A BÍRÓSÁG ÍTÉLETE (második tanács)

2024. szeptember 5.*

„Előzetes döntéshozatal – Közös kül- és biztonságpolitika – Az ukrajnai helyzetet destabilizáló orosz intézkedések miatt hozott korlátozó intézkedések – 833/2014/EU rendelet – Az 5n. cikk (2) és (6) bekezdése – A jogi tanácsadási szolgáltatásoknak az orosz kormány, valamint oroszországi székhelyű jogi személyek, szervezetek vagy szervek számára történő közvetlen vagy közvetett nyújtására vonatkozó tilalom – A valamely tagállamban a bírósági, közigazgatási vagy választottbírósági eljáráshoz való hozzáférés biztosításához feltétlenül szükséges szolgáltatások nyújtására vonatkozó mentesség – Ingatlan-adásvételi szerződés közjegyzői okiratba foglalása és közjegyző általi teljesítése – Az ilyen okiratba foglalás során tolmács által nyújtott segítség”

A C-109/23. sz. [Jemerak] [i] ügyben,

az EUMSZ 267. cikk alapján benyújtott előzetes döntéshozatal iránti kérelem tárgyában, amelyet a Landgericht Berlin (berlini regionális bíróság, Németország) a Bírósághoz 2023. február 23-án érkezett, 2023. január 16-i határozatával terjesztett elő a

GM,

ON

és

PR

között folyamatban lévő eljárásban,

A BÍRÓSÁG (második tanács),

tagjai: A. Prechal tanácselnök, F. Biltgen (előadó), N. Wahl, J. Passer és M. L. Arastey Sahún bírák,

főtanácsnok: L. Medina,

hivatalvezető: Juhász-Tóth A. tanácsos,

tekintettel az írásbeli szakaszra és a 2024. január 25-i tárgyalásra,

* Az eljárás nyelve: német.

[i] A jelen ügy neve fiktív. Az nem egyezik az eljárásban részt vevő egyetlen fél valódi nevével sem.

figyelembe véve a következők által előterjesztett észrevételeket:

– PR képviseletében U. Karpenstein és R. Sangi Rechtsanwälte,

– a német kormány képviseletében J. Möller és N. Scheffel, meghatalmazotti minőségben,

– az észt kormány képviseletében M. Kriisa, meghatalmazotti minőségben,

– a holland kormány képviseletében M. K. Bulterman és M. H. S. Gijzen, meghatalmazotti minőségben,

– a lengyel kormány képviseletében B. Majczyna, meghatalmazotti minőségben,

– a finn kormány képviseletében H. Leppo, meghatalmazotti minőségben,

– az Európai Unió Tanácsa képviseletében M. Bishop és T. Haas, meghatalmazotti minőségben,

– az Európai Bizottság képviseletében M. Carpus Carcea, C. Georgieva és M. Kellerbauer, meghatalmazotti minőségben,

a főtanácsnok indítványának a 2024. április 11-i tárgyaláson történt meghallgatását követően,

meghozta a következő

Ítéletet

1 Az előzetes döntéshozatal iránti kérelem a 2022. október 6-i (EU) 2022/1904 tanácsi rendelettel (HL 2022. L 259 I., 3. o.) módosított, az ukrajnai helyzetet destabilizáló orosz intézkedések miatt hozott korlátozó intézkedésekről szóló, 2014. július 31-i 833/2014/EU tanácsi rendelet (HL 2014. L 229., 1. o.; helyesbítések: HL 2014. L 246., 59. o.; HL 2022. L 114., 214. o.; HL 2022. L 210., 20. o.; a továbbiakban: 833/2014 rendelet) 5n. cikke (2) bekezdésének értelmezésére vonatkozik.

2 E kérelmet egy oroszországi székhelyű jogi személy tulajdonában lévő, Berlinben (Németország) található lakás vevői, GM és ON, valamint a Németországban működő közjegyző PR között annak tárgyában folyamatban lévő jogvita keretében terjesztették elő, hogy PR megtagadta az e lakásra vonatkozó adásvételi szerződés okiratba foglalását és teljesítését azzal az indokkal, hogy nem zárható ki, hogy az okiratba foglalás sérti a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdését, amely megtiltja, hogy oroszországi székhelyű jogi személyek számára jogi tanácsadási szolgáltatásokat nyújtsanak.

