JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS

PAOLO MENGOZZI

8 päivänä toukokuuta 2007 [1]

I Johdanto

1. Kammergericht Berlin (Berliinin muutoksenhakutuomioistuin, jäljempänä Kammergericht) on 21. ja 23.2.2006 tekemillään välipäätöksillä esittänyt EY 234 artiklan nojalla yhteisöjen tuomioistuimelle ennakkoratkaisupyynnön, joka koskee tiettyihin Osama bin Ladenia, al-Qaida-verkostoa ja Talebania lähellä oleviin henkilöihin ja yhteisöihin kohdistuvista erityisistä rajoittavista toimenpiteistä sekä Afganistaniin suuntautuvan tiettyjen tavaroiden ja palvelujen viennin kieltämisestä, Afganistanin Talebania koskevien lentokiellon ja varojen sekä muiden taloudellisten resurssien jäädyttämisen laajentamisesta annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 467/2001 kumoamisesta 27.5.2002 annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 881/2002 [2] tulkintaa.

2. Yhteisöjen tuomioistuinta pyydetään pääasiallisesti ratkaisemaan, mikä on asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdan ja 4 artiklan 1 kohdan soveltamisala menettelyssä, jossa on kysymys siitä, onko lainmukaista, että kiinteistön omistusoikeuden siirtoa ei suostuta kirjaamaan Saksan kiinteistörekisteriin sen vuoksi, että eräs ostajista on merkitty luetteloon henkilöistä, ryhmistä ja yhteisöistä, joiden katsotaan olevan lähellä Osama bin Ladenia, al-Qaida-verkostoa ja Talebania ja joihin tämän vuoksi sovelletaan rajoittavia toimenpiteitä, jotka on tällä asetuksella otettu käyttöön terroritekojen rahoittamisen estämiseksi.

II Asiaa koskevat oikeussäännöt

A *Yhdistyneiden Kansakuntien turvallisuusneuvoston päätöslauselmat*

3. Yhdistyneiden Kansakuntien turvallisuusneuvosto (jäljempänä turvallisuusneuvosto) hyväksyi 16.1.2002 päätöslauselman 1390 (2002), jossa määrätään eräistä toimenpiteistä, jotka on toteutettava Osama bin Ladenia ja al-Qaida-järjestön ja Talebanin jäseniä kohtaan sekä sellaisia muita näitä

1 – Alkuperäinen kieli: italia.

2 – EYVL L 139, s. 9.

lähellä olevia henkilöitä, ryhmiä, yrityksiä ja yhteisöjä kohtaan, jotka on sisällytetty turvallisuusneuvoston päätöslauselmien 1267 (1999) ja 1333 (2000) mukaisesti laadittuun luetteloon, jota päätöslauselman 1267 (1999) nojalla perustettu turvallisuusneuvoston pakotekomitea (jäljempänä pakotekomitea) päivittää säännöllisesti.

4. Päätöslauselman 1390 (2002) 2 kohdan a alakohdan mukaan kaikkien valtioiden on

"jäädytettävä viipymättä näiden henkilöiden, ryhmien, yritysten ja yhteisöjen varat ja muut rahoituksen lähteet tai taloudelliset resurssit, mukaan lukien varat, jotka on saatu näiden tahojen tai niiden nimissä tai ohjeiden perusteella toimivien henkilöiden suoraan tai välillisesti omistamasta tai hallitsemasta omaisuudesta, ja varmistettava, etteivät niiden kansalaiset tai niiden alueella oleskelevat muut henkilöt luovuta kyseisiä varoja tai muita varoja, rahoituksen lähteitä tai taloudellisia resursseja suoraan tai välillisesti näiden hyväksi". [3]

5. Turvallisuusneuvosto hyväksyi 20.12.2002 päätöslauselman 1452 (2002), jossa sallitaan tietyt poikkeukset päätöslauselmassa 1390 (2002) määrätyistä rajoittavista toimenpiteistä.

6. Päätöslauselman 1452 (2002) 2 kohdan b alakohdassa annetaan valtioille toimivalta sallia, että päätöslauselman 1390 (2002) 2 kohdan a alakohdan soveltamisalaan kuuluville tileille lisätään "sellaisista sopimuksista tai velvoitteista johtuvat maksut, jotka tehtiin tai asetettiin, ennen kuin näihin tileihin alettiin soveltaa päätöslauselmien 1267 (1999), 1333 (2000) tai 1390 (2002) määräyksiä", edellyttäen, että näin lisättyihin määriin "sovelletaan edelleen näitä määräyksiä".

7. Pakotekomitea päätti 6.7.2004 muuttaa päätöslauselmien 1267 (1999) ja 1333 (2000) mukaisesti laadittua luetteloa henkilöistä, ryhmistä ja yhteisöistä, ja se lisäsi siihen nimen Aqeel Abdulaziz Al-Aqil.

B *Euroopan unionin ja Euroopan yhteisön oikeussäännöt*

8. Pannakseen täytäntöön turvallisuusneuvoston päätöslauselman 1390 (2002) neuvosto hyväksyi 27.5.2002 yhteisen kannan 2002/402/YUTP Osama bin Ladeniin, Al-Qaida-järjestön ja Talebanin jäseniin sekä

3 – Kaikki tässä ratkaisuehdotuksessa lainatut turvallisuusneuvoston päätöslauselmien määräykset on käännetty päätöslauselmien englanninkielisen tekstin perusteella, ja käännökset ovat epävirallisia.

niitä lähellä oleviin henkilöihin, ryhmiin, yrityksiin ja yhteisöihin kohdistuvista rajoittavista toimenpiteistä ja yhteisten kantojen 96/746/YUTP, 1999/727/YUTP, 2001/154/YUTP ja 2001/771/YUTP kumoamisesta.[4]

9. Yhteisen kannan 2002/402, jota sen 1 artiklan mukaan "sovelletaan Osama bin Ladeniin, Al-Qaida-järjestön ja Talebanin jäseniin sekä niitä lähellä oleviin henkilöihin, ryhmiin, yrityksiin ja yhteisöihin, jotka mainitaan [edellä 3 kohdassa mainitussa] luettelossa", 3 artiklassa määrätään seuraavaa:

"Euroopan yhteisö, joka toimii sille Euroopan yhteisön perustamissopimuksessa annetun toimivallan rajoissa,

– määrää 1 artiklassa tarkoitettujen henkilöiden, ryhmien, yritysten ja yhteisöjen varojen, muiden rahoituksen lähteiden tai taloudellisten resurssien jäädyttämisestä,

– varmistaa, että varoja, rahoituksen lähteitä tai taloudellisia resursseja ei luovuteta suoraan tai välillisesti 1 artiklassa tarkoitetuille henkilöille, ryhmille, yrityksille ja yhteisöille tai niiden hyväksi."

10. Kuten asetuksen N:o 881/2002 1–4 perustelukappaleesta ilmenee, tämä asetus on annettu päätöslauselman 1390 (2002) täytäntöönpanemiseksi yhteisön alueen osalta.

11. Asetuksen N:o 881/2002 1 artiklassa säädetään seuraavaa:

"Tässä asetuksessa tarkoitetaan:

1) 'varoilla' rahoitusomaisuutta ja kaikenlaisia taloudellisia etuja, mukaan lukien esimerkiksi seuraavat: käteisvarat, sekit, rahasaatavat, vekselit, maksumääräykset ja muut maksuvälineet; talletukset rahoituslaitoksissa tai muissa yhteisöissä, tileillä olevat rahavarat, velat ja velkasitoumukset; julkisesti ja yksityisesti myytävät arvopaperit ja joukkovelkakirjat, mukaan lukien osakkeet ja osuudet, arvopaperitodistukset, velkakirjat, omat vekselit, optiotodistukset,

4 – EYVL L 139, s. 4.

velkasitoumukset, joihin liittyy vakuus, ja johdannaissopimukset; korot, osingot tai muu omaisuudesta saatava tai kertyvä tulo tai arvo; luotto, kuittausoikeus, takaukset, suoritustakaukset tai muut rahoitussitoumukset; remburssit, konossementit, kauppakirjat; varoihin tai rahoituslähteisiin liittyvää osuutta osoittavat asiakirjat ja mitkä tahansa muut vientirahoitusvälineet,

varojen, tavaroiden tai palvelujen hankkimiseksi esimerkiksi myymällä, vuokraamalla tai kiinnittämällä ne."

12. Asetuksen N:o 881/2002 2 artiklassa säädetään seuraavaa:

2) 'taloudellisilla resursseilla' kaikenlaista aineellista tai aineetonta, irtainta tai kiinteää omaisuutta, joka ei ole varoja mutta jota voidaan käyttää varojen, tavaroiden ja palvelujen hankkimiseen;

"1. Jäädytetään kaikki pakotekomitean nimeämille ja liitteessä I luetelluille luonnollisille tai oikeushenkilöille, ryhmille tai yhteisöille kuuluvat tai niiden omistamat tai hallussa olevat varat ja taloudelliset resurssit.

3) 'varojen jäädyttämisellä' toimia, joilla estetään kaikki sellainen varojen siirtäminen, kuljettaminen, muuntaminen, käyttö tai myyminen, joka muuttaisi niiden määrää, paljoutta, sijaintia, omistusta, hallintaa, luonnetta tai käyttötarkoitusta, taikka muut sellaiset muutokset, jotka mahdollistaisivat varojen käytön, mukaan lukien omaisuudenhoito,

2. Mitään varoja ei saa luovuttaa suoraan tai välillisesti pakotekomitean nimeämille ja liitteessä I luetelluille luonnollisille tai oikeushenkilöille, ryhmille tai yhteisöille eikä niiden hyväksi.

4) 'taloudellisten resurssien jäädyttämisellä' toimia, joilla estetään kaikenlainen taloudellisten resurssien käyttäminen

3. Mitään taloudellisia resursseja ei saa luovuttaa suoraan tai välillisesti pakotekomitean nimeämille ja liitteessä I luetelluille luonnollisille tai oikeushenkilöille, ryhmille tai yhteisöille eikä niiden hyväksi niin, että ne voisivat hankkia varoja, tavaroita tai palveluja."

