

ΣΥΝΕΔΡΙΑ ΤΗΣ 10<sup>ΗΣ</sup> ΦΕΒΡΟΥΑΡΙΟΥ 1994

ΠΡΟΕΔΡΙΑ ΘΕΜΙΣΤΟΚΛΗ ΔΙΑΝΝΕΛΙΔΗ

ΠΑΡΟΥΣΙΑΣΗ ΒΙΒΛΙΟΥ

‘Ο ‘Ακαδημαϊκός κ. Γεώργιος Μιχαηλίδης-Νουάρος, παρουσιάζων τὸ βιβλίο τοῦ κ. ‘Αποστόλου Γεωργιάδη, καθηγητῇ τοῦ Πανεπιστημίου ‘Αθηνῶν, ‘Εμπράγματο Δίκαιο, τόμοι Α’ καὶ Β’, ‘Αθήνα, 1991 καὶ 1992, λέγει τὰ ἑξῆς:

I

1. — ‘Ο νομικὸς κόσμος τῆς χώρας μας, καὶ ἰδιαίτερα ὅσοι ἐνδιαφέρονται γιὰ τὸ ἰδιωτικὸ δίκαιο, πληροφορήθηκαν μὲ πολλὴ χαρὰ τὴν πρόσφατη ἔκδοση ἀπὸ τὸν κ. ‘Απόστολο Γεωργιάδη, καθηγητῇ τοῦ ‘Αστικοῦ Δικαίου στὸ Πανεπιστήμιο ‘Αθηνῶν, τοῦ νέου συγγράμματός του «‘Εμπράγματο Δίκαιο», ἀφιερωμένου στὴν ὀρθὴ ἐρμηνεία καὶ ἐφαρμογὴ τοῦ σπουδαίου αὐτοῦ κλάδου τοῦ ἀστικοῦ μας δικαίου. Τὸ πολὺ σημαντικὸ αὐτὸ σύγγραμμα ἀποτελεῖται ἀπὸ δύο τόμους, ἀπὸ τοὺς ὁποίους ὁ πρῶτος (σελίδες XLVIII καὶ 733) κυκλοφόρησε στὶς ἀρχὲς τοῦ 1991, καὶ ὁ δεῦτερος (σελ. XXVI καὶ 331) δημοσιεύθηκε πρὶν λίγους μῆνες τὸ 1993. ‘Ο συγγραφέας ἄρχισε τὴ σύνταξιν τοῦ ἔργου αὐτοῦ τὸ ἔτος 1975, κατὰ τὴ διάρκειαν τοῦ ὁποίου παρέδωσε στὴ δημοσιότητα ὀρισμένα τμήματά του, καὶ ἐτερμάτισε τὴν ὅλη σύνταξίν του μετὰ δέκα ὀκτὼ ὀλόκληρα χρόνια, τὸ 1993. Κατὰ τὴ διάρκειαν τῶν 18 αὐτῶν ἐτῶν ἐδημοσίευσε τὸ 1980-1986 πέντε τεύχη μὲ τὸν τίτλον «‘Εγχειρίδιο ‘Εμπραγμάτου Δικαίου», ποὺ ἀπέβλεπαν κυρίως σὲ διδακτικὸς σκοποὺς. Τώρα, μὲ τὴ δημοσίευσιν τῶν δύο ὀγκωδῶν τόμων ποὺ ἀνάφερα, ὁ συγγραφέας ὀλοκλήρωσε τὴν πολὺπλευρὴ ἀνάπτυξιν τοῦ ἰσχύοντος ἐμπραγμάτου δικαίου, προσφέροντας στὸ νομικὸν κόσμον τῆς χώρας μας ἓνα πολύτιμον καὶ μεγάλῃς ἀξίας ἔργον.

Στὶς ἐπόμενες γραμμὰς θὰ ἐπιχειρήσω μίαν σύντομην ἐπισκόπησιν τοῦ περιεχομένου του. Προηγουμένως θεωρῶ ἐπιβεβλημένον νὰ τονίσω ὅτι τὸ ὅλον ἔργον ἀποτελεῖ

καρπὸ πολὺπλευρῆς μελέτης καὶ βαθειᾶς γνώσης τῶν ἐξελίξεων τῆς νομικῆς ἐπιστήμης, καὶ προῖόν τοῦ μεγάλου ζήλου καὶ τοῦ ἐξαίρετου νομικοῦ πνεύματος τοῦ συγγραφέα, ποὺ συνδυάζεται μετὰ τὴ σαφήνεια τῆς διατυπώσεως καὶ τὴν πολὺπλευρὴ διερεῦνση τῶν προβλημάτων. Γιὰ τὸ λόγο αὐτὸ τὸ πολὺ σημαντικὸ αὐτὸ σύγγραμμα θὰ προσφέρει μεγάλες ὑπηρεσίες, τόσο στὴ θεωρητικὴ καλλιέργεια τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου, ὅσο καὶ στὴν προσπάθεια τῆς ὀρθῆς ἐφαρμογῆς του στὴν πράξη.