Jogi háttér

Az uniós jog

A 269/2014/EU rendelet

3 A 2014. május 12-i 476/2014/EU tanácsi rendelettel (HL 2014. L 137., 1. o.) módosított, az Ukrajna területi integritását, szuverenitását és függetlenségét aláásó vagy fenyegető intézkedések miatti korlátozó intézkedésekről szóló, 2014. március 17-i 269/2014/EU tanácsi rendelet (HL L 201. L 78., 6. o., helyesbítések: HL 2014. L 121., 60. o., HL 2014. L 294., 50. o.) 2. cikke értelmében:

„(1) Az I. mellékletben felsorolt természetes vagy jogi személyekhez, szervezetekhez vagy szervekhez vagy a velük összefüggésbe hozható természetes vagy jogi személyekhez, szervezetekhez vagy szervekhez tartozó, az ezek birtokában lévő vagy ellenőrzése alatt álló minden pénzeszközt és gazdasági erőforrást be kell fagyasztani.

(2) Nem bocsátható rendelkezésre – sem közvetlenül, sem közvetve – semmilyen pénzeszköz vagy gazdasági erőforrás az I. mellékletben felsorolt természetes vagy jogi személyek, szervezetek vagy szervek, illetve a velük összefüggésbe hozható természetes vagy jogi személyek, szervezetek vagy szervek részére, illetve javára.”

A 833/2014 rendelet

4 A 833/2014 rendelet (1) és (2) preambulumbekezdése szerint:

„(1) A [269/2014] hatályba lépteti a[z Ukrajna területi integritását, szuverenitását és függetlenségét aláásó vagy fenyegető intézkedések miatti korlátozó intézkedésekről szóló, 2014. március 17-i] 2014/145/KKBP [tanácsi] határozatban [(HL 2014. L 78., 16. o; helyesbítés: HL 2014. L 263. 35. o.)] előírt egyes intézkedéseket. Az intézkedések magukban foglalják egyes természetes vagy jogi személyek, szervezetek és szervek pénzeszközeinek és gazdasági erőforrásainak befagyasztását, valamint egyes beruházásokra vonatkozó korlátozásokat a Krím és Szevasztopol jogellenes annektálása miatt.

(2) A[z Európai Unió] Tanács[a] 2014. július 22-én megállapította, hogy amennyiben Oroszország nem teljesíti az Európai Tanács 2014. június 27-i következtetéseiben és a Tanács 2014. július 22-i következtetéseiben meghatározott követeléseket, úgy a Tanács készen áll további jelentős korlátozó intézkedések haladéktalan bevezetésére. Ezért további korlátozó intézkedéseket kell alkalmazni egyrészt annak érdekében, hogy az Ukrajna területi integritásának, szuverenitásának és függetlenségének aláásására irányuló orosz intézkedések költségei megnövekedjenek, másrészt pedig a válság békés rendezésének előmozdítása céljából. […]”

5 A 883/2014 rendelet 5aa. cikkének (1) bekezdése értelmében:

„Tilos közvetlenül vagy közvetve bármely ügyletben részt venni a következőkkel:

a) a XIX. mellékletben felsorolt, oroszországi székhelyű olyan jogi személy, szervezet vagy szerv, amely állami ellenőrzés alatt vagy 50%-nál magasabb arányban állami tulajdonban áll, vagy amelyben Oroszország, annak kormánya vagy központi bankja nyereségrészesedésre jogosult, vagy amellyel Oroszországnak, annak kormányának vagy központi bankjának más lényeges gazdasági kapcsolatai vannak;

b) olyan, Unión kívüli székhelyű jogi személy, szervezet vagy szerv, amely tulajdonosi jogainak több mint 50%-ával közvetlenül vagy közvetve a XIX. mellékletben felsorolt valamely szervezet rendelkezik; vagy

c) olyan jogi személy, szervezet vagy szerv, amely az e bekezdés a) vagy b) pontjában említett valamely szervezet nevében vagy irányítása szerint jár el.”

6 E rendelet 5n. cikkének (1), (2) és (6) bekezdése a következőképpen rendelkezik:

„(1) Tilos közvetlenül vagy közvetve számviteli, könyvvizsgálati – beleértve a kötelező könyvvizsgálatot –, könyvelési vagy adótanácsadói szolgáltatásokat, vagy üzletviteli és vezetési tanácsadási vagy PR-szolgáltatásokat nyújtani a következők számára:

a) Oroszország kormánya; vagy

b) oroszországi székhelyű jogi személyek, szervezetek vagy szervek.

