YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIMEN TUOMIO (toinen jaosto)

11 päivänä lokakuuta 2007 *

Asiassa C-117/06,

jossa on kyse EY 234 artiklaan perustuvasta ennakkoratkaisupyynnöstä, jonka Kammergericht Berlin (Saksa) on esittänyt 21.2.2006 tekemällään päätöksellä, joka on saapunut yhteisöjen tuomioistuimeen 1.3.2006, saadakseen ennakkoratkaisun asiassa, jonka ovat panneet vireille

Gerda Möllendorf ja

Christiane Möllendorf-Niehuus,

YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN (toinen jaosto),

toimien kokoonpanossa: jaoston puheenjohtaja C. W. A. Timmermans (esittelevä tuomari) sekä tuomarit L. Bay Larsen, K. Schiemann, P. Kūris ja J.-C. Bonichot,

julkisasiamies: P. Mengozzi,
kirjaaja: hallintovirkamies J. Swedenborg,

* Oikeudenkäyntikieli: saksa.

ottaen huomioon kirjallisessa käsittelyssä ja 8.3.2007 pidetyssä istunnossa esitetyn,

ottaen huomioon huomautukset, jotka sille ovat esittäneet

– Möllendorf ja Möllendorf-Niehuus, edustajanaan Notar K. Alich,

– Saksan hallitus, asiamiehinään C. Schulze-Bahr, M. Lumma ja A. Dittrich,

– Italian hallitus, asiamiehenään I. M. Braguglia, avustajanaan avvocato dello Stato G. Aiello,

– Euroopan yhteisöjen komissio, asiamiehinään F. Hoffmeister ja A. Manville,

kuultuaan julkisasiamiehen 8.5.2007 pidetyssä istunnossa esittämän ratkaisuehdotuksen,

on antanut seuraavan

tuomion

1 Ennakkoratkaisupyyntö 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 (EYVL L 139, s. 9), sellaisena kuin se on muutettuna 27.3.2003 annetulla neuvoston asetuksella (EY) N:o 561/2003 (EUVL L 82, s. 1; jäljempänä asetus N:o 881/2002), 2 artiklan 3 kohdan ja 4 artiklan 1 kohdan tulkintaa.

2 Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa Möllendorf ja Möllendorf-Niehuus (jäljempänä myyjät) ovat valittaneet Grundbuchamtin (kiinteistörekisteriviranomainen) päätöksestä, jolla hylättiin heidän pyyntönsä kiinteistön omistusoikeuden siirron kirjaamisesta kiinteistörekisteriin notaarin vahvistaman kauppakirjan panemiseksi täytäntöön.

Asiaa koskevat oikeussäännöt

Yhdistyneiden Kansakuntien turvallisuusneuvoston päätökset

3 Yhdistyneiden Kansakuntien turvallisuusneuvosto (jäljempänä turvallisuusneuvosto) antoi 16.1.2002 päätöslauselman 1390 (2002) Osama bin Ladeniin, al-Qaida-järjestön ja Talebanin jäseniin sekä niitä lähellä oleviin henkilöihin, ryhmiin, yrityksiin ja yhteisöihin, jotka mainitaan turvallisuusneuvoston päätöslauselmien 1267 (1999) ja 1333 (2000) mukaisesti laaditussa luettelossa, kohdistuvien toimenpiteiden toteuttamisesta.

4 Päätöslauselman 1390 (2002) 2 kohdan a alakohdassa todetaan seuraavaa:

Turvallisuusneuvosto "päättää, että kaikkien valtioiden on toteutettava jäljempänä mainitut toimenpiteet Osama bin Ladeniin, al-Qaida-järjestön ja Talebanin jäseniin sekä niitä lähellä oleviin henkilöihin, ryhmiin, yrityksiin ja yhteisöihin, jotka mainitaan päätöslauselmien 1267 (1999) ja 1333 (2000) mukaisesti laaditussa luettelossa, jota turvallisuusneuvoston päätöslauselman 1267 (1999) 6 kohdan mukaisesti perustettu komitea [jäljempänä pakotekomitea] säännöllisesti päivittää:

a) 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 lukuun tai niiden 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".

5 Turvallisuusneuvosto hyväksyi 20.12.2002 päätöslauselman 1452 (2002), jonka tarkoituksena on edistää terrorismin vastaiseen taisteluun liittyvien velvoitteiden noudattamista. Tämän päätöslauselman 1 kohdassa määrätään joistakin sellaisista poikkeuksista päätöslauselmilla 1267 (1999), 1333 (2000) ja 1390 (2002) määrättyyn varojen ja taloudellisten resurssien jäädyttämiseen, joita valtiot voivat toteuttaa humanitaarisista syistä pakotekomitean luvalla.

