ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟΥ (δεύτερο τμήμα)
της 11ης Οκτωβρίου 2007 *

Στην υπόθεση C-117/06,

με αντικείμενο αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως δυνάμει του άρθρου 234 ΕΚ, την οποία υπέβαλε το Kammergericht Berlin (Γερμανία) με απόφαση της 21ης Φεβρουαρίου 2006, που περιήλθε στο Δικαστήριο την 1η Μαρτίου 2006, στο πλαίσιο της δίκης

Gerda Möllendorf,

Christiane Möllendorf-Niehuus,

ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ (δεύτερο τμήμα),

συγκείμενο από τους C. W. A. Timmermans (εισηγητή), πρόεδρο τμήματος, L. Bay Larsen, K. Schiemann, P. Kūris και J.-C. Bonichot, δικαστές,

γενικός εισαγγελέας: P. Mengozzi
γραμματέας: J. Swedenborg, υπάλληλος διοικήσεως,

* Γλώσσα διαδικασίας: η γερμανική.

έχοντας υπόψη την έγγραφη διαδικασία και κατόπιν της επ' ακροατηρίου συζητήσεως της 8ης Μαρτίου 2007,

λαμβάνοντας υπόψη τις παρατηρήσεις που υπέβαλαν:

— οι G. Möllendorf και C. Möllendorf-Niehuus, εκπροσωπούμενες από τον K. Alich, Notar,

— η Γερμανική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τη C. Schulze-Bahr καθώς και από τους M. Lumma και A. Dittrich,

— η Ιταλική Κυβέρνηση, εκπροσωπούμενη από τον I. M. Braguglia, επικουρούμενο από τον G. Aiello, avvocato dello Stato,

— η Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων, εκπροσωπούμενη από τους F. Hoffmeister και A. Manville,

αφού άκουσε τον γενικό εισαγγελέα που ανέπτυξε τις προτάσεις του κατά τη συνεδρίαση της 8ης Μαΐου 2007,

εκδίδει την ακόλουθη

Απόφαση

1 Η αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως αφορά την ερμηνεία των άρθρων 2, παράγραφος 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού (ΕΚ) 881/2002 του

Συμβουλίου, της 27ης Μαΐου 2002, για την επιβολή συγκεκριμένων περιοριστικών μέτρων κατά ορισμένων προσώπων και οντοτήτων που συνδέονται με τον Οσάμα Μπιν Λάντεν, το δίκτυο της Αλ Κάιντα και τους Ταλιμπάν, και για την κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ) 467/2001 του Συμβουλίου για την απαγόρευση της εξαγωγής ορισμένων αγαθών και υπηρεσιών στο Αφγανιστάν, την ενίσχυση της απαγόρευσης πτήσεων και την παράταση της δέσμευσης κεφαλαίων και άλλων οικονομικών πόρων όσον αφορά τους Ταλιμπάν του Αφγανιστάν (ΕΕ L 139, σ. 9), όπως τροποποιήθηκε με τον κανονισμό (ΕΚ) 561/2003 του Συμβουλίου, της 27ης Μαρτίου 2003 (ΕΕ L 82, σ. 1, στο εξής: κανονισμός 881/2002).

2 Η αίτηση αυτή υποβλήθηκε στο πλαίσιο προσφυγής ασκηθείσας από τις G. Möllendorf και C. Möllendorf-Niehuus (στο εξής: πωλήτριες) κατά αποφάσεως του Grundbuchamt (υποθηκοφυλακείου), με την οποία απορρίφθηκε η αίτησή τους περί μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας επί ακινήτου προς εκτέλεση συμβολαιογραφικής πράξεως πωλήσεως.

Το νομικό πλαίσιο

Τα ψηφίσματα του Συμβουλίου Ασφαλείας των Ηνωμένων Εθνών

3 Στις 16 Ιανουαρίου 2002 το Συμβούλιο Ασφαλείας των Ηνωμένων Εθνών (στο εξής: Συμβούλιο Ασφαλείας) εξέδωσε το ψήφισμα 1390 (2002), το οποίο καθορίζει τα μέτρα που πρέπει να ληφθούν σε βάρος του Οσάμα Μπιν Λάντεν, των μελών της οργανώσεως Αλ Κάιντα καθώς και των Ταλιμπάν και των λοιπών ατόμων, ομάδων, επιχειρήσεων και οντοτήτων που περιλαμβάνονται στον κατάλογο που καταρτίστηκε κατ' εφαρμογήν των ψηφισμάτων 1267 (1999) και 1333 (2000) του εν λόγω Συμβουλίου.

4 Κατά την παράγραφο 2, στοιχείο α΄, του ψηφίσματος 1390 (2002):

Το Συμβούλιο Ασφαλείας «*[α]ποφασίζει* ότι όλα τα κράτη οφείλουν να λάβουν τα κάτωθι μέτρα κατά του Οσάμα Μπιν Λάντεν, των μελών της οργανώσεως Αλ Κάιντα καθώς και των Ταλιμπάν και των λοιπών ατόμων, ομάδων, επιχειρήσεων και οντοτήτων που περιλαμβάνονται στον κατάλογο που καταρτίστηκε κατ' εφαρμογήν των ψηφισμάτων 1267 (1999) και 1333 (2000), που πρέπει να ενημερώνεται περιοδικώς από την επιτροπή που συστάθηκε κατ' εφαρμογήν της παραγράφου 6 του ψηφίσματος 1267 (1999), εφεξής καλούμενη "[επιτροπή κυρώσεων]":

a) να δεσμεύσουν αμελλητί τα κεφάλαια και λοιπά χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή οικονομικούς πόρους των εν λόγω ατόμων, ομάδων, επιχειρήσεων και οντοτήτων, συμπεριλαμβανομένων των κεφαλαίων που προέρχονται από αγαθά που ανήκουν στους ίδιους ή που ελέγχονται, άμεσα ή έμμεσα, από αυτούς, ή από πρόσωπα που δρουν για λογαριασμό τους ή βάσει εντολών τους, και να μεριμνήσουν ώστε ούτε τα κεφάλαια αυτά ούτε άλλα κεφάλαια, χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή οικονομικοί πόροι να περιέλθουν, άμεσα ή έμμεσα, στην εξουσία τους διαθέσεως, προς εξυπηρέτηση των σκοπών που επιδιώκουν, εκ μέρους πολιτών τους ή εκ μέρους προσώπων ευρισκομένων στο έδαφός τους».