13. Asetuksen N:o 881/2002 4 artiklan 1 kohdassa säädetään seuraavaa:

"Kielletään tietoinen ja tarkoituksellinen osallistuminen sellaisiin toimiin, joiden suorana tai välillisenä tavoitteena tai seurauksena on 2 artiklan säännösten kiertäminen – –"

14. Asetuksen N:o 881/2002 7 artiklan 1 kohdassa annetaan komissiolle toimivalta erityisesti "muuttaa tai täydentää liitettä I joko – – turvallisuusneuvoston tai pakotekomitean päätösten perusteella".

15. Asetuksen N:o 881/2002 9 artiklassa säädetään seuraavaa:

"Tämän asetuksen soveltamiseen eivät vaikuta mahdolliset oikeudet ja velvollisuudet, jotka johtuvat ennen tämän asetuksen voimaantuloa allekirjoitetuista kansainvälisistä sopimuksista, muista sopimuksista tai myönnetyistä toimiluvista taikka luvista."

16. Asetuksen N:o 881/2002 liitteessä I on "luettelo [tämän asetuksen] 2 artiklassa tarkoitetuista henkilöistä, ryhmistä ja yhteisöistä".

17. Pannakseen täytäntöön turvallisuusneuvoston päätöslauselman 1452 (2002) neuvosto hyväksyi 27.2.2003 yhteisen kannan 2003/140/YUTP poikkeuksista yhteisellä kannalla 2002/402 määrättyihin rajoittaviin toimenpiteisiin. [5] Yhteisen kannan 2003/140 1 artiklassa todetaan, että "pannessaan täytäntöön yhteisen kannan 2002/402/YUTP 3 artiklassa määrätyt toimenpiteet Euroopan yhteisö ottaa huomioon Yhdistyneiden Kansakuntien turvallisuusneuvoston päätöslauselman 1452 (2002) mukaiset poikkeukset".

18. Neuvosto antoi 27.3.2003 asetuksen (EY) N:o 561/2003 asetuksen (EY) N:o 881/2002 muuttamisesta siltä osin kuin on kyse varojen ja taloudellisten resurssien jäädyttämistä koskevista poikkeuksista. [6]

19. Asetuksen N:o 561/2003 1 artiklalla lisätään asetukseen N:o 881/2002 2 a artikla, jonka 4 kohdassa säädetään seuraavaa:

"Seuraaviin jäädytetyille tileille lisättäviin määriin ei sovelleta 2 artiklan 2 kohtaa:

a) kyseisistä tileistä kertyvät korko- tai muut tuotot; tai

5 – EUVL L 53, s. 62.

6 – EUVL L 82, s. 1.

b) sellaisista sopimuksista tai velvoitteista johtuvat maksut, jotka syntyivät ennen sitä päivää, josta lähtien kyseiset tilit ovat kuuluneet asetuksella (EY) N:o 337/2000, asetuksella (EY) N:o 467/2001 tai tällä asetuksella peräkkäin täytäntöönpantujen – – turvallisuusneuvoston päätöslauselmien määräysten piiriin.

Nämä korot, muut tuotot ja maksut jäädytetään samalla tavoin kuin on jäädytetty ne tilit, joille ne lisätään."

20. Komissio antoi 12.7.2004 asetuksen (EY) N:o 1277/2004 asetuksen (EY) N:o 881/2002 muuttamisesta 37. kerran. [7] Asetuksen N:o 1277/2004 1 artiklan ja asetuksen liitteen 2 kohdan mukaan asetuksen N:o 881/2002 liitettä I muutetaan niin, että luonnollisten henkilöiden luetteloon sisällytetään erityisesti "Aqeel Abdulaziz Al-Aqil. Syntynyt 29.4.1949".

21. Asetus N:o 1277/2004 tuli voimaan samana päivänä kun se julkaistiin Euroopan unionin virallisessa lehdessä, eli 13.7.2004. [8]

7 – EUVL L 241, s. 12.

8 – Asetuksen italiankielisen version mukaan asetus tulee voimaan sen julkaisemista "seuraavana päivänä", ja tämä versio poikkeaa ilmeisen kirjoitusvirheen vuoksi kaikista muista kieliversioista, joissa viitataan sitä vastoin julkaisemispäivään.

C *Asiassa merkitykselliset Saksan oikeussäännöt*

22. Kun huomioon otetaan Kammergerichtin 21.2.2006 tekemä välipäätös (jäljempänä ennakkoratkaisupyyntö), Saksan hallituksen huomautukset ja istunnossa esitetyt tiedot, tässä menettelyssä merkityksellisistä Saksan oikeussäännöistä voidaan esittää seuraava selvitys.

23. Saksan lainsäädännön mukaan sekä kiinteän että irtaimen omaisuuden kauppa toteutetaan tekemällä kaksi erillistä sopimusta eli varsinainen kauppasopimus, jossa toinen sopimuspuoli (myyjä) sitoutuu luovuttamaan omaisuuden ja siirtämään sen omistusoikeuden ostajalle ja toinen sopimuspuoli (ostaja) sitoutuu maksamaan vastikkeen myyjälle rahana, ja niin sanottu "aineellinen täytäntöönpanosopimus", jossa sopimuspuolet sopivat yhtäältä omaisuuden ja toisaalta rahan omistusoikeuden siirtämisestä. Jotta voitaisiin katsoa, että omistusoikeus kaupan kohteena olevaan omaisuuteen on todella siirtynyt, edellytetään kuitenkin, että sopimuspuolet suorittavat tarvittavat muodollisuudet, joista säädetään lainsäädännössä.

24. Kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirtämiseksi sopimuspuolten on Saksan lainsäädännön mukaan

a) tehtävä kauppasopimus notaarin vahvistaman asiakirjan muodossa (Bürgerliches Gesetzbuchin (Saksan siviililaki, jäljempänä BGB) 311 b §:n 1 momentti);

b) henkilökohtaisesti tai edustajien välityksellä vahvistettava aineellisen täytäntöönpanosopimuksen tekeminen (jäljempänä omistusoikeuden siirtoa koskeva sopimus) notaarin tai muun toimivaltaisen henkilön luona (BGB:n 873 §:n 1 ja 2 momentti ja 925 §:n 1 momentti);

c) tehtävä Grundbuchamtille (kiinteistörekisteriviranomainen) hakemus kiinteän omaisuuden omistusoikeuden muutoksen kirjaamiseksi Grundbuchiin (kiinteistörekisteri) (BGB:n 873 §:n 1 momentti).

25. Saksan lainsäädännön mukaan kiinteistön kauppasopimuksen – joka on vaikutukseltaan pelkästään velvoittava – tekeminen ei toisin sanoen riitä luomaan ostajalle omistusoikeutta kaupan kohteena olevaan kiinteään omaisuuteen, vaan se on asteittaisessa tapahtumasarjassa ensimmäinen kolmesta vaiheesta – notaarin vahvistaman kauppasopimuksen tekeminen, omistusoikeuden siirtoa koskevan sopimuksen tekeminen vaaditussa muodossa ja omistusoikeuden muutoksen kirjaaminen kiinteistörekisteriin – jotka ovat kaikki välttämättömiä kiinteistön omistusoikeuden siirtymiseksi.

26. Voidaan sanoa, että kaupan kohteena olleen kiinteistön omistusoikeuden siirto on saatettu loppuun, kun se on kirjattu rekisteriin, mikä tarkoittaa, että vaikka ennen tätä on mahdollista, että siirto kirjataan väliaikaisesti ja omaisuus luovutetaan aineellisesti ostajalle ja kauppasumma myyjälle, vasta kirjaamisella ostaja saa oikeuden määrätä omaisuudesta niin, että hän voi myydä sen edelleen tai kiinnittää sen. Asian ratkaisee tällöin viime kädessä Grundbuchamt, jonka on Grundbuchordnungin (kiinteistörekisteriä koskeva asetus) 18 §:n 1 momentin mukaan tutkittava, ettei kirjaamiselle ole mitään – sen enempää alun perin olemassa ollutta kuin myöhemmin syntynyttä – estettä, esimerkiksi lakiin perustuvaa kieltoa määrätä omaisuudesta.

III Tosiseikat, ennakkoratkaisukysymykset ja asian käsittelyn vaiheet

27. Gerda Möllendorf ja Christiane Möllendorf-Niehuus (jäljempänä myyjät), jotka ovat

Saksan oikeuden mukaan perustetun yhtymän osakkaita, tekivät 19.12.2000 notaarin vahvistamalla asiakirjalla kauppasopimuksen Berliinin Neuköllnin kaupunginosassa sijaitsevasta rakennetusta kiinteistöstä Saksan oikeuden mukaan perustetun yhtymän osakkaiden Salem-Abdul Ghani El-Rafein, Kamal Rafehin ja Ageel A. Al-Ageelin (jäljempänä ostajat) kanssa.

28. Sopimuspuolet sopivat tässä samassa asiakirjassa kiinteistön omistusoikeuden siirtämisestä ostajille ja sallivat siirron merkitsemisen kiinteistörekisteriin. Sopimuspuolet sopivat lisäksi, että kauppahinta, joka oli 2 375 000 Saksan markkaa eli 1 214 318,22 euroa, oli 15.2.2001 mennessä talletettava asiakirjan vahvistaneen notaarin Karl Alichin (jäljempänä notaari) asiakastilille, josta se oli tarkoitus maksaa myyjille, kun omistusoikeuden siirto kirjataan väliaikaisesti kiinteistörekisteriin lopullista merkintää odotettaessa.

29. Ostajat tallettivat kauppasopimuksen mukaisesti kauppahinnan notaarin asiakastilille.

30. Omistusoikeuden siirto kirjattiin 8.3.2001 kiinteistörekisteriin väliaikaisesti.

31. Sen mukaan, mitä notaari kertoi yhteisöjen tuomioistuimelle 8.3.2007 pidetyssä istunnossa, toukokuussa 2001 kauppahinta maksettiin myyjille ja hallintaoikeus kaupan kohteena olleeseen kiinteistöön siirrettiin ostajille.