6 Päätöslauselman 1452 (2002) 2 kohdassa todetaan seuraavaa:

Turvallisuusneuvosto "päättää, että kaikki valtiot voivat sallia, että jäädytetyille tileille, joihin sovelletaan päätöslauselman 1267 (1999) 4 kohdan b alakohtaa ja päätöslauselman 1390 (2002) 1 kohtaa ja 2 kohdan a alakohtaa, lisätään

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

b) sellaisista sopimuksista tai velvoitteista johtuvat maksut, jotka edeltävät sitä päivää, josta lähtien kyseiset tilit ovat kuuluneet päätöslauselmien 1267 (1999), 1333 (2000) tai 1390 (2002) määräysten piiriin,

edellyttäen, että näihin korkoihin, tuottoihin ja maksuihin sovelletaan yhä näitä määräyksiä".

7 Pakotekomitea lisäsi nimen Aqeel Abdulaziz Al-Aqil konsolidoituun luetteloon henkilöistä ja yhteisöistä, joiden varat oli jäädytettävä päätöslauselmien 1267 (1999) ja 1333 (2000) perusteella.

Euroopan unionin ja Euroopan yhteisön säännöstö

8 Pannakseen täytäntöön päätöslauselman 1390 (2002) Euroopan unionin neuvosto hyväksyi 27.5.2002 yhteisen kannan 2002/402/YUTP Osama bin Ladeniin, Al-Qaida-järjestön ja Talebanin jäseniin sekä 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 (EYVL L 139, s. 4).

9 Asetuksen N:o 881/2002 neljännestä perustelukappaleesta käy erityisesti ilmi, että kyseinen asetus annettiin muun muassa päätöslauselman 1390 (2002) panemiseksi täytäntöön.

10 Kyseisen asetuksen 1 artiklassa säädetään seuraavaa:

"Tässä asetuksessa tarkoitetaan:

– –

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

– –

4) 'taloudellisten resurssien jäädyttämisellä' toimia, joilla estetään kaikenlainen taloudellisten resurssien käyttäminen varojen, tavaroiden tai palvelujen hankkimiseksi esimerkiksi myymällä, vuokraamalla tai kiinnittämällä ne."

11 Asetuksen N:o 881/2002 2 artiklassa säädetään seuraavaa:

"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.

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

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."

12 Kyseisen asetuksen 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 tai 3 artiklassa tarkoitettujen toimien edistäminen."

13 Asetuksen N:o 881/2002 7 artiklan 1 kohdan nojalla Euroopan yhteisöjen komissio voi muun muassa "muuttaa tai täydentää liitettä I joko – – turvallisuusneuvoston tai pakotekomitean päätösten perusteella".

14 Saman asetuksen 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."

15 Asetuksen N:o 881/2002 liitteeseen I sisältyy "luettelo [saman asetuksen] 2 artiklassa tarkoitetuista henkilöistä, ryhmistä ja yhteisöistä".

16 Neuvosto katsoi, että päätöslauselman 1452 (2002) täytäntöönpano edellytti yhteisön toimia, joten se hyväksyi 27.2.2003 yhteisen kannan 2003/140/YUTP poikkeuksista yhteisellä kannalla 2002/402 määrättyihin rajoittaviin toimenpiteisiin (EUVL L 53, s. 62).

17 Asetuksen N:o 561/2003 neljännessä perustelukappaleessa todetaan, että yhteisön määräämiä toimenpiteitä on päätöslauselman 1452 (2002) johdosta tarpeen mukauttaa.

18 Asetuksen N:o 881/2002 2 a artiklan, joka lisättiin asetuksella N:o 561/2003, 4 kohdassa säädetään seuraavaa:

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

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

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 YK:n turvallisuusneuvoston päätöslauselmien määräysten piiriin.

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

19 Komissio antoi asetuksen N:o 881/2002 muuttamisesta 37. kerran 12.7.2004 asetuksen (EY) N:o 1277/2004 (EUVL L 241, s. 12).

20 Asetuksen N:o 1277/2004 1 artiklan ja liitteessä olevan 2 kohdan mukaan asetuksen N:o 881/2002 liitettä I muutetaan siten, että "luonnollisten henkilöiden luetteloon" lisätään seuraava maininta: "Aqeel Abulaziz Al-Aqil. Syntynyt 29.4.1949."

21 Asetuksen N:o 1277/2004 2 artiklan mukaisesti kyseinen asetus tuli voimaan päivänä, jona se julkaistiin Euroopan unionin virallisessa lehdessä, eli 13.7.2004.