5 Στις 20 Δεκεμβρίου 2002 το Συμβούλιο Ασφαλείας εξέδωσε το ψήφισμα 1452 (2002), με αντικείμενο τη διευκόλυνση της τηρήσεως των υποχρεώσεων στον τομέα καταστολής της τρομοκρατίας. Στην παράγραφο 1 του ψηφίσματος αυτού προβλέπονται ορισμένες παρεκκλίσεις και εξαιρέσεις από τη δέσμευση κεφαλαίων και χρηματοοικονομικών πόρων που επέβαλαν τα ψηφίσματα 1267 (1999), 1333 (2000) και 1390 (2002), τις οποίες μπορούν να χορηγούν τα κράτη για ανθρωπιστικούς λόγους, υπό την επιφύλαξη της εγκρίσεως της επιτροπής κυρώσεων.

6 Η παράγραφος 2 του ψηφίσματος 1452 (2002) ορίζει τα εξής:

Το Συμβούλιο Ασφαλείας «*[α]ποφασίζει* ότι όλα τα κράτη δύνανται να επιτρέπουν να πιστώνονται οι λογαριασμοί που υπόκεινται στις διατάξεις του εδαφίου b της παραγράφου 4 του ψηφίσματος 1267 (1999) και σε αυτές της παραγράφου 1 και του εδαφίου a της παραγράφου 2 του ψηφίσματος 1390 (2002):

a) με τους τόκους ή άλλα ποσά οφειλόμενα δυνάμει των εν λόγω λογαριασμών, ή

b) με τα ποσά που καταβάλλονται στο πλαίσιο εκτελέσεως συμβάσεων, συμφωνιών ή ενοχικών πράξεων προγενέστερων της ημερομηνίας από της οποίας οι λογαριασμοί αυτοί υπήχθησαν στις διατάξεις των ψηφισμάτων 1267 (1999), 1333 (2000) ή 1390 (2002),

υπό τον όρο ότι οι εν λόγω τόκοι και τα εν λόγω ποσά θα υπόκεινται εφεξής στις διατάξεις αυτές».

7 Στις 6 Ιουλίου 2004 η επιτροπή κυρώσεων προσέθεσε το όνομα «Aqeel Abdulaziz Al-Aqil» στον ενοποιημένο κατάλογο φυσικών προσώπων και οντοτήτων σε βάρος των οποίων πρέπει να επιβληθεί η δέσμευση κεφαλαίων βάσει των ψηφισμάτων 1267 (1999) και 1333 (2000).

Οι ρυθμίσεις της Ευρωπαϊκής Ένωσης και της Ευρωπαϊκής Κοινότητας

8 Προς εφαρμογή του ψηφίσματος 1390 (2002), το Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης εξέδωσε στις 27 Μαΐου 2002 την κοινή θέση 2002/402/ΚΕΠΠΑ περί περιοριστικών μέτρων κατά του Οσάμα Μπιν Λάντεν, των μελών της οργανώσεως Αλ Κάιντα καθώς και των Ταλιμπάν και των λοιπών ατόμων, ομάδων, επιχειρήσεων και οντοτήτων που συνδέονται με αυτούς, και περί καταργήσεως των κοινών θέσεων 96/746/ΚΕΠΠΑ, 1999/727/ΚΕΠΠΑ, 2001/154/ΚΕΠΠΑ και 2001/771/ΚΕΠΠΑ (ΕΕ L 139, σ. 4).

9 Όπως προκύπτει, ειδικότερα, από την τέταρτη αιτιολογική σκέψη του κανονισμού 881/2002, η έκδοσή του είχε, μεταξύ άλλων, ως σκοπό την εφαρμογή του εν λόγω ψηφίσματος 1390 (2002).

10 Το άρθρο 1 του κανονισμού αυτού ορίζει τα εξής:

«Για τους σκοπούς του παρόντος κανονισμού, ισχύουν οι ακόλουθοι ορισμοί:

[...]

2) Ως "οικονομικοί πόροι" νοούνται κάθε είδους περιουσιακά στοιχεία, υλικά ή άυλα, κινητά ή ακίνητα, τα οποία δεν είναι κεφάλαια αλλά μπορεί να χρησιμοποιούνται για την απόκτηση κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών·

[...]

4) Ως "πάγωμα [δέσμευση] χρηματοοικονομικών πόρων" νοείται η παρεμπόδιση της χρήσης τους για προσπορισμό κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών καθ' οιονδήποτε τρόπο, όπως, μεταξύ άλλων, με την πώληση, την εκμίσθωση ή την υποθήκευσή τους.»

11 Κατά το άρθρο 2 του κανονισμού 881/2002:

«1. Δεσμεύονται όλα τα κεφάλαια και οικονομικοί πόροι που ανήκουν, ή βρίσκονται στην ιδιοκτησία ή κατοχή φυσικού ή νομικού προσώπου, ομάδας ή οντότητας που ορίζεται από την επιτροπή κυρώσεων και περιλαμβάνεται στον κατάλογο που αναφέρεται στο παράρτημα I.

2. Κανένα κεφάλαιο δεν διατίθεται, άμεσα ή έμμεσα, σε οποιοδήποτε ή προς όφελος οποιουδήποτε από τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, τις ομάδες ή τις οντότητες που ορίζονται από την επιτροπή κυρώσεων και περιλαμβάνονται στο παράρτημα I.

3. Δεν διατίθενται οικονομικοί πόροι άμεσα ή έμμεσα προς οιοδήποτε ή προς όφελος οιουδήποτε από τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, τις ομάδες ή τις οντότητες που ορίζονται από την επιτροπή κυρώσεων και περιλαμβάνονται στο παράρτημα I, για την απόκτηση, από το εν λόγω πρόσωπο, ομάδα ή οντότητα, κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών.»

12 Το άρθρο 4, παράγραφος 1, του εν λόγω κανονισμού προβλέπει τα εξής:

«Απαγορεύεται η συμμετοχή, εν γνώσει και εκ προθέσεως, σε δραστηριότητες με αντικείμενο ή αποτέλεσμα, αμέσως ή εμμέσως, την καταστρατήγηση του άρθρου 2 ή την προώθηση των συναλλαγών που αναφέρονται στο άρθρο 3.»

13 Το άρθρο 7, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 παρέχει στην Επιτροπή των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων τη δυνατότητα, μεταξύ άλλων, «να τροποποιεί ή να συμπληρώνει το παράρτημα Ι βάσει αποφάσεων που λαμβάνονται είτε από το Συμβούλιο Ασφαλείας [...] είτε από την επιτροπή κυρώσεων».

14 Το άρθρο 9 του ίδιου κανονισμού έχει ως εξής:

«Ο παρών κανονισμός εφαρμόζεται μη θιγομένων των δικαιωμάτων ή υποχρεώσεων που απορρέουν από διεθνείς συμφωνίες που έχουν υπογραφεί ή συμβάσεις που έχουν συναφθεί ή άδειες ή εγκρίσεις που έχουν χορηγηθεί πριν από την έναρξη ισχύος του.»

15 Στο παράρτημα Ι του κανονισμού 881/2002 περιλαμβάνεται ο «[κ]ατάλογος των αναφερομένων στο άρθρο 2 [του ίδιου αυτού κανονισμού] προσώπων, ομάδων και οντοτήτων».