32. Alueellisesti toimivaltainen Grundbuchamt hylkäsi 29.10.2003 tekemällään päätöksellä notaarin 22.1.2003 tekemän hakemuksen lopullisesta kirjaamisesta sen perusteella, ettei pyydettyjä täydentäviä asiakirjoja ollut toimitettu 28.3.2003 päivätyssä kirjeessä asetetussa määräajassa.

33. Ageel A. Al-Ageel (jäljempänä kolmas ostaja) mainittiin 13.7.2004 lukien luonnollisena henkilönä asetuksen N:o 881/2002 liitteessä I olevassa luettelossa.

34. Notaari teki notaarin vahvistaman ja Grundbuchamtille jo talletetun kauppakirjan perusteella tälle 9.12.2004 uuden hakemuksen, jossa pyydettiin omistusoikeuden siirron lopullista kirjaamista ostajien hyväksi. Todettuaan, että kolmannen ostajan nimi oli asetuksen N:o 881/2002 liitteessä I olevassa luettelossa, asiaa käsittelevä viranomainen hylkäsi 21.4.2005 tekemällään päätöksellä kirjaamishakemuksen viitaten tältä osin tämän asetuksen 2 artiklan 3 kohtaan ja 4 artiklan 1 kohtaan.

35. Notaari teki 3.5.2005 myyjien puolesta Grundbuchamtille valituksen tästä päätöksestä. Grundbuchamt siirsi valituksen viran puolesta Landgericht Berlinille (jäljempänä Landgericht), joka hylkäsi sen 27.9.2005 tekemällään päätöksellä.

36. Notaari, joka toimi edelleen myyjien puolesta, valitti 7.10.2005 Landgerichtin päätöksestä Kammergerichtiin.

37. Notaari vetosi valituksen tueksi ensinnäkin siihen, että riitautetulla päätöksellä loukattiin Saksan perustuslain 14 §:ssä turvattua omistusoikeutta myyjien osalta, sillä näitä ei ollut mainittu asetuksen N:o 881/2002 liitteessä I.

38. Toiseksi notaari totesi, että kyseinen oikeustoimi, jossa kiinteistöstä oli sovittu maksettavaksi huomattava kauppahinta ja jonka täytäntöönpanemiseksi oli jo maksettu tämä hinta, ei kuulunut asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdan soveltamisalaan. Hän esitti tämän kannan tueksi, että tässä säännöksessä olevat ilmaisut "luovuttaa" ja "niiden hyväksi" osoittavat, että säännöstä sovelletaan vain oikeustoimiin, joissa suoritus ja vastasuoritus eivät ole taloudellisessa tasapainossa.

39. Lopuksi notaari totesi, että jos kauppasopimus mahdollisesti todetaan mitättömäksi, ostajilla on – asetuksen N:o 881/2002 seitsemännen perustelukappaleen ja 2 artiklan 1 kohdan vastaisesti – oikeus saada maksettu hinta takaisin, ja he voivat nostaa myyjiä vastaan kanteen tämän oikeuden toteuttamiseksi.

40. Kammergericht katsoi, että notaarin tekemän valituksen ratkaisemiseksi oli tarpeen pyytää yhteisöjen tuomioistuimelta ennakkoratkaisua.

41. Kammergericht totesi ennakkoratkaisupyynnössään, että Saksan lainsäädännön perusteella oikeuden tehdä omistusoikeuden siirtoa koskeva sopimus – esineoikeudellisen määräämisvallan ilmauksena – sekä tämän oikeuden käyttämistä koskevan valtuuden on oltava olemassa silloinkin, kun siirto kirjataan kiinteistörekisteriin, ja näin on myös silloin, kun – kuten nyt esillä olevassa asiassa – ostaja ja myyjä ovat siihen velvoitettuina jo tehneet omistusoikeuden siirtoa koskevan sopimuksen muotovaatimuksia vastaavalla tavalla samassa yhteydessä notaarin vahvistaman kauppakirjan kanssa.

42. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tähdensi, että kun määräämisvallan rajoitus tulee voimaan sen jälkeen, kun kauppasopimus on tehty ja omistusoikeuden siirtoa koskevan sopimuksen muotovaatimukset on

täytetty, mutta ennen kuin siirto on kirjattu kiinteistörekisteriin, Grundbuchamtin on lähtökohtaisesti otettava se huomioon.

43. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin totesi lisäksi, että koska Saksan lainsäädännön mukaan kirjaamisesteen olemassaolo estää myyjiä panemasta kauppasopimusta täytäntöön, myyjien on BGB:n 275 ja 323 §:n mukaan palautettava kauppahinta ostajille, jollei myös tähän toimenpiteeseen kohdistu asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 2 kohdan mukaista kieltoa.

44. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin päätteli lopuksi, että varsinainen ongelma, joka on ratkaistava, koskee asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdan ja 4 artiklan 1 kohdan soveltamisalaa, koska on selvitettävä, seuraako näistä säännöksistä määräämiskielto, joka koskee myös kiinteän omaisuuden myyntiä asetuksen liitteessä I olevassa luettelossa mainitulle henkilölle ja jota sovelletaan poikkeuksetta myös tapauksessa, jossa määräämistoimi on toteutettu sellaisen kauppasopimuksen täytäntöönpanemiseksi, joka on tehty ja jonka toinen sopimuspuoli on jo täyttänyt ennen asetuksen julkaisemista, vai sovelletaanko näitä säännöksiä myyjien väittämin tavoin vain silloin, kun tehdyn vastasuorituksen arvo ei vastaa määräämistoimen kohteen arvoa.

45. Kauppahinnan palauttamisen osalta Kammergericht totesi 23.2.2006 esittämässään ennakkoratkaisupyynnön täydennyksessä lisäksi, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 1–3 kohdasta ja 4 artiklan 1 kohdasta ei voida johtaa toimivaltaa, jonka nojalla myyjä voitaisiin määrätä tallettamaan kauppahinta, kun myyjä ei jo sopimuksen tekohetkellä tai kauppahinnan vastaanottoajankohtana tiennyt, että ostajaan sovellettiin rajoittavia toimenpiteitä.

46. Kammergericht totesi tässä ennakkoratkaisupyynnön täydennyksessä vielä, että on epäilyjä myös siitä, onko silloin, kun ostajia on useampia tai kun – kuten nyt esillä olevassa asiassa – he muodostavat yhtymän, oikeus kauppahinnan palauttamiseen jäädytettävä kokonaan vai vain rajoittavien toimenpiteiden kohteena olevien ostajien osuuden osalta.

47. Tämän vuoksi Kammergericht keskeytti asian käsittelyn ja esitti yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

"1) Kielletäänkö [asetuksen N:o 881/2002] 2 artiklan 3 kohdan ja 4 artiklan 1 kohdan säännöksillä tekemästä kauppasopimuksen täytäntöönpanemiseksi sopimusta kiinteistön omistusoikeuden siirtämisestä mainitun asetuksen liitteessä I mainitulle luonnolliselle henkilölle?

2) Jos ensimmäiseen kysymykseen vastataan myöntävästi: kielletäänkö asetuksessa N:o 881/2002 kiinteään omaisuuteen kohdistuvan omistusoikeuden siirtymisen edellytyksenä oleva kirjaaminen kiinteistörekisteriin myös silloin, kun kirjaamisen perustana oleva kauppasopimus on tehty ja omistusoikeuden siirtoa koskeva sopimus on todettu sitovaksi, ennen kuin määräämisoikeuteen kohdistuva rajoitus julkaistiin Euroopan yhteisöjen virallisessa lehdessä, ja kun kauppahinta, joka asetuksen liitteessä I mainitun luonnollisen henkilön oli sopimuksen mukaan ostajana maksettava, oli ennen tätä ajankohtaa

a) talletettu notariaatin asiakastilille tai

b) maksettu myyjälle?"

48. Kirjallisia huomautuksia ovat yhteisöjen tuomioistuimen perussäännön 23 artiklan mukaisesti esittäneet Italian ja Saksan hallitukset ja komissio.

49. Suullisia huomautuksia ovat 8.3.2007 pidetyssä istunnossa esittäneet Möllendorf ja Möllendorf-Niehuus, notaari Alich sekä Saksan hallituksen ja komission asiamiehet.

IV Oikeudellinen tarkastelu

A *Alustavat toteamukset*

50. Ensimmäisellä kysymyksellään ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyytää yhteisöjen tuomioistuinta täsmentämään, kielletäänkö asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa ja 4 artiklan 1 kohdassa tekemästä kauppasopimuksen täytäntöönpanemiseksi sopimusta kiinteistön omistusoikeuden siirtämisestä henkilölle, joka mainitaan asetuksen liitteessä I olevassa luettelossa.

51. Toisella kysymyksellään ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin sitä vastoin pyytää yhteisöjen tuomioistuinta täsmentämään siinä tapauksessa, että ensimmäiseen kysymykseen vastataan myöntävästi, estävätkö edellä mainitun asetuksen säännökset tällaisen siirron kirjaamisen kiinteistörekisteriin silloinkin, kun ennen ajankohtaa, josta lähtien asetuksen säännöksiä sovelletaan ostajaan, ei ole pelkästään tehty kauppasopimusta vaan on täytetty myös omistusoikeuden siirtoa koskevan sopimuksen muotovaatimukset ja kauppahinta on joko talletettu notariaatin asiakastilille tai maksettu myyjälle.