Pääasia ja ennakkoratkaisukysymykset

22 Myyjät, jotka ovat yhtymän osakkaita, tekivät 19.12.2000 notaarin vahvistamalla asiakirjalla kauppasopimuksen Salem-Abdul Ghani El-Rafein, Kamal Rafehin ja Ageel A. Al-Ageelin (jäljempänä ostajat), jotka ovat samoin yhtymän osakkaita, kanssa.

23 Tuossa sopimuksessa myyjät sopivat luovuttavansa vastiketta vastaan heille kuuluvan Berliinissä sijaitsevan rakennetun kiinteistön ostajille 2 375 000 DEM:n kauppahintaan.

24 Kauppasopimuksessa todetaan lisäksi, että sopimuspuolet sopivat kiinteistön omistusoikeuden siirtämisestä ostajille ja siirron merkitsemisestä kiinteistörekisteriin (Grundbuch).

25 Sopimuksessa sovitaan lisäksi, että kauppahinta oli talletettava asiakirjan vahvistaneen notaarin (jäljempänä notaari) asiakastilille, josta se oli tarkoitus maksaa myyjille, kun omistusoikeuden siirto kirjataan väliaikaisesti kiinteistörekisteriin lopullista merkintää odotettaessa.

26 Omistusoikeuden siirto ostajille kirjattiin 8.3.2001 kiinteistörekisteriin väliaikaisesti.

27 Grundbuchamt, joka kuuluu Amtsgericht Lichtenbergin alaisuuteen, hylkäsi notaarin 22.1.2003 tekemän hakemuksen omistusoikeuden siirron lopullisesta kirjaamisesta kiinteistörekisteriin 29.10.2003 tekemällään päätöksellä sillä perusteella, ettei 28.3.2003 päivätyssä kirjeessä pyydettyjä tiettyjä asiakirjoja ollut toimitettu asetetussa määräajassa.

28 Notaari teki 9.12.2004 uuden hakemuksen, jossa pyydettiin omistusoikeuden siirron lopullista kirjaamista kiinteistörekisteriin ostajien hyväksi 19.12.2000 päivätyn, notaarin vahvistaman asiakirjan perusteella.

29 Todettuaan, että yhden ostajan nimi mainittiin asetuksen N:o 881/2002 liitteessä I olevassa luettelossa, Grundbuchamt hylkäsi 21.4.2005 tekemällään päätöksellä kirjaamishakemuksen ja viittasi tältä osin kyseisen asetuksen 2 artiklan 3 kohtaan ja 4 artiklan 1 kohtaan.

30 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.

31 Notaari valitti 7.10.2005 kyseisestä päätöksestä Kammergericht Berliniin.

32 Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt kansallinen tuomioistuin toteaa, että myyjät ovat väittäneet sille ensinnäkin, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohtaa ja 4 artiklan 1 kohtaa ja erityisesti ensimmäisessä näistä kahdesta säännöksestä käytettyjä ilmaisuja "luovuttaa" ja "niiden hyväksi" on tulkittava siten, että niitä

sovelletaan vain oikeustoimiin, joissa suoritus ja vastasuoritus eivät ole taloudellisessa tasapainossa. Esillä olevassa asiassa sopimuspuolten välillä sovittu kiinteän omaisuuden kauppahinta on huomattavan suuri, ja se on sitä paitsi jo suoritettu myyjille.

33 Myyjät ovat väittäneet Kammergericht Berlinissä toiseksi, että jos kauppasopimus mahdollisesti todetaan mitättömäksi, ostajilla on oikeus saada myyjiltä kiinteistöstä maksamansa kauppahinta takaisin, mikä tarkoittaa, että ostajille luovutettaisiin kauppahintaa vastaava määrä. Tällainen lopputulos on heidän mukaansa kuitenkin vastoin asetuksen N:o 881/2002 seitsemättä perustelukappaletta ja 2 artiklan 1 kohtaa.

34 Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt kansallinen tuomioistuin toteaa, että Saksan oikeudessa omistusoikeus kiinteään omaisuuteen ei seuraa suoraan myyjän ja ostajan välillä tehdystä notaarin vahvistamasta kauppakirjasta, vaan edellytyksenä on lisäksi, että sopimuspuolten on tehtävä omistusoikeuden siirtoa koskeva sopimus Saksan siviililain (Bürgerliches Gesetzbuch, jäljempänä BGB) 925 §:ssä tarkoitetulla tavalla ja lisäksi tämä omistusoikeuden siirtyminen on kirjattava kiinteistörekisteriin BGB:n 873 §:n mukaisesti.

