РЕШЕНИЕ НА СЪДА (втори състав)

11 октомври 2007 година*

По дело C-117/06

с предмет преюдициално запитване, отправено на основание член 234 ЕО от Kammergericht Berlin (Германия) с акт от 21 февруари 2006 г., постъпил в Съда на 1 март 2006 г. в производството, образувано по инициатива на

Gerda Möllendorf,

Christiane Möllendorf-Niehuus,

СЪДЪТ (втори състав),

състоящ се от: г-н C. W. A. Timmermans (докладчик), председател на състав, г-н L. Bay Larsen, г-н K. Schiemann, г-н P. Kūris и г-н J.-C. Bonichot, съдии,

генерален адвокат: г-н P. Mengozzi,
секретар: г-н J. Swedenborg, администратор,

* Език на производството: немски.

предвид изложеното в писмената фаза на производството и в съдебното заседание от 8 март 2007 г.,

като има предвид становищата, представени:

— за г-жа Möllendorf и г-жа Möllendorf-Niehuus, от нотариус K. Alich, Notar,

— за германското правителство, от г-жа C. Schulze-Bahr, както и от г-н M. Lumma и г-н A. Dittrich, в качеството на представители,

— за италианското правителство, от г-н I. M. Braguglia, в качеството на представител, подпомаган от г-н G. Aiello, avvocato dello Stato,

— за Комисията на Европейските общности, от г-н F. Hoffmeister и г-н A. Manville, в качеството на представители,

след като изслуша заключението на генералния адвокат, представено в съдебното заседание от 8 май 2007 г.,

постанови настоящото

Решение

1 Преюдициалното запитване се отнася до тълкуването на член 2, параграф 3 и член 4, параграф 1 от Регламент (ЕО) № 881/2002 на Съвета от 27 май

2002 година за налагане на някои специфични ограничителни мерки, насочени срещу определени физически лица и образувания, свързани с Осама бен Ладен, мрежата на Ал Кайда и талибаните, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 467/2001 на Съвета за забрана на износа на някои стоки и услуги за Афганистан, за засилване на забраната на полети и удължаване на замразяването на средства и други финансови ресурси по отношение на талибаните в Афганистан (ОВ L 139, стр. 9; Специално издание на български език, 2007 г., глава 18, том 1, стр. 189), изменен с Регламент (ЕО) № 561/2003 на Съвета от 27 март 2003 година (ОВ L 82, стр. 1; Специално издание на български език, 2007 г., глава 18, том 2, стр. 29, наричан по-нататък „Регламент № 881/2002“).

2 Запитването е отправено в рамките на производство, образувано по жалба на г-жа Möllendorf и г-жа Möllendorf-Niehuus (наричани по-нататък „продавачките“) срещу решение на Grundbuchamt (служба на имотния регистър), с което е отхвърлено искането им за вписване в имотния регистър на прехвърлянето на недвижим имот в изпълнение на договор за продажба, сключен в нотариална форма.

Правна уредба

Резолюциите на Съвета за сигурност на Организацията на обединените нации

3 На 16 януари 2002 г. Съветът за сигурност на Организацията на обединените нации (наричан по-нататък „Съветът за сигурност“) приема Резолюция 1390 (2002), определяща мерките, които държавите следва да предприемат по отношение на Осама бен Ладен, членовете на организацията Ал Кайда и талибаните и други свързани с тях физически лица, групи, предприятия и образувания, посочени в списъка, изготвен на основание Резолюции 1267 (1999) и 1333 (2000) на Съвета за сигурност.

4 Съгласно параграф 2, буква а) от Резолюция 1390 (2002):

Съветът за сигурност „*[р]ешава*, че всички държави трябва да предприемат посочените по-долу мерки по отношение на Осама бен Ладен, членовете на организацията Ал Кайда и талибаните и други свързани с тях физически лица, групи, предприятия и образувания, посочени в списъка, изготвен в изпълнение на Резолюции 1267 (1999) и 1333 (2000), който трябва да бъде актуализиран периодично от Комитета, създаден на основание параграф 6 от Резолюция 1267 (1999), наричан по-нататък „[Комитетът по санкциите]“:

а) Незабавно да блокират средствата и други финансови активи или икономически ресурси на тези физически лица, групи, предприятия и образувания, включително средствата, получени от имущества, които те притежават или които се контролират пряко или непряко от тях или по тяхно нареждане, и да следят за това нито тези средства, нито други средства, финансови активи или икономически ресурси да бъдат предоставяни пряко или непряко на разположение за целите, които те преследват, от страна на техни граждани или на лица, намиращи се на тяхна територия“.