52. Jos jätetään huomiotta, että ennakkoratkaisukysymys on esitetty kahdessa osassa, on todettava, että sillä pyritään pääasiallisesti

siihen, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa ja 4 artiklan 1 kohdassa asetettujen kieltojen soveltamisalaa selvennettäisiin, jotta voitaisiin todeta, ovatko nämä kiellot tilanteessa, jossa kiinteistön kauppasopimus on tehty ennen ostajan merkitsemistä asetuksen liitteessä I olevaan luetteloon, esteenä sellaisten – omistusoikeuden siirtoa koskevan sopimuksen tekemisen ja tämän siirron kiinteistörekisteriin kirjaamisen kaltaisten – toimien loppuun saattamiselle, jotka ovat välttämättömiä, jotta omistusoikeuden siirto toteutuisi edellä mainitun sopimuksen täytäntöönpanemiseksi. Yhteisöjen tuomioistuinta pyydetään lisäksi täsmentämään, voivatko yhtäältä se, että on sovittu, että ostaja tekee omaisuuteen kohdistuvan omistusoikeuden siirtoa vastaan vastasuorituksen (kauppahinta), jonka arvo on asianmukainen, ja toisaalta se, että tämä vastasuoritus on tehty (talletuksena notariaatin asiakastilille tai maksuna myyjälle), ennen kuin ostaja on sisällytetty edellä mainittuun luetteloon, merkitä, että edellä mainittuihin toimiin ei sovelleta näitä kieltoja.

53. Ensimmäinen ennakkoratkaisukysymys, jolla kysytään, kielletäänkö asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa ja 4 artiklan 1 kohdassa tekemästä omistusoikeuden siirtoa koskevaa sopimusta, näyttää ensi arviolta nostavan esiin tutkittavaksi ottamiseen liittyviä ongelmia sen suhteen, onko sillä merkitystä kyseisessä tapauksessa annettavan ratkaisun kannalta. On nimittäin selvää, että nyt esillä olevassa asiassa omistusoikeuden siirtoa koskevan sopimuksen muotovaatimukset on täytetty notaarin luona samana päivänä (19.12.2000), jona notaarin vahvistama kauppasopimus tehtiin, eli selvästi ennen ajankohtaa (13.7.2004), jona kyseisiä kieltoja alettiin soveltaa kolmanteen ostajaan. Koska kiellolla on tarkoitus estää toiminta eikä poistaa sen vaikutuksia (sillä muutoin kysymys ei olisi kiellosta vaan muuntyyppisestä määräyksestä), eli se suuntautuu tulevaisuuteen, vaikuttaa siltä, että ensimmäinen kysymys on hypoteettinen ja että sen tutkittavaksi ottamisen edellytykset näin ollen puuttuvat, sillä siinä tarkoitettu toiminta (omistusoikeuden siirtoa koskeva sopimus) on nyt esillä olevassa asiassa tapahtunut, ennen kuin kieltoa alettiin soveltaa.

54. Tältä osin nousee kuitenkin esiin joitakin epäilyjä eräiden sellaisten toteamusten osalta, joita ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on esittänyt ominaispiirteistä, joita omistusoikeuden siirtoa koskevalla sopimuksella on Saksassa lainsäädännön perusteella.

55. Ennakkoratkaisupyynnössä nimittäin todetaan, että Saksan lainsäädännön mukaan "[omistusoikeuden siirtoa koskevan sopimuksen tekemistä koskevan] sopimusvaltuuden, ilmaisuna aineellis-oikeudellisesta hallintaoikeudesta, sekä sen harjoittamiseen liittyvän toimivallan täytyy – – olla olemassa vielä rekisteröinnin ajankohtana [myös silloin], kun sopimus – kuten tässä – on tullut sitovaksi".

56. Ei ole selvää, tarkoittaako ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin näillä tarkennuksilla, että vaikka omistusoikeuden siirtoa

koskevan sopimuksen muotovaatimukset on jo täytetty notaarin luona ja vaikka sopimus siten sitoo sopimuspuolia, sopimusta voidaan pitää täydellisesti ja lopullisesti päätökseen saatettuna vasta, kun siirto kirjataan kiinteistörekisteriin siten, että rajoitus, joka kohdistuu valtaan määrätä kaupan kohteena olevasta omaisuudesta (kuten asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdasta ja 4 artiklan 1 kohdasta mahdollisesti johtuva rajoitus) ja joka tulee voimaan tätä kirjaamista odotettaessa, estää saattamasta sopimusta päätökseen.

57. Kun asiaa tarkastellaan toisesta näkökulmasta, jonka eräät Saksan hallituksen kirjallisten huomautusten kohdat ovat tuoneet esiin, voidaan katsoa, että ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin esittää ensimmäisen kysymyksen pystyäkseen siinä tapauksessa, että kysymykseen vastataan myöntävästi, rinnastamaan asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa ja 4 artiklan 1 kohdassa säädetyn rajoituksen Saksan oikeudessa tarkoitettuun lakisääteiseen määräämiskieltoon, joka voi ainakin tietyillä edellytyksillä tehdä ennen kiellon voimaantuloa toteutetun toimen mitättömäksi lainvastaisuuden vuoksi (BGB:n 134 §).

58. Niiden tietojen perusteella, joita yhteisöjen tuomioistuimelle on esitetty asiassa merkityksellisestä Saksan lainsäädännöstä, ei tosiasiassa voida varmuudella selvittää, onko ensimmäinen kysymys merkityksellinen sen päätöksen kannalta, joka Kammergerichtin on tehtävä. Tämän johdosta ei ole kuitenkaan katsottava, että kysymyksen tutkittavaksi ottamisen edellytykset puuttuvat.

59. Muistutan nimittäin, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan EY 234 artiklan mukaisessa yhteisöjen tuomioistuimen ja kansallisten tuomioistuinten välisessä yhteistyössä yksinomaan kansallisen tuomioistuimen, jossa asia on vireillä ja joka vastaa annettavasta ratkaisusta, tehtävänä on kunkin asian erityispiirteiden perusteella harkita, onko ennakkoratkaisu tarpeen asian ratkaisemiseksi ja onko sen yhteisöjen tuomioistuimelle esittämillä kysymyksillä merkitystä asian kannalta. Jos esitetyt kysymykset koskevat yhteisön oikeuden tulkintaa, yhteisöjen tuomioistuimella on siten lähtökohtaisesti velvollisuus ratkaista ne. [9] Kansallisen tuomioistuimen esittämä pyyntö voidaan jättää tutkimatta vain, jos on ilmeistä, että pyydetyllä yhteisön oikeuden tulkitsemisella ei ole mitään yhteyttä kansallisessa tuomioistuimessa käsiteltävän asian tosiseikkoihin tai kohteeseen, jos kyseinen ongelma on luonteeltaan hypoteettinen taikka jos yhteisöjen tuomioistuimella ei ole tiedossaan niitä tosiseikkoja ja oikeudellisia seikkoja, jotka ovat tarpeen, jotta se voisi antaa hyödyllisen vastauksen sille esitettyihin kysymyksiin. [10]

60. Kun otetaan huomioon edellä 54–57 kohdassa esitetyt toteamukset, ei mielestäni näin ollen ole perusteita katsoa, että nämä edellytykset täyttyvät, joten ensimmäinen kysymys voidaan käsitykseni mukaan ottaa tutkittavaksi.

9 – Asia C-415/93, Bosman ym., tuomio 15.12.1995 (Kok. 1995, s. I-4921, 59 kohta); asia C-7/97, Bronner, tuomio 26.11.1998 (Kok. 1998, s. I-7791, 16 kohta) ja asia C-238/05, Asnef-Equifax, tuomio 23.11.2006 (Kok. 2006, s. I-11125, 15 kohta).

10 – Em. asia Bosman ym., tuomion 61 kohta; em. asia Bronner, tuomion 17 kohta ja em. asia Asnef-Equifax, tuomion 17 kohta.

61. Ensimmäiseen kysymykseen ei myöskään liity sellaisia erityisiä näkökohtia, joiden vuoksi se vaatisi erillistä käsittelyä suhteessa siihen käsittelyyn, jota toiseen kysymykseen vastaaminen edellyttää. Käsittelen siten molempia kysymyksiä yhdessä.

63. On siis keskityttävä tarkastelemaan, millainen ulottuvuus on asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdalla, jonka mukaan "mitään taloudellisia resursseja ei saa luovuttaa suoraan tai välillisesti – – liitteessä I luetelluille [oikeussubjekteille] eikä niiden hyväksi niin, että ne voisivat hankkia varoja, tavaroita tai palveluja".

B *Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämien kysymysten tarkastelu*

62. Totean aluksi komission tavoin, että asetuksen N:o 881/2002 4 artiklan 1 kohdalla, johon ennakkoratkaisukysymyksissä viitataan, ei ole merkitystä ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen käsiteltäväksi saatetun asian ratkaisemisen kannalta. En nimittäin ymmärrä – eikä ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuinkaan selvitä riittävästi – millä tavalla tässä säännöksessä asetettua kieltoa, jolla "kielletään tietoinen ja tarkoituksellinen osallistuminen sellaisiin toimiin, joiden suorana tai välillisenä tavoitteena tai seurauksena on 2 artiklan säännösten kiertäminen", voitaisiin soveltaa nyt käsiteltävänä olevassa asiassa. Kun otetaan huomioon, että kyseinen kielto koskee 2 artiklassa säädettyjen kieltojen "kiertämiseen" tähtäävää toimintaa, on todettava, että asiakirja-aineistosta ei ilmene, millä tavalla ennakkoratkaisukysymyksissä tarkoitetut toimet eli omistusoikeuden siirtoa koskeva sopimus ja tämän siirron kirjaaminen kiinteistörekisteriin (tai toimivaltaiselle viranomaiselle tehty tätä koskeva hakemus) voisivat nyt esillä olevassa asiassa olla tällaista toimintaa.