(2) Tilos közvetlenül vagy közvetve építészeti és mérnöki, jogi tanácsadási és informatikai tanácsadási szolgáltatásokat nyújtani a következők számára:

a) Oroszország kormánya; vagy

b) oroszországi székhelyű jogi személyek, szervezetek vagy szervek.

[…]

(6) Az (1) és (2) bekezdés nem alkalmazandó azon szolgáltatások nyújtására, amelyek valamely tagállamban a bírósági, közigazgatási vagy választottbírósági eljáráshoz való hozzáférés biztosításához, valamint a valamely tagállamban hozott ítéletnek vagy választottbírósági ítéletnek az elismeréséhez vagy végrehajtásához feltétlenül szükségesek, feltéve ha az ilyen szolgáltatások nyújtása összhangban van e rendelet és a [269/2014] rendelet célkitűzéseivel.”

A (KKBP) 2022/1909 határozat

7 Az ukrajnai helyzetet destabilizáló orosz intézkedések miatt hozott korlátozó intézkedésekről szóló 2014/512/KKBP határozat módosításáról szóló, 2022. október 6-i (KKBP) 2022/1909 tanácsi határozat (HL 2022. L 259 I., 122. o.) (5) és (8)-(10) preambulumbekezdésének szövege a következő:

„(5) Az Európai Tanács a 2022. június 23–24-i következtetéseiben kijelentette, hogy a szankciókkal kapcsolatos munka tovább fog folytatódni, többek között a végrehajtásuk megerősítése és a megkerülésük megakadályozása érdekében.

[…]

(8) Az Európai Tanács tagjai 2022. szeptember 30-án nyilatkozatot fogadtak el, amelyben határozottan elutasították és egyértelműen elítélték Ukrajna Doneck, Luhanszk, Zaporizzsja és Herszon régiójának Oroszország általi jogellenes annektálását. […] Az Európai Tanács tagjai kijelentették, hogy meg fogják erősíteni az Oroszország jogellenes tevékenységei ellen irányuló uniós korlátozó intézkedéseket, és fokozni fogják az Oroszországra annak érdekében gyakorolt nyomást, hogy véget vessen agresszív háborújának.

(9) Tekintettel a helyzet súlyosságára, helyénvaló további korlátozó intézkedéseket bevezetni.

(10) Azon tilalmat, amely az egyes, orosz állami tulajdonban lévő vagy az orosz állam által ellenőrzött jogi személyekkel, szervezetekkel vagy szervekkel folytatott ügyletekben való részvételre vonatkozik, helyénvaló kiterjeszteni azon tilalom bevezetésével, amelynek értelmében uniós állampolgárok nem tölthetnek be semmilyen tisztséget az említett jogi személyek, szervezetek vagy szervek irányító szerveiben. Az említett ügyleti tilalom hatálya alá tartozó, az orosz állam tulajdonában vagy ellenőrzése alatt álló szervezetek jegyzékébe fel kell venni az »Russian Maritime Register of Shipping« szervezetet is, amely 100%-ban állami tulajdonban van, és amely az orosz és nem orosz hajók és halászeszközök osztályozásával és ellenőrzésével kapcsolatos tevékenységeket végez, többek között a védelem területén. […]”

A 2022/1904 rendelet

8 A 2022/1904 rendelet (2), (19) és (22) preambulumbekezdése kimondja:

„(2) A [833/2014] rendelet végrehajtja a [2014/512] határozatban előírt egyes intézkedéseket.

[…]

(19) [A] [2022/1909] határozat kiterjeszti az Oroszországi Föderációnak nyújtott bizonyos szolgáltatásokra vonatkozó jelenlegi tilalmat azáltal, hogy megtiltja az építészeti és mérnöki szolgáltatások, valamint az informatikai tanácsadási és a jogi tanácsadási szolgáltatások nyújtását. […] A »jogi tanácsadási szolgáltatások« körébe tartoznak a következők: ügyfeleknek nyújtott jogi tanácsadás olyan peren kívüli ügyekben, beleértve a kereskedelmi ügyleteket is, amelyek a jog alkalmazását vagy értelmezését foglalják magukban; részvétel ügyféllel vagy annak nevében harmadik felekkel folytatott kereskedelmi ügyekben, tárgyalásokon és egyéb ügyletekben; jogi dokumentumok előkészítése, kiállítása és ellenőrzése. Nem tartozik a »jogi tanácsadási szolgáltatások« körébe a jogi képviseleti

szolgálatok keretében – különösen a közigazgatási szervek, bíróságok, vagy más megfelelően létrehozott hivatalos bíróságok előtt folyó ügyekben vagy eljárásokban, vagy a választottbírósági vagy közvetítői eljárások során – történő képviselet, tanácsadás, dokumentum-előkészítés vagy -ellenőrzés.