16 Το Συμβούλιο της Ευρωπαϊκής Ένωσης, κρίνοντας ότι η Κοινότητα όφειλε να λάβει μέτρα για την εφαρμογή του ψηφίσματος 1452 (2002), εξέδωσε στις 27 Φεβρουαρίου 2003 την κοινή θέση 2003/140/ΚΕΠΠΑ σχετικά με εξαιρέσεις από τα περιοριστικά μέτρα που επιβάλλει η κοινή θέση 2002/402/ΚΕΠΠΑ (ΕΕ L 53, σ. 62).

17 Η τέταρτη αιτιολογική σκέψη του κανονισμού 561/2003 διευκρινίζει ότι, λαμβανομένου υπόψη του ψηφίσματος 1452 (2002), είναι αναγκαία η προσαρμογή των μέτρων που επιβλήθηκαν από την Κοινότητα.

18 Το άρθρο 2α του κανονισμού 881/2002, διάταξη που προστέθηκε στον εν λόγω κανονισμό με τον κανονισμό 561/2003, περιλαμβάνει την παράγραφο 4, η οποία ορίζει ότι:

«Το άρθρο 2, παράγραφος 2, [του κανονισμού 881/2002] δεν εφαρμόζεται στην πίστωση των λογαριασμών που έχουν δεσμευθεί με:

α) τόκους ή άλλα κέρδη προερχόμενα από τους λογαριασμούς αυτούς, ή

β) πληρωμές που προκύπτουν από συμβάσεις, συμφωνίες ή υποχρεώσεις οι οποίες προέκυψαν, πριν από την ημερομηνία κατά την οποία οι λογαριασμοί αυτοί αποτέλεσαν αντικείμενο των διατάξεων των ψηφισμάτων του Συμβουλίου Ασφαλείας [...] που εκτελέστηκαν διαδοχικά δυνάμει του κανονισμού (ΕΚ) 337/2000, του κανονισμού (ΕΚ) 467/2001 ή του παρόντος κανονισμού.

Οι εν λόγω τόκοι, άλλα κέρδη και πληρωμές δεσμεύονται επίσης, όπως και ο σχετικός λογαριασμός.»

19 Στις 12 Ιουλίου 2004 η Επιτροπή εξέδωσε τον κανονισμό (ΕΚ) 1277/2004, που τροποποιεί για 37η φορά τον κανονισμό 881/2002 (ΕΕ L 241, σ. 12).

20 Κατά το άρθρο 1 και το σημείο 2 του παραρτήματος του κανονισμού 1277/2004, το παράρτημα I του κανονισμού 881/2002 τροποποιείται με την προσθήκη της καταχωρίσεως «Aqeel Abulaziz Al-Aqil. Ημερομηνία γεννήσεως: 29 Απριλίου 1949» στην ενότητα υπό τον τίτλο «Φυσικά πρόσωπα».

21 Σύμφωνα με το άρθρο του 2, ο κανονισμός 1277/2004 ισχύει από της δημοσιεύσεώς του στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης*, ήτοι από 13ης Ιουλίου 2004.

Η διαφορά της κύριας δίκης και τα προδικαστικά ερωτήματα

22 Με συμβολαιογραφική πράξη της 19ης Δεκεμβρίου 2000, συνήφθη σύμβαση πωλήσεως μεταξύ των πωλητριών, ως εταίρων αστικής εταιρίας, και των Salem-Abdul Ghani El-Rafei, Kamal Rafehi και Ageel A. Al-Ageel (στο εξής: αγοραστές), επίσης υπό την ιδιότητα των εταίρων αστικής εταιρίας.

23 Με τη σύμβαση αυτή, οι πωλήτριες δέχθηκαν να μεταβιβάσουν εξ επαχθούς αιτίας στους αγοραστές οικοδομημένο οικόπεδο ιδιοκτησίας τους στο Βερολίνο έναντι τιμήματος 2 375 000 γερμανικών μάρκων (DEM).

24 Η σύμβαση πωλήσεως προβλέπει επίσης ότι οι συμβαλλόμενοι συμφωνούν να μεταβιβάσουν την κυριότητα του ακινήτου στους αγοραστές και να μεταγράψουν τη συμφωνία περί μεταβιβάσεως στο υποθηκοφυλακείο («Grundbuch»).

25 Η ίδια αυτή σύμβαση προβλέπει, επιπλέον, ότι το τίμημα έπρεπε να κατατεθεί σε ειδικό λογαριασμό του συντάξαντος την πράξη συμβολαιογράφου (στο εξής: συμβολαιογράφος) και, ακολούθως, να καταβληθεί στις πωλήτριες αμέσως μετά την προσωρινή μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο, εν αναμονή της οριστικής μεταγραφής.

26 Στις 8 Μαρτίου 2001 η συμφωνία περί μεταβιβάσεως του ακινήτου στους αγοραστές μεταγράφηκε προσωρινώς στο υποθηκοφυλακείο.

27 Με απόφαση της 29ης Οκτωβρίου 2003, το Grundbuchamt που υπάγεται στο Amtsgericht Lichtenberg απέρριψε την από 22 Ιανουαρίου 2003 αίτηση του συμβολαιογράφου περί οριστικής μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας, με την αιτιολογία ότι ορισμένα έγγραφα που ζητήθηκαν με αίτηση της 28ης Μαρτίου 2003 δεν προσκομίσθηκαν εμπροθέσμως.

28 Στις 9 Δεκεμβρίου 2004 ο συμβολαιογράφος ζήτησε εκ νέου την οριστική μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως στους αγοραστές της κυριότητας προς εκτέλεση της συμβολαιογραφικής πράξεως της 19ης Δεκεμβρίου 2000.

29 Με απόφαση της 21ης Απριλίου 2005, το Grundbuchamt, κατόπιν της διαπιστώσεως ότι το όνομα ενός από τους αγοραστές περιλαμβάνεται στον κατάλογο του παραρτήματος 1 του κανονισμού 881/2002, αρνήθηκε την εν λόγω μεταγραφή, στηριζόμενο στα άρθρα 2, παράγραφος 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού αυτού.

30 Στις 3 Μαΐου 2005 ο συμβολαιογράφος άσκησε προσφυγή κατά της αποφάσεως αυτής ενώπιον του Grundbuchamt, το οποίο, με απόφαση της 11ης Μαΐου 2005, παρέπεμψε αυτεπαγγέλτως την υπόθεση στο Landgericht Berlin που την απέρριψε με διάταξη της 27ης Σεπτεμβρίου 2005.

31 Στις 7 Οκτωβρίου 2005 ο συμβολαιογράφος άσκησε έφεση κατά της διατάξεως αυτής ενώπιον του Kammergericht Berlin.