64. Aluksi on huomautettava, että kyseessä olevan kauppasopimuksen kohteena oleva kiinteistö on tämän säännöksen soveltamisalaan kuuluva "taloudellinen resurssi". Asetuksen N:o 881/2002 1 artiklan 2 kohdan mukaan "taloudellisilla resursseilla" tarkoitetaan tässä asetuksessa "kaikenlaista aineellista tai aineetonta, irtainta tai kiinteää omaisuutta, joka ei ole varoja mutta jota voidaan käyttää varojen, tavaroiden ja palvelujen hankkimiseen". Senkaltainen rakennettu maa-alue, joka on nyt esillä olevassa asiassa ollut kaupan kohteena, on kiinteää omaisuutta, jota voidaan ilman muuta käyttää varojen, tavaroiden tai palvelujen hankkimiseen esimerkiksi antamalla siihen nautintaoikeus tai siirtämällä omistusoikeus siihen vastikkeellisesti.

65. Käsitteet "luovuttaminen" ja "hyväksi" muodostavat asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdan ydinsisällön. Mielestäni nämä sanat ovat riittävän laajoja kattaakseen kaikki toimet, jotka mahdollistavat sen, että edunsaaja pystyy ainakin potentiaalisesti käyttämään resurssia hyväkseen taloudellisesti (eli hankkimaan varoja, tavaroita tai palveluja), mukaan lukien siten toimet, jotka siitä

huolimatta, että niiden tavoitteeksi on ilmoitettu sen mahdollistaminen, että edunsaaja voi käyttää resurssia henkilökohtaisesti (esimerkiksi sopimus, jolla kiinteistö vuokrataan asuinkäyttöön), voivat kuitenkin tosiasiallisesti – koska omaisuuden todellisen käytön jälkikäteistä valvontaa on mahdoton toteuttaa – mahdollistaa sen, että edellä mainittu edunsaaja pystyy toimen muodosta ja siinä asetetuista ehdoista riippumatta käyttämään omaisuutta hyväkseen taloudellisesti.

66. Eräissä asetuksen N:o 881/2002 kieliversioissa (esimerkiksi ranskan- ja englanninkielisessä versiossa) 2 artiklan 3 kohdan loppuosan sanamuodosta voi kylläkin saada sen käsityksen, että kiellon soveltamisalan ulkopuolelle on mahdollisesti suljettu resurssien luovuttamista koskevat toimet tai jonkun hyväksi toteutetut toimet, jotka eivät mahdollista varojen, tavaroiden tai palvelujen hankkimista. Mielestäni ei kuitenkaan ole perusteltua tehdä tällaista eroa.

67. On yhtäältä vaikea kuvitella sellaisia taloudellisen resurssin luovuttamista koskevia toimia tai jonkun hyväksi toteutettuja toimia, jotka eivät kuitenkin tavalla tai toisella aseta edunsaajaa sellaiseen – jollei oikeudelliseen niin ainakin tosiasialliseen – tilanteeseen, jossa hän voi hankkia resurssilla varoja, tavaroita tai palveluja.

68. Toisaalta turvallisuusneuvoston päätöslauselman 1390 (2002), joka on ollut tarkoitus saattaa osaksi yhteisön oikeusjärjestystä asetuksella N:o 881/2002, sanamuoto on esteenä tällaisen eron tekemiselle. On muistutettava, että yhteisön oikeuden säännöksen tai määräyksen tulkitsemisessa on otettava huomioon paitsi sen sanamuoto myös asiayhteys ja sillä lainsäädännöllä tavoitellut päämäärät, jonka osa säännös tai määräys on.[11] Määritettäessä turvallisuusneuvoston päätöslauselman täytäntöönpanemiseksi annetun yhteisön oikeussäännön soveltamisalaa on otettava huomioon myös näiden päätöslauselmien sanamuoto ja niillä tavoitellut päämäärät.[12]

69. Päätöslauselman 1390 (2002) 2 artiklan a alakohdan sanamuoto ei jätä tilaa epäilyille. Tämän määräyksen mukaan varoja, rahoituksen lähteitä tai taloudellisia resursseja ei saa "luovut[taa] – – suoraan tai välillisesti [sellaisten oikeussubjektien] hyväksi", jotka on merkitty edellä 3 kohdassa mainittuun luetteloon. Tällä kiellolla, joka on muotoiltu niin, että sillä estetään, että edellä mainitut oikeussubjektit voisivat saada etua näistä varoista, lähteistä tai resursseista, pyritään siis torjumaan kaikki näitä koskevat luovutukset mainittujen oikeussubjektien hyväksi, eikä siinä anneta aihetta mahdollisten erojen tekemiseen.

11 – Asia 337/82, St. Nikolaus Brennerei, tuomio 21.2.1984 (Kok. 1984, s. 1051, 10 kohta) ja asia C-83/94, Leifer ym., tuomio 17.10.1995 (Kok. 1995, s. I-3231, 22 kohta).

12 – Asia C-84/95, Bosphorus, tuomio 30.7.1996 (Kok. 1996, s. I-3953, 13–14 kohta).

70. Kun tämä on todettu, huomautan, että koska asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdalla yleisluonteisesti kielletään päätöslauselman 1390 (2002) mukaisesti luovuttamasta taloudellisia resursseja asetuksen liitteessä I mainittujen oikeussubjektien hyväksi, siinä säädetään määräämiskiellosta, joka kattaa ilman muuta kaikki toimet, joita voidaan jäsenvaltion kansallisen lainsäädännön perusteella pitää välttämättöminä kiinteää omaisuutta koskevan omistusoikeuden tai myös pelkän sitä koskevan hallintaoikeuden siirtämiseksi.

71. On käsitykseni mukaan täysin merkityksetöntä, että kyseessä oleva omaisuus on luovutettu (nyt esillä olevassa asiassa myyty) sellaista vastiketta vastaan, jonka voidaan katsoa olevan asianmukainen. Asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa ei oteta millään tavalla huomioon sitä, ettei suorituksen ja vastasuorituksen välillä ole taloudellista epätasapainoa. Kielto koskee omaisuuden luovuttamista sellaisenaan, eikä tämä siis riipu kyseessä olevista taloudellisista arvoista.

72. Tämä on toisaalta täysin ymmärrettävää. On ensinnäkin todettava, että jos kiellon soveltaminen edellyttäisi, että sovittujen suoritusten todetaan olevan taloudellisessa epätasapainossa (asetuksen liitteessä I olevassa luettelossa mainitun henkilön eduksi), soveltaminen ei olisi automaattista, vaikka asetukselle N:o 881/2002 asetettujen tavoitteiden tehokas saavuttaminen edellyttää sitä, vaan se riippuisi omaisuuden "oikeaa hintaa" koskevasta – sellaisenaan ongelmallisesta – arvioinnista; tällainen soveltaminen olisi kaiken lisäksi helppo kiertää turvautumalla sopimusten laadintavaiheessa vilpillisiin järjestelyihin. Toiseksi on todettava, ettei se seikka, että toimen (esimerkiksi kaupan) voidaan luonnehtia olevan suoritusten osalta taloudellisessa tasapainossa, estä sitä, että edellä mainitussa luettelossa oleva henkilö, joka saa tällä tavalla käyttöönsä omaisuuden, voi kuitenkin omaisuuteen kohdistuvalla myöhemmällä määräämistoimella saada summan, joka voi olla myös suurempi kuin tämän toimen täytäntöönpanemiseksi käytetty.

73. Lisäksi katson Italian ja Saksan hallitusten ja komission toteamuksiin yhtyen, että – kun on kysymys kiinteistöstä – se, että kauppasopimus on tehty, ennen kuin asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädettyä kieltoa on alettu soveltaa ostajaan, ei estä kieltoa koskemasta toimia, jotka tuona ajankohtana oli vielä saatettava päätökseen omistusoikeuden siirtämiseksi, kuten – tapauksen mukaan – omistusoikeuden siirtoa koskevaa sopimusta ja siirron merkitsemistä kiinteistörekisteriin.

74. Kuten komissio on aiheellisesti huomauttanut, tämän puolesta puhuu asetuksen N:o 881/2002 9 artikla, jonka mukaan "– – asetuksen soveltamiseen eivät vaikuta mah-

dolliset oikeudet ja velvollisuudet, jotka johtuvat ennen – – asetuksen voimaantuloa allekirjoitetuista – – sopimuksista – –".

75. Mielestäni tämä säännös merkitsee, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädetty kielto voi vaikuttaa myös niin, että se estää sellaisten velvollisuuksien täyttämisen ja vastaavien oikeuksien täyttymisen, jotka johtuvat sopimuksesta, joka on tehty ennen asetuksen voimaantuloa tai tämän jälkeen mutta kuitenkin ennen kuin ostaja on merkitty liitteessä I olevaan luetteloon.

76. Tällainen tulkinta perustuu asetuksen N:o 881/2002 kaikkien kieliversioiden tarkasteluun, joka osoittaa, että sellaiset versiot (kreikka ja hollanti), joissa 9 artikla on laadittu niin, että se viittaa täysin vastakkaiseen tulkintaan, jonka mukaan asetuksessa säädettyjä kieltoja sovelletaan niin, että ne *eivät rajoita* asetuksen voimaantuloa edeltävistä sopimuksista, toimiluvista tai luvista johtuvia oikeuksia ja velvollisuuksia (eikä niin, että nämä oikeudet ja velvollisuudet *eivät vaikuta* kieltojen soveltamiseen), ovat täysin muista poikkeavia.

77. Tämän vuoksi on mielestäni mainitsemisen arvoista, että kun yhteisön lainsäätäjä on asetuksissa, joissa se on ottanut käyttöön vastaavia kieltoja, halunnut vapauttaa kieltojen soveltamisesta ennen tiettyä ajankohtaa tehtyjen sopimusten täytäntöönpanon, se on tehnyt niin nimenomaisesti. Esimerkiksi asetuksessa N:o 3155/90 [13] – jonka 1 artiklan 1 kohdassa turvallisuusneuvoston päätöslauselman 661 (1990) mukaisesti laajennettiin asetuksessa N:o 2340/90 Irakia ja Kuwaitia kohtaan säädetty kauppasulku kattamaan muiden kuin taloudellisten palvelujen tarjoaminen, joiden tarkoituksena on edistää tai joiden vuoksi suositaan näiden maiden taloutta – täsmennettiin sen 1 artiklan 2 kohdassa, että "[1 kohdassa säädettyä k]ieltoa ei sovelleta – – sellaisiin muihin kuin taloudellisiin palveluihin, jotka perustuvat ennen asetuksessa – – N:o 2340/90 säädetyn kiellon voimaantuloa tehtyihin sellaisiin sopimuksiin tai sopimusehtojen muuttamiseen, joiden täytäntöönpano on aloitettu ennen tätä päivämäärää". Tässä yhteydessä yhteisön lainsäätäjä on siis nimenomaisesti sallinut sellaisten suoritusten täytäntöönpanon, jotka perustuivat ennen tiettyä päivämäärää tehtyihin sopimuksiin, mutta asettanut tämän edellytykseksi, että sopimusten täytäntöönpano oli kyseiseen ajankohtaan mennessä vähintäänkin alkanut.