35 Ennakkoratkaisupyynnön esittänyt kansallinen tuomioistuin toteaa lisäksi, että jos oikeuteen määrätä omaisuudesta kohdistuu rajoitus, kuten esillä olevassa asiassa siksi, että yhteen ostajista on sovellettava varojen jäädyttämistä koskevaa velvoitetta, ja jos tämä 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, Saksan oikeuden mukaan Grundbuchamtin on lähtökohtaisesti otettava rajoitus huomioon.

36 Kammergericht Berlin toteaa lisäksi, että omistusoikeuden siirtymisen kirjaamista kiinteistörekisteriin koskevan oikeudellisen esteen olemassaolo estää panemasta kauppasopimusta täytäntöön, joten myyjien on BGB:n 275 ja 323 §:n mukaan palautettava kauppahinta ostajille.

37 Asiassa on kuitenkin esitetty kysymys siitä, onko tällainen kauppahinnan palauttaminen yhteensopiva asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 2 kohdassa säädetyn kiellon kanssa.

38 Kansallinen tuomioistuin toteaa 23.2.2006 esittämässään ennakkoratkaisupyynnön täydennyksessä lisäksi, että kyseisen asetuksen 2 artiklan 1–3 kohdasta ja 4 artiklan 1 kohdasta ei voida johtaa toimivaltaa, jonka nojalla myyjä voitaisiin määrätä tallettamaan kauppahintaa vastaava määrä, kun myyjä ei jo sopimuksen tekohetkellä tai kauppahinnan vastaanottoajankohtana tiennyt, että ostajaan sovellettiin rajoittavia toimenpiteitä.

39 Kansallinen tuomioistuin toteaa samassa 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 olevan ostajan osuuden osalta.

40 Kammergericht Berlin katsoi tässä tilanteessa, että asian, jonka se on saanut käsiteltäväkseen, ratkaisu riippuu asetuksen N:o 881/2002 tulkinnasta, ja se päätti lykätä ratkaisun antamista ja esittää yhteisöjen tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

"1) Kielletäänkö [asetuksen N:o 881/2002] 2 artiklan 3 kohdan ja 4 artiklan 1 kohdan säännöksillä tekemästä kauppasopimuksen panemiseksi täytäntöön 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?"

Ennakkoratkaisukysymysten tarkastelu

41 Näillä kahdella kysymyksellä, joita on tarkasteltava yhdessä, kansallinen tuomioistuin tiedustelee, onko asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohtaa ja 4 artiklan 1 kohtaa tulkittava siten, että tilanteessa, jossa sekä kiinteän omaisuuden kauppasopimus että saman omaisuuden omistusoikeuden siirtoa koskeva sopimus on tehty ennen ostajan nimen lisäämistä kyseisen asetuksen liitteessä I olevaan luetteloon ja jossa myös kauppahinta on maksettu ennen tuota päivää, näissä

säännöksissä kielletään kyseisen sopimuksen panemiseksi täytäntöön tapahtuva omistusoikeuden siirron kirjaaminen lopullisesti kiinteistörekisteriin kyseisen päivän jälkeen.

42 Aluksi on todettava, että näitä kysymyksiä on tarkasteltava ainoastaan asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdan valossa.

43 Kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 62 kohdassa, ennakkoratkaisupyynnössä ei selvitetä mitenkään, millä tavalla kyseisen asetuksen 4 artiklan 1 kohta, joka koskee saman asetuksen 2 artiklan säännösten kiertämistä, voisi olla merkityksellinen pääasian kohteena olevan kaltaisessa tilanteessa.

44 Kuten komissio on todennut, ilman että tätä on kiistetty, siihen seikkaan, että ostajat ovat tehneet kauppasopimuksen yhtymän osakkaina, ei liity tällaista kiertämisen vaaraa, koska mikäli omistusoikeuden siirron lopullinen kirjaaminen kiinteistörekisteriin sallittaisiin, kaikkien yhtymän osakkaiden, myös asetuksen N:o 881/2002 liitteessä I mainitun henkilön, nimi olisi mainittava siinä.

45 Esillä olevassa asiassa on selvitettävä ennen kaikkea, seuraako pääasian kaltaisissa olosuhteissa omistusoikeuden siirron lopullisesta kirjaamisesta kiinteistörekisteriin se, että taloudellisia resursseja luovutetaan suoraan tai välillisesti pakotekomitean

nimeämille ja asetuksen N:o 881/2002 liitteessä I luetelluille luonnollisille tai oikeushenkilöille, ryhmille tai yhteisöille niin, että ne voivat hankkia varoja, tavaroita tai palveluja saman asetuksen 2 artiklan 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

46 Tämän osalta on todettava aluksi, että pääasian kohteena oleva omaisuus eli rakennettu kiinteistö on asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa tarkoitettu taloudellinen resurssi, koska kyseisen asetuksen 1 artiklan 2 kohdassa määritelty "taloudellisten resurssien" käsite kattaa selvästi tällaisen omaisuuden, joka on aineellista kiinteää omaisuutta, joka ei ole varoja mutta jota voidaan käyttää varojen, tavaroiden ja palvelujen hankkimiseen.