32 Το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι οι πωλήτριες υποστηρίζουν ενώπιόν του, πρώτον, ότι τα άρθρα 2, παράγραφος 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 και, ειδικότερα, η φράση «[δ]εν διατίθενται» και «προς όφελος» που περιλαμβάνει η πρώτη από τις διατάξεις αυτές πρέπει να ερμηνευθούν υπό την

έννοια ότι αφορούν μόνον τις πράξεις εκείνες που δεν συνεπάγονται οικονομική ισορροπία μεταξύ της παροχής και της αντιπαροχής. Εν προκειμένω, η τιμή πωλήσεως του ακινήτου που συμφωνήθηκε μεταξύ των συμβαλλομένων αποτελεί σημαντικό ποσό το οποίο, εξάλλου, ήδη καταβλήθηκε στις πωλήτριες.

33 Οι πωλήτριες υποστηρίζουν, δεύτερον, ενώπιον του Kammergericht Berlin ότι, σε περίπτωση ακυρώσεως της συμβάσεως πωλήσεως, οι αγοραστές έχουν δικαίωμα επιστροφής του τιμήματος αγοράς του ακινήτου από τις πωλήτριες, οπότε ποσό αντίστοιχο του τιμήματος αγοράς περιέρχεται στην εξουσία διαθέσεως των αγοραστών. Το αποτέλεσμα αυτό αντιβαίνει στην έβδομη αιτιολογική σκέψη και στο άρθρο 2, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002.

34 Το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι, στο γερμανικό δίκαιο, η κυριότητα επί ακινήτου δεν αποκτάται απευθείας από τη σύναψη με συμβολαιογραφική πράξη συμβάσεως πωλήσεως μεταξύ πωλητή και αγοραστή, αλλά απαιτείται, επιπλέον, προκειμένου αυτή να εκτελεστεί, η σύναψη μεταξύ των δύο συμβαλλομένων συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας, σύμφωνα με το άρθρο 925 του Αστικού Κώδικα (Bürgerliches Gesetzbuch, στο εξής: BGB), καθώς και η μεταγραφή της συμφωνίας αυτής στο υποθηκοφυλακείο κατ' εφαρμογήν του άρθρου 873 του BGB.

35 Το εν λόγω δικαστήριο επισημαίνει, εξάλλου, ότι, κατά το γερμανικό δίκαιο, αν υφίσταται περιορισμός του δικαιώματος ελευθέρας διαθέσεως αγαθού, όπως συμβαίνει στην υπόθεση της κύριας δίκης, λόγω της δεσμεύσεως των κεφαλαίων ενός από τους αγοραστές, και αν ο περιορισμός αυτός επιβληθεί μετά τη σύναψη τόσο της συμβάσεως πωλήσεως με συμβολαιογραφική πράξη, όσο και της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας, αλλά πριν από την αίτηση μεταγραφής της συμφωνίας αυτής στο υποθηκοφυλακείο, το Grundbuchamt πρέπει, καταρχήν, να τον λάβει υπόψη.

36 Το Kammergericht Berlin προσθέτει ότι το νομικό κώλυμα που ανέκυψε για την μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο αποκλείει την εκτέλεση της συμβάσεως πωλήσεως, οπότε οι πωλήτριες οφείλουν, βάσει των άρθρων 275 και 323 του BGB, να επιστρέψουν το τίμημα στους αγοραστές.

37 Ανακύπτει, όμως, το ζήτημα αν η επιστροφή αυτή του τιμήματος συμβιβάζεται με την απαγόρευση του άρθρου 2, παράγραφος 2, του κανονισμού 881/2002.

38 Με συμπληρωματική διάταξη της 23ης Φεβρουαρίου 2006, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι δεν προκύπτει από τα άρθρα 2, παράγραφοι 1 έως 3, και 4, παράγραφος 1, του εν λόγω κανονισμού ότι μπορεί να επιβληθεί στον πωλητή υποχρέωση συστάσεως παρακαταθήκης αντίστοιχης της τιμής πωλήσεως του οικείου αγαθού, αν ο εν λόγω πωλητής δεν γνώριζε, κατά τη σύναψη της συμβάσεως πωλήσεως ή κατά την είσπραξη του τιμήματος, τις επιβληθείσες στον αγοραστή κυρώσεις.

39 Με την ίδια αυτή διάταξη, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι είναι επίσης αμφίβολο αν, στην περίπτωση πλειόνων αγοραστών, ή, όπως στην υπόθεση της κύριας δίκης, της συμμετοχής των εν λόγω αγοραστών σε αστική εταιρία, η αδυναμία ασκήσεως του δικαιώματος για επιστροφή του τιμήματος αφορά ολόκληρο το ύψος αυτού ή μόνον το μέρος αυτού που αντιστοιχεί στο μερίδιο που κατέχει ο αγοραστής τον οποίο αφορούν τα περιοριστικά μέτρα.

40 Υπό τις περιστάσεις αυτές, το Kammergericht Berlin, κρίνοντας ότι η επίλυση της εκκρεμούσας ενώπιόν του διαφοράς εξαρτάται από την ερμηνεία του κανονισμού 881/2002, ανέστειλε τη δίκη και υπέβαλε στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

«1) Απαγορεύουν οι διατάξεις των άρθρων 2, παράγραφος 3, 4, παράγραφος 1, του κανονισμού [...] 881/2002 [...] την —σε εκτέλεση συμβάσεως αγοραπωλησίας— επερχομένη συμφωνία μεταβιβάσεως κυριότητας ακινήτου [...] σε φυσικό πρόσωπο, του οποίου το όνομα αναφέρεται στο παράρτημα Ι του εν λόγω κανονισμού;

2) Σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως στο πρώτο ερώτημα, απαγορεύει ο κανονισμός [...] 881/2002 τη μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο, που απαιτείται για τη μεταβίβαση της κυριότητας επί του ακινήτου, και στην περίπτωση που η σχετική σύμβαση αγοραπωλησίας συνήφθη πριν από τη δημοσίευση του περιορισμού διαθέσεως στην *Επίσημη Εφημερίδα των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων* και η συμφωνία μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου κατέστη δεσμευτική, το δε τίμημα που έπρεπε σύμφωνα με τη σύμβαση να καταβάλει ως αγοραστής το αναφερόμενο στο παράρτημα Ι του εν λόγω κανονισμού φυσικό πρόσωπο, πριν από το χρονικό αυτό σημείο,

α) κατατέθηκε σε λογαριασμό συμβολαιογράφου ή

β) καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου στον πωλητή;»

Επί των προδικαστικών ερωτημάτων

41 Με τα δύο ερωτήματά του, που πρέπει να εξεταστούν από κοινού, το αιτούν δικαστήριο ερωτά, κατ' ουσίαν, αν τα άρθρα 2, παράγραφος 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 πρέπει να ερμηνευθούν υπό την έννοια ότι, στην περίπτωση κατά την οποία τόσο η σύμβαση πωλήσεως ακινήτου όσο και η συμφωνία μεταβιβάσεως της κυριότητας επί του ακινήτου αυτού συνήφθησαν πριν από την ημερομηνία εγγραφής του ονόματος του αγοραστή στον κατάλογο του

παραρτήματος I του κανονισμού αυτού και το τίμημα καταβλήθηκε επίσης πριν από την ημερομηνία αυτή, οι ως άνω διατάξεις απαγορεύουν την οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο, προς εκτέλεση της εν λόγω συμβάσεως, μετά την ως άνω ημερομηνία.