[…]

(22) A [833/2014] rendeletet ezért ennek megfelelően módosítani kell”.

A német jog

A BGB

9 A Bürgerliches Gesetzbuch (polgári törvénykönyv) alapügyre alkalmazandó változata (a továbbiakban: BGB) 311b. §-a (1) bekezdésének első mondata előírja, hogy az ingatlan-adásvételi szerződést közjegyzőnek kell okiratba foglalnia.

10 A BGB 873. §-ának (1) bekezdése szerint az ingatlan tulajdonjogának átruházása esetén a két félnek meg kell állapodnia a tulajdonjog átruházásáról és ezen átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

11 A BGB 925. §-ának (1) bekezdése értelmében e megállapodásról főszabály szerint közjegyző előtt kell nyilatkozni.

12 A BGB 925a. §-a értelmében a közjegyző csak akkor fogadhatja el a tulajdonátruházásra vonatkozó megállapodást, ha bemutatják neki az adásvételi szerződést.

A közokiratba foglalásról szóló törvény

13 A 2022. július 15-i törvénnyel (BGBl. 2022 I, 1146. o.) módosított 1969. augusztus 28-i Beurkundungsgesetz (a közokiratba foglalásról szóló törvény, BGBl. 1969 I, 1513. o.) 4. §-a szerint a közjegyzőnek meg kell tagadnia az okiratba foglalást, ha az nem egyeztethető össze a hivatali kötelezettségeivel, így különösen akkor, ha azt nyilvánvalóan jogellenes vagy tisztességtelen célú cselekményekben való részvétel céljából kérik.

14 A 2022. július 22-i törvénnyel módosított, a közokiratba foglalásról szóló törvény 17. §-ának (1) bekezdése értelmében a közjegyző köteles tájékoztatni a feleket az érintett okirat jogi hatályáról.

A BNotO

15 A 2022. július 15-i törvénnyel (BGBl. 2022 I, 1146. o.) módosított, 1961. február 24-i Bundesnotarordnung (a közjegyzőkről szóló szövetségi törvény; BGBl. 1961 I, 97. o.; a továbbiakban: BNotO) 1. §-a értelmében a közjegyző kinevezett független köztisztviselő, akinek feladata jogügyletek közjegyzői okiratba foglalása, valamint a megelőző igazságszolgáltatás terén más feladatok ellátása.

16 A BNotO 14. §-a az (1) bekezdésében előírja, hogy a közjegyző egyik felet sem képviseli, hanem valamennyi fél független és pártatlan segítőjeként jár el. E cikk (2) bekezdése szerint a közjegyzőnek le kell mondania a feladatainak gyakorlásáról, ha az nem egyeztethetők össze az azokból eredő kötelezettségekkel.

17 A BNotO 15. §-a az (1) bekezdésében előírja, hogy a közjegyző megfelelő ok nélkül nem tagadhatja meg az okirat közjegyzői okiratba foglalását, a (2) bekezdésében pedig azt, hogy az okirat közjegyzői okiratba foglalásának közjegyző általi megtagadása esetén jogorvoslattal lehet élni.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény

18 Az 1994. május 26-i Grundbuchordnung (az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény, BGBl. 1994 I, 1114. o.) alapeljárásban alkalmazandó változata 29. §-ának (1) bekezdése szerint csak akkor kerülhet sor az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre, ha az ahhoz szükséges jogügyletet hivatalos dokumentum vagy közokirat igazolja.

Az alapeljárás és az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdések

19 A német állampolgárságú GM és ON egy Berlinben található társasházban kívánt lakást vásárolni. E lakás a berlin-schönebergi (Németország) ingatlan-nyilvántartásba van bejegyezve, amelyet az Amtsgericht Schöneberg (schönebergi helyi bíróság, Németország) vezet. E nyilvántartásnak megfelelően e lakás tulajdonosa 2013 óta a Visit-Moscow Ltd társaság, amelyet Oroszországban jegyeztek be, és székhelye Moszkvában (Oroszország) található.