5 На 20 декември 2002 г. Съветът за сигурност приема Резолюция 1452 (2002), целяща да улесни спазването на задълженията в областта на борбата с тероризма. Параграф 1 от тази резолюция предвижда във връзка със замразяването на средствата и икономическите ресурси, наложено с Резолюции 1267 (1999), 1333 (2000) и 1390 (2002), определен брой дерогации и изключения, които държавите могат да прилагат по хуманитарни съображения и при условие че получат одобрение от Комитета по санкциите.

6 Параграф 2 от Резолюция 1452 (2002) гласи:

Съветът за сигурност *„[р]ешава*, че всички държави могат да разрешат към сметките, по отношение на които се прилагат разпоредбите на параграф 4, алинея б) от Резолюция 1267 (1999) и тези на параграф 1 и на параграф 2, алинея а) от Резолюция 1390 (2002), да бъдат добавяни:

а) лихвите или други суми, дължими по тези сметки, или

б) плащания съгласно договори, съглашения или задължения, предхождащи датата, на която тези сметки са станали предмет на разпоредбите на Резолюции 1267 (1999), 1333 (2000) или 1390 (2002),

при условие че тези разпоредби ще продължат да бъдат прилагани и по отношение на посочените лихви, суми и плащания“.

7 На 6 юли 2004 г. Комитетът по санкциите добавя името „Aqeel Abdulaziz Al-Aqil“ към консолидирания списък на физическите лица и образуванията, по отношение на които следва да бъде приложено замразяването на средства на основание Резолюции 1267 (1999) и 1333 (2000).

Правната уредба на Европейския съюз и на Европейската общност

8 За изпълнение на Резолюция 1390 (2002) Съветът на Европейския съюз приема на 27 май 2002 г. Обща позиция 2002/402/ОВППС относно ограничителни мерки срещу Осама бен Ладен, членовете на организацията Ал Кайда и талибаните и други лица, групи, предприятия и образувания, свързани с тях, и за отмяна на Общи позиции 96/746/ОВППС, 1999/727/ОВППС, 2001/154/ОВППС и 2001/771/ОВППС (ОВ L 139, стр. 4; Специално издание на български език, 2007 г., глава 18, том 1, стр. 187).

9 Регламент № 881/2002 е приет за изпълнение именно на посочената Резолюция 1390 (2002), както това следва по-конкретно от четвъртото му съображение.

10 Член 1 от посочения регламент предвижда:

„За целите на настоящия регламент се прилагат следните определения:

[…]

2) „икономически ресурси“ са активи от всякакъв вид, материални и нематериални, движими и недвижими, които не са средства, но могат да бъдат използвани за придобиването на средства, стоки или услуги;

[…]

4) „замразяване на икономически ресурси“ означава предотвратяване на тяхното използване за придобиването на средства, стоки или услуги по всякакъв начин, включително, но не само чрез тяхната продажба, наем или ипотекиране.“

11 По смисъла на член 2 от Регламент № 881/2002:

„1. Всички средства и икономически ресурси, принадлежащи или във владение, или държани от физическо или юридическо лице, група или образувание, посочени от Комитета по санкциите и включени в списъка от приложение I, се замразяват.

2. Никакви средства не се предоставят, пряко или непряко, на или в полза на физическо или юридическо лице, група или образувание, посочени от Комитета по санкциите и изброени в списъка от приложение I.

3. Никакви икономически ресурси не се предоставят на разположение, пряко или непряко, на или в полза на физическо или юридическо лице, група или образувание, посочени от Комитета по санкциите и изброени в списъка от приложение I, по такъв начин, че да позволят на това физическо или юридическо лице, група или образувание да придобие средства, стоки или услуги.“

12 Член 4, параграф 1 от посочения регламент предвижда:

„Забранява се участието, съзнателно и умишлено, в дейности, които имат за цел или резултат, пряко или непряко, да се заобиколи член 2 или да се насърчат сделките, посочени в член 3.“

13 Член 7, параграф 1 от Регламент № 881/2002 оправомощава Комисията на Европейските общности по-конкретно да „изменя или допълва приложение I въз основа на списъците, изготвени от Съвета за сигурност [...] или Комитета по санкциите“.