42 Καταρχάς, επισημαίνεται ότι η εξέταση των ερωτημάτων αυτών πρέπει να χωρήσει μόνον υπό το πρίσμα του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002.

43 Πράγματι, όπως επισήμανε ο γενικός εισαγγελέας στο σημείο 62 των προτάσεών του, η απόφαση περί παραπομπής δεν περιέχει κανένα στοιχείο που να επεξηγεί γιατί το άρθρο 4, παράγραφος 1, του εν λόγω κανονισμού, που αφορά την περίπτωση καταστρατηγήσεως του άρθρου 2 του ίδιου κανονισμού, θα μπορούσε να έχει εφαρμογή υπό περιστάσεις όπως αυτές της υποθέσεως της κύριας δίκης.

44 Όπως επισήμανε η Επιτροπή, χωρίς η άποψή της να αντικρουσθεί, το ότι οι αγοραστές συνήψαν την επίμαχη σύμβαση υπό την ιδιότητά τους των εταίρων αστικής εταιρίας δεν ενέχει κίνδυνο καταστρατηγήσεως της εν λόγω διατάξεως, καθόσον, αν γινόταν δεκτή η οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο, θα έπρεπε να καταχωρισθούν τα ονόματα όλων των εταίρων, περιλαμβανομένου του προσώπου που έχει εγγραφεί στον κατάλογο του παραρτήματος I του κανονισμού 881/2002.

45 Εν προκειμένω, τίθεται κατ' ουσίαν το ζήτημα αν, υπό περιστάσεις όπως αυτές της υποθέσεως της κύριας δίκης, η οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο συνεπάγεται ότι περιέρχονται, άμεσα ή έμμεσα, οικονομικοί πόροι στην εξουσία διαθέσεως φυσικών ή νομικών προσώπων, ομάδων ή οντοτήτων που έχουν καθοριστεί από την επιτροπή

κυρώσεων και έχουν περιληφθεί στο παράρτημα I του κανονισμού 881/2002, παρέχοντάς τους τη δυνατότητα πορισμού κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού αυτού.

46 Συναφώς, διαπιστώνεται, καταρχάς, ότι το επίδικο στην κύρια δίκη περιουσιακό στοιχείο, ήτοι ένα οικοδομημένο ακίνητο, αποτελεί οικονομικό πόρο κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002, καθόσον αναμφιβόλως εμπίπτει στην έννοια των «οικονομικών πόρων» όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 1, σημείο 2, του εν λόγω κανονισμού, ως ενσώματο ακίνητο περιουσιακό στοιχείο που δεν αποτελεί μεν κεφάλαιο, αλλά μπορεί να χρησιμοποιηθεί προς πορισμό κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών.

47 Ακολούθως, από την απόφαση περί παραπομπής προκύπτει ότι ένας από τους τρεις αγοραστές είναι φυσικό πρόσωπο εγγεγραμμένο τόσο στον κατάλογο που κατήρτισε η επιτροπή κυρώσεων όσο και στον κατάλογο του παραρτήματος I του κανονισμού 881/2002.

48 Συνεπώς, το μοναδικό ζήτημα που τίθεται είναι αν η οριστική μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας επί του οικείου ακινήτου αποτελεί πράξη δυνάμενη να χαρακτηρισθεί ως «διάθεση οικονομικών πόρων άμεσα ή έμμεσα προς όφελος» του εγγεγραμμένου στους εν λόγω καταλόγους φυσικού προσώπου «για την απόκτηση, από το εν λόγω πρόσωπο, [...] κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών» κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002.

49 Από το γράμμα της διατάξεως αυτής, πάντως, ουδόλως προκύπτει ότι δεν καλύπτεται, όπως υποστηρίζουν οι πωλήτριες, η έννοια του πορισμού οικονομικών πόρων υπό συγκεκριμένες περιστάσεις όπως αυτές της υποθέσεως της κύριας δίκης, ήτοι στο πλαίσιο πράξεως συνεπαγόμενης οικονομική ισορροπία μεταξύ της παροχής και της αντιπαροχής.

50 Αντιθέτως, η απαγόρευση του άρθρου 2, παράγραφος 3, τυγχάνει ιδιαιτέρως ευρείας διατυπώσεως, όπως εξάλλου πιστοποιεί η χρήση της φράσεως «άμεσα ή έμμεσα».

51 Ομοίως, ο όρος «διατίθενται» έχει ευρύ εννοιολογικό περιεχόμενο, καθόσον δεν αφορά συγκεκριμένη νομική πράξη, αλλά κάθε πράξη που απαιτείται, κατά την ισχύουσα εθνική νομοθεσία, προκειμένου ένα πρόσωπο να αποκτήσει απόλυτη εξουσία διαθέσεως του οικείου πράγματος.

52 Διαπιστώνεται ότι η οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας επί ακινήτου στο υποθηκοφυλακείο αποτελεί τέτοια πράξη, καθόσον είναι γεγονός ότι, στο γερμανικό δίκαιο, μόνον κατόπιν αυτής της μεταγραφής μπορεί ο αγοραστής να συστήσει υποθήκη και, κυρίως, να διαθέσει ελευθέρως το ακίνητο του οποίου η κυριότητα τού μεταβιβάστηκε κατ' αυτόν τον τρόπο.

53 Εξάλλου, σκοπός του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 είναι να απαγορεύσει ακριβώς αυτού του είδους τις πράξεις, στο μέτρο που παρέχουν σε πρόσωπα εγγεγραμμένα στον κατάλογο του παραρτήματος I του κανονισμού αυτού τη δυνατότητα πορισμού κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών.

54 Τονίζεται ότι, για την ερμηνεία του κανονισμού 881/2002, πρέπει επίσης να ληφθεί υπόψη το περιεχόμενο και ο σκοπός του ψηφίσματος 1390 (2002), στην εφαρμογή του οποίου αποσκοπεί ο εν λόγω κανονισμός, σύμφωνα με την τέταρτη αιτιολογική σκέψη του (βλ., υπό την έννοια αυτή, αποφάσεις της 30ής Ιουλίου 1996, C-84/95, Bosphorus, Συλλογή 1996, σ. I-3953, σκέψεις 13 και 14, καθώς και της 9ης Μαρτίου 2006, C-371/03, Aulinger, Συλλογή 2006, σ. I-2207, σκέψη 30).