20 Ezen ügylet érdekében GM, ON és a Visit-Moscow egy berlini közjegyzőhöz, PR-hez fordult, és azt kérték tőle, hogy az adásvétel tárgyára, a vételárra és az egyéb szerződéses kikötésekre vonatkozóan általuk megadott adatok alapján hiteles formában szerkessze meg az adásvételi szerződést. Kérték továbbá a szerződés közjegyzői okiratba foglalást követő teljesítését is, ami többek között megköveteli a lakástulajdon átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba GM és ON javára történő bejegyeztetését, az e lakáson fennálló terhek töröltetését, valamint a vételár letéti számlán való elhelyezését és a Visit-Moscow részére történő átutalását.

21 2022. december 15-i levelében PR tájékoztatta GM-et, ON-t és a Visit-Moscow-t, hogy ideiglenesen megtagadta az adásvételi szerződés közjegyzői okiratba foglalását azzal az indokkal, hogy nem zárható ki, hogy az sérti a 833/2014 rendelet 5n. cikke (2) bekezdésének b) pontjában előírt, az oroszországi székhelyű jogi személyek részére jogi tanácsadási szolgáltatások nyújtására vonatkozó tilalmat.

22 PR nem tett eleget a GM, ON és a Visit-Moscow által az okiratba foglalás megtagadásával szemben benyújtott keresetükben előterjesztett azon kérelemnek, hogy vizsgálja felül e megtagadást, és az alkalmazandó szabályoknak megfelelően továbbította e keresetet a Landgericht Berlinnek (berlini regionális bíróság, Németország), a kérdést előterjesztő bíróságnak.

23 Elsőként e bíróság szerint azt kell meghatározni, hogy egy ingatlan-adásvételi szerződés közjegyzői okiratba foglalása sérti-e a 833/2014 rendelet 5n. cikke (2) bekezdésének b) pontjában foglalt tilalmat, amennyiben az eladó oroszországi székhelyű jogi személy.

24 E tekintetben az említett bíróság először is megjegyzi, hogy több megfontolás is kizárja, hogy az ilyen okiratba foglalás e tilalom hatálya alá tartozzon.

25 Így konkrétan, a német jog szerint a közjegyző nem szolgáltatást nyújt, hanem közfeladatot lát el. A közjegyző független köztisztviselő, akinek feladata jogügyletek közjegyzői okiratba foglalása, valamint a megelőző igazságszolgáltatás terén más feladatok ellátása. Feladatai gyakorlása során a közjegyző egyik felet sem képviseli, hanem valamennyi fél független és pártatlan segítőjeként jár el. Az állam által a hatáskörébe utalt olyan közfeladatokat lát el, amelyeket az államnak e hatáskör-átruházás nélkül a szervein keresztül kellene ellátnia. Következésképpen a közjegyző nem a polgári jog által szabályozott szerződések alapján nyújt szolgáltatásokat, hanem olyan köztisztviselő, aki a felek kérésére olyan, a közjogon alapuló feladatokat lát el, mint például a szerződő felek pártatlan tájékoztatása szerződésük jogi hatályáról. A közjegyzői funkcióval járó közhatalmi jogosítványok abban az esetben nyilvánulnak meg, ha a közjegyző a törvényben meghatározott okból megtagadja a szerződés okiratba foglalását.

26 Másodszor, még ha a közjegyzői tevékenységeket a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdése értelmében „szolgáltatásoknak” is kellene minősíteni, e tevékenységek közül azokat, amelyek az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéshez szükségesek, mentesíteni kell az oroszországi székhelyű jogi személyek részére nyújtott jogi tanácsadási szolgáltatások e rendelet 5n. cikkének (6) bekezdése szerinti tilalma alól, amely rendelkezés a valamely tagállamban a bírósági, közigazgatási vagy választottbírósági eljáráshoz való hozzáférés biztosításához feltétlenül szükséges szolgáltatásokra alkalmazandó. A német jog szerint az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés konstitutív hatállyal bír valamely ingatlanon fennálló jog alapítása és megszerzése szempontjából. Az ingatlannyilvántartás-vezetés, amelyet a regionális bíróságok meghatározott szekciói látnak el, és amelyre a bírósági eljárásra vonatkozó szabályok vonatkoznak, bírósági, vagy legalábbis közigazgatási eljárás, amelyben a közjegyzők központi szerepet játszanak. Az e nyilvántartásba való bejegyzés iránti kérelem ugyanis csak akkor érvényes, ha az érintett jogügyletet hivatalos dokumentumok vagy közokiratok tanúsítják. Ez azt jelenti, hogy főszabály szerint közjegyző közreműködése szükséges az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez.