Προτοῦ εἰσέλθω στὴν ἐπισκόπηση τοῦ περιεχομένου τοῦ ἔργου σημειῶνω ὅτι σύμφωνα μετὰ τίς βασικὲς σκέψεις ποὺ ἐκθέτει ὁ συγγραφέας στὸν πρόλογο τοῦ Α' τόμου (σελ. IX), κατὰ τὴ συγγραφὴ τοῦ βιβλίου προσπάθησε νὰ ἐκθέσει τοὺς θεσμοὺς τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου σὲ συστηματικὴ ἐνότητα «ξεκινώντας ἀπὸ τίς ρυθμίσεις τοῦ νόμου καὶ ἀναζητώντας τὸ σκοπὸ καὶ τὴ λειτουργίαν κάθε ρύθμισης στὸ δικαϊκὸ σύστημα». «Μὲ ἀφετηρίαν τὴ δογματικὴ ἐπεξεργασία τοῦ ἐμπράγματος δικαίου», ἀπέβλεπε κάθε φορὰ στὴ δίκαιη ἀντιμετώπιση τῆς συγκεκριμένης «βιοτικῆς περιπτώσεως». Πεποίθησις τοῦ συγγραφέα εἶναι ὅτι «ἡ ἐξειδίκευση τῆς ἰδέας τοῦ δικαίου στὴ συγκεκριμένη περίπτωσις μόνον μετὰ τὴ δογματικὴ συνέπεια μπορεῖ νὰ ἐπιτευχθεῖ» καὶ ὅτι, «ἀπὸ τὴν ἄλλη μεριά, τὸ δόγμα τοῦ ἀστικοῦ δικαίου μόνον μετὰ τὴ δίκαιη ἐπίλυση τῆς συγκεκριμένης διαφορᾶς ἐπαληθεύεται καὶ καταξιώνεται».

Οἱ σκέψεις αὐτὲς τοῦ συγγραφέα νομίζω ὅτι ἀνταποκρίνονται κατὰ τίς γενικὲς τοὺς γραμμὲς στίς ἐπικρατοῦσες στὴ σύγχρονη νομικὴ ζωὴ ἀντιλήψεις, καθὼς καὶ στίς θέσεις ποὺ εἶχε ἀναπτύξει στὸ πρόβλημα τῆς ἐρμηνείας τοῦ δικαίου ὁ μέγας ἀρχαῖος φιλόσοφος καὶ πολὺπλευρος ἐρευνητὴς Ἀριστοτέλης. Εἰδικότερα, σύμφωνα μετὰ τὴ γνώση καὶ πάντα ἐπίκαιρη διδασκαλία τοῦ φιλοσόφου αὐτοῦ, κατὰ τὴν ἐρμηνείαν ἑνὸς νομικοῦ κανόνα πρέπει νὰ ἐπικρατεῖ ὅχι ἡ ἀρχικὴ βούλησις τοῦ νομοθέτη (ἡ ὁποία πολλὰς φορὰς δὲν ἀνταποκρίνεται στίς νέες συνθῆκες τῆς ζωῆς), ἀλλὰ ἡ γνώμη τῶν ὀρθοφρονούντων ἀνθρώπων, τὴν ὁποία θὰ δεχόταν καὶ ὁ σύγχρονος νομοθέτης ἂν ἦταν σήμερον παρὼν καὶ προέβαινε στὴ ρύθμισις τοῦ θέματος (βλ. Ἀριστοτέλη, Ἡθικὰ Νικομάχεια, (1137β): «ὁ καὶ ὁ νομοθέτης αὐτὸς ἂν εἶπεν ἐκεῖ παρὼν, καὶ εἰ ἥδει, ἐνομοθέτησεν» (πρβλ. τὴ μελέτη μου στὴν Ἑφημερίδα Ἑλλήνων Νομικῶν, τόμος 42/1975 σ. 458 καὶ σημ. 26 καὶ τοὺς ἐκεῖ ἀναφερόμενους συγγραφεῖς).

Ἡ διδασκαλία αὐτὴ τοῦ Ἀριστοτέλη ἔχει παγκόσμια καὶ διαρκὴ ἀξία καὶ μπορεῖ νὰ χαρακτηρισθεῖ ὡς ἡ ἐπικρατούσα σήμερον στὸ πεδίον τῆς φιλοσοφίας τοῦ δικαίου. Σύμφωνα μετὰ τὴν θεμελιτικὴν ἀξίαν διδασκαλία αὐτὴ τοῦ Ἀριστοτέλη, κατὰ τὴν ἐρμηνείαν καὶ τὴν ἐφαρμογὴ ἑνὸς νόμου, ὁ ἐφαρμοστὴς δὲν πρέπει νὰ στηρίζεται στὴν ἀρχικὴ βούλησις τοῦ νομοθέτη καὶ στίς ἐπικρατοῦσες κατὰ τὸ χρόνον τῆς θεσπίσεως τοῦ νόμου συνθῆκες, ἀλλὰ πρέπει προπαντὸς νὰ λαμβάνει ὑπ' ὄψιν του τίς νέες ἀνάγ-



κες, τὶς νέες ἀντιλήψεις καὶ τὶς νέες συνθῆκες ποὺ ἐπικρατοῦν κατὰ τὸ χρόνο τῆς ἐφαρμογῆς τοῦ νόμου, οἱ ὁποῖες γεννήθηκαν λόγῳ τῆς ροῆς τοῦ χρόνου καὶ τῆς μεταβολῆς τῶν κοινωνικῶν καὶ τῶν ἠθικο-νομικῶν συνθηκῶν. Μὲ ἄλλες λέξεις ὁ ἐφαρμοστὴς τοῦ νόμου πρέπει νὰ υἱοθετεῖ μιὰ συγχρονιστικὴ ἐρμηνεία, ἡ ὁποία, ἐναρμονίζεται ἀναμφίβολα μὲ τὶς ἐπικρατοῦσες ἀντιλήψεις, καὶ τὸ σύγχρονο αἶσθημα τοῦ δικαίου καὶ ἐξυπηρετεῖ πληρέστερα τὶς ἀνάγκες τῆς ζωῆς.