55 Κατά την παράγραφο 2, στοιχείο α΄, του ψηφίσματος 1390 (2002), τα κράτη πρέπει να «μεριμνήσουν ώστε ούτε τα κεφάλαια αυτά ούτε άλλα κεφάλαια [που ανήκουν σε άτομα, ομάδες, επιχειρήσεις και οντότητες που περιλαμβάνονται στον κατάλογο που καταρτίστηκε κατ' εφαρμογήν των ψηφισμάτων 1267 (1999) και 1333 (2000)], χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή οικονομικοί πόροι να μην περιέλθουν, άμεσα ή έμμεσα, στην εξουσία τους διαθέσεως προς εξυπηρέτηση των σκοπών που επιδιώκουν, εκ μέρους πολιτών τους ή εκ μέρους προσώπων ευρισκομένων στο έδαφός τους».

56 Η ευρεία και αναμφίλεκτη διατύπωση της διατάξεως αυτής επιβεβαιώνει ότι το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 καλύπτει κάθε είδους υπαγωγή οικονομικών πόρων στην εξουσία διαθέσεως αυτών των προσώπων και, επομένως, και πράξη όπως η επίμαχη της κύριας δίκης, η οποία αφορά την εκτέλεση δικαιοπραξίας που συμφωνήθηκε έναντι καταβολής αντιπαροχής.

57 Τέλος, δεν αμφισβητείται ότι η εφαρμογή, στην υπόθεση της κύριας δίκης, της απαγορεύσεως του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002, στο μέτρο που θίγει πρόσωπο φερόμενο ως συνεργάτη του Οσάμα Μπιν Λάντεν, του δικτύου της Αλ Κάιντα και των Ταλιμπάν, το οποίο συμμετέχει στη χρηματοδότηση τρομοκρατικών πράξεων, δηλαδή τις οργανώνει, τις διευκολύνει, τις προετοιμάζει, τις εκτελεί ή τις στηρίζει, εμπίπτει στον σκοπό των κυρώσεων που προβλέπει το ψήφισμα 1390 (2002), όπως προκύπτει, μεταξύ άλλων, από το τρίτο και ένατο εδάφιο του προοιμίου του, καθώς και από την παράγραφό του 4, δεδομένου ότι ο σκοπός αυτός είναι η καταστολή και η εξάλειψη της διεθνούς τρομοκρατίας, ιδίως μέσω της αποκοπής των δικτύων διεθνούς τρομοκρατίας από τις πηγές χρηματοδοτήσεώς τους.

58 Εξάλλου, όπως ορθώς επισημαίνει η Γερμανική Κυβέρνηση, αν γινόταν δεκτή η άποψη των πωλητριών, θα έπρεπε, σε κάθε συγκεκριμένη περίπτωση, να εξακριβώνεται η ύπαρξη οικονομικής ισορροπίας μεταξύ των συμφωνηθεισών παροχών, με αποτέλεσμα να ελλοχεύουν πραγματικοί κίνδυνοι καταστρατηγήσεως της απαγορεύσεως αυτής και να τίθενται τα κράτη μέλη ενώπιον λεπτών ζητημάτων εφαρμογής.

59 Όπως υποστηρίζει η ίδια αυτή κυβέρνηση, ακόμη και αν υπήρχε η εν λόγω οικονομική ισορροπία στην υπόθεση της κύριας δίκης, δεν αποκλείεται το ενδεχόμενο το ακίνητο που αγοράστηκε από το εγγεγραμμένο στον κατάλογο του παραρτήματος Ι του κανονισμού 881/2002 πρόσωπο να παρέχει μεγαλύτερες δυνατότητες αξιοποιήσεως, για παράδειγμα μεγαλύτερη δυνατότητα μετατροπής του, ή ακόμη, όπως επισήμανε ο γενικός εισαγγελέας με το σημείο 72 των προτάσεών του, τη δυνατότητα πορισμού, με μεταγενέστερη πράξη μεταβιβάσεως του ακινήτου, κεφαλαίου υψηλότερου εκείνου που δαπανήθηκε για την αγορά του.

60 Από τα ανωτέρω συνάγεται ότι πράξη όπως η οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας επί ακινήτου στο υποθηκοφυλακείο απαγορεύεται από το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002, στο μέτρο που συνεπάγεται, αν επιτραπεί, την υπαγωγή οικονομικών πόρων στην εξουσία διαθέσεως προσώπου εγγεγραμμένου στον κατάλογο του παραρτήματος Ι του εν λόγω κανονισμού, παρέχοντάς του τη δυνατότητα πορισμού κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών.

61 Το συμπέρασμα αυτό δεν θίγεται, καταρχάς, από το ότι, στην υπόθεση της κύριας δίκης, πολλά στάδια της σχετικής με την πώληση ακινήτου δικαιοπραξίας που είναι αναγκαία, κατά την ισχύουσα γερμανική νομοθεσία, για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου και συγκεκριμένα η σύναψη τόσο της συμβάσεως πωλήσεως όσο και της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας, καθώς και η καταβολή του τιμήματος, είχαν ήδη ολοκληρωθεί πριν η απαγόρευση αυτή επιβληθεί σε έναν από τους αγοραστές κατόπιν της εγγραφής του ονόματός του στον εν λόγω κατάλογο.

62 Πράγματι, το άρθρο 9 του κανονισμού 881/2002 πρέπει να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι τα μέτρα που επιβάλλει ο κανονισμός αυτός, μεταξύ των οποίων

συγκαταλέγεται η δέσμευση οικονομικών πόρων, απαγορεύουν επίσης πράξεις που διενεργούνται προς εκτέλεση συμβάσεων που συνήφθησαν πριν την έναρξη ισχύος του κανονισμού αυτού, όπως είναι π.χ. η οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο.

63 Όπως επισήμανε ο γενικός εισαγγελέας με το σημείο 78 των προτάσεών του, η εν λόγω άμεσου αποτελέσματος εφαρμογή των μέτρων αυτών συνάδει επίσης με τον σκοπό που επιδιώκει ο κανονισμός 881/2002, ήτοι την άμεση παρεμπόδιση της υπαγωγής υπό την εξουσία διαθέσεως ατόμων συνδεόμενων με τον Οσάμα Μπιν Λάντεν, το δίκτυο της Αλ Κάιντα και τους Ταλιμπάν κάθε είδους οικονομικών πόρων, προκειμένου να αποκλειστεί η χρηματοδότηση τρομοκρατικών δραστηριοτήτων, σκοπός που δεν θα μπορούσε να επιτευχθεί το ίδιο αποτελεσματικά, αν παρεχόταν στα άτομα αυτά η δυνατότητα να ολοκληρώσουν τις δικαιοπραξίες που συνήψαν πριν την εγγραφή του ονόματός τους στον κατάλογο του παραρτήματος I του εν λόγω κανονισμού.