47 Ennakkoratkaisupyynnöstä käy tämän jälkeen ilmi, että yksi kolmesta ostajasta on luonnollinen henkilö, jonka nimi on mainittu sekä pakotekomitean laatimassa luettelossa että asetuksen N:o 881/2002 liitteessä I olevassa luettelossa.

48 Näin ollen on selvitettävä enää se, onko kyseisen kiinteistön omistusoikeuden siirron lopullinen kirjaaminen kiinteistörekisteriin luokiteltava toimeksi, jolla "luovutetaan suoraan tai välillisesti" resursseja luetteloissa mainituille luonnollisille henkilöille "niin, että [he] voisivat hankkia varoja, tavaroita tai palveluja" asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

49 Mikään tämän säännöksen sanamuodossa ei viittaa siihen, että sitä ei sovellettaisi, niin kuin myyjät ovat väittäneet, taloudellisten resurssien hankkimiseen pääasian kohteen kaltaisessa erityisessä asiayhteydessä eli tapauksessa, jossa on kyseessä oikeustoimi, jossa suoritus ja vastasuoritus ovat taloudellisessa tasapainossa.

50 Päinvastoin, kyseisessä 2 artiklan 3 kohdassa ilmaistu kielto on muotoiltu erityisen laajasti, minkä osoittaa se, että siinä on käytetty termejä "suoraan tai välillisesti".

51 Samoin ilmaisulla "luovutetaan" on laaja merkitys, eikä se koske mitään erityistä oikeudellista luonnehdintaa vaan kattaa kaikki toimet, jotka ovat sovellettavan kansallisen oikeuden mukaan tarpeen, jotta henkilö voi todella saada täyden määräämisvallan kyseiseen omaisuuteen.

52 On todettava, että kyseisen kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirron lopullinen kirjaaminen kiinteistörekisteriin on tällainen toimi, koska on selvää, että Saksan oikeudessa ostajalla on vasta tällaisen toimen jälkeen oikeus kiinnittää ja erityisesti luovuttaa se kiinteä omaisuus, jonka omistusoikeus hänelle on tällä tavoin siirretty.

53 Lisäksi asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa pyritään kieltämään juuri tällaiset toimet, koska ne mahdollistavat sen, että tämän asetuksen liitteessä I olevassa luettelossa mainittu henkilö voi hankkia varoja, tavaroita tai palveluja.

54 Lisäksi on todettava vielä, että asetuksen N:o 881/2002 tulkinnassa on myös otettava huomioon päätöslauselman 1390 (2002), joka asetuksella sen neljännen perustelukappaleen mukaan on tarkoitus panna täytäntöön, sanamuoto ja tarkoitus (ks. vastaavasti asia C-84/95, Bosphorus, tuomio 30.7.1996, Kok. 1996, s. I-3953, 13 ja 14 kohta ja asia C-371/03, Aulinger, tuomio 9.3.2006, Kok. 2006, s. I-2207, 30 kohta).

55 Päätöslauselman 1390 (2002) 2 kohdan a alakohdan mukaan valtioiden on "varmistettava, etteivät niiden kansalaiset tai niiden alueella oleskelevat muut henkilöt luovuta kyseisiä varoja tai muita varoja [jotka kuuluvat lähellä oleville henkilöille, ryhmille, yrityksille ja yhteisöille, jotka mainitaan päätöslauselmien 1267 (1999) ja 1333 (2000) mukaisesti laaditussa luettelossa], rahoituksen lähteitä tai taloudellisia resursseja suoraan tai välillisesti näiden hyväksi".

56 Tämän säännöksen laaja ja selvä sanamuoto vahvistaa, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohtaa sovelletaan kaikkiin taloudellisia resursseja koskeviin luovutuksiin ja siis myös pääasian kohteena olevan kaltaisiin toimiin, joissa on kyse sellaisen sopimuksen täytäntöönpanosta, jossa molemmilla sopimuspuolilla on velvollisuuksia ja josta on sovittu rahallista vastiketta vastaan.

57 On lisäksi kiistatonta, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädetyn kiellon – joka kohdistuu henkilöön, jonka katsotaan olevan Osama bin Ladenia, al-Qaida-verkostoa tai Talebania lähellä ja joka osallistuu terroritekojen rahoittamiseen tai järjestää, edesauttaa, valmistelee, toteuttaa tai tukee terroritekoja – soveltaminen pääasiassa on osa päätöslauselmassa 1390 (2002) vahvistettujen pakotteiden tavoitetta, jona on, kuten käy ilmi päätöslauselman johdanto-osan kolmannesta ja yhdeksännestä kappaleesta ja 4 kohdasta, torjua ja poistaa kansainvälistä terrorismia, erityisesti katkaisemalla kansainvälisiltä terroristiverkostoilta niiden rahoituslähteet.

58 Lisäksi kuten Saksan hallitus on todennut perustellusti, mikäli myyjien esittämä näkemys hyväksyttäisiin, olisi kussakin tapauksessa määritettävä erikseen, onko sovittujen suoritusten välillä todellinen taloudellinen tasapaino, ja siihen liittyisi kyseisen kiellon kiertämistä koskeva todellinen vaara ja se aiheuttaisi jäsenvaltioille hankalia täytäntöönpanoa koskevia ongelmia.

59 Kuten Saksan hallitus esittää, vaikka pääasiassa olisikin ollut tällainen taloudellinen tasapaino, ei ole suljettu pois, että asetuksen N:o 881/2002 liitteessä I olevassa luettelossa mainitun henkilön hankkima omaisuus voi tarjota parempia hyödyntämismahdollisuuksia, esimerkiksi helpomman vaihdettavuuden, tai jopa, kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 72 kohdassa, mahdollisuuden saada omaisuuteen kohdistuvalla myöhemmällä määräämistoimella summia, jotka voivat olla myös suurempia kuin tämän omaisuuden hankkimiseen käytetyt summat.

60 Edellä esitetystä on pääteltävä, että kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirron lopullista kirjaamista kiinteistörekisteriin koskevan kaltainen toimi on asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdan mukaan kielletty, koska se tarkoittaisi, mikäli se sallittaisiin, että tämän asetuksen liitteessä I olevassa luettelossa mainitulle henkilölle luovutettaisiin taloudellisia resursseja, joiden avulla hän voisi hankkia varoja, tavaroita tai palveluja.

61 Tätä päätelmää ei muuta muuksi ensinnäkään se seikka, että pääasiassa oli jo toteutettu useita kiinteistön kauppaan liittyviä osia, jotka ovat sovellettavan Saksan oikeuden mukaan tarpeen kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirtoa varten ja joita ovat erityisesti kauppasopimuksen tekeminen samoin kuin kauppahinnan suorittaminen, ennen kuin kieltoa alettiin soveltaa yhteen ostajaan hänen nimensä tultua lisätyksi kyseiseen luetteloon.

62 Asetuksen N:o 881/2002 9 artiklaa on nimittäin tulkittava siten, että tuossa asetuksessa säädetyt toimenpiteet, jollainen on taloudellisten resurssien jäädyttämi-

nen, ovat esteenä myös ennen kyseisen asetuksen voimaantuloa tehdyn sopimuksen täytäntöönpanoa koskevien toimien loppuun saattamiselle, kuten omistusoikeuden siirron lopulliselle kirjaamiselle kiinteistörekisteriin.

63 Kuten julkisasiamies on todennut ratkaisuehdotuksensa 78 kohdassa, tällainen kyseisten toimenpiteiden soveltaminen välittömästi alkavin vaikutuksin on lisäksi sopusoinnussa asetuksella N:o 881/2002 tavoitellun sen 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 asetuksen liitteessä I olevaan luetteloon.

64 Asetuksen N:o 881/2002 säännösten välitöntä soveltamista tukee lisäksi se seikka, että yhteisön säännöstöön ei sisälly poikkeusta, jonka nojalla olisi sallittua saattaa asetuksen voimaantulon jälkeen loppuun ennen tuota päivää tehdyn sopimuksen täytäntöönpanoa koskeva toimi, kuten pääasian kohteena oleva kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirron lopullinen kirjaaminen kiinteistörekisteriin, joka, kuten on jo todettu, tarkoittaisi kyseisen omaisuuden luovutusta saman asetuksen 2 artiklan 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla.