78. Asetuksen N:o 881/2002 9 artiklassa omaksuttu ratkaisu on sitä vastoin selvästi sensuuntainen, että asetuksessa säädetyt kiellot estävät myös sellaisten sopimusten täytäntöönpanon, jotka on tehty ennen asetuksen voimaantuloa tai jotka on tehty

13 – Yhteisön Irakin ja Kuwaitin kanssa käymän kaupan estämiseksi annetun asetuksen (ETY) N:o 2340/90 laajentamisesta ja muuttamisesta 29.10.1990 annettu neuvoston asetus (ETY) N:o 3155/90 (EYVL L 304, s. 1).

tämän jälkeen (kuten nyt esillä olevassa asiassa) mutta ennen ajankohtaa, jona jonkun sopimuspuolen nimi lisättiin liitteessä I olevaan luetteloon. Tämä on toisaalta sopusoinnussa sen asetuksella N:o 818/2002 tavoitellun päämäärän kanssa, että Osama bin Ladenia, al-Qaida-verkostoa ja Talebania lähellä olevia oikeussubjekteja estetään välittömästi saamasta käyttöönsä mitä tahansa rahoituksellisia ja taloudellisia resursseja, jotta estettäisiin terroritoiminnan rahoittaminen. Tätä tavoitetta ei saavutettaisi yhtä tehokkaasti, jos näiden oikeussubjektien sallittaisiin saattaa loppuun toimet, joista on sovittu, ennen kuin heidät on merkitty liitteessä I olevaan luetteloon.

79. Näin ollen ainoa poikkeus edellä esitettyyn ratkaisuun on se, josta säädetään nimenomaisesti asetuksen N:o 881/2002 2 a artiklan 4 kohdan b alakohdassa, jonka mukaan asetuksen 2 artiklan 2 kohdassa säädettyä varojen luovutuskieltoa ei sovelleta "jäädytetyille tileille lisättäviin määriin", jotka ovat "sellaisista sopimuksista tai velvoitteista johtuv[ia] maksu[ja], jotka syntyivät ennen sitä päivää, josta lähtien kyseiset tilit ovat kuuluneet" jäädyttämisen piiriin, tämän tietenkään rajoittamatta näin lisättyjen määrien jäädyttämistä.

80. Asetuksen N:o 881/2002 2 a artiklan 4 kohta ei sitä vastoin sisällä säännöstä, jossa vastaavalla tavalla sallittaisiin kiinteän omaisuuden kaltaisen taloudellisen resurssin luovuttaminen, kun luovutus on pelkästään sellaisen sopimuksen täytäntöönpanoa, joka on tehty ennen asetuksen 2 artiklan 3 kohdassa säädetyn kiellon voimaantuloa, sanotun kuitenkaan rajoittamatta kiinteän omaisuuden myöhempää jäädyttämistä. Toisaalta 2 a artiklan – joka on lisätty asetukseen N:o 881/2002 asetuksella N:o 561/2003 turvallisuusneuvoston päätöslauselman 1452 (2002) panemiseksi täytäntöön yhteisössä – 4 kohdassa pelkästään toistetaan tämän päätöslauselman 2 kohdan sanamuoto, jossa ei – kuten komissio korostaa – määrätä tämäntyyppisestä poikkeuksesta. [14]

81. Siltä osin kuin on kysymys sen mahdollisesta vaikutuksesta, että kauppahinta on maksettu ennen asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädetyn kiellon voimaantuloa, totean, että tämän seikan perusteella ei voida katsoa, että kieltoa ei sovelleta myöhempiin täytäntöönpanotoimiin. Kuten edellä on todettu, asetuksen 9 artiklassa ei tehdä poikkeusta ennen kieltoa tehtyjen sopimusten täytäntöönpanon osalta, ja toisin kuin asetuksen N:o 3155/90 1 artiklan 2 kohdassa (ks. edellä 77 kohta) sitä vastoin säädetään, näin on silloinkin, kun näiden sopimusten täytäntöönpano on aloitettu ennen kiellon voimaantuloa.

14 – Se, ettei ole säädetty poikkeuksesta, joka koskisi omaisuuden luovuttamista ennen kiellon voimaantuloa tehdyn sopimuksen täytäntöönpanemiseksi, lukuun ottamatta itse omaisuuden jäädyttämistä asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 1 kohdan mukaisesti, saattaa selittyä sillä, että jäädyttäminen, jonka käsite määritellään asetuksen 1 artiklan 4 kohdassa, ei merkitse omaisuuden aineellista pois ottamista vaan pelkästään pääasiallisesti kieltoa käyttää omaisuutta varojen, tavaroiden tai palvelujen hankkimiseksi. Toisin kuin pankkitileille lisättyjen varojen jäädyttäminen, joka estää tilin omistajaa käyttämästä tilille lisättyjä varoja, omaisuuden jäädyttäminen ei näin ollen takaa asianmukaisella tavalla, etteikö edunsaaja kuitenkin tosiasiassa onnistuisi käyttämään luovutettua omaisuutta varojen, tavaroiden tai palvelujen hankkimiseen.

82. Katson tämän vuoksi, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdan sanamuotoon, asiayhteyteen ja tavoitteeseen perustuvan tulkinnan perusteella ennakkoratkaisukysymyksiin on vastattava siten, että tässä säännöksessä kielletään

– sekä sellaisen sopimuksen tekeminen, jolla siirretään kiinteistön omistusoikeus asetuksen liitteessä I olevassa luettelossa mainitulle henkilölle sellaisen kauppasopimuksen täytäntöönpanemiseksi, joka on tehty, ennen kuin tämä henkilö on merkitty mainittuun luetteloon

– että tämän siirron kirjaaminen kiinteistörekisteriin sellaisen kauppasopimuksen ja omistusoikeuden siirtoa koskevan sopimuksen täytäntöönpanemiseksi, jotka on tehty ennen tätä luetteloon merkitsemistä

siitä riippumatta, ovatko kaupan kohteena olevan kiinteistön arvo ja sovittu kauppahinta taloudellisessa tasapainossa, ja siitä huolimatta, että hinta on maksettu kaupan vahvistaneen notaarin asiakastilille tai myyjälle jo ennen edellä mainittua luetteloon merkitsemistä.

83. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa kuitenkin, että tällainen lähestymistapa aiheuttaa oikeudellisia ongelmia, jotka liittyvät myyjällä Saksan oikeuden perusteella olevaan velvollisuuteen palauttaa kauppahinta ostajalle. Tämä tuomioistuin pohtii, pitäisikö näiden vaikeuksien vuoksi katsoa, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädettyä kieltoa ei sovelleta kiinteistörekisteriin tehtävään kirjaukseen, joka on sellaisen kauppasopimuksen täytäntöönpanoa, jonka ostaja on jo täyttänyt ennen kiellon voimaantuloa.

84. Ennen kuin ryhdytään tutkimaan väitettyjä vaikeuksia, on korostettava, että vaikka tämä asetus on nyt esillä olevassa asiassa esteenä sille, että kyseessä oleva omistusoikeuden siirto voitaisiin kirjata kolmannen ostajan eduksi, se ei sellaisenaan johda siihen, että kauppasopimus ja omistusoikeuden siirtoa koskeva sopimus, jotka osapuolet ovat tehneet, ennen kuin tämä ostaja merkittiin edellä mainittuun luetteloon, olisivat mitättömiä tai purkautuisivat, eikä näin ollen myöskään siihen, että myyjät olisivat velvollisia palauttamaan kauppahinnan. Kielto luovuttaa taloudellisia resursseja kolmannelle ostajalle on kiireellinen ja väliaikainen toimenpide, joka on voimassa vain niin kauan kuin kyseisen ostajan nimi on tässä luettelossa, jota päivitetään määräajoin ja säännöllisesti, kuten edellä on todettu. Kyseinen asetus mahdollistaa siis sen, että kansallisesta oikeudesta aiheutuu – nyt esillä olevan kaltaisessa asiassa – muita seurauksia kuin aiempien sopimusten mitättömyys tai purkautuminen, kuten rekisteröintimenettelyn keskeytyminen ja sen tunnustaminen,

että nämä sopimukset voivat olla pätevä peruste sille, että ostajat käyttävät edelleen oikeuksia, jotka eivät edellytä kiinteistörekisteriin kirjaamista ja jotka on jo saavutettu sillä, että sopimukset on pantu osittain täytäntöön ennen asetuksessa säädetyn kiellon voimaantuloa.

85. Tilanne on toinen siinä tapauksessa, että tämän kiellon, *joka estää rekisteröinnin väliaikaisesti*, voimaantulo aiheuttaa Saksan oikeuden mukaan kauppasopimuksen ja omistusoikeuden siirtoa koskevan sopimuksen mitättömyyden tai purkautumisen ja tämän seurauksena velvollisuuden palauttaa jo maksettu kauppahinta, minkä seikan selvittäminen ei kuulu yhteisöjen tuomioistuimelle. Vaikeudet, joita saattaa nousta esiin tällaisessa tapauksessa, eivät selvästikään voi vaikuttaa asetuksen säännösten soveltamisalaa koskevaan tulkintaan.

