιν ἀλλοτρίου ἀκινήτου, ὑπὸ τὸν ὄρον ἀποδόσεως ἐτησίου κανόνος εἰς τὸν κύριον, εἴτε εἰς χρήματα, εἴτε εἰς καρπούς.

755. Ἡ ἐμφύτευσις ἀποκτᾶται μόνον διὰ παραχωρήσεως τοῦ κυρίου, δυνάμει συμβολαιογραφικοῦ ἐγγράφου μεταγραφομένου εἰς τὸ βιβλίον τῶν μεταγραφῶν.

756. Ἡ ἐμφύτευσις δύναται νὰ παραχωρηθῆ διηνεκῶς, μεταβαίνουσα καὶ εἰς τοὺς κληρονόμους τοῦ ἐμφυτευτοῦ.

757. Ὁ ἐμφυτευτὴς ἐνασκεῖ ἅπαντα τοῦ κυρίου τὰ δικαιώματα, δὲν ἐπιτρέπεται ὅμως νὰ πράξῃ τι ἐλαττοῦν τὴν ἀξίαν τοῦ ἀκινήτου.

758. Εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἀνήκουσι τὰ ἐκ τύχης ἀποσπασθέντα ἢ πεσόντα δένδρα, ἅτινα ὀφείλει ν' ἀποκαταστήσῃ. Ὁ ἐμφυτευτὴς διαθέτει πᾶν ὅ,τι ἐφύτευσεν, ἐπὶ δάσους δὲ νέμεται τὰ τμήσιμα δένδρα, τηρῶν τὴν τάξιν καὶ τὸ μέτρον τῆς ὑλοτομίας. Τὸ ἥμισυ τοῦ παρ' ἄλλου ἀνακαλυφθέντος θησαυροῦ ἀνήκει εἰς τὸν κύριον.

759. Ὁ ἰδιοκτήτης εἰς ουδεμίαν ὑπόκειται ἐπισκευὴν τοῦ ἐμφυτευτικοῦ κτιρίου.

¹³⁴ Αστικός Κώδιξ της Ηγεμονίας της Σάμου μετ' Αιτιολογικῆς Εκθέσεως, Σάμος, 1899

760. Ὁ ἐμφυτευτῆς δύναται ν' ἀπαλλοτριώσῃ καὶ νὰ ὑποθηκεύσῃ τὸ ἴδιον δικαίωμα, ἢ νὰ ἐπιβάλῃ εἰς τὸ ἀκίνητον δουλείας, αἰτίνες συναποσβέννυνται μετὰ τοῦ δικαιώματος αὐτοῦ. Ἡ μετεμφύτευσις ἀπαγορεύεται.

761. Εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἐπίκεινται πάντα τὰ ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου βάρη, τακτικὰ ἢ ἔκτακτα, ἐτησίως ἢ ἅπαζ συντελεστέα.

762. Ὁ ἐμφυτευτῆς δὲν ἀπαλλάττεται τοῦ κανόνος λόγῳ θεομηνίας, πλὴν ὅταν οὗτος συνιστάται εἰς ποσοστὸν τοῦ προϊόντος.

763. Ἐνεκεν ἀπαλλοτριώσεως, ἢ οἰασδήποτε μεταβιβάσεως τοῦ δικαιώματος τῆς ἐμφυτεύσεως, οὐδὲν δικαιοῦται ν' ἀπαιτήσῃ ὁ κύριος.

764. Ὅταν ὁ ἐμφυτευτῆς ἐπὶ διετία συναπτῇ, ἢ ἐὰν ὁ κανὼν πληρώνεται κατὰ διετίαν, ἐπὶ τετραετία συναπτῇ, καθυστεροῖ αὐτὸν, κηρύττεται ἔκπτωτος παντὸς δικαιώματος κατ' αἴτησιν τοῦ κυρίου, ὑποχρεομένου ν' ἀποζημιώσῃ τὸν ἐμφυτευτὴν διὰ τὰς ἐπενεχθείσας βελτιώσεις, πρὸς ὃν καταβάλλει ἢ τὰς γενομένας δαπάνας, ἢ τὴν ποσότητα, καθ' ἣν ἠῦξῃσεν ἡ ἀξία τοῦ πράγματος.

765. Δύναται νὰ κηρυχθῇ ἔκπτωτος ὁ ἐμφυτευτῆς, ἐὰν χειροτερεύσῃ σπουδαίως τὴν κατάστασιν τοῦ κτήματος. Ἀλλὰ δύναται ν' ἀποφύγῃ τὴν ἔκπτωσιν ἀποκαθιστῶν τὰ πράγματα ἐντὸς συντόμου ὑπὸ τοῦ δικαστηρίου τασσομένης προθεσμίας καὶ παρέχων ἀποχρῶσαν διὰ τὸ μέλλον ἐγγύησιν.

766. Ἡ ἐμφύτευσις ἀποσβέννυται συμπληρωθέντος τοῦ χρόνου, ἐφ' ὃν παρεχωρήθη· ὁ ἐμφυτευτῆς ἐν τῇ περιπτώσει ταύτῃ δικαιοῦται ν' ἀποζημιωθῇ διὰ βελτιώσεις μὴ προβλεπομένας ἐν τῷ συμβολαίῳ, ἐφ' ὅσον ἠῦξῃσε δι' αὐτῶν ἡ ἀξία τοῦ πράγματος. Ἐπίσης ἀποσβέννυται ἡ ἐμφύτευσις δι' ἐπικτήσεως, ἢ ολοσχεροῦς καταστροφῆς τοῦ ἀκινήτου, ἢ διὰ τῆς τριακονταετοῦς παραγραφῆς.

767. Καὶ διὰ παραιτήσεως ἀποσβέννυται ἡ ἐμφύτευσις, ἀλλ' ὁ ἐμφυτευτῆς δὲν ἀπαλλάττεται τοῦ μέχρι τῆς παραιτήσεως ὀφειλομένου κανόνος, οὐδὲ δικαιοῦται εἰς ἀποζημίωσιν λόγῳ βελτιώσεων.

768. Ἐπὶ ἐμφυτεύσεων μακροτέρων τῶν 30 ἐτῶν, ὁ ἐμφυτευτῆς δύναται νὰ ἐξαγοράσῃ τὴν κυριότητα τοῦ κτήματος, ἀποδίδων εἰς τὸν κύριον κεφάλαιον, φέρον πρόσοδον ἴσην πρὸς τὸν κανόνα, κατὰ τὸ μέτρον τοῦ ἐν χρήσει τόκου. Ὁ εἰς καρποὺς κανὼν διατιμᾶται κατὰ τὸν μέσον ὄρον τῆς τιμῆς τῶν δέκα τελευταίων ἐτῶν, ἐὰν δὲ συνίσταται εἰς ποσοστὸν, ῥυθμίζεται καὶ κατὰ τὸν μέσον ὄρον τῆς παραγωγῆς τοῦ αὐτοῦ χρόνου.

769. Ὅταν ὑπάρχωσιν ἐγγεγραμμένοι ἐνυπόθηκοι δανεισταὶ ἐπὶ τῆς ἐμφυτεύσεως, ἢ κατὰ τὰ ἄρθρα 764 καὶ 766 εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἀποζημίωσις κατατίθεται ὀφειλομένη παρὰ συμβολαιογράφῳ, ἢ παρὰ γραμματεῖ Πρωτοδικείου, εἰδοποιουμένων τῶν δανειστῶν, κατ' αἴτησιν τῶν ὁποίων γίνεται ἡ κατάταξις.

770. Ἐπὶ ἐξαγορᾶς τῆς κυριότητος ὑπὸ τοῦ ἐμφυτευτοῦ, ἐὰν ὑπάρχωσιν ἐνυπόθηκοι δανεισταὶ ἐγγεγραμμένοι ἐπ' αὐτῆς, κατατίθεται τὸ κεφάλαιον παρὰ τινὶ συμβολαιογράφῳ, ἐπὶ τῷ αὐτῷ ὡς ἀνωτέρω σκοπῷ, ἢ παρὰ γραμματεῖ Πρωτοδικείου.»

Προς ἀποφυγὴν ἐπαναλήψεων καὶ δεδομένου ὅτι, ὅπως προαναφέρθηκε, τὸ κείμενο τοῦ Σαμιακοῦ Κώδικα, ταυτίζεται με ἐκεῖνο τοῦ Νομοσχεδίου τοῦ «Αστυκού» Ἑλληνικοῦ Κώδικα, δε θα ἐπαναληφθεῖ στο σημεῖο αὐτὸ ἡ ἀπόδοση τῶν διατάξεών του, ἀλλὰ παραπέμπουμε παραπάνω, στὴν ἀνάλυση τοῦ Νομοσχεδίου ¹³⁵. Στὸ παρὸν σημεῖο, θα γίνῃ μόνο ἀντιστοίχιση τῶν διατάξεων μεταξύ τῶν δύο κειμένων, βάσει τοῦ ἀριθμοῦ τους, ὡς ἐξῆς : ἀρθρο 754 ΣΚ - ἀρθρο 837 Νομοσχεδίου, ἀρθρο 755 ΣΚ - ἀρθρο 838 Νομοσχεδίου, ἀρθρο 756 ΣΚ - ἀρθρο 839 Νομοσχεδίου, ἀρθρο 757 ΣΚ - ἀρθρο 840 Νομοσχεδίου, ἀρθρο 758 ΣΚ - ἀρθρο 841 Νομοσχεδίου, ἀρθρο 759 ΣΚ - ἀρθρο 842 Νομοσχεδίου, ἀρθρο 760 ΣΚ - ἀρθρο 843 Νομοσχεδίου, ἀρθρο 761 ΣΚ - ἀρθρο 844 Νομοσχεδίου, ἀρθρο 762 ΣΚ - ἀρθρο 845 Νομοσχεδίου, ἀρθρο 763 ΣΚ -

¹³⁵ Στις σελ. 74-75 τῆς παρούσας.

άρθρο 846 Νομοσχεδίου, άρθρο 764 ΣΚ - άρθρο 847 Νομοσχεδίου, άρθρο 765 ΣΚ - άρθρο 848 Νομοσχεδίου, άρθρο 766 ΣΚ - άρθρο 849 Νομοσχεδίου, άρθρο 767 ΣΚ - άρθρο 850 Νομοσχεδίου, άρθρο 768 ΣΚ - άρθρο 851 Νομοσχεδίου, άρθρο 769 ΣΚ - άρθρο 853 Νομοσχεδίου και άρθρο 770 ΣΚ - άρθρο 854 Νομοσχεδίου.

7.2. Η ΕΜΦΥΤΕΥΣΗ ΣΤΟΝ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ ΤΗΣ ΚΡΗΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΕΙΑΣ (1904)

Κρητική Πολιτεία υπήρξε το όνομα, με το οποίο η Κρήτη αναγνωρίστηκε ως αυτόνομο κράτος το 1896 και τέθηκε κάτω από την προστασία των Μεγάλων Δυνάμεων¹³⁶. Το νεοσύστατο κράτος επέδειξε ιδιαίτερη νομοθετική δραστηριότητα με αντιπροσωπευτικότερο, ίσως, κείμενο τον Κρητικό Αστικό Κώδικα, ο οποίος τέθηκε σε ισχύ τον Σεπτέμβριο του 1904. Όπως και στην περίπτωση του Σαμιακού Κώδικα, η συντακτική επιτροπή είχε ως βάση το Νομοσχέδιο του Ελληνικού «Αστικού» Κώδικα του 1874, φαίνεται όμως να έλαβε υπόψη της και άλλους Ευρωπαϊκούς Κώδικες της εποχής, ιδιαίτερα δε τον Γερμανικό. Ο Κρητικός Αστικός Κώδικας, παρά την ένωση της Κρήτης με την Ελλάδα το 1913, θα συνεχίσει να ισχύει μέχρι και την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα το 1946¹³⁷.

Το κεφάλαιο Α΄ του Μέρους Ε΄ του εν λόγω Αστικού Κώδικα, στα άρθρα 504 έως 521 περιλαμβάνει τις διατάξεις «Περὶ ἐμφυτεύσεως», που έχουν ως εξής¹³⁸:

¹³⁶ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 185.

¹³⁷ Ελ. Παπαγιάννη κλπ., ό.π., (σημ. 28), σελ. 185 επ.

¹³⁸ Αστικός Κώδιξ τῆς Κρητικῆς Πολιτείας, Χανιά, 1904.

504. Ἡ ἐμφύτευσις εἶναι δικαίωμα ἐμπράγματος, παρέχον εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν τὴν πλήρη ἀπόλαυσιν ἀλλοτρίου ἀκινήτου, ὑπὸ τὸν ὅρον ἀποδόσεως ἐτησίου κανόνος εἰς τὸν κύριον, εἴτε εἰς χρήματα, εἴτε εἰς καρπούς.

505. Ἡ ἐμφύτευσις ἀποκτᾶται μόνον διὰ παραχωρήσεως τοῦ κυρίου, δυνάμει συμβολαιογραφικοῦ ἐγγράφου μεταγραφομένου εἰς τὸ βιβλίον τῶν μεταγραφῶν κατὰ τοὺς ὅρους τῶν ἄρθρων 278 καὶ ἐπόμενα.

506. Ἡ ἐμφύτευσις δύναται νὰ παραχωρηθῇ διηνεκῶς, μεταβαίνουσα καὶ εἰς τοὺς κληρονόμους τοῦ ἐμφυτευτοῦ.

507. Ὁ ἐμφυτευτὴς ἐνασκεῖ ἅπαντα τοῦ κυρίου τὰ δικαιώματα, δὲν ἐπιτρέπεται ὅμως νὰ πράξῃ τι ἐλαττοῦν τὴν ἀξίαν τοῦ ἀκινήτου.

508. Εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἀνήκουσι τὰ ἐκ τύχης ἀποσπασθέντα ἢ πεσόντα δένδρα, ἅτινα ὀφείλει, ν' ἀποκαταστήσῃ. Ὁ ἐμφυτευτὴς διαθέτει πᾶν ὅ,τι ἐνεφύτευσεν, ἐπὶ δάσους δὲ νέμεται τὰ τμήσιμα δένδρα, τηρῶν τὴν τάξιν καὶ τὸ μέτρον τῆς ὑλοτομίας. Τὸ ἥμισυ τοῦ παρ' ἄλλου ἀνακαλυφθέντος θυσσαυροῦ ἀνήκει εἰς τὸν κύριον.

509. Ὁ ἰδιοκτήτης εἰς ουδεμίαν ὑπόκειται ἐπισκευὴν τοῦ ἐμφυτευτικοῦ κτιρίου.

510. Ὁ ἐμφυτευτὴς δύναται ν' ἀπαλλοτριώσῃ καὶ νὰ ὑποθηκεύσῃ τὸ ἴδιον δικαίωμα, ἢ νὰ ἐπιβάλλῃ εἰς τὸ ἀκίνητον δουλείας, αἰτινες συναποσβέννυνται μετὰ τοῦ δικαιώματος αὐτοῦ. Ἡ μετεμφύτευσις ἀπαγορεύεται.

511. Εἰς τὸν ἐμφυτευτὴν ἐπίκεινται πάντα τὰ ἐπὶ τοῦ ἀκινήτου βάρη, τακτικὰ ἢ ἔκτακτα, ἐτησίως ἢ ἅπαξ συντελεστέα.

512. Ὁ ἐμφυτευτὴς δὲν ἀπαλλάττεται τοῦ κανόνος λόγῳ θεομηνίας, πλὴν ὅταν οὗτος συνιστάται εἰς ποσοστὸν τοῦ προϊόντος.

513. Ἐνεκεν ἀπαλλοτριώσεως, ἢ οἰασδήποτε μεταβιβάσεως τοῦ δικαιώματος τῆς ἐμφυτεύσεως, οὐδὲν δικαιοῦται ν' ἀπαιτήσῃ ὁ κύριος.

514. Όταν ο έμφυτευτής επί διετία συναπτῆ, ἢ ἐὰν ὁ κανὼν πληρώνεται κατὰ διετίαν, ἐπὶ τετραετία συναπτῆ, καθυστεροῖ αὐτὸν, κηρύττεται ἔκπτωτος παντὸς δικαιώματος κατ' αἴτησιν τοῦ κυρίου, ὑποχρεομένου ν' ἀποζημιώσῃ τὸν έμφυτευτὴν διὰ τὰς ἐπενεχθείσας βελτιώσεις, πρὸς ὃν καταβάλλει ἢ τὰς γενομένας δαπάνας, ἢ τὴν ποσότητα, καθ' ἣν ηὔξησεν ἡ ἀξία τοῦ πράγματος.

515. Δύναται νὰ κηρυχθῆ ἔκπτωτος ὁ έμφυτευτής, ἐὰν χειροτερεύσῃ σπουδαίως τὴν κατάστασιν τοῦ κτήματος. Ἀλλὰ δύναται ν' ἀποφύγῃ τὴν ἔκπτωσιν ἀποκαθιστῶν τὰ πράγματα ἐντὸς συντόμου ὑπὸ τοῦ δικαστηρίου τασσομένης προθεσμίας καὶ παρέχων ἀποχρῶσαν διὰ τὸ μέλλον ἐγγύησιν.

516. Ἡ έμφύτευσις ἀποσβέννυται συμπληρωθέντος τοῦ χρόνου, ἐφ' ὃν παρεχωρήθη· ὁ έμφυτευτής ἐν τῇ περιπτώσει ταύτῃ δικαιούται ν' ἀποζημιωθῆ διὰ βελτιώσεις μὴ προβλεπομένας ἐν τῷ συμβολαίῳ, ἐφ' ὅσον ηὔξησε δι' αὐτῶν ἡ ἀξία τοῦ πράγματος. Ἐπίσης ἀποσβέννυται ἡ έμφύτευσις δι' ἐπικτήσεως, ἢ ολοσχεροῦς καταστροφῆς τοῦ ἀκινήτου, ἢ διὰ τῆς τριακονταετοῦς παραγραφῆς.

517. Καὶ διὰ παραιτήσεως ἀποσβέννυται ἡ έμφύτευσις, ἀλλ' ὁ έμφυτευτής δὲν ἀπαλλάττεται τοῦ μέχρι τῆς παραιτήσεως ὀφειλομένου κανόνος, οὐδὲ δικαιούται εἰς ἀποζημίωσιν λόγῳ βελτιώσεων.

518. Ἐπὶ έμφυτεύσεων μακροτέρων τῶν 30 ἐτῶν, ὁ έμφυτευτής δύναται νὰ ἐξαγοράσῃ τὴν κυριότητα τοῦ κτήματος, ἀποδίδων εἰς τὸν κύριον κεφάλαιον, φέρον πρόσοδον ἴσην πρὸς τὸν κανόνα, κατὰ τὸ μέτρον τοῦ ἐν χρήσει τόκου. Ὁ εἰς καρποὺς κανὼν διατιμᾶται κατὰ τὸν μέσον ὄρον τῆς τιμῆς τῶν δέκα τελευταίων ἐτῶν, ἐὰν δὲ συνίσταται εἰς ποσοστὸν, ρυθμίζεται καὶ κατὰ τὸν μέσον ὄρον τῆς παραγωγῆς τοῦ αὐτοῦ χρόνου.

519. Ἡ διάταξις τοῦ προηγουμένου ἄρθρου ἐφαρμόζεται καὶ ἐπὶ τῶν προγενεστέρων τοῦ νόμου τούτου έμφυτεύσεων.

520. Όταν ὑπάρχωσιν ἐγγεγραμμένοι ἐνυπόθηκοι δανεισταὶ ἐπὶ τῆς έμφυτεύσεως, ἢ κατὰ τὰ ἄρθρα 514 καὶ 516 εἰς τὸν έμφυτευτὴν ἀποζημιώσεις

κατατίθεται όφειλομένη παρά τῆ Κρητικῆ Τραπεζῆ ἢ τῶ κοινωφελεῖ Ταμείῳ, εἰδοποιουμένων τῶν δανειστῶν, κατ' αἴτησιν τῶν όποίων γίνεται ἡ κατάταξις.

521. Ἐπὶ ἐξαγορᾶς τῆς κυριότητος ὑπὸ τοῦ ἐμφυτευτοῦ, ἐὰν ὑπάρχωσιν ἐνυπόθηκοι δανεισταὶ ἐγγεγραμμένοι ἐπ' αὐτῆς, κατατίθεται τὸ κεφάλαιον παρά τινι συμβολαιογράφῳ, ἐπὶ τῶ αὐτῶ ὡς ἀνωτέρω σκοπῶ, ἢ παρά τῆ Κρητικῆ Τραπεζῆ ἢ τῶ κοινωφελεῖ Ταμείῳ.».

Προς αποφυγὴν επαναλήψεων και δεδομένου ότι, ὅπως προαναφέρθηκε, το κείμενο του Κρητικού Κώδικα, ταυτίζεται -με διαφορά ελάχιστων λέξεων- με εκείνο του Νομοσχεδίου του «Αστυκού» Ελληνικού Κώδικα, δε θα επαναληφθεῖ στο σημείο αυτό η απόδοση των διατάξεών του, αλλά παραπέμπουμε παραπάνω, στην ἀνάλυση του Νομοσχεδίου ¹³⁹. Στο παρόν σημείο, θα γίνει μόνο αντιστοίχιση των διατάξεων μεταξύ των δύο κειμένων, βάσει του αριθμού τους, ως εξής : ἄρθρο 504 ΚΚ - ἄρθρο 837 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 505 ΚΚ - ἄρθρο 838 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 506 ΚΚ - ἄρθρο 839 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 507 ΚΚ - ἄρθρο 840 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 508 ΚΚ - ἄρθρο 841 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 509 ΚΚ - ἄρθρο 842 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 510 ΚΚ - ἄρθρο 843 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 511 ΚΚ - ἄρθρο 844 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 512 ΚΚ - ἄρθρο 845 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 513 ΚΚ - ἄρθρο 846 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 514 ΚΚ - ἄρθρο 847 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 515 ΚΚ - ἄρθρο 848 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 516 ΚΚ - ἄρθρο 849 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 517 ΚΚ - ἄρθρο 850 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 518 ΚΚ - ἄρθρο 851 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 519 ΚΚ - ἄρθρο 852 Νομοσχεδίου, ἄρθρο 520 ΚΚ - ἄρθρο 853 Νομοσχεδίου και ἄρθρο 521 ΚΚ - ἄρθρο 854 Νομοσχεδίου.

¹³⁹ Στις σελ. 74-75 της παρούσας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 8. Η ΕΞΕΛΙΞΗ ΤΟΥ ΘΕΣΜΟΥ ΤΗΣ ΕΜΦΥΤΕΥΣΗΣ ΣΤΟ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΚΡΑΤΟΣ ΜΕΤΑ ΤΟ 1874 ΚΑΙ Η ΑΠΑΛΕΙΨΗ ΤΟΥ ΑΠΟ ΤΟΝ ΕΛΛΗΝΙΚΟ ΑΣΤΙΚΟ ΚΩΔΙΚΑ (1946)

Στον Ελλαδικό χώρο, μετά τις αποτυχημένες προσπάθειες εισαγωγής Αστικού Κώδικα, δεν υπήρχαν ενιαίες διατάξεις για την εμφύτευση, αλλά το Κράτος εξέδωσε ειδικούς αγροτικούς νόμους (όπως τους ν. 2052/1920, 2521/1921, 2924/1922, το ν.δ. 6-2/15-10-1926, το ν.δ. 13-11-1927 και τέλος το ν. 3479/1928), με τους οποίους έδωσε το δικαίωμα στους εμφυτευτές να εξαγοράσουν τα υπό εμφύτευση κτήματα και καθόρισε τον τρόπο της εξαγοράς τους.

Στη σύγχρονη ελληνική νομοθεσία, ο εμφυτευτικός θεσμός δεν επιβίωσε. Η συντακτική επιτροπή του Αστικού Κώδικα, δια του εισηγητή του Εμπραγμάτου Δικαίου, Πέτρου Θηβαίου, στο προταθέν σχέδιό της προς το Υπουργείο Δικαιοσύνης, δεν συμπεριέλαβε συνειδητά διατάξεις περί του εμπράγματος δικαιώματος της εμφύτευσης¹⁴⁰. Ύστερα δε από

¹⁴⁰ Υπουργείο Δικαιοσύνης, Σχέδιον Αστικού Κώδικος εκπονηθέν υπό της Συντακτικής Επιτροπής – Εμπράγματον Δίκαιον, Εν Αθήναις, 1936/1989, σελ. 12 : Πιο συγκεκριμένα, κατά τη συνεδρίαση της 21^{ης} Νοεμβρίου του έτους 1930, η Επιτροπή, δια μέσω του Εισηγητή της, ανέφερε πως «Ἐκ τῶν ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων προτείνομεν τὴν κατάργησιν τῆς ἐμφυτεύσεως. Κατ' ἀρχήν, ἐν τῇ διαμορφώσει δικαιωμάτων ἐπὶ τοῦ πράγματος, ἅτινα ὡς ἐκ τῆς φύσεως καὶ τοῦ προορισμοῦ των συστέλλουσι τὸ δικαίωμα τῆς κυριότητος, εἶναι σκόπιμον νὰ ἀναγνωρίζωνται ἢ τοιαῦτα, δι' ὧν οὐχὶ αἰσθητῶς περιορίζεται ἡ κυριότης (πραγματικαὶ δουλεῖαι), ἢ τοιαῦτα, ἐξαντλοῦντα μὲν τὴν κυριότητα, ὧν ὅμως ἡ διάρκεια εἶνε πεπερασμένη χρονικῶς (προσωπικαὶ δουλεῖαι). Εἰς ἐκτάκτους μόνον περιπτώσεις καὶ μόνον ὅταν ἐπιδιώκεται νὰ ἐξυπηρετηθῇ εἰδικὴ μεγάλῃς σχετικῶς σημασίας ἀνάγκη, ἐπιτρέπεται νὰ γίνῃ σκέψις περὶ ἀναγνωρίσεως τοιούτων δικαιωμάτων, δι' ὧν ἀπογυμνοῦται ἡ ὅλη ἐξουσία τῆς κυριότητος. Ὁ Γερμανικὸς Κῶδιξ, ὀρμώμενος ἐκ τῶν ἄνω σκέψεων, ἀπέκλεισεν ὀλοσχερῶς τὴν ἐμφύτευσιν. Οἱ εἰδικότεροι λόγοι, οἱ συνηγορήσαντες εἰς τοῦτο, ἐκτίθενται ἀναλυτικώτερον ἐν τοῖς Motive (Τόμος 3, σελ. 470), διακρινόμενοι εἰς θεωρητικούς καὶ εἰς οὐσιαστικούς. Μεταξὺ τῶν τελευταίων, προβάλλεται ὡς σοβαρώτερον τὸ ἐπιχείρημα, ὅτι ὁ θεσμὸς τῆς ἐμφυτεύσεως κατέληξεν, ὡς ἐπὶ τὸ πολὺ, θεσμὸς ὀπισθοδρομικός. Ὁ ἐμφυτευτὴς κατελιγμένος ἐκ τῆς ἐντυπώσεως, ὅτι δὲν εἶναι κύριος τοῦ ἐδάφους, τείνει εὐλόγως, πρὸς ἐξαντλητικὴν καλλιέργειαν καὶ τήν, κατὰ τὸ δυνατόν, ἄνευ δαπανῶν ἀπομύζησιν τοῦ ἐδάφους, μὴ ἔχων ἄμεσον συμφέρον, ὅπως παρακολουθῇ τὴν βελτίωσιν τῶν μεθόδων τῆς καλλιέργειας, ὅταν μάλιστα συμπίπτῃ νὰ ἀρύεται ἐκ τούτου ὠφελήματα καὶ τὸ ἔδαφος ὡς τοιοῦτο. Παρ' ἡμῖν, ἔνθα τὰ ἀτοπήματα ταῦτα εἶχον μέχρις ἐσχάτων ἐκδηλωθῇ καταφανέστερον, καταλήξαντα νὰ μετατρέψουν εἰς ὄχι ὀλίγα σημεῖα τῆς χώρας εἰς ἀληθεῖς δουλοπαροίκους τοὺς κατ' ὄνομα ἐμφυτευτὰς, ἔχομεν τὴν γνώμην ὅτι, μετὰ τὴν διανομὴν τῆς ὑπαίθρου χώρας, ἀφ' ἑνός, ἀφ' ἑτέρου δὲ καὶ κυρίως μετὰ τοὺς νεωτέρους νόμους, τοὺς χορηγήσαντας εἰς τοὺς ἐμφυτευτὰς τὸ δικαίωμα τῆς ἐξαγορᾶς τοῦ ὑπὸ ἐμφύτευσιν ἐδάφους, θὰ ἦτο ἀναχρονισμὸς, ἐὰν ὁ Κῶδιξ ἡμῶν συνετέλει εἰς ἀναβίωσιν τοιοῦτου δικαιώματος, καταδικασμένου ἐν τῇ κοινῇ συνειδήσει. Ἐκτὸς τοῦ θέματος τούτου ἔχομεν τὴν γνώμην, ὅτι ἡ πληρεστέρα διαμόρφωσις τοῦ δικαιώματος τῆς προτιμήσεως, καὶ μάλιστα ὡς δικαίωμα μὲ δύναμιν ἐμπράγματον, εἶναι ἐνδεδειγμένη πρὸς ἐξυπηρέτησιν τῶν ἐπὶ τῶν ἀκινήτων συναλλαγῶν. Τὸ θέμα ὅμως τοῦτο, στερούμενον εὐρυτέρας σημασίας, ἀνήκει μᾶλλον εἰς τὴν

σχετική συζήτηση στην Επιτροπή, εγκρίθηκε η συγκεκριμένη εισήγηση και το σχέδιο διαγράμματος του Εισηγητή. Ο Ελληνικός Αστικός Κώδικας τέθηκε σε ισχύ στις 18-02-1946, όμως για τα γεγενημένα έως τότε δικαιώματα εμφυτεύσεως προβλέφθηκαν ειδικές διατάξεις στα άρθρα 58 έως 61 του Εισαγωγικού του Νόμου, ώστε αφενός μεν να διατηρηθούν αυτά, βάσει των διατάξεων του προϊσχύσαντος δικαίου, αφετέρου δε να προβλεφθεί ιδιαίτερο δικαίωμα εξαγοράς τους ¹⁴¹.

Συντακτικὴν Ἐπιτροπὴν.» Προφορικῶς δε ὁ Π. Θηβαῖος ἀνέφερε σχετικῶς πὼς «... Ἐγὼ τοῦλάχιστον ἐκ τῶν ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων ἐξοβελίζω τὴν ἐμφύτευσιν, διότι δὲν συντρέχει λόγος νὰ ἔχωμεν τὴν ἐμφύτευσιν, ἐφ' ὅσον, ἔχασε πλέον τὴν ἐννοιά της, ἀφ' ἧς καὶ διὰ νόμου ἀναγνωρίζεται τὸ δικαίωμα τοῦ ἐμφυτευτοῦ νὰ ἐξαγοράσῃ τὰ δικαιώματα τοῦ κυρίου. Ἐγὼ προτείνω, ἐφ' ὅσον δὲν εἶναι καὶ προοδευτικὸς θεσμὸς, νὰ ἐξοβελίσωμεν τὴν ἐμφύτευσιν ἀπὸ τὸν Κώδικα». Ὁ δε Ε. Βενιζέλος ἀπάντησε «Να καταργήσωμεν λοιπὸν τὸ δικαίωμα τῆς ἐμφυτεύσεως», ὁ Ν. Αβραάμ ἀνακοίνωσε πὼς ἡ Επιτροπὴ ἀποφασίζει ὁμοφώνως τὴν κατάργησιν τοῦ δικαιώματος τῆς ἐμφυτεύσεως, ἐνῶ ὁ Ι. Χατζάκος εἶχε τὴ γνώμη πὼς «πρέπει νὰ τὸ διατηρήσωμεν, ἔστω καὶ ἂν πρόκειται νὰ ἐμφανίζεται τοῦτο σπανίως.»

¹⁴¹ Ἄρθ. 58 ΕισΝΑΚ : Το ἐμπράγματο δικαίωμα ἐμφύτευσης σε ξένο ἔδαφος, πού ὑπάρχει κατὰ τὴν ἐισαγωγή τοῦ Αστικοῦ Κώδικα, διατηρεῖται καὶ ἐξακολουθεῖ νὰ διέπεται ἀπὸ τὸ ἕως τῶρα δίκαιο, ἢ ἀπὸ τὶς ἐιδικὲς σχετικὰ με αὐτὸ διατάξεις πού ἰσχύουν ἕως τῶρα., Ἄρθ. 60 ΕισΝΑΚ : Ἀν στὶς περιπτώσεις τῶν δύο προηγούμενων ἀρθρῶν δὲν παρέχεται ἢ δὲν παρέχεται πια ἀπὸ ἐιδικούς νόμους στὸν κύριο τοῦ ἐδάφους ἢ στὸ δικαιοῦχο τῆς χωριστῆς κυριότητος ἢ τοῦ ἐμπράγματος δικαίωματος στὸ ἔδαφος, δικαίωμα ἐξαγοράς, καθένα ἀπὸ τὰ δύο μέρη ἔχει δικαίωμα, ἀπὸ τὴν ἐισαγωγή τοῦ Αστικοῦ Κώδικα, νὰ ζητήσῃ τὴν ἐξαγορὰ τῶν δικαιωμάτων τοῦ ἄλλου, πληρώνοντας τὴν ἀξία τοὺς κατὰ τὸ χρόνο τῆς ἐξαγοράς. Ἡ ἐξαγορὰ χαρακτηρίζεται ὡς δημόσια ἀνάγκη. Ἀν ὑπάρχουν περισσότεροι δικαιοῦχοι ἐξ ἀδιαίρετου, ἡ αἴτηση γιὰ τὴν ἐξαγορὰ μπορεῖ, ἀν ἀρνοῦνται οἱ ἄλλοι, νὰ υποβληθεῖ καὶ ἀπὸ τὸν ἕνα μόνον, ἀν αὐτὸς προσφέρεται νὰ πληρώσει ὁλόκληρο τὸ τίμημα τῆς ἐξαγοράς. Στὴν περίπτωση αὐτὴ ἀναγνωρίζεται με τὴν ἀπόφαση ὅτι ἡ ἐξαγορὰ ἐγένετο ὑπὲρ ὅλων τῶν δικαιοῦχων ἐξ ἀδιαίρετου. Ἐκεῖνος πού πληρώσει ἔχει δικαίωμα νὰ ἀπαιτήσει ἀπὸ τοὺς λοιπούς τὴν ἀναλογία τοὺς στὸ τίμημα καὶ στὰ ἐξόδα, με τὸν τόκο ἀπὸ τότε πού πληρώσει, καὶ ἔχει ἀπὸ τὸ νόμο τίτλο γιὰ νὰ ἐγγράψῃ ὑποθήκη σε κάθε ἀκίνητο τῶν υποχρέων., Ἄρθ. 61 ΕισΝΑΚ : Ἡ κατὰ τὸ προηγούμενο ἀρθρο αἴτηση ἐξαγοράς δικάζεται ὀριστικὰ ἀπὸ τὸν πρόεδρο τῶν πρωτοδικῶν τῆς τοποθεσίας τοῦ ἀκινήτου, πού κρίνει ἐκ τῶν ἐνότων, κατὰ τὴ διαδικασία τῶν ἀρθρῶν 634 ἐπ. τῆς Πολιτικῆς Δικονομίας καὶ μπορεῖ νὰ διατάξῃ καὶ πραγματοποιημοσύνη. Ὁ πρόεδρος ἀποφασίζει, ὅταν ὑπάρχουν αἰτήσεις καὶ ἀπὸ τὰ δύο μέρη, ἀν θὰ προτιμηθεῖ γιὰ τὴν ἐξαγορὰ ὁ κύριος τοῦ ἐδάφους ἢ ὁ δικαιοῦχος τῆς φυτείας, τῶν δέντρων ἢ τῆς οἰκοδομῆς, καθὼς καὶ γιὰ τὸ τίμημα τῆς ἐξαγοράς. Ἐφεση κατὰ τῶν ἀποφάσεων αὐτῶν μπορεῖ νὰ ἀσκηθεῖ, ἀνεξάρτητα ἀπὸ ποσόν, στὸν πρόεδρο ἐφετῶν τῆς τοποθεσίας τοῦ ἀκινήτου, μέσα σε δεκαπέντε ἡμέρες ἀπὸ τὴν κοινοποίηση. Ὁ πρόεδρος ἐφετῶν δικάζει σύμφωνα με τὴν ἴδια διαδικασία καὶ μπορεῖ νὰ ἐξετάσῃ καὶ νέους μάρτυρες., Ἄρθρο 62 ΕισΝΑΚ : Ὁ πρόεδρος τῶν πρωτοδικῶν, με τὴν ἀπόφαση πού προσδιορίζει τὸ τίμημα, τάσσει προθεσμία γιὰ τὴν κατάθεσή του στὸ Ταμεῖο Παρακαταθηκῶν καὶ Δανείων. Ἡ προθεσμία αὐτὴ, ὄχι μεγαλύτερη ἀπὸ ἕξι μῆνες, ἀρχίζει ἀφότου γίνεο τελεσίδικη, σύμφωνα με τὸ προηγούμενο ἀρθρο, ἡ ἀπόφαση πού προσδιορίζει τὸ τίμημα. Ἀν τὸ τίμημα κατατεθεῖ ἐμπρόθεσμα, ὁ πρόεδρος ἐκδίδει ἀπόφαση πού δέχεται τὴν αἴτηση καὶ ἐπιδικάζει σε ἐκεῖνον πού ἐξαγοράζει τὴν πλήρη κυριότητα τοῦ ἐδάφους καὶ τῆς φυτείας ἢ τῶν δέντρων ἢ τῆς οἰκοδομῆς. Ἡ ἀπόφαση αὐτὴ, ἀνεξάρτητα ἀπὸ ποσόν, προσβάλλεται με ἐφεση στὸν πρόεδρο ἐφετῶν τῆς τοποθεσίας τοῦ ἀκινήτου μέσα σε τριάντα ἡμέρες ἀπὸ τὴν κοινοποίηση. Ὁ πρόεδρος ἐφετῶν δικάζει κατὰ τὴν ἴδια διαδικασία. Ἐκεῖνος στὸν ὁποῖο ἐπιδικάστηκε ἡ κυριότητα τὴν ἀποκτὰ ἀφότου μεταγραφεῖ ἡ ἀπόφαση μετὰ τὴν τελεσίδικία τῆς. Τυχόν δικαιώματα τρίτων στὸ δικαίωμα πού ἐξαγοράζεται, ἐκτὸς ἀπὸ τὴν υποθήκη, διατηροῦνται. Ἡ υποθήκη πού τυχόν ὑπάρχει στὸ δικαίωμα πού ἐξαγοράζεται ἀποσβῆνεται καὶ μετατρέπεται σε προσωπικὴ ἀξίωση γιὰ τὸ τίμημα πού κατατέθηκε. Ὑποθήκη πού ὑπάρχει στὸ δικαίωμα ἐκεῖνου πού ἐξαγοράζει διατηρεῖται καὶ ἰσχύει στὸ ἐξῆς σε ὁλόκληρο τὸ νέο ἐνιαῖο ἀκίνητο. Οἱ ἀποφάσεις τοῦ προέδρου ἐφετῶν, στὴν περίπτωση αὐτοῦ καὶ τοῦ προηγούμενου ἀρθρου, δὲν ὑπόκεινται σε κανένα τακτικὸ ἢ ἔκτακτο ἐνδικο μέσο.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ 9. ΕΠΙΛΟΓΟΣ

Ο θεσμός της εμφύτευσης είχε έντονη παρουσία στην Υστεροβυζαντινή περίοδο, εφαρμοζόμενη κυρίως στα εκκλησιαστικά ακίνητα, πράγμα που αποδεικνύεται από το ότι στην Εξάβιβλο του Αρμενόπουλου, η πλειοψηφία των σχετικών διατάξεων αναφέρεται στις εκκλησιαστικές εμφυτεύσεις. Εν συνεχεία, κατά τη διάρκεια της Τουρκοκρατίας, το νομικό καθεστώς των γαιών άλλαξε, βάσει του δικαίου του κατακτητή, με αποτέλεσμα η εμφύτευση να εφαρμόζεται μόνο στις ιδιωτικές γαίες. Σχετικές ρυθμίσεις σε συνοπτική όμως μορφή, συναντούμε αρχικώς στο Νομοκανόνα της Βακτηρίας Αρχιερέων και εν συνεχεία στους Κώδικες των Παραδουνάβιων Ηγεμονιών. Από τους τελευταίους, το Νομικόν Πρόχειρον του Μιχαήλ Φωτεινόπουλου και το Συνταγμάτιον Νομικόν του Αλέξανδρου Υψηλάντη, περιείχαν σύντομες διατάξεις, περιλαμβάνοντας βασικές αρχές της εμφύτευσης. Αντιθέτως, ο Πολιτικός Κώδικας του Πριγκηπάτου της Μολδαβίας και ο Πολιτικός Κώδικας της Ουγγροβλαχίας είναι οι πρώτες νομοθεσίες που αντιμετωπίζουν το ζήτημα με ολότητα και οργάνωση αντάξια των σύγχρονων κωδίκων και με δομή και συνέπεια στις διατάξεις τους. Στη δε Δύση, μετά την ρητή κατάργηση των αρχών του φεουδαλικού νομικού συστήματος ως επακόλουθο της Γαλλικής Επανάστασης και τη σταδιακή άνοδο του καπιταλισμού, άρχιζαν να εμφανίζονται Κώδικες, επηρεασμένοι από το βυζαντινορωμαϊκό δίκαιο, τουλάχιστον στο επίπεδο του αστικού δικαίου. Στην παρούσα εργασία, εξετάσαμε τους Αστικούς Νόμους του Βασιλείου των Δύο Σικελιών, οι οποίοι περιελάμβαναν εκτενές κεφάλαιο πάνω στο θεσμό της εμφύτευσης και στις εκατέρωθεν υποχρεώσεις των συμβαλλομένων. Το κείμενο του εν λόγω Κεφαλαίου αποτέλεσε εν συνεχεία τη βάση για τις αντίστοιχες διατάξεις στον Αστικό Κώδικα του Ηνωμένου Κράτους των Ιονίων Νήσων, ενώ μετά την Ενοποίηση της Ιταλίας το έτος 1861, εκδίδεται ο Αστικός Κώδικας του

Βασιλείου της Ιταλίας, με πληρότητα σχετικών διατάξεων, αλλά με μεγαλύτερη σύνοψη από τον προηγούμενο ιταλικό κώδικα που εξετάσαμε. Στο κείμενο του Αστικού Κώδικα του Βασιλείου της Ιταλίας βασίσθηκε η συντακτική αλλά και η αναθεωρητική επιτροπή, για να συντάξει το Πέμπτο Μέρος του «Νομοσχεδίου του Αστικού Έλληνικού Κώδικα», που αφορά στην εμφύτευση. Μολονότι δε το Νομοσχέδιο αυτό ποτέ δεν αναγεννήθηκε ως Κώδικας, δε σημαίνει ότι δεν υπήρξε σημείο σταθμός για τις νομικές εξελίξεις. Συγκεκριμένα, τόσο ο Αστικός Κώδικας της Ηγεμονίας της Σάμου όσο και ο Αστικός Κώδικας της Κρητικής Πολιτείας βασίσθηκαν εν γένει στις διατάξεις του, τα σχετικά δε κεφάλαια με την εμφύτευση περιλαμβάνουν αυτούσιο το κείμενό του. Η ζωή του θεσμού, στον ελλαδικό χώρο, μετά την πρόβλεψη πολλών ειδικών νομοθετημάτων για την εξαγορά των υπό εμφύτευση ακινήτων, έλαβε τέλος στα μέσα του 20^{ου} αιώνα, με την εισαγωγή του Αστικού Κώδικα και τη συνειδητή παράλειψή του από τις ρυθμίσεις του εμπραγμάτου δικαίου.

ΠΗΓΕΣ

1. Αστικός Κώδικας (α.ν. 2250/1940)
2. Αστικός Κώδιξ της Ηγεμονίας της Σάμου μετ' Αιτιολογικής Εκθέσεως, Σάμος, 1899
3. Αστικός Κώδιξ της Κρητικής Πολιτείας, Χανιά, 1904
4. Βακτηρία Αρχιερέων (1645), Επ. έκδοσης : Πρ. Ακανθόπουλος, Τ. Α΄, Στοιχ. Α΄, Θεσσαλονίκη, 2000
5. Codice Civile del Regno d' Italia, Torino, 1865
6. Codice per lo regno delle Due Sicilie, Leggi Civili, Parte 1, Napoli, 1836
7. Εισαγωγικός Νόμος Αστικού Κώδικα (α.ν. 2783/1941)
8. Ιόνιος Αστικός Κώδικας ή Πολιτικός Κώδιξ των Ιονίων Νήσων, Έκδοση Δικηγορικού Συλλόγου Κέρκυρας, 2009
9. Κώδιξ Πολιτικός του Πριγκηπάτου της Μολδαβίας – Codex Civilis Moldaviae, Jus Graecoromanum, Τ. Η΄
10. Νομικόν Πρόχειρον Μιχ. Φωτεινόπουλου, Υπό Παν. Ι. Ζέπου, Αθήνα, 1959
11. Νομοσχέδιον Αστικού Ελληνικού Κώδικος, 1874
12. Πολιτικός Κώδιξ Ουγγροβλαχίας – Codex Civilis Valachiae, Βιέννη, 1818
13. Πρόχειρον Νόμος ή Έξάβιβλος, Επ. έκδοσης : Κ. Πιτσάκης, Αθήνα, 1971
14. Συνταγμάτιον Νομικόν Αλέξανδρου Υψηλάντη Βοεβόδα Ηγεμόνος Πάσης Ουγγροβλαχίας, Υπό Παν. Ι. Ζέπου, 1936

ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

1. Γκόφας Δ., *Ιστορία και Εισηγήσεις Ρωμαϊκού Δικαίου*, Αθήνα – Κομοτηνή, 2011
2. Γρηγορίου Μ., *Η εξέλιξη του θεσμού της εμφύτευσης στη Μέση και Υστερη βυζαντινή περίοδο*, Μεταπτυχιακή Εργασία, Θεσσαλονίκη, 2009
3. De Mare G. –Manganelli B., The compensation for the expropriation of a Land subject to Local Government use. The case of a Land Lease, *Territorio Italia*, Vol. 2014, no. 2.
4. Δημακοπούλου Χ., *Η πορεία προς σύνταξιν ελληνικού αστικού κώδικος, Η περίοδος των αναζητήσεων 1822-1891, Συμβολή εις την Ιστορίας του Νεοελληνικού Δικαίου*, Αθήνα, 2008
5. Δημοπούλου Α., *Ρωμαϊκό Δίκαιο, Αναδρομή στις πηγές του σύγχρονου δικαίου*, Αθήνα, 2022
6. Ζέπος Παν. Ι, Βιβλιοκρισία στα a) *Legiuirea Caragea*, Ediție critica. – Editura Academiei Republicii Populare Romîne (Adunarea izvoarelor vechiului drept romînesc scris), 1955, Σελ. XXVI, 336 *Rravilniceasca Condica 1780*, Ediție critica. – Editura Academiei Republicii Populare Romîne (Adunarea izvoarelor vechiului drept romînesc scris, II), 1957
7. Ζέπος Ι. και Π., *Jus Graecoromanum*, Τ. Η', Αθήνα, 1931
8. Θεοφανόπουλος Δ., *Σύστημα Ρωμαϊκού Δικαίου*, Αθήνα, 1921
9. Καραγιαννόπουλος Ι., *Το Βυζαντινό Κράτος*, Θεσσαλονίκη, 2001
10. Lobingier Ch.S., «The rise and fall of feudal law», *Cornell Law Review*, V. 18, 1933
11. Miklosich F. –Müller J., *Acta et diplomata graece medii aevi sacra et profana*, Αθήνα - Aalen 1968, τ. II
12. Νάκος Γ., *Εισηγήσεις Ρωμαϊκού Δικαίου*, Θεσσαλονίκη, 1999

13. Palermo A., *Enfiteusi – Superficie – Oneri reali – Usi civici*, Torino, 1965
14. Παπαγιάννη Ελ., Αρναούτογλου Η., Δημοπούλου Α., Καράμπελας Δ., Λιαρμακόπουλος Α., Χατζάκης Ι. & Χέλμης Α., *Ιστορία δικαίου*, Αθήνα, 2015
15. Παπαγιάννη Ελ., *Ἡ νομολογία τῶν ἐκκλησιαστικῶν δικαστηρίων τῆς βυζαντινῆς καὶ μεταβυζαντινῆς περιόδου σέ θέματα περιουσιακοῦ δικαίου*, Αθήνα, 1992
16. Τρωιάνος Σ.- Βελισσαροπούλου - Καράκωστα Ι., *Ιστορία Δικαίου*, Δ΄ έκδοση, Αθήνα, 2010
17. Τρωιάνος Σπ., *Οι Πηγές του Βυζαντινού Δικαίου*, Αθήνα – Κομοτηνή, 2011
18. Υπουργείο Δικαιοσύνης, *Σχέδιον Αστικού Κώδικος εκπονηθέν υπό της Συντακτικής Επιτροπῆς – Εμπράγματον Δίκαιον*, Εν Αθήναις, 1936/1989