64 Υπέρ της άμεσης εφαρμογής των διατάξεων του κανονισμού 881/2002 συνηγορεί, εξάλλου, το ότι η κοινοτική νομοθεσία δεν προβλέπει εξαίρεση επιτρέπουσα, πριν από την ημερομηνία ενάρξεως ισχύος του κανονισμού αυτού, πράξεις που διενεργούνται προς εκτέλεση συμβάσεως συναφθείσας πριν από την ημερομηνία αυτή, όπως είναι π.χ., στην υπόθεση της κύριας δίκης, η οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο, πράξη που, όπως επισημάνθηκε, συνεπάγεται την υπαγωγή του οικείου αγαθού στην εξουσία διαθέσεως του αγοραστή κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 3, του ίδιου κανονισμού.

65 Συναφώς, διαπιστώνεται ότι το άρθρο 2α, παράγραφος 4, στοιχείο β΄, του κανονισμού 881/2002, που επαναλαμβάνει κατά γράμμα την παράγραφο 2 του ψηφίσματος 1452 (2002), προβλέπει εξαίρεση από την απαγόρευση του άρθρου 2, παράγραφος 2, του ίδιου κανονισμού, όσον αφορά την πίστωση των δεσμευμένων λογαριασμών με ποσά οφειλόμενα στο πλαίσιο εκτελέσεως συμβάσεων, συμφωνιών ή ενοχικών πράξεων προγενέστερων της ημερομηνίας από της οποίας οι λογαριασμοί αυτοί υπόκεινται στις διατάξεις των ψηφισμάτων του Συμβουλίου Ασφαλείας τα οποία εφαρμόστηκαν, μεταξύ άλλων, με τον προαναφερθέντα

κανονισμό, ορίζοντας ότι τα ποσά αυτά πρέπει επίσης να δεσμεύονται, ακριβώς όπως και ο λογαριασμός στον οποίο πιστώθηκαν.

66 Πάντως, τέτοια εξαίρεση δεν προβλέπεται από την κοινοτική νομοθεσία όσον αφορά την απαγόρευση του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 για την υπαγωγή στην εξουσία διαθέσεως των προσώπων που προσδιορίζει οικονομικών πόρων όπως αυτοί περί των οποίων πρόκειται στην υπόθεση της κύριας δίκης. Τέτοια εξαίρεση δεν προβλέπουν, εξάλλου, ούτε τα σχετικά ψηφίσματα του Συμβουλίου Ασφαλείας.

67 Ακολούθως, το συμπέρασμα που συνάγεται από την εφαρμογή, σε περιπτώσεις όπως η υπόθεση της κύριας δίκης, της απαγορεύσεως του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 δεν θίγεται επίσης από τις δυσκολίες που συνεπάγεται, κατά το αιτούν δικαστήριο, η έλλειψη δυνατότητας πραγματοποιήσεως της οριστικής μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας επί του οικείου ακινήτου.

68 Όπως επισήμανε το αιτούν δικαστήριο, από την ισχύουσα εθνική νομοθεσία προκύπτει ότι, ελλείψει της μεταγραφής αυτής δεν είναι δυνατή η εκτέλεση της συμβάσεως πωλήσεως, οι πωλήτριες οφείλουν να επιστρέψουν στους αγοραστές το τίμημα που καταβλήθηκε για την πώληση. Ανακύπτει, πάντως, το ζήτημα της συμβατότητας της εν λόγω επιστροφής του τιμήματος με την απαγόρευση του άρθρου 2, παράγραφος 2, του κανονισμού 881/2002.

69 Συναφώς, πρέπει να τονιστεί ότι, μολονότι η δυσκολία αυτή προκύπτει ως συνέπεια της εφαρμογής στην εθνική έννομη τάξη του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002, επ' ουδενί επηρεάζει την απάντηση στο ερώτημα αν, στο

κοινοτικό δίκαιο, η απαγόρευση που επιβάλλει η διάταξη αυτή έχει εφαρμογή σε περιπτώσεις όπως αυτή της υποθέσεως της κύριας δίκης.

70 Εν πάση περιπτώσει, η προβλεπόμενη από το εθνικό δίκαιο επιστροφή του τιμήματος της πωλήσεως του εν λόγω αγαθού καθίσταται δυνατή βάσει του άρθρου 2α, παράγραφος 4, στοιχείο β΄, του κανονισμού 881/2002. Η διάταξη αυτή προβλέπει, συγκεκριμένα, εξαίρεση από την απαγόρευση του άρθρου 2, παράγραφος 2, του ίδιου κανονισμού, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις εφαρμογής της εξαιρέσεως αυτής, στις οποίες συγκαταλέγεται η δέσμευση των κεφαλαίων που επιστράφηκαν.

71 Εξάλλου, όσον αφορά το ερώτημα αν, στην περίπτωση πλειόνων αγοραστών και, ειδικότερα, της συμμετοχής τους σε αστική εταιρία, η επιστροφή του τιμήματος της πωλήσεως του οικείου αγαθού πρέπει να αποκλειστεί πλήρως ή μόνον κατά το μέρος αυτού που αντιστοιχεί στο μερίδιο που κατέχει ο αγοραστής τον οποίο αφορούν τα περιοριστικά μέτρα, διαπιστώνεται ότι πρόκειται επίσης για ζήτημα εφαρμογής, από πλευράς του εθνικού δικαίου, της απαγορεύσεως του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002.

72 Όπως διαπιστώθηκε με τη σκέψη 69 της παρούσας αποφάσεως, το ζήτημα αυτό, που αφορά το περιεχόμενο κανόνων εθνικού δικαίου σχετικών με τις συνέπειες της εφαρμογής αυτής της απαγορεύσεως, δεν μπορεί να επηρεάσει την εκ μέρους του Δικαστηρίου ερμηνεία του εν λόγω άρθρου 2, παράγραφος 3.

73 Επί του σημείου αυτού, πρέπει να τονιστεί ότι, σύμφωνα με το άρθρο 8 του κανονισμού 881/2002, η Επιτροπή και τα κράτη μέλη ανταλλάσσουν πληροφορίες, μεταξύ άλλων, σχετικά με τα προβλήματα εφαρμογής του κανονισμού αυτού.

74 Τέλος, οι πωλήτριες και ο συμβολαιογράφος υποστήριξαν, κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση, ότι η εφαρμογή της απαγορεύσεως του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 στη διαφορά που εκκρεμεί ενώπιον του αιτούντος δικαστηρίου προσβάλλει το θεμελιώδες δικαίωμα των προσώπων να διαθέτουν ελευθέρως τα υπό την κυριότητά τους αγαθά.

75 Συναφώς, διαπιστώνεται ότι δεν τίθεται, εν προκειμένω, ζήτημα δυσανάλογης, όπως προβάλλεται, προσβολής του δικαιώματος ιδιοκτησίας ενός προσώπου εγγεγραμμένου στον κατάλογο του παραρτήματος Ι του κανονισμού 881/2002 λόγω της επιβολής από τον κανονισμό αυτό περιοριστικών μέτρων σε βάρος του προσώπου αυτού.

76 Η προβαλλόμενη προσβολή του δικαιώματος ιδιοκτησίας αφορά έμμεσες συνέπειες επί του δικαιώματος ιδιοκτησίας άλλων προσώπων, πέραν αυτών που περιλαμβάνονται στον συγκεκριμένο κατάλογο, λόγω της υποχρεώσεως επιστροφής του τιμήματος που απορρέει ενδεχομένως, κατά την ισχύουσα εθνική νομοθεσία, από τη μη δυνατότητα οριστικής μεταγραφής της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας επί ακινήτου στο υποθηκοφυλακείο κατ' εφαρμογήν του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002.

77 Ως εκ τούτου, το ζήτημα αν, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαίτερων περιστάσεων της υποθέσεως της κύριας δίκης, η εν λόγω υποχρέωση επιστροφής του τιμήματος αποτελεί δυσανάλογη προσβολή του δικαιώματος ιδιοκτησίας δεν επηρεάζει την εφαρμογή του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002, υπό περιστάσεις όπως αυτές της υποθέσεως της κύριας δίκης. Καθόσον το ζήτημα αυτό εμπίπτει στο εθνικό δίκαιο παρέλκει η εξέτασή του στο πλαίσιο της υπό κρίση αιτήσεως για την έκδοση προδικαστικής αποφάσεως.

78 Πάντως, όσον αφορά την εφαρμογή του κανονισμού 881/2002, πρέπει να υπομνησθεί ότι, κατά πάγια νομολογία, οι επιταγές που απορρέουν από την προάσπιση των θεμελιωδών δικαιωμάτων που ισχύουν εντός της κοινοτικής

έννομης τάξης δεσμεύουν ομοίως τα κράτη μέλη όταν αυτά εφαρμόζουν κοινοτικές κανονιστικές ρυθμίσεις και, συνεπώς, τα κράτη μέλη οφείλουν, κατά το μέτρο του δυνατού, να εφαρμόζουν τις ρυθμίσεις αυτές κατά τρόπο που να ανταποκρίνεται στις εν λόγω επιταγές (βλ., μεταξύ άλλων, απόφαση της 10ης Ιουλίου 2003, C-20/00 και C-64/00, Booker Aquaculture και Hydro Seafood, Συλλογή 2003, σ. I-7411, σκέψη 88, και την εκεί παρατιθέμενη νομολογία).

79 Επομένως, στο αιτούν δικαστήριο απόκειται να εξετάσει αν, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαίτερων περιστάσεων της υποθέσεως της κύριας δίκης, η ενδεχόμενη επιστροφή ποσών καταβληθέντων από τις πωλήτριες αποτελεί δυσανάλογη προσβολή του δικαιώματος ιδιοκτησίας των πωλητριών και, αν συντρέχει τέτοια προσβολή, να εφαρμόσει την επίμαχη εθνική νομοθεσία, στο μέτρο του δυνατού, υπό συνθήκες που δεν προσκρούουν στις εν λόγω απορρέουσες από το κοινοτικό δίκαιο επιταγές.

80 Κατόπιν των ανωτέρω σκέψεων, στα υποβληθέντα ερωτήματα πρέπει να δοθεί η απάντηση ότι το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 πρέπει να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι, σε περιπτώσεις κατά τις οποίες τόσο η σύμβαση πωλήσεως ακινήτου όσο και η συμφωνία περί μεταβιβάσεως της κυριότητας του ακινήτου αυτού συνήφθησαν πριν από την ημερομηνία εγγραφής του ονόματος του αγοραστή στον κατάλογο του παραρτήματος I του εν λόγω κανονισμού και το τίμημα καταβλήθηκε επίσης πριν από την ημερομηνία αυτή, η εν λόγω διάταξη απαγορεύει την οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο, προς εκτέλεση της συμβάσεως αυτής, μετά την εν λόγω ημερομηνία.

Επί των δικαστικών εξόδων

81 Δεδομένου ότι η παρούσα διαδικασία έχει ως προς τους διαδίκους της κύριας δίκης τον χαρακτήρα παρεμπίπτοντος που ανέκυψε ενώπιον του εθνικού δικαστηρίου, σ' αυτό εναπόκειται να αποφανθεί επί των δικαστικών εξόδων. Τα έξοδα στα οποία υποβλήθηκαν όσοι υπέβαλαν παρατηρήσεις στο Δικαστήριο, πλην των ως άνω διαδίκων, δεν αποδίδονται.

Για τους λόγους αυτούς, το Δικαστήριο (δεύτερο τμήμα) αποφαίνεται:

Το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού (ΕΚ) 881/2002 του Συμβουλίου, της 27ης Μαΐου 2002, για την επιβολή συγκεκριμένων περιοριστικών μέτρων κατά ορισμένων προσώπων και οντοτήτων που συνδέονται με τον Οσάμα Μπιν Λάντεν, το δίκτυο της Αλ Κάιντα και τους Ταλιμπάν, και για την κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ) 467/2001 του Συμβουλίου για την απαγόρευση της εξαγωγής ορισμένων αγαθών και υπηρεσιών στο Αφγανιστάν, την ενίσχυση της απαγόρευσης πτήσεων και την παράταση της δέσμευσης κεφαλαίων και άλλων οικονομικών πόρων όσον αφορά τους Ταλιμπάν του Αφγανιστάν, όπως τροποποιήθηκε με τον κανονισμό (ΕΚ) 561/2003 του Συμβουλίου, της 27ης Μαρτίου 2003, πρέπει να ερμηνευθεί υπό την έννοια ότι, σε περιπτώσεις κατά τις οποίες τόσο η σύμβαση πωλήσεως ακινήτου όσο και η συμφωνία μεταβιβάσεως της κυριότητας του ακινήτου αυτού συνήφθησαν πριν από την ημερομηνία εγγραφής του ονόματος του αγοραστή στον κατάλογο του παραρτήματος Ι του κανονισμού 881/2002, όπως τροποποιήθηκε από τον κανονισμό 561/2003, και το τίμημα καταβλήθηκε επίσης πριν από την ημερομηνία αυτή, η εν λόγω διάταξη απαγορεύει την οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο, προς εκτέλεση της συμβάσεως αυτής, μετά την εν λόγω ημερομηνία.

(υπογραφές)