27 Ezenkívül, mivel a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdésében említett személyeknek nincs megtiltva, hogy ingatlannal rendelkezzenek, vagy azokat gazdaságilag hasznosítsák, nem lenne ellentétes az e rendelkezés által követett céllal, ha e személyek számára továbbra is lehetővé tennék, hogy igénybe vegyék az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzési eljárást.

28 Harmadszor, még ha úgy is kellene tekinteni, hogy a közjegyzői tevékenység az 5n. cikk (2) bekezdésében foglalt tilalom hatálya alá tartozó jogi tanácsadási szolgáltatást foglal magában, anélkül hogy az az 5n. cikk (6) bekezdése alapján mentesülne e tilalom alól, jelentős valószínűsítő körülmények állnak fenn arra vonatkozóan, hogy az említett tilalom nem terjed ki a közjegyzők ingatlan-adásvételi szerződések megkötésében való részvételére.

29 A németországi ingatlantulajdonok átruházásához ugyanis a német jog a szerző fél személyazonosságának az ingatlan–nyilvántartásba történő bejegyzésén túl megköveteli a két fél tulajdonátszállásra vonatkozó megállapodását, amelyről főszabály szerint közjegyző előtt kell nyilatkozni. Az ingatlan-adásvételi szerződést pedig közjegyzőnek kell okiratba foglalnia. Ezért ha a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdésében foglalt tilalom alkalmazandó lenne az ingatlan-adásvételi szerződés közjegyzői okiratba foglalására, az oroszországi székhelyű jogi személyek jogilag és ténylegesen is elesnének a vagyonuk feletti rendelkezés minden lehetőségétől, mivel a közjegyző közreműködése nélkülözhetetlen az ingatlan elidegenítése során. Márpedig ez e személyek tulajdonhoz való alapvető jogának súlyos megsértését jelentené.

30 Mindemellett az Európai Bizottság szervezeti egységei közzétették a „*Provision of Services – Frequently asked questions concerning sanctions adopted following Russia's military aggression against Ukraine and Belarus' involvement in it*” („Szolgáltatásnyújtás – Gyakran ismételt kérdések az Oroszország Ukrajna elleni katonai agresszióját és Fehéroroszország abban való részvételét követően elfogadott szankciókkal kapcsolatban”, 2022. december 21-i változat) című dokumentumot. Ebben a Bizottság szervezeti egységei úgy ítélték meg, hogy a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdése alkalmazandó az oroszországi székhelyű jogi személyek számára végzett közjegyzői tevékenységre. Habár az említett dokumentum nem kötelező erejű, bizonytalansághoz vezet e rendelkezés helyes értelmezését illetően.

31 Másodsorban, abban az esetben, ha úgy kellene tekinteni, hogy a 833/2014 rendelet 5n. cikke (2) bekezdésének b) pontjában előírt tilalmat nem sérti egy, Oroszországban székhellyel rendelkező jogi személy tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés közjegyzői általi okiratba foglalása, az előterjesztő bíróság azt a kérdést teszi fel, hogy sértik-e az e rendelkezésben előírt tilalmat az olyan tolmács által nyújtott szolgáltatások, akinek a törvény szerint biztosítania kell a német nyelvre fordítást az e nyelvet nem ismerő fél számára ezen okiratba foglalása során, amennyiben e szolgáltatásokat az ilyen jogi személy képviselői részére nyújtják.

32 Végül harmadsorban, az előző pontban említett esetben e bíróságnak kétségei vannak azzal kapcsolatban, hogy a közjegyző által az ilyen adásvételi szerződés közjegyzői okiratba foglalását követően az annak teljesítése érdekében szokásosan ellátott járulékos feladatok sértik-e a 833/2014 rendelet 5n. cikke (2) bekezdésének b) pontjában előírt tilalmat, amennyiben az eladó oroszországi székhelyű jogi személy.

33