14 Член 9 от същия регламент е формулиран по следния начин:

„Настоящият регламент се прилага въпреки предоставени права или задължения, наложени от подписано международно споразумение или влязъл в сила договор, лиценз или разрешение, предоставени преди влизането в сила на настоящия регламент.“

15 Приложение I към Регламент № 881/2002 съдържа „[с]писък на лица, групи и образувания, посочени в член 2“ от същия регламент.

16 Считайки, че за изпълнението на Резолюция 1452 (2002) е необходимо действие на Общността, на 27 февруари 2003 г. Съветът приема Обща позиция 2003/140/ОВППС относно изключения към ограничителните мерки, наложени с Обща позиция 2002/402 (ОВ L 53, стр. 62; Специално издание на български език, 2007 г., глава 18, том 2, стр. 20).

17 Съображение 4 от Регламент № 561/2003 уточнява, че с оглед на Резолюция 1452 (2000) е необходимо да бъдат адаптирани мерките, наложени от Общността.

18 Член 2а от Регламент № 881/2002, който е включен в текста на регламента с Регламент № 561/2003, съдържа параграф 4, предвиждащ следното:

„Член 2, параграф 2 [от Регламент № 881/2002] не се прилага към добавени замразени сметки за [да се чете: „спрямо добавянето към замразените сметки на“]:

а) лихви или други печалби вследствие на тези сметки [да се чете: „други суми, дължими по тези сметки“]; или

б) плащания съгласно договори, съглашения или облигации, които са получени преди датата [да се чете: „или задължения, предхождащи датата“], на която тези сметки са станали предмет на разпоредбите на резолюциите на Съвета за сигурност [...], въведени последователно чрез Регламент (ЕО) № 337/2000 [...], Регламент (ЕО) № 467/2001 [...], или чрез настоящия регламент.

По същия начин както сметката, към която се прибавят такива лихви, други печалби и плащания също се замразяват [да се чете: „както сметката, към която се прибавят, тези лихви, други суми и плащания също се замразяват“].“

19 На 12 юли 2004 г. Комисията приема Регламент (ЕО) № 1277/2004, с който за тридесет и седми път е изменен Регламент № 881/2002 (ОВ L 241, стр. 12; Специално издание на български език, 2007 г., глава 18, том 2, стр. 232).

20 С член 1 и точка 2 от приложението към Регламент № 1277/2004 е изменено приложение I към Регламент № 881/2002, като към подзаглавието „Физически лица“ е добавено следното вписване: „Aqeel Abulaziz Al-Aqil. Дата на раждане: 29.4.1949 г.“

21 В съответствие с член 2 от Регламент № 1277/2004 същият е влязъл в сила от деня на публикуването му в *Официален вестник на Европейския съюз*, т.е. на 13 юли 2004 г.

Спорът по главното производство и преюдициалните въпроси

22 С нотариален акт от 19 декември 2000 г. между продавачките, в качеството им на съдружнички в гражданско дружество, и г-н Salem-Abdul Ghani El-Rafei, г-н Kamal Rafehi и г-н Ageel A. Al-Ageel (наричани по-нататък „купувачите“), действащи също като съдружници в гражданско дружество, е сключен договор за продажба.

23 С този договор продавачките се съгласяват да прехвърлят по възмезден начин на купувачите собствения си застроен терен, находящ се в Берлин, срещу заплащане на продажна цена в размер на 2 375 000 DEM.

24 Договорът за продажба предвижда също, че страните се съгласяват правото на собственост върху недвижимия имот да бъде прехвърлено на купувачите и прехвърлянето да бъде вписано в имотния регистър („Grundbuch“).

25 Договорът предвижда освен това, че продажната цена е трябвало да бъде внесена по сметка със специално предназначение на нотариуса, изповядващ сделката (наричан по-нататък „нотариуса“), и впоследствие изплатена на продавачките, веднага след като прехвърлянето на собствеността бъде вписано временно в имотния регистър в очакване на окончателното вписване.

26 На 8 март 2001 г. е извършено временно вписване в имотния регистър на прехвърлянето на собственост в полза на купувачите.

27 С решение от 29 октомври 2003 г. Grundbuchamt към Amtsgericht Lichtenberg отхвърля подадената на 22 януари 2003 г. от нотариуса молба за окончателно вписване на прехвърлянето на собствеността в имотния регистър, като се обосновава с това, че някои документи, чието представяне е поискано с писмо от 28 март 2003 г., не са предоставени в нужния срок.

28 На 9 декември 2004 г. нотариусът отново иска прехвърлянето на собственост в полза на купувачите да бъде вписано окончателно в имотния регистър въз основа на нотариалния акт от 19 декември 2000 г.