86. Tämän selvennyksen jälkeen ryhdyn tutkimaan ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen mainitsemia vaikeuksia mutta korostan kuitenkin, että tuossa tuomioistuimessa vireillä oleva asia koskee sen lainmukaisuutta, että viranomainen kieltäytyi kirjaamasta kyseessä olevan kiinteistön omistusoikeuden siirtoa kiinteistörekisteriin, eikä kauppahinnan palauttamista.

87. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa ensinnäkin, että se, että myyjät täyttävät (edellisissä kohdissa mainituista syistä mielestäni hypoteettisen) velvollisuutensa palauttaa kauppahinta, voi olla asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 2 kohdassa säädetyn varojen luovuttamiskiellon vastaista.

88. Mielestäni tältä osin ei ole olemassa todellisia vaikeuksia. Kuten edellä on todettu, asetuksen 2 a artiklan 4 kohdan b alakohdan mukaan sellaisista sopimuksista tai velvoitteista johtuvat maksut, jotka syntyivät ennen sitä päivää, josta lähtien kyseiset tilit ovat kuuluneet jäädytyksen piiriin, saadaan lisätä näille tileille. Joka tapauksessa on todettava, että se, että on 2 artiklan 2 kohdassa tarkoitetuin tavoin mahdotonta luovuttaa kauppahintaa liitteessä I olevassa luettelossa mainitulle ostajalle, ei voi johtaa siihen, että pidettäisiin parempana vastata Kammergerichtin ennakkoratkaisukysymyksiin eri tavalla, vaan pikemminkin siihen, että Saksan lainsäädännöstä etsitään käytännön ratkaisua, joka mahdollistaa sen, että myyjät täyttävät palauttamisvelvollisuuden kuitenkaan rikkomatta viimeksi mainittua säännöstä.

89. Toiseksi ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin on epävarma siitä, miten 2 artiklan 2 kohdan mukainen varojen luovutuskielto vaikuttaa kauppahinnan palauttamiseen, kun

ostajina on useita henkilöitä tai – kuten nyt esillä olevassa asiassa – henkilöyhtiö ja vain yksi näistä henkilöistä mainitaan kyseisessä luettelossa.

90. Totean Saksan hallitukseen yhtyen, että ratkaisua tämäntyyppiseen ongelmaan on etsittävä kansallisesta oikeudesta, sanotun kuitenkaan rajoittamatta sen noudattamista, mitä asetuksessa säädetään, eikä tällä ongelmalla voi olla minkäänlaista vaikutusta asetuksen säännösten tulkintaan eikä näin ollen siihen, miten yhteisöjen tuomioistuimelle esitettyihin ennakkoratkaisukysymyksiin vastataan.

91. Mielestäni on lisäksi aiheellista todeta, että asetuksen N:o 881/2002 5 artiklan 1 kohdan a alakohdan ja 8 artiklan säännöksistä voi olla hyötyä määritettäessä niitä yksityiskohtaisia menettelysääntöjä, joiden mukaisesti myyjät täyttävät heillä kansallisen oikeuden perusteella mahdollisesti olevan velvollisuuden palauttaa kauppahinta ostajille.

92. Ensin mainitussa säännöksessä säädetään muun muassa, että "rajoittamatta ilmoitusvelvollisuutta, salassapitovelvollisuutta ja ammattisalaisuutta koskevien sääntöjen – – soveltamista" muun muassa "luonnollisten – – henkilöiden" on "toimitettava välittömästi kaikki – – asetuksen noudattamista edistävät tiedot, kuten tiedot 2 artiklan mukaisesti jäädytetyistä tileistä ja rahamääristä, niiden liitteessä II lueteltujen jäsenvaltioiden toimivaltaisille viranomaisille, joissa he asuvat tai ovat, sekä komissiolle joko suoraan tai näiden toimivaltaisten viranomaisten välityksellä". Tästä voidaan nyt esillä olevassa asiassa ilmeisesti päätellä, että siltä osin kuin myyjät ovat kansallisen oikeuden perusteella velvollisia palauttamaan kauppahinnan ostajille, heidän on ilmoitettava Deutsche Bundesbankille (joka on liitteen II mukaan Saksan toimivaltainen viranomainen) velvollisuudestaan palauttaa kauppahinta kolmannelle ostajalle.

93. Jälkimmäisessä säännöksessä komissio ja jäsenvaltiot velvoitetaan ilmoittamaan toisilleen "asetukseen liittyvät asiaankuuluvat ja erityisesti 5 artiklan mukaisesti vastaanotetut tiedot sekä tiedot rikkomuksista ja *toimenpiteiden täytäntöönpanossa ilmenneistä ongelmista* ja kansallisten tuomioistuinten antamista tuomioista". [15]

94. Jos siinä, kun kansalliset viranomaiset määrittävät tapaa, jolla kauppahinta on nyt

15 – Kursivointi tässä.

esillä olevassa asiassa palautettava ostajille, siis ilmenee todellisia ongelmia, nämä viranomaiset voivat ilmoittaa siitä komissiolle ja etsiä tämän kanssa asianmukaista ratkaisua sen lojaalin yhteistyön puitteissa, jota jäsenvaltioiden ja komission on harjoitettava EY 10 artiklan mukaisesti.

95. On vielä tutkittava myyjien ja notaarin istunnossa esiin nostama kysymys siitä, onko asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädetyn kiellon soveltaminen nyt esillä olevaan asiaan yhteensoveltuvaa sen perusoikeuden kanssa, että myyjät saavat määrätä omistamastaan omaisuudesta.

96. Myyjät ovat väittäneet, että he ovat jo käyttäneet kauppahintana saamansa määrän velkojen maksuun ja muiden kiinteistöjen kunnostamisen rahoittamiseen. Velvollisuus palauttaa kauppahinta ostajille sen johdosta, ettei omistusoikeuden siirtoa voida saattaa loppuun kirjaamalla se rekisteriin, aiheuttaa myyjille suuria vaikeuksia, kun taas pyydetyn kirjaamisen epäämisestä ei ole hyötyä terrorismin torjumisen kannalta, koska kyseessä olevassa kiinteistössä on jo vuosien ajan toiminut moskeija, eivätkä ostajat saa siitä tuloja. Rajoitus, joka kohdistuu oikeuteen määrätä omaisuudesta ja joka johtuu siitä, että nyt esillä olevaan tapaukseen sovelletaan asetuksessa N:o 881/2002 säädettyjä kieltoja, on myyjien mukaan siten suhteeton asetuksella tavoiteltuun päämäärään nähden.

97. Notaari on puolestaan todennut, että hallintaoikeus kiinteistöön on siirtynyt ostajille toukokuussa 2001 ja että ostajat ovat tästä ajankohdasta lähtien voineet käyttää nautintaoikeuttaan kiinteistöön ja oikeuttaan käyttää kiinteistöä taloudellisesti, esimerkiksi antamalla sen vuokralle. Koska omistusoikeuden siirtoa ei ole kirjattu kiinteistörekisteriin, ostajilla ei sen sijaan ole oikeutta myydä tai kiinnittää kiinteistöä. Se, että kauppasopimus pannaan täytäntöön kirjaamalla siirto, ei notaarin mukaan muuta tilannetta siltä osin kuin on kysymys ostajien mahdollisuuksista hyödyntää omaisuutta taloudellisesti. Kirjaaminen nimittäin edeltää kiinteistön jäädyttämistä, joka estää kiinteistön myymisen tai kiinnittämisen, ja siitä aiheutuu pikemmin vähemmän vaaraa yleiselle turvallisuudelle ja järjestykselle kuin tämänhetkisestä tilanteesta, jossa sitä, että ostajat käyttävät omaisuutta, ei voida jäädyttää, koska he eivät ole sen omistajia. Notaarin mukaan se, että siirron kirjaaminen on nyt esillä olevassa asiassa kielletty, merkitsee aineellisesti siis myyjien omistusoikeuden jäädyttämistä, joka on suhteellisuusperiaatteen vastaista, koska asetuksella N:o 881/2002 tavoiteltu päämäärä saavute-

taan tehokkaammin nimenomaan sallimalla siirron kirjaaminen.

98. Muistutan tältä osin, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan perusoikeus omaisuudensuojaan, joka taataan yhteisön oikeusjärjestyksessä jäsenvaltioiden valtiosääntöihin sisältyvien ja myös ihmisoikeuksien ja perusvapauksien suojaamiseksi tehdyn Euroopan yleissopimuksen lisäpöytäkirjasta ilmenevien yhteisten käsitysten mukaisesti, ei ole ehdoton oikeus, ja sen käytölle voidaan asettaa rajoituksia, jotka ovat perusteltuja niiden yleistä etua koskevien päämäärien vuoksi, joihin yhteisö pyrkii, kunhan näillä rajoituksilla ei puututa omistajalle kuuluviin oikeuksiin tavoiteltujen päämäärien kannalta suhteettomasti ja tavalla, jota ei voida hyväksyä ja jolla näin loukataan omistusoikeuden keskeistä sisältöä. [16]

99. Kuten yhteisöjen tuomioistuin totesi asiassa Bosphorus antamassaan tuomiossa, [17] kaikilla luonteeltaan taloudellisilla rajoittavilla toimenpiteillä on määritelmällisesti kielteisiä vaikutuksia omistusoikeuksiin, ja ne aiheuttavat siten vahinkoja osapuolille, jotka eivät ole millään tavalla vastuussa siitä tilanteesta, joka on tällaisten toimenpiteiden asettamisen perustana.

100. Totean lisäksi, että asetuksella N:o 881/2002 tavoiteltujen päämäärien tärkeyden vuoksi ne jopa merkittävät mahdolliset kielteiset seuraukset, joita aiheutuu tietyille toimijoille, ovat perusteltuja. [18] Kansainvälisen terrorismin torjuminen erityisesti sulkemalla ulkopuolelle kaikki ne, joiden on tunnistettu olevan lähellä Talebanin ja al-Qaida-järjestön jäseniä ja joiden katsotaan rahoittavan, suunnittelevan, edistävän, valmistelevan tai suorittavan terroritekoja (ks. tämän asetuksen kolmas perustelukappale), on selvästi perustavanlaatuista yleistä etua koskeva päämäärä, jota Euroopan yhteisön ohella tavoittelee maailmanlaajuisesti kansainvälinen yhteisö Yhdistyneiden Kansakuntien puitteissa.