65 Tämän osalta on todettava, että asetuksen N:o 881/2002 2 a artiklan 4 kohdan b alakohdassa, jossa toistetaan sanatarkasti päätöslauselman 1452 (2002) 2 kohdan sisältö, säädetään poikkeuksesta, jonka mukaan saman asetuksen 2 artiklan 2 kohdassa säädettyä kieltoa ei sovelleta jäädytetyille tileille lisättäviin määriin, kun kyseessä ovat sellaisista sopimuksista tai velvoitteista johtuvat maksut, jotka syntyivät ennen sitä päivää, josta lähtien kyseiset tilit ovat kuuluneet muun muassa edellä mainitulla asetuksella täytäntöönpantujen turvallisuusneuvoston päätöslau-

selmien määräysten piiriin, ja nämä maksut on jäädytettävä samalla tavoin kuin on jäädytetty ne tilit, joille ne lisätään.

66 Tällaisesta poikkeuksesta ei kuitenkaan ole säädetty yhteisön lainsäädännössä asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädetyn kiellon osalta, joka koskee pääasian kohteena olevan kaltaisten taloudellisten resurssien luovutuksia. Tätä poikkeusta ei mainita myöskään asian kannalta merkityksellisissä turvallisuusneuvoston päätöslauselmissa.

67 Asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädetyn kiellon sovellettavuutta pääasian kaltaisessa tapauksessa koskevaa päätelmää ei voida myöskään saattaa kyseenalaiseksi niillä vaikeuksilla, joita kansallisen tuomioistuimen mukaan aiheutuisi siitä, ettei kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirtoa ole mahdollista kirjata lopullisesti kiinteistörekisteriin.

68 Kuten ennakkoratkaisupyynnön esittänyt kansallinen tuomioistuin on todennut, asiaan sovellettavasta kansallisesta oikeudesta seuraa, että koska kauppasopimusta ei tällaisen kirjaamisen puuttuessa voida panna täytäntöön, myyjien on näin ollen palautettava ostajille näiden kiinteästä omaisuudesta maksama kauppahinta. Tällöin herää kuitenkin kysymys tällaisen palautuksen yhteensopivuudesta asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 2 kohdassa säädetyn kiellon kanssa.

69 Tämän osalta on todettava, että koska tällaisen vaikeuden ilmetessä tämä vaikeus johtuu niistä seurauksista, joita asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdan soveltamisesta kansallisen oikeuden valossa aiheutuu, tällä ei voi missään

tapauksessa olla vaikutusta siihen kysymykseen annettavaan vastaukseen, sovelletaanko kyseisessä säännöksessä säädettyä kieltoa yhteisön oikeuden nojalla pääasian kaltaiseen tapaukseen.

70 Joka tapauksessa kansallisessa oikeudessa säädetty kyseisen omaisuuden kauppahinnan palautus vaikuttaisi asetuksen N:o 881/2002 2 a artiklan 4 kohdan b alakohdan nojalla sallitulta. Tuossa säännöksessä säädetään poikkeuksesta saman asetuksen 2 artiklan 2 kohdassa asetettuun kieltoon, mikäli tämän poikkeuksen toteuttamista koskevat edellytykset, joihin kuuluu palautettujen varojen jäädyttäminen, täyttyvät.

71 Lisäksi sen kysymyksen osalta, onko tapauksessa, jossa on useita ostajia ja erityisesti jossa ostajat ovat yhtymän osakkaita, kyseisen kiinteistön kauppahinnan palautus jäädytettävä kokonaisuudessaan vai ainoastaan rajoittavien toimenpiteiden kohteena olevan ostajan osuuden osalta, on todettava, että kyseessä on samoin asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädetyn kiellon täytäntöönpanoa kansallisen oikeuden valossa koskeva kysymys.

72 Kuten tämän tuomion 69 kohdassa todetaan, tällaisella kysymyksellä, joka koskee kyseisen kiellon soveltamiseen liittyviä seurauksia koskevien kansallisen oikeuden sääntöjen soveltamisalaa, ei voi olla vaikutusta siihen, miten yhteisöjen tuomioistuin tulkitsee kyseistä 2 artiklan 3 kohtaa.

73 Tämän osalta on todettava, että asetuksen N:o 881/2002 8 artiklan nojalla komissio ja jäsenvaltiot ilmoittavat toisilleen muun muassa tämän asetuksen täytäntöönpanossa ilmenneistä ongelmista.

74 Myyjät ja notaari ovat väittäneet istunnossa, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdassa säädetyn kiellon soveltaminen kansallisen tuomioistuimen käsiteltäväksi saatetussa asiassa ei ole yhteensopiva omistajien oikeutta määrätä omaisuudestaan koskevan perusoikeuden kanssa.

75 Tämän osalta on todettava, että esillä olevassa asiassa ei ole kyseessä asetuksen N:o 881/2002 liitteessä I olevassa luettelossa mainitun henkilön omistusoikeuden rajoittaminen suhteettomaksi väitetyllä tavalla kyseisessä asetuksessa säädettyjen, tällaiseen henkilöön kohdistuvien rajoittavien toimenpiteiden vuoksi.

76 Väitetty omistusoikeuden rajoitus koskee muiden kuin kyseisessä luettelossa mainittujen henkilöiden omistusoikeuteen kohdistuvia epäsuoria vaikutuksia, joita aiheutuu palautusvelvollisuudesta, joka saattaa mahdollisesti aiheutua sovellettavan kansallisen oikeuden nojalla siitä, ettei kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirron lopullinen kirjaaminen kiinteistörekisteriin ole mahdollista asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohdan soveltamisen seurauksena.

77 Näin ollen kysymyksellä siitä, rajoitetaanko tällaisella palautusvelvollisuudella, kun otetaan huomioon pääasian erityispiirteet, suhteettomasti omistusoikeutta, ei voi olla vaikutusta siihen, sovelletaanko asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohtaa pääasian kohteena olevan kaltaiseen tilanteeseen. Tästä seuraa, että tämä kysymys kuuluu kansallisen oikeuden piiriin eikä sitä ole syytä tutkia esillä olevan ennakkoratkaisupyynnön yhteydessä.

78 Asetuksen N:o 881/2002 soveltamisen yhteydessä on kuitenkin muistutettava, että vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan yhteisön oikeusjärjestyksessä tunnustettujen perusoikeuksien suojaamisesta johtuvat vaatimukset sitovat myös jäsenvaltioita

silloin, kun ne panevat täytäntöön yhteisön oikeussääntöjä, joten jäsenvaltioiden tulee niin pitkälti kuin mahdollista soveltaa näitä oikeussääntöjä siten, että näitä vaatimuksia noudatetaan (ks. mm. yhdistetyt asiat C-20/00 ja C-64/00, Booker Aquaculture ja Hydro Seafood, tuomio 10.7.2003, Kok. 2003, s. I-7411, 88 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

79 Näin ollen kansallisen tuomioistuimen on selvitettävä, rajoitetaanko pääasian erityispiirteiden valossa myyjien vastaanottamien summien mahdollisella palautuksella suhteettomasti heidän omistusoikeuttaan, ja jos näin on, kyseistä kansallista lainsäädäntöä on sovellettava niin pitkälti kuin mahdollista siten, ettei tällä loukata kyseisiä yhteisön oikeudesta johtuvia vaatimuksia.

80 Edellä esitetyn perusteella ennakkoratkaisukysymyksiin on vastattava, että asetuksen N:o 881/2002 2 artiklan 3 kohtaa on tulkittava siten, että tilanteessa, jossa sekä kiinteän omaisuuden kauppasopimus että tämän omaisuuden omistusoikeuden siirtoa koskeva sopimus on tehty ennen ostajan nimen lisäämistä kyseisen asetuksen liitteessä I olevaan luetteloon ja jossa myös kauppahinta on maksettu ennen tuota päivää, tässä säännöksessä kielletään kyseisen sopimuksen panemiseksi täytäntöön tapahtuva omistusoikeuden siirron kirjaaminen lopullisesti kiinteistörekisteriin kyseisen päivän jälkeen.

Oikeudenkäyntikulut

81 Pääasian asianosaisten osalta asian käsittely yhteisöjen tuomioistuimessa on välivaihe kansallisessa tuomioistuimessa vireillä olevan asian käsittelyssä, minkä vuoksi kansallisen tuomioistuimen asiana on päättää oikeudenkäyntikulujen korvaamisesta. Oikeudenkäyntikuluja, jotka ovat aiheutuneet muille kuin näille asianosaisille huomautusten esittämisestä yhteisöjen tuomioistuimelle, ei voida määrätä korvattaviksi.

Näillä perusteilla yhteisöjen tuomioistuin (toinen jaosto) on ratkaissut asian 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, sellaisena kuin se on muutettuna 27.3.2003 annetulla neuvoston asetuksella (EY) N:o 561/2003, 2 artiklan 3 kohtaa on tulkittava siten, että tilanteessa, jossa sekä kiinteän omaisuuden kauppasopimus että tämän omaisuuden omistusoikeuden siirtoa koskeva sopimus on tehty ennen ostajan nimen lisäämistä kyseisen asetuksen liitteessä I olevaan luetteloon ja jossa myös kauppahinta on maksettu ennen tuota päivää, tässä säännöksessä kielletään kyseisen sopimuksen panemiseksi täytäntöön tapahtuva omistusoikeuden siirron kirjaaminen lopullisesti kiinteistörekisteriin kyseisen päivän jälkeen.

Allekirjoitukset