29 С решение от 21 април 2005 г. Grundbuchamt, след като констатира, че името на един от купувачите е включено в списъка по приложение I към Регламент № 881/2002, оставя без уважение молбата за вписване на основание член 2, параграф 3 и член 4, параграф 1 от този регламент.

30 На 3 май 2005 г. нотариусът обжалва това решение пред Grundbuchamt, който с решение от 11 май 2005 г. служебно препраща жалбата на Landgericht Berlin, който я отхвърля с определение от 27 септември 2005 г.

31 На 7 октомври 2005 г. нотариусът обжалва това определение пред Kammergericht Berlin.

32 Препращащата юрисдикция отбелязва, че пред нея продавачките изтъкват на първо място, че член 2, параграф 3, както и член 4, параграф 1 от Регламент № 881/2002, и по-конкретно изразите „предоставят на разположение“ и „в полза на“, фигуриращи в първата от тези разпоредби, трябва да бъдат тълкувани в

смисъл, че се отнасят само до сделките, при които липсва икономическо равновесие между двете насрещни престации. В конкретния случай обаче уговорената от страните продажна цена на недвижимия имот представлявала значителна сума, която впрочем била вече изплатена на продавачките.

33 Пред Kammergericht Berlin продавачките поддържат на второ място, че ако договорът за продажба бъде обявен за нищожен, в полза на купувачите би възникнало правото да получат връщане на покупната цена на недвижимия имот от продавачките, т.е. на разположение на купувачите би била предоставена сума, равна на тази цена. Този резултат обаче би противоречал на съображение 7 и на член 2, параграф 1 от Регламент № 881/2002.

34 Препращащата юрисдикция сочи, че според германското право придобиването на правото на собственост върху недвижим имот не произтича направо от сключването на договор за продажба в нотариална форма между продавач и купувач, а за действителното му възникване е необходимо освен това между двете страни да бъде сключено споразумение за прехвърлянето на собственост в съответствие с § 925 от Гражданския кодекс (Bürgerliches Gesetzbuch, наричан по-нататък „BGB“), както и това прехвърляне да бъде вписано в имотния регистър на основание § 873 от BGB.

35 Освен това посочената юрисдикция изтъква, че според германското право, когато съществува ограничение на правото на разпореждане с имот, както в случая по главното производство поради задължението за замразяване на средства, станало приложимо по отношение на един от купувачите, и когато това ограничение е възникнало след сключване както на договора за продажба в нотариална форма, така и на споразумението за прехвърляне на собствеността, но преди подаването на молба за вписване на това прехвърляне в имотния регистър, Grundbuchamt по принцип трябва да вземе предвид ограничението.

36 Kammergericht Berlin добавя, че наличието на правна пречка за вписването в имотния регистър на прехвърлянето на собственост възпрепятства изпълнението на договора за продажба, поради което съгласно §§ 275 и 323 от BGB продавачките са длъжни да върнат на купувачите платената от тях продажна цена.

37 Поставя се обаче въпросът дали подобно връщане на цената е съвместимо със забраната, предвидена в член 2, параграф 2 от Регламент № 881/2002.

38 В допълнително определение от 23 февруари 2006 г. препращащата юрисдикция отбелязва, че от член 1, параграфи 1—3 и член 4, параграф 1 от посочения регламент не следва, че на продавача може да бъде разпоредено да депозира по сметка сума, равна на продажната цена на въпросния имот, ако към момента на сключване на договора за продажба или на получаване на сумата по сделката този продавач не е знаел за санкциите спрямо купувача.

39 В същото определение препращащата юрисдикция сочи, че съществуват съмнения и относно това дали при множество купувачи или, както е в случая по главното производство, когато същите са обединени в гражданско дружество, правото да се получи връщане на продажната цена следва да бъде замразено изцяло или само до размера на дела на купувача, засегнат от ограничителните мерки.

40 При тези обстоятелства и като счита, че решението по спора, с който е сезиран, зависи от тълкуването на Регламент № 881/2002, Kammergericht Berlin решава да спре производството и да постави на Съда следните преюдициални въпроси:

„1) Забраняват ли разпоредбите на член 2, параграф 3 и член 4, параграф 1 от Регламент [...] № 881/2002 [...] споразумението относно това собствеността върху недвижим имот в изпълнение на договор за продажба да бъде прехвърлена в полза на физическо лице, посочено в приложение I към този регламент?