101. Kun huomioon otetaan tämä päämäärä, katson komission ja Saksan hallituksen tavoin, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädetyn kiellon soveltaminen siten, että se estää kirjaamasta nyt esillä olevassa asiassa kyseessä olevan kiinteistön omistusoikeuden siirtoa ostajille, ei voida ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämien tietojen valossa pitää sellaisena myyjien omistusoikeuteen kohdistuvana rajoituksena, jota ei voitaisi hyväksyä ja joka olisi suhteeton.

16 – Ks. asia 44/79, Hauer, tuomio 13.12.1979 (Kok. 1979, s. 3727, Kok. Ep. IV, s. 677, 17 ja 23 kohta) ja em. asia Bosphorus, tuomion 21 kohta.

17 – Mainittu edellä, tuomion 22 kohta.

18 – Ks. vastaavasti em. asia Bosphorus, tuomion 23 kohta.

102. Kuten edellä on todettu, vaikeudet, joihin myyjät vetoavat kauppahinnan palauttamista koskevan väitetyn velvollisuuden osalta, eivät toisaalta ole suoraa seurausta edellä mainitusta asetuksesta ja kiellosta vaan pikemminkin kansallisen oikeuden säännösten soveltamisesta. Tältä osin on aiheellista muistuttaa, että koska yhteisön oikeusjärjestyksen vaatimukset, jotka koskevat perusoikeuksien turvaamista, sitovat myös jäsenvaltioita niiden pannessa täytäntöön kyseessä olevia yhteisön oikeuden säännöksiä, jäsenvaltioiden on kuitenkin mahdollisuuksiensa mukaan sovellettava näitä säännöksiä siten, ettei kyseisiä vaatimuksia jätetä noudattamatta. [19] Toimivaltaisten kansallisten viranomaisten on siis määrittäessään, mitä siviilioikeudellisia seurauksia kansallisen oikeuden mukaan aiheutuu siitä, että siirtoa on asetuksen N:o 881/2002 johdosta väliaikaisesti mahdoton kirjata, tulkittava ja sovellettava kansallisen oikeusjärjestyksen oikeussääntöjä tavalla, joka on sopusoinnussa perusoikeuksien turvaamista koskevien vaatimusten kanssa. [20]

103. Vakavampia epäilyjä siitä, onko asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädetyn kiellon soveltamisesta aiheutuva rajoitus, joka nyt esillä olevassa asiassa estää siirron kirjaamisen, oikeassa suhteessa tavoiteltuun päämäärään, saattaa kuitenkin herätä sen tosiseikan osalta, jota ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ei ole ottanut huomioon ennakkoratkaisupyynnöissään ja johon myyjät ja notaari ovat sitä vastoin vedonneet istunnossa. Viittaan siihen, että ostajat ovat väitetysti hallinneet kiinteistöä jo toukokuusta 2001 eli jo kauan ennen kuin asetuksessa N:o 881/2002 säädettyjä toimenpiteitä alettiin soveltaa kolmanteen ostajaan.

104. Totean tältä osin, että jos tämä seikka osoittautuu paikkansapitäväksi (minkä tutkiminen kuuluu ennakkoratkaisua pyytäneelle tuomioistuimelle), kiinteistö on asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa tarkoitetuin tavoin luovutettu ostajille ennen edellä mainittua ajankohtaa. Notaari on väittänyt yhteisöjen tuomioistuimessa, että se, että omistusoikeuden siirto saatetaan päätökseen siirron kirjaamisella, antaa ostajille – tämänhetkiseen tilanteeseen verrattuna – pelkästään oikeuden myydä ja kiinnittää kiinteistö. Kysymys on siis oikeudesta, jonka käyttämisen asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 1 kohdassa säädetty taloudellisten resurssien jäädyttäminen kuitenkin estää, koska Grundbuchamt ei voi suostua kirjaamaan tämäntyyppisiä, jäädytettyyn omaisuuteen kohdistuvia oikeustoimia (niin, että kirjaamisella olisi oikeutta luova vaikutus).

19 – Asia 5/88, Wachauf, tuomio 13.7.1989 (Kok. 1989, s. 2609, 19 kohta).

20 – Totean sitä paitsi, että myös siinä tapauksessa, että kansallisen oikeuden mukaan kauppasopimus on mitätön tai purkautuu ja myyjät ovat velvollisia palauttamaan jo maksetun kauppahinnan, myyjät, jotka ovat edelleen kiinteistön omistajia, voivat myydä sen uudelleen ja saada varat sen määrän palauttamiseksi, jonka he ovat velkaa, joten heidän oikeudellista asemaansa ei vahingoiteta tavalla, jota ei voida hyväksyä.

105. Vaikka ei voidakaan yhtyä notaarin väitteeseen, jonka mukaan terroritekojen rahoittamista voitaisiin estää tehokkaammin sallimalla kyseessä olevan siirron kirjaaminen kuin kieltäytymällä siitä – sillä on ilmeistä, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 1 kohdassa tarkoitettu taloudellisten resurssien jäädyttäminen kattaa kyseessä olevan kiinteistön jo nyt, jos kiinteistö on muun muassa kolmannen ostajan hallinnassa, siitä riippumatta, että myyjät ovat edelleen sen omistajia – voidaan näin ollen kysyä, merkitseekö se, että nyt esillä olevassa asiassa sovelletaan edellä mainitun asetuksen 2 artiklan 3 kohdassa säädettyä kieltoa niin, että se estää siirron kirjaamisen, loppujen lopuksi sellaista myyjien omistusoikeuteen kohdistuvaa rajoitusta, joka ei ole todella tarpeellinen tavoitellun yleistä etua koskevan päämäärän saavuttamiseksi. Näin on, jos kirjaamisella ei asetuksen 2 artiklan 1 kohdan johdosta käytännössä anneta ostajille mahdollisuutta saada kaupan kohteena olleesta omaisuudesta muita hyötyjä kuin ne, joita he jo saivat, ennen kuin eräs heistä merkittiin liitteessä I olevaan luetteloon.

106. Vaikka tämä kysymys epäilemättä on vaikea, ei mielestäni ole edellytyksiä siihen, että yhteisöjen tuomioistuin ratkaisisi sen tässä ennakkoratkaisumenettelyssä. Sen lisäksi, että kyseinen kysymys menee Kammergerichtin ennakkoratkaisupyynnön kohteen ulkopuolelle, tätä asiaa koskevien asiakirjojen perusteella ei myöskään voida varmuudella selvittää, onko kyseisen kiinteistön hallintaoikeus todella siirretty ostajille, kuten istunnossa on väitetty, ennen kuin kolmas ostaja merkittiin liitteessä I olevaan luetteloon, eikä niissä selosteta riittävästi esillä olevan asian kannalta merkityksellisiä Saksan oikeuden säännöksiä, joiden perusteella voidaan arvioida, lisäisikö vaadittu kirjaaminen todella, tämänhetkiseen tilanteeseen verrattuna ja ottaen huomioon asetuksen 2 artiklan 1 kohdassa säädetyn taloudellisten resurssien jäädyttämisen, ostajien mahdollisuutta hyödyntää taloudellisesti kyseistä kiinteistöä

107. Ennen kuin ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin ratkaisee notaarin nostaman kanteen sen perusteella, miten yhteisöjen tuomioistuin vastaa ennakkoratkaisukysymyksiin, sen on näin ollen tutkittava ottaen huomioon kyseessä olevaan asiaan liittyvät tosiseikat ja oikeudelliset seikat, onko se, että asetuksen 2 artiklan 3 kohdassa säädettyä kieltoa sovelletaan niin, että se estää siirron kirjaamisen, sellainen myyjien omistusoikeuden käyttämiseen kohdistuva rajoitus, joka on suhteellisuusperiaatteen mukainen.

V Ratkaisuehdotus

108. Edellä esitetyn perusteella ehdotan, että yhteisöjen tuomioistuin vastaa Kammergericht Berlinin 21. ja 23.2.2006 tekemillä välipäätöksillä esittämiin ennakkoratkaisukysymyksiin seuraavasti:

Tiettyihin Osama bin Ladenia, al-Qaida-verkostoa ja Talebania lähellä oleviin henkilöihin ja yhteisöihin kohdistuvista erityisistä rajoittavista toimenpiteistä sekä Afganistaniin suuntautuvan tiettyjen tavaroiden ja palvelujen viennin kieltämisestä, Afganistanin Talebania koskevien lentokiellon ja varojen sekä muiden taloudellisten resurssien jäädyttämisen laajentamisesta annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 467/2001 kumoamisesta 27.5.2002 annetun neuvoston asetuksen (EY) N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa kielletään

– sekä sellaisen sopimuksen tekeminen, jolla siirretään kiinteistön omistusoikeus asetuksen liitteessä I olevassa luettelossa mainitulle henkilölle sellaisen kauppasopimuksen täytäntöönpanemiseksi, joka on tehty, ennen kuin tämä henkilö on merkitty mainittuun luetteloon

– että tämän siirron kirjaaminen kiinteistörekisteriin sellaisen kauppasopimuksen ja omistusoikeuden siirtoa koskevan sopimuksen täytäntöönpanemiseksi, jotka on tehty ennen tätä luetteloon merkitsemistä

siitä riippumatta, ovatko kaupan kohteena olevan kiinteistön arvo ja sovittu kauppahinta taloudellisessa tasapainossa, ja siitä huolimatta, että hinta on maksettu kaupan vahvistaneen notaarin asiakastilille tai myyjälle jo ennen edellä mainittua luetteloon merkitsemistä.