## — II —

2.— Μετὰ τὶς γενικὲς αὐτὲς θεωρητικὲς σκέψεις, ποὺ ἔχουν ὅμως μεγάλη πρακτικὴ ἀξία, θὰ ἐπιχειρήσω μιὰ γενικὴ ἐπισκόπηση τῶν θεμάτων ποὺ ἀναπτύσσονται στὸ σύγγραμμα τοῦ κ. Γεωργιάδη. Εἰδικότερα ἀναφέρω πολὺ γενικὰ ὅτι, στοὺς δύο τόμους του, στὶς 1100 περίπου σελίδες του καὶ στὶς 97 παραγράφους του, ἐπιχειρεῖται μιὰ πλήρης καὶ πολὺ συστηματικὴ ἀνάπτυξη τοῦ ἰσχύοντος ἐμπραγμάτου δικαίου ἀπὸ ἱστορικὴ, δογματικὴ (νομοερμηνευτικὴ) καὶ συγκριτικὴ ἄποψη (γιά τὸ δίκαιο μεγάλων χωρῶν, καὶ ἰδιαίτερα τῆς Γερμανίας καὶ τῆς Γαλλίας).

Σημειῶνω ἐπίσης ὅτι στὸ μὲν πρῶτο τόμο τοῦ ἔργου ἀναπτύσσονται ἀναλυτικὰ ἡ ἔννοια τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου καὶ οἱ θεσμοὶ τῆς νομῆς καὶ τῆς κυριότητος, καθὼς καὶ οἱ ἰδιαίτερες μορφὲς τῆς συγκυριότητος. Στὸ δὲ δεύτερο τόμο ἀναλύονται ὁ θεσμὸς τῶν ἀστικῶν καὶ τῶν ἀγροτικῶν δουλειῶν, τὸ δίκαιο τῆς ἐμπράγματος ἀσφάλειας (ἐνεχύρου, ὑποθήκης κλπ.) καὶ τὸ θέμα τῆς δημοσιότητος τῶν ἐμπραγμάτων συμβάσεων ἐπὶ ἀκινήτων.

Ἡ ἀνάπτυξη τῶν θεμάτων αὐτῶν γίνεται μὲ μεγάλη ἐπιμέλεια, βάσει τῆς νεότερης βιβλιογραφίας καὶ νομολογίας, καὶ ἀποτελεῖ πολὺ σημαντικὴ συμβολὴ στὴν ἐπιστήμην καὶ στὴν ὅλη νομικὴ ζωὴ. Στὴν παρούσα ἐργασία θὰ θίξω, γιά λόγους συντομίας, μόνο μερικὰ ἀπὸ τὰ θέματα αὐτὰ ποὺ ἐμφανίζουν ἰδιαίτερο ἐπιστημονικὸ ἢ πρακτικὸ ἐνδιαφέρον.

3.—Ἐνα ἀπὸ τὰ πρῶτα θέματα γενικότερου ἐνδιαφέροντος ἀφορᾷ τὶς θεμελιώδεις ἀρχὲς τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου. Ἡ σπουδαιότητα τῶν ἀρχῶν αὐτῶν εἶναι γενικὰ γνωστὴ. Μὲ τὸ σύστημα τῆς διευθυνόμενης οἰκονομίας, ποὺ εἶχε ἐπικρατήσει στὴ χώρα μας, ἰδίως μετὰ τὴ Μικρασιατικὴ καταστροφὴ τοῦ 1922, ἔχουν ληφθεῖ νομοθετικὰ καὶ διοικητικὰ μέτρα γιά τὴν ἐνίσχυση τῆς μικρῆς ἰδιοκτησίας (γεωργικῆς καὶ ἀστικῆς), ἡ ὁποία ἀποτελεῖ σπουδαῖο παράγοντα κοινωνικῆς σταθερότητας καὶ οἰκονομικῆς ἀναπτύξεως, καὶ ταυτοχρόνως συμβάλλει στὴν ἐλευθερὴ ἀνάπτυξη τῆς προσωπικότητος τοῦ ἀνθρώπου καὶ τῆς καλλιέργειας τοῦ πνευματικοῦ καὶ τοῦ

ψυχικοῦ του κόσμου. Σὲ πολὺ γενικὲς γραμμὲς τὰ μέτρα αὐτὰ εἶχαν τὶς ἀκόλουθες συνέπειες:

Α) Στὸ πεδίο τῶν διεθνῶν συναλλαγῶν θεσπίσθηκαν σοβαροὶ περιορισμοὶ ποὺ ἀπαγορεύουν τὴν ἀπόκτηση ἀκίνητης περιουσίας στὶς παραμεθόριες περιοχὲς ἀπὸ ἄλλοδαπούς (ὑπηκόους ξένων χωρῶν). Οἱ περιορισμοὶ ὅμως αὐτοὶ ἔχουν ἄρκετὰ μειωθεῖ κατὰ τὰ τελευταῖα χρόνια.

Β) Στὸ πεδίο τοῦ ἐσωτερικοῦ δικαίου πραγματοποιήθηκε μιὰ σοβαρὴ ἰδεολογικὴ ἐξέλιξη. Συγκεκριμένα, στὴ σύγχρονη ἐποχὴ ἔχει ἤδη ἀναγνωρισθεῖ ὅτι ἡ ἐκμετάλλευση τῆς ἀκίνητης περιουσίας ἀποτελεῖ σοβαρὴ λειτουργία, ποὺ ἐνδιαφέρει τὸ κοινωνικὸ σύνολο. Συνέπειες τῆς ἐξελιξέως αὐτῆς εἶναι οἱ ἑξῆς:

α) "Ὅτι ἡ ἀκίνητη περιουσία θεωρεῖται, ὅχι μόνο ὡς ἐξουσία τοῦ ἰδιοκτήτη, ἀλλὰ ταυτοχρόνως ἀναγνωρίζεται καὶ ὡς σοβαρὴ κοινωνικὴ λειτουργία ἀπὸ τὴν ὁποία ἀπορρέουν πολυάριθμες ὑποχρεώσεις ἀπέναντι στὸ Κράτος, στοὺς γείτονες τοῦ ἰδιοκτήτη, καὶ σὲ πολλοὺς ὀργανισμοὺς κοινωνικῆς ὠφέλειας. Ὡς παράδειγμα ἀναφέρω ὅτι στὴν περίπτωση μολύνσεως τοῦ περιβάλλοντος ἔχει ἀναγνωρισθεῖ κατὰ τοῦ ἰδιοκτήτη τοῦ ἀκινήτου, ποὺ ἐμόλυνε τὸ περιβάλλον, ἡ λαϊκὴ περιβαλλοντολογικὴ ἀγωγή πρὸς ἀνόρθωση τῆς σχετικῆς ζημίας (σχετικὰ βλ. Γεωργιάδης, ὅ.π., τόμος Α' § 30V σ. 288 ἐπ.).

β) Μιὰ ἄλλη ἐκδήλωση τοῦ χαρακτήρα τῆς ἰδιοκτησίας ὡς κοινωνικῆς λειτουργίας εἶναι ὅτι τὸ Κράτος (ἢ ἄλλοι κρατικοὶ ὀργανισμοὶ) ἰδρύουν νέους οἰκισμοὺς καὶ παραχωροῦν κατοικίες σὲ οἰκογένειες ἐργαζομένων μὲ πολλὴ εὐνοϊκὸς ὅρους, π.χ. τῆς καταβολῆς τοῦ τιμήματος μὲ πίστωση πολλῶν ἐτῶν καὶ μὲ μικρὲς ἐτήσιες δόσεις.

4.—"Ἐνα ἄλλο θέμα μεγάλης θεωρητικῆς καὶ πρακτικῆς ἀξίας εἶναι τὸ πρόβλημα τῶν θεμελιωδῶν ἀρχῶν τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου. Ὡς τέτοιες ἀρχὲς ἀναφέρονται ἡ ἀρχὴ τοῦ κλειστοῦ ἀριθμοῦ τῶν ἐμπραγμάτων δικαιωμάτων, ἡ ἀρχὴ τῆς δημοσιότητας καὶ τῆς εἰδικότητος καὶ ἄλλες δύο ἀρχὲς ποὺ προτείνονται ἀπὸ τὸν συγγραφέα. Ἀπὸ τὶς ἀρχὲς αὐτὲς περισσότερο σημαντικὴ εἶναι ἡ ἀρχὴ τῆς καλῆς πίστεως (βλ. § 2 ἀριθ. 43 ἐπ.), ἡ ὁποία διέπει πολλοὺς θεσμούς, π.χ. τὴν τακτικὴ χρησιμότησι, τὴν κτήση κυριότητος παρὰ μὴ κυρίου, τὴν περίπτωση τῆς κτήσεως καρπῶν ἀπὸ ἓνα καλόπιστο νομέα, τὴν ἐνοικοδόμησι σὲ γειτονικὸ ἀκίνητο, τὴ ρύθμιση τῆς πουβλικιανῆς ἀγωγῆς κ.λπ. (βλ. τὰ ἄρθρα 1041, 1036, 1066, 1010, 1112 ΑΚ κλπ.).

Συναφὲς πρὸς τὸ θέμα τῶν θεμελιωδῶν ἀρχῶν εἶναι καὶ τὸ πρόβλημα τῆς φύσεως τῶν κανόνων τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου (βλ. § 3 σ. 31 ἐπ.). Κατὰ τὴν ἀνάπτυξιν τοῦ προβλήματος αὐτοῦ ὁ συγγραφέας ἀποκρούει ὡς περιττὴ τὴ θεωρία τῶν ἐπιτα-



γῶν, καὶ προτείνει ἓνα νέο καὶ πληρέστερο ὅρισμὸ τοῦ ἐμπραγμάτου δικαϊώματος, τὸ ὁποῖο ὀρίζεται ὡς τὸ δικαίωμα ποὺ παρέχει ἐξουσία ἄμεση καὶ ἐναντίον ὅλων σὲ πράγμα ἢ σὲ ξένο δικαίωμα.

5.— Ἐπιστρέφω τώρα στὶς δύο πρῶτες παραγράφους (§§ 1 καὶ 2) τοῦ ἔργου, στὶς ὁποῖες ἀναπτύσσονται ἡ ἔννοια καὶ τὸ περιεχόμενο τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου, ἡ σπουδαιότητά του γιὰ τὴν κοινωνικὴ ζωὴ καὶ τὴν ἐλεύθερη ἀνάπτυξη τῆς προσωπικότητος τοῦ ἀνθρώπου, ἡ παλαιότερα ἐπικρατούσα ἀτομικιστικὴ θεωρία τῆς ιδιοκτησίας καὶ οἱ νεότερες ἰδέες γιὰ τὴν κοινωνικὴ δέσμευση τοῦ θεσμοῦ αὐτοῦ. Ἐπίσης στὶς ἴδιες παραγράφους ἀναπτύσσεται ἡ πολὺ σημαντικὴ ἐξέλιξη τοῦ ἐν λόγῳ δικαίου κατὰ τὰ τελευταῖα χρόνια καὶ τονίζεται ἡ σημασία πολλῶν νεότερων νόμων ποὺ ἔχουν ἐπιβάλλει σημαντικοὺς περιορισμοὺς τῆς ιδιοκτησίας γιὰ διαφόρους σκοπούς.

Τέλος, τὸ ἴδιο κεφάλαιο τοῦ βιβλίου ἀναφέρεται στὴν ἰδεολογικὴ κατεύθυνση τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου τοῦ Ἀστικοῦ Κώδικα. Στὸ πρόβλημα αὐτὸ ὁ συγγραφέας τονίζει ὅτι, ἐνῶ στὸ 19ο αἰῶνα ἡ ιδιοκτησία ἀναγνωρίζεταν ὡς ἓνα ἰσχυρὸ καὶ γενικὰ σεβαστὸ δικαίωμα, ποὺ παρεῖχε στὸν ιδιοκτήτη τὴν ἀπόλυτη ἐξουσία τῆς χρήσεως, τῆς καρπώσεως καὶ τῆς καταχρήσεως τοῦ πράγματος, στὸ σύγχρονο δίκαιο οἱ ἀντιλήψεις αὐτὲς ἔχουν σοβαρὰ κλονισθεῖ. Ἡ ιδιοκτησία (ἢ κυριότης) ἔχει ἀποβάλλει τὸν ἀπόλυτο ἀτομικιστικὸ της χαρακτήρα, καὶ ἀναγνωρίζεται ὡς κοινωνικὴ λειτουργία, τὴν ὁποία ὁ ιδιοκτήτης ὀφείλει νὰ χρησιμοποιοῖ, ὅχι μόνον γιὰ τὴν ἐξυπηρέτηση τοῦ ἀτομικοῦ του συμφέροντος, ἀλλὰ ταυτοχρόνως καὶ γιὰ τὴ θεραπεία τοῦ γενικοῦ κοινωνικοῦ συμφέροντος.

Βέβαια τὸ ἄρθρο 1000 τοῦ Α.Κ., κατ' ἀπομίμηση τοῦ γερμανικοῦ ΑΚ, παραλείπει κάθε μνεῖα τῆς κοινωνικῆς αὐτῆς ἀποστολῆς τῆς ιδιοκτησίας. Ἡ ἀποστολὴ ὅμως αὐτὴ συνάγεται ἀπὸ τὸ ἄρθρο 281 τοῦ Α.Κ., τὸ ἄρθρο 25 παρ. 3 τοῦ Συντάγματος, καὶ ἀπὸ πολλὰς ἄλλες διατάξεις, τόσο τοῦ Α.Κ. (βλ. π.χ. τὰ ἄρθρα 285, 1386, 1387, 1508 Α.Κ., τὸ ἄρθρο 19 τοῦ Εἰσαγ. Νόμου τοῦ ΑΚ κ.λπ.), ὅσο καὶ τῆς λοιπῆς νομοθεσίας. Ἀπὸ τὸ ἴδιο κοινωνικὸ πνεῦμα ἐμπνέονται πολλὰ νομοθετήματα ποὺ θεσπίσθηκαν ἀπὸ τὸ 1917 καὶ στὰ ἐπόμενα χρόνια μὲ στόχο, ἀφ' ἑνός, τὴν ἀναγκαστικὴ ἀπαλλοτριώση τῶν μεγάλων ἀγροτικῶν ιδιοκτησιῶν (τσιφλικίων) καὶ τὴν παραχώρησή τους σὲ ἀκτήμονες ἀγρότες, καί, ἀφ' ἑτέρου, τὰ ἀναλόγου φύσεως μέτρα ποὺ ἔχουν θεσπισθεῖ μὲ σκοπὸ τὴ διευκόλυνση τῆς ἀποκτήσεως κατοικίας ἀπὸ τοὺς ἄστεγους κατοίκους τῶν πόλεων.

6.— Στὸν ἴδιο βασικὸ σκοπὸ ἀποβλέπουν οἱ νέοι σχετικὰ νόμοι ποὺ καθιέρωσαν τοὺς θεσμοὺς τῆς ὀριζόντιας ιδιοκτησίας, τῆς κάθετης ιδιοκτησίας ἐπὶ οἰκοδομήματος ποὺ ἔχει ἀναγερεθεῖ χωριστὰ σὲ ἐνιαῖο οἰκόπεδο, καθὼς καὶ τοῦ θεσμοῦ τῆς χρονικῆς

διαιρεμένης ιδιοκτησίας (time sharing). Οί νέοι αὐτοί θεσμοί, παράλληλα μὲ τὴ βελτίωση τῶν ξενοδοχείων καὶ τῶν λοιπῶν τουριστικῶν ἐγκαταστάσεων, συντελοῦν στὴ θεραπεία τῶν στεγαστικῶν ἀναγκῶν μεγάλου τμήματος τοῦ πληθυσμοῦ, καὶ στὴν προαγωγή τοῦ ἐσωτερικοῦ καὶ τοῦ διεθνοῦς τουρισμοῦ. Συνολικὰ δὲ οἱ θεσμοὶ αὐτοὶ καὶ ἡ γενικὴ κοινωνικὴ ἐξέλιξις ἔχουν συμβάλει στὴν ἀνάπτυξιν τῆς ὅλης προσωποπικότητος τοῦ σύγχρονου ἀνθρώπου.

7.— Ἐνα ἄλλο χαρακτηριστικὸ γνώρισμα τοῦ ἐν λόγῳ ἔργου εἶναι ἡ συνεχὴς προσπάθεια τοῦ συγγραφέα νὰ προτείνει λύσεις σύμφωνας μὲ τὸ αἶσθημα τοῦ δικαίου καὶ τὸ γενικὸ κοινωνικὸ συμφέρον. Ἀναφέρω σχετικὰ δύο ἀπὸ τὶς πολλὰς περιπτώσεις:

α) Κατὰ τὸ ἄρθρο 1003 τοῦ Α.Κ., ὁ κύριος ἀκινήτου ἔχει ὑποχρέωση νὰ ἀνέχεται τὴν ἐκπομπὴ καπνοῦ, αἰθάλης, ἀναθυμιάσεων ἢ ἄλλες παρόμοιες ἐπενέργειες προερχόμενες ἀπὸ ἄλλα ἀκίνητα, ἐφ' ὅσον αὐτὲς δὲν παραβιάπτουν οὐσιωδῶς τὴν χρῆσιν τοῦ δικοῦ του ἀκινήτου. Κατὰ τὴν ἐρμηνείαν τοῦ ἁρθροῦ αὐτοῦ συζητεῖται τὸ ζήτημα ἂν ὁ κύριος τοῦ γειτονικοῦ ἀκινήτου ὑποχρεοῦται νὰ δέχεται καὶ τὶς καλούμενες ἰδεατὲς ἐκπομπές, π.χ. ἀπὸ τὴ λειτουργίαν ἐνὸς κακόφημου οἴκου, ἢ ἐνὸς πολυτελοῦς ξενοδοχείου, ἢ ἐνὸς χώρου συγκεντρώσεως ὕλικῶν κ.λπ. Ἡ κρατούσα γνώμη δέχεται τὴν καταφατικὴν λύσιν, τὴν ὁποία ὅμως ἀντικρούει ὁρθὰ ὁ κ. Γεωργιάδης μὲ τὸ ἐπιχείρημα ὅτι οἱ ἐνέργειαι αὐτὲς προσβάλλουν τὸ ἡθικὸ ἢ τὸ αἰσθητικὸ συναίσθημα τοῦ ἀνθρώπου, καὶ συνεπῶς δὲν εἶναι δυνατὸ νὰ γίνουν ἀνεκτές, χωρὶς τὴν συγκατάθεσιν τοῦ προσβαλλόμενου ἰδιοκτήτη. Ἀξιοσημεῖωτο εἶναι ὅτι ἡ γνώμη αὕτῃ ἔχει ἐπικρατήσῃ στὴν Ἑλβετία καὶ στὴ Γαλλίαν καὶ ἔγινε τελικὰ δεκτὴ (τὸ 1962) καὶ στὴ Γερμανίαν βλ. Γεωργιάδης, τόμ. Α' § 31, ἀριθ. 15, σ. 295 ἐπ.

β) Ἡ δευτέρη σχετικὴ περίπτωσις ἀφορᾷ τὸ θέμα τῶν περιορισμένων προσωποπικῶν δουλειῶν (ποῦ συζητεῖται στὸ Β' τόμο τοῦ βιβλίου, σ. 108 καὶ 111 ἐπ.). Οἱ δουλεῖαι αὐτὲς ἔχουν μεγάλη πρακτικὴ ἀξία καὶ ἔχουν γίνῃ γενικὰ δεκτὲς στὴν περίπτωσιν ποῦ ἐπιδιώκουν τὴ διατήρησιν τῆς μορφῆς ἢ τοῦ ἀρχιτεκτονικοῦ ρυθμοῦ ὀρισμένης περιοχῆς (π.χ. τὴ διατήρησιν τῆς μορφῆς μιᾶς κηπουπόλεως), ἢ ὅταν ἔχουν ὡς στόχον τὴν ἀπαγόρευσιν τοῦ ἀνταγωνισμοῦ (π.χ. τὴν ἱδρύσιν ἐνὸς καφερείου ἢ ἐστιατορίου, κλπ., ποῦ θὰ ἀνταγωνισθεῖ ἕνα ἀνάλογο κατὰστῆμα τοῦ δικαιοῦχου τῆς δουλείας).



## - III -

8.— Ἐρχομαι τώρα στὸ τρίτο καὶ πολὺ συντομότερο τμῆμα τῆς ἐργασίας αὐτῆς, στὸ ὁποῖο θὰ ἐπισημάνω ὀρισμένα εἰδικὰ θέματα, ποὺ ἔχουν εὐρύτερο νομικὸ καὶ κοινωνικὸ ἐνδιαφέρον: α) Ὡς πρῶτο ἀπὸ τὰ θέματα αὐτὰ θὰ ἀναφέρω τὸ πρόβλημα τῆς νομικο-κοινωνικῆς σημασίας τῆς ιδιοκτησίας (ἢ κυριότητος). Τὸ πρόβλημα αὐτὸ ἀναπτύσσεται σὲ πολλὰ παραγράφους τοῦ βιβλίου, καὶ ἰδιαίτερα στὶς παραγράφους (§ §) 28 καὶ 29, ὅπου τονίζεται ὅτι, λόγω τῶν πολιτικο-κοινωνικῶν ἐξελίξεων τῆς ἐποχῆς μας, ἡ ιδιοκτησία ἀναγνωρίζεται γενικὰ ὡς κοινωνικὴ λειτουργία. Πράγματι μὲ τὸ πνεῦμα αὐτὸ ἡ ιδιοκτησία χαρακτηρίζεται στὴ Γερμανία ὡς Sozialbindung (δηλαδή ὡς κοινωνικὴ δέσμευση), στὴ Γαλλία καὶ στὴν Ἰταλία ὡς κοινωνικὴ λειτουργία (propriété-fonction, proprietà-funzione) ἢ ὡς diritto dovero (ιταλ. δικαίωμα ποὺ γεννᾷ ὑποχρεώσεις).

Στὴ χώρα μας ὁ νομοθέτης, ἐμπνεόμενος ἀπὸ τὶς ἀρχὲς τῆς διευθυνόμενης οἰκονομίας καὶ τοῦ κρατικοῦ παρεμβατισμοῦ, ἔχει θεσπίσει πολυάριθμους καὶ ποικίλους περιορισμοὺς τῆς ιδιοκτησίας, οἱ ὁποῖοι μάλιστα πολὺ συχνὰ ἔχουν ὡς συνέπεια τὴ δημοσιοποίηση σὲ κάποιον βαθμὸ τοῦ ιδιωτικοῦ δικαίου. Στρηζόμενος στὶς ἐξελίξεις αὐτὲς ὁ καθηγητὴς Γεωργιάδης, καταλήγει στὸ πόρισμα ὅτι ἀπὸ τὴν κυριότητα πηγάζουν, ὅχι μόνον δικαιώματα, ἀλλὰ καὶ ὑποχρεώσεις ἀπέναντι στοὺς γείτονες - ιδιοκτῆτες καὶ στὸ κοινωνικὸ σύνολο. Βάσει τῆς σκέψης αὐτῆς ὁ ἴδιος ἀποφεύγει τὸν ρητορικὸ καὶ ὑπερβολικὸ χαρακτηρισμὸ τῆς ιδιοκτησίας ὡς κοινωνικῆς λειτουργίας καὶ τελικὰ καταλήγει σὲ μιὰ πιὸ ρεαλιστικὴ διατύπωση, κατὰ τὴν ὁποία ἡ κυριότητα (ἢ ιδιοκτησία) ἀποτελεῖ μιὰ ἔννομη σχέση ἀπὸ τὴν ὁποία πηγάζουν οἱ προβλεπόμενες ἀπὸ τὸ νόμο ἐξουσίες, ἀλλὰ ἐνδεχομένως πολλὰς ὑποχρεώσεις, βάρη ἢ ἄλλες δεσμεύσεις (βλ. τόμ. Α' σ. 278).

Εἰδικότερες ἐφαρμογὲς τῶν σκέψεων αὐτῶν γίνονται στὴν § 43, τμῆμα III τοῦ βιβλίου (σ. 404 ἐπ.), ὅπου ἀναπτύσσονται οἱ εἰδικοί κανόνες ποὺ ἰσχύουν στὴν ἀκίνητη περιουσία τῶν παραμεθόριων περιοχῶν καὶ στὰ θέματα τῆς πολεοδομίας, τῆς δασικῆς καὶ ἀγροτικῆς περιουσίας καὶ τῶν οἰκοδομικῶν συνεταρισμῶν.

9.— Ἐνα ἄλλο θέμα μεγάλης θεωρητικῆς καὶ πρακτικῆς ἀξίας ἀφορᾷ τὶς προϋποθέσεις καὶ τὴ διαδικασία τῆς ἀναγκαστικῆς ἀπαλλοτριώσεως. Προκαταρκτικῶς ὅμως γεννᾶται τὸ πρόβλημα τῆς διακρίσεως μεταξὺ τῶν νόμιμων περιορισμῶν τῆς ιδιοκτησίας καὶ τῆς ἀναγκαστικῆς ἀπαλλοτριώσεως. Στὸ προκαταρκτικὸ αὐτὸ πρόβλημα ἔχουν διατυπωθεῖ πολλὰς θεωρίες, ἀπὸ τὶς ὁποῖες μόνον τρεῖς ἀναφέρονται ἀπὸ τὸν συγγραφέα, ὁ ὁποῖος ὅμως τὶς χαρακτηρίζει ὡς μὴ ἱκανοποιητικὰς. Γιὰ τὸ λόγο αὐτὸ ἡ νομολογία δὲν ἀκολουθεῖ σταθερὴ γραμμὴ καὶ τὸ πρόβλημα, ὅπως τονίζει ὁρθὰ ὁ συγγραφέας, δὲν ἔχει βρεῖ ἀκόμη τὴν ὀριστικὴν του λύση (βλ. τόμ. Α' σ. 373).

10.— Τέλος, θά σημειώσουμε καὶ ἓνα ἄλλο θέμα πού ἀποδεικνύει ὅτι ὁ συγγραφέας εἶναι ἐνήμερος τῶν τελευταίων ἐξελίξεων τῆς ἐπιστήμης. Τὸ θέμα αὐτὸ ἀφορᾷ τὴν περίπτωση τῆς λεγόμενης τελεολογικῆς συστολῆς (teleologische Reduc-tion, βλ. Β' τόμο σελ. 78). Σύμφωνα μὲ τὴ σχετικὴ θεωρίαν πού δέχονται ἐπιφανεῖς γερμανοὶ συγγραφεῖς, ὅπως ὁ Larenz κ.ἄ., τὸ ἐμπράγματο δικαίωμα τῆς ἐπικαρπίας δὲν ἰσχύει ἀπεριορίστως, ὅπως φρονοῦν μερικοί, ἀλλὰ μόνο κατὰ τὴ διάρκειαν τῆς ζωῆς τοῦ ἐπικαρπωτῆ ἢ γιὰ ἓνα χρονικὸ διάστημα, πού ἔχει ἐκ τῶν προτέρων ὀρισθεῖ ἢ εἶναι δυνατὸ νὰ προσδιορισθεῖ, βάσει κριτηρίων θεσπιζόμενων στὴ σχετικὴ σύμβαση (βλ. Γεωργιάδης, τόμ. Β' σ. 78 καὶ σημ. 27). Εἶναι φανερό ὅτι ἡ γνώμη αὐτὴ ἀνταποκρίνεται στὶς ἀντιλήψεις πού ἴσχυαν ἀνέκαθεν στὸ δίκαιό μας.

11.— "Ὅσα ἀνέφερα πιὸ πᾶνω ἐπιτρέπουν νὰ ἀντιληφθεῖ κανεὶς τὴ μεγάλη ἀξία καὶ τὴν πολὺ σημαντικὴ προσφορὰ τοῦ ἔργου τοῦ καθηγητῆ κ. Γεωργιάδου στὴν ἀνάπτυξη τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου. Τὸ ἔργο αὐτό, πού ἀποτελεῖ καρπὸ πολυετῶν μελετῶν καὶ τῆς νομικῆς ἰδιοφυΐας τοῦ συγγραφέα, ἔχει συνταχθεῖ μὲ ἐξαιρετικὴ ἐπιμέλεια, στηρίζεται σὲ συστηματικὴ ἔρευνα τῆς ἐλληνικῆς καὶ τῆς ἀλλοδαπῆς βιβλιογραφίας καὶ νομολογίας καὶ στὴν ὀξείαν κριτικὴ σκέψη τοῦ συγγραφέα. Δὲν θά ἦταν δυνατὸ νὰ ἀναφέρω ἐδῶ τὸν πολὺ μεγάλον ἀριθμὸ τῶν ἀναπτυσσόμενων θεμάτων. Θεωρῶ ὅμως ἐπιβεβλημένο νὰ σημειώσω ἀπλῶς ὅτι στὸ ἔργο αὐτὸ ἀναλύονται ἐπιμελῶς, ἀφ' ἐνός, ὅλα τὰ κλασσικὰ θέματα τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου καὶ, ἀφ' ἑτέρου, πολλοὶ νεότεροι θεσμοὶ πού ἐπικράτησαν στὴν νομικὴ ζωὴ, ὅπως π.χ. ἡ ἐξασφαλιστικὴ μεταβίβαση τῆς κυριότητος ἐνὸς κινητοῦ πράγματος (§ 92), ἡ ἐξασφαλιστικὴ ἐκχώρηση ἀπαιτήσεως (§ 94), ἀλλὰ καὶ ἡ ὑποθήκη σὲ πλοῖα καὶ σὲ μηχανικὰς ἐγκαταστάσεις, τὸ πλυσματικὸ ἐνέχυρο, τὸ σύστημα τοῦ κτηματολογίου τῆς Ρόδου, Κῶ, καὶ Πόρτο-Λάγο καὶ πολλοὶ ἄλλοι θεσμοὶ πού διαμορφώθηκαν στὴν πράξιν γιὰ τὴν προστασίαν τοῦ περιβάλλοντος, τῶν ἀρχαιολογικῶν χώρων, τὴν ἐπαγγελματικὴν στέγη κ.λπ.

Συνολικὰ τὸ ἐν λόγῳ ἔργο μπορεῖ νὰ χαρακτηρισθεῖ ὡς ἓνα πολύτιμο ἀπόκτημα τῆς ἐλληνικῆς ἐπιστήμης καὶ ὡς ἓνας σημαντικὸς σταθμὸς στὴν προσπάθεια τῆς θεωρητικῆς καὶ πρακτικῆς ἐπιλύσεως τῶν προβλημάτων τοῦ ἐμπραγμάτου δικαίου. Γιὰ τὸ λόγο αὐτὸ ἄς μοῦ ἐπιτραπεῖ νὰ τελειώσω τὴν παρούσα ἐργασία, ἐκφράζοντας στὸ συγγραφέα τὰ θερμὰ μου συγχαρτήρια γιὰ τὸ ἔργο του αὐτὸ καὶ τὴν εὐχὴ μου νὰ συνεχίσει μὲ τὴν ἴδια πάντα ἐπιτυχίαν τὴν καλλιέργειαν τῆς ἐπιστήμης τοῦ Ἀστικοῦ Δικαίου.