2) При утвърдителен отговор на първия въпрос: забранява ли Регламент [...] № 881/2002 да се извърши вписването в имотния регистър, което е необходимо за прехвърлянето на собственост, дори ако сключването на договора за продажба, въз основа на който то следва да бъде извършено, и обвързването на страните от споразумението за прехвърляне на собственост предхождат публикуването на ограничението на правото на разпореждане в *Официален вестник на Европейските общности* и ако преди тази дата продажната цена, дължима от физическото лице, посочено в приложение I към този регламент, в качеството му на купувач по договора, е била

а) внесена по сметката със специално предназначение на нотариус или

б) платена на продавача?“

По преюдициалните въпроси

41 С двата си въпроса, които следва да бъдат разгледани заедно, препращащата юрисдикция по същество иска да се установи дали член 2, параграф 3 и член 4, параграф 1 от Регламент № 881/2002 следва да се тълкуват в смисъл, че когато както договорът за продажба на недвижим имот, така и споразумението за прехвърлянето на собственост върху този имот са сключени преди датата, на която приобретателят е включен в списъка по приложение I към посочения регламент, и когато продажната цена също е платена преди тази дата, тези

разпоредби забраняват след тази дата в изпълнение на посочения договор да се извърши окончателното вписване в имотния регистър на прехвърлянето на собственост.

42 Най-напред следва да се посочи, че въпросите трябва да бъдат разгледани единствено във връзка с член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002.

43 Всъщност, както посочва генералният адвокат в точка 62 от заключението си, нищо от съдържанието на акта за препращане не обяснява по каква причина член 4, параграф 1 от посочения регламент, отнасящ се до хипотезата на заобикаляне на член 2 от същия, би могъл да бъде релевантен към положение като това по главното производство.

44 Както Комисията посочва, без това нейно становище да бъде оспорено, обстоятелството, че купувачите са сключили разглеждания договор за продажба в качеството си на съдружници в гражданско дружество, не крие такава опасност от заобикаляне, тъй като ако бъде допуснато да се извърши окончателното вписване на прехвърлянето на собственост в имотния регистър, в него биха били посочени имената на всички съдружници, в това число и на лицето, включено в списъка по приложение I към Регламент № 881/2002.

45 От значение в конкретния случай е най-вече дали при обстоятелства като тези по главното производство окончателното вписване на прехвърлянето на собственост в имотния регистър предполага пряко или непряко предоставяне на икономически ресурси в полза на физически или юридически лица, групи или образувания, посочени от Комитета по санкциите и изброени в

приложение I към Регламент № 881/2002, по начин, който би им позволил да придобият средства, стоки или услуги по смисъла на член 2, параграф 3 от този регламент.

46 В тази връзка на първо място трябва да се приеме, че разглежданият в главното производство актив, а именно застроен недвижим имот, представлява икономически ресурс по смисъла на член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002, тъй като е ясно, че е обхванат от дефиницията на понятието „икономически ресурси“, съдържаща се в член 1, точка 2 от посочения регламент, в качеството му на недвижим материален актив, който не представлява средства, но може да бъде използван за придобиването на средства, стоки или услуги.

47 От акта за препращане по-нататък е видно, че един от тримата купувачи е физическо лице, което е включено както в списъка, изготвен от Комитета по санкциите, така и в този по приложение I към Регламент № 881/2002.

48 При това положение единственият въпрос, който трябва да бъде разгледан, е дали окончателното вписване в имотния регистър на прехвърлянето на собственост върху въпросния недвижим имот съставлява акт, който трябва да бъде квалифициран като „предоставяне на разположение, пряко или непряко,“ на физическото лице, включено в посочените списъци, „по такъв начин, че да [му] позволи да придобие средства, стоки или услуги“ по смисъла на член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002.

49 Нищо в текста на тази разпоредба обаче не позволява да се предположи, както се поддържа от продавачките, че тя не обхваща придобиването на икономически ресурси в специфичен контекст като този в случая по главното производство, а именно когато става въпрос за сделка, при която има икономическо равновесие между двете насрещни престации.

50 Напротив, съдържащата се в посочения член 2, параграф 3 забрана е формулирана особено широко, за което свидетелства употребата на израза „пряко или непряко“.

51 Изразът „предоставяне […] на разположение“ също разкрива широк смисъл, тъй като няма предвид точно определена правна квалификация, а обхваща всички действия, които са необходими според приложимото национално право, за да може едно лице действително да получи пълното право на разпореждане с въпросния имот.

52 Налага се изводът, че окончателното вписване в имотния регистър на прехвърлянето на собственост върху имот представлява такова действие, тъй като е безспорно установено, че според германското право едва след такова действие приобретателят има правото не само да ипотекира, а също и преди всичко да отчуждава недвижимия имот, върху който по този начин му е прехвърлено правото на собственост.

53 Член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002 г. впрочем е насочен към забраната именно на действия от такова естество, тъй като те позволяват на лице, включено в списъка по приложение I към този регламент, да придобие средства, стоки или услуги.

54 Важно е да се добави, че с оглед тълкуването на Регламент № 881/2002 следва също да се имат предвид текстът и целта на Резолюция 1390 (2002), към чието въвеждане в законодателството на Общността е насочен регламентът, както това е посочено в съображение 4 от него (вж. в този смисъл Решение от 30 юли 1996 г. по дело Bosphorus, C-84/95, Recueil, стр. I-3953, точки 13 и 14, както и Решение от 9 март 2006 г. по дело Aulinger, C-371/03, Recueil, стр. I-2207, точка 30).

55 Съгласно параграф 2, буква а) от Резолюция 1390 (2002) обаче държавите трябва да „следят за това нито тези средства, нито други средства [принадлежащи на свързани с тях физически лица, групи, предприятия или образувания, посочени в списъка, съставен на основание Резолюции 1267 (1999) и 1333 (2000)], финансови активи или икономически ресурси да бъдат предоставяни пряко или непряко на разположение за целите, които те преследват, от страна на техните граждани или на лица, намиращи се на тяхна територия“.

56 Широкият и недвусмислен начин, по който е формулирана тази разпоредба, потвърждава приложимостта на член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002 към всяко предоставяне на икономически ресурс на разположение и следователно и към действие като разглежданото в главното производство, което произтича от изпълнението на двустранен договор и за което е дадено съгласие в замяна на насрещно плащане.

57 На последно място, не би могло да се оспори това, че прилагането в главното производство на забраната, предвидена в член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002, доколкото засяга лице, считано за свързано с Осама бен Ладен, организацията Ал Кайда или талибаните, което участва във финансирането на терористични актове и дори ги организира, улеснява, подготвя, изпълнява или подкрепя, се вписва в целта на санкциите, предвидени в Резолюция 1390 (2002), която — както това следва по-специално от третата и деветата алинея от нейния преамбюл, както и от нейния параграф 4 — е борба с и изкореняване на международния тероризъм, по-конкретно като прекъсне връзките на мрежите на международен тероризъм с техните финансови източници.

58 Освен това, както правилно отбелязва германското правителство, ако бъде възприета тезата на продавачките, тя би наложила във всеки конкретен случай да се преценява дали съществува действително икономическо равновесие между уговорените престации, би създала реални опасности от заобикаляне на посочената забрана и би поставила държавите-членки пред деликатни проблеми във връзка с прилагането.

59 Както изтъква същото правителство, дори и при наличие на такова икономическо равновесие в случая по главното производство, е възможно имуществените право, придобито от лицето, включено в списъка по приложение I към Регламент № 881/2002, да предоставя по-добри възможности за повишаване на цената, като например по-лесна конвертируемост, и дори, както посочва генералният адвокат в точка 72 от заключението си, възможността при последващо разпореждане с имота да се получат суми, надвишаващи тези, които са изразходвани за неговото придобиване.

60 От изложеното дотук се налага изводът, че действие, каквото е окончателното вписване в имотния регистър на прехвърлянето на собственост върху недвижим имот, е забранено съгласно член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002, тъй като ако беше допустимо, би предполагало предоставяне на икономически ресурс в полза на лице, включено в списъка по приложение I към посочения регламент, което би позволило на това лице да придобие средства, стоки или услуги.

61 Този извод не може да бъде разколебан, на първо място, от обстоятелството, че в главното производство няколко елемента от фактическия състав на сделката за недвижимия имот, които според приложимото германско право са необходими за прехвърляне на правото на собственост върху недвижим имот, в частност сключването както на договора за продажба, така и на споразумението за прехвърлянето на собственост и плащането на продажната цена, вече са били осъществени преди тази забрана да стане приложима по отношение на един от купувачите вследствие на включването му в посочения списък.

62 Всъщност член 9 от Регламент № 881/2002 следва да бъде схващан в смисъл, че наложените с този регламент мерки, сред които е и замразяването на

икономически ресурси, забраняват и извършването на действия в изпълнение на договори, сключени преди влизането в сила на посочения регламент, каквото действие е окончателното вписване на прехвърлянето на собственост в имотния регистър.

63 Както посочва генералният адвокат в точка 78 от своето заключение, незабавното прилагане на посочените мерки е освен това в съответствие с целта на Регламент № 881/2002, а именно на лицата, свързани с Осама бен Ладен, с мрежата на Ал Кайда и с талибаните, да бъде незабавно отнета възможността да разполагат с каквито и да е финансови и икономически ресурси, за да се възпрепятства финансирането на терористични дейности, като тази цел не би могла да бъде постигната по толкова ефикасен начин, ако на тези лица бъде позволено да приключат сделки, които са сключили преди да бъдат включени в списъка по приложение I към посочения регламент.

64 В подкрепа на незабавното прилагане на разпоредбите на Регламент № 881/2002 е освен това и обстоятелството, че общностната правна уредба не предвижда изключение, позволяващо след датата на влизане в сила на регламента да бъде извършено действие в изпълнение на договор, сключен преди тази дата, каквото е в случая по главното производство окончателното вписване на прехвърлянето на собственост в имотния регистър, което, както вече беше посочено, предполага предоставянето на съответния имот на разположение по смисъла на член 2, параграф 3 от същия регламент.

65 В това отношение следва да се приеме, че член 2а, параграф 4, буква б) от Регламент № 881/2002, който буквално възпроизвежда съдържанието на параграф 2 от Резолюция 1452 (2002), предвижда едно изключение от забраната, предвидена в член 2, параграф 2 от същия регламент, що се отнася до добавянето към замразените сметки на плащания, дължими по силата на договори, споразумения или задължения, предхождащи датата, на която по отношение на тези сметки са станали приложими разпоредбите на резолюциите на Съвета за сигурност, въведени в законодателството на Общността чрез посочения по-горе

регламент, като и такива плащания следва да бъдат замразени по същия начин, както сметката, към която са добавени.

66 Общностната правна уредба обаче не предвижда такова изключение по отношение на предвидената в член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002 забрана за предоставяне на разположение на икономически ресурси от категорията на разглежданите в главното производство. Такова изключение впрочем не се съдържа и в приложимите резолюции на Съвета за сигурност.

67 На следващо място, изводът за приложимостта на забраната, предвидена в член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002, към случай като този по главното производство не би могъл да бъде разколебан и от затрудненията, които според препращащата юрисдикция биха възникнали поради невъзможността за извършване на окончателното вписване в имотния регистър на прехвърлянето на собственост върху недвижимия имот, за който става въпрос.

68 Както препращащата юрисдикция посочва, от приложимото национално право произтича, че тъй като липсата на такова вписване представлява пречка за изпълнението на договора за продажба, продавачките са длъжни да върнат на купувачите продажната цена на закупения от тях недвижим имот. Това обаче поставяло въпроса дали връщането на цената е съвместимо със забраната, предвидена в член 2, параграф 2 от Регламент № 881/2002.

69 В това отношение трябва да се посочи, че дори такава трудност да възникне, доколкото тя се явява следствие от последиците, които произтичат по отношение на националното право от прилагането на член 2, параграф 3 от

Регламент № 881/2002, тя не би могла да повлияе на отговора на въпроса дали според общностното право забраната, наложена от тази разпоредба, се прилага в случай като този по главното производство.

70 Във всеки случай предвиденото от националното право връщане на продажната цена на посочения имот изглежда позволено от член 2а, параграф 4, буква б) от Регламент № 881/2002. Тази разпоредба всъщност предвижда изключение от забраната, наложена от член 2, параграф 2 от същия регламент, доколкото са налице предпоставките за прилагане на това изключение, една от които е замразяването на върнатите средства.

71 Освен това следва да се приеме, че въпросът дали при наличието на множество купувачи, и по-конкретно при обединяването им в гражданско дружество върнатата продажна цена на имота, за който става въпрос, следва да бъде замразена изцяло или само до размера на дела на купувача, срещу когото са насочени ограничителните мерки, също е свързан с прилагането от гледна точка на националното право на забраната, наложена от член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002.

72 Както вече беше прието в точка 69 от настоящото решение обаче, такъв въпрос, свързан с обхвата на нормите на националното право, уреждащи последиците от прилагането на посочената забрана, не би могъл да има значение за тълкуването на член 2, параграф 3, което Съдът трябва да даде.

73 В тази връзка следва да се посочи, че съгласно член 8 от Регламент № 881/2002 Комисията и държавите-членки се информират по-специално за проблемите, свързани с прилагането на регламента.

74 На последно място, продавачките и нотариусът изтъкват в съдебното заседание, че прилагането по спора, с който е сезирана препращащата юрисдикция, на забраната, установена с член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002, би било несъвместимо с основното право на собствениците да се разпореждат със своето имущество.

75 В това отношение следва да се констатира, че в конкретния случай не става въпрос за предполагаемо засягане по несъразмерен начин на правото на собственост на лице, включено в списъка по приложение I към Регламент № 881/2002, поради предписаните от този регламент ограничителни мерки спрямо такова лице.

76 Твърдяното засягане на правото на собственост се отнася до косвените последици върху правото на собственост на лица, различни от включените в този списък, от задължението за връщане, което евентуално би произтекло според приложимото национално право от невъзможността да се пристъпи към окончателното вписване на прехвърлянето на собственост върху недвижим имот в имотния регистър на основание член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002.

77 Следователно въпросът дали с оглед на особеностите на главното производство подобно задължение за връщане представлява предполагаемо засягане по несъразмерен начин на правото на собственост не би могъл да бъде от значение за приложимостта на член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002 по отношение на случай като разглеждания в главното производство. От това следва, че този въпрос попада в приложното поле на националното право и не подлежи на разглеждане в рамките на настоящото преюдициално запитване.

78 Във връзка с прилагането на Регламент № 881/2002 трябва обаче да се припомни, че според постоянната съдебна практика изискванията, произтичащи от защитата на основните права в общностния правен ред, обвързват и

държавите-членки, когато те прилагат общностни разпоредби, и че следователно те са длъжни, доколкото е възможно, да прилагат тези разпоредби по начин, който не противоречи на посочените изисквания (вж. по-конкретно Решение от 10 юли 2003 г. по дело Booker Aquaculture и Hydro Seafood, C-20/00 и C-64/00, Recueil, стр. I-7411, точка 88 и цитираната съдебна практика).

79 Следователно препращащата юрисдикция трябва да прецени дали с оглед на особеностите на главното производство евентуалното връщане на получените от продавачките суми би съставлявало непропорционално засягане на правото им на собственост и ако това е така, да приложи релевантните национални разпоредби, доколкото е възможно, по начин, който не противоречи на посочените изисквания, произтичащи от общностното право.

80 С оглед на изложените по-горе съображения на поставените въпроси следва да се отговори, че член 2, параграф 3 от Регламент № 881/2002 трябва да се тълкува в смисъл, че в случай когато както договорът за продажба на недвижим имот, така и споразумението за прехвърляне на собствеността върху този имот са сключени преди датата на включване на приобретателя в списъка по приложение I към посочения регламент и когато продажната цена също е платена преди тази дата, тази разпоредба забранява окончателното вписване на прехвърлянето на собственост в имотния регистър в изпълнение на споменатия договор да се извърши след посочената дата.

По съдебните разноски

81 С оглед на обстоятелството, че за страните по главното производство настоящото дело представлява отклонение от обичайния ход на производството пред препращащата юрисдикция, последната следва да се произнесе по съдебните разноски. Разходите, направени за представяне на становища пред Съда, различни от тези на посочените страни, не подлежат на възстановяване.

По изложените съображения Съдът (втори състав) реши:

Член 2, параграф 3 от Регламент (ЕО) № 881/2002 на Съвета от 27 май 2002 година за налагане на някои специфични ограничителни мерки, насочени срещу определени физически лица и образувания, свързани с Осама бен Ладен, мрежата на Ал Кайда и талибаните, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 467/2001 на Съвета за забрана на износа на някои стоки и услуги за Афганистан, за засилване на забраната на полети и удължаване на замразяването на средства и други финансови ресурси по отношение на талибаните в Афганистан, изменен с Регламент (ЕО) № 561/2003 на Съвета от 27 март 2003 година, трябва да се тълкува в смисъл, че в случай когато както договорът за продажба на недвижим имот, така и споразумението за прехвърляне на собствеността върху този имот са сключени преди датата на включване на приобретателя в списъка по приложение I към Регламент № 881/2002, изменен с Регламент № 561/2003, и когато продажната цена също е платена преди тази дата, тази разпоредба забранява окончателното вписване на прехвърлянето на собственост в имотния регистър в изпълнение на споменатия договор да се извърши след посочената дата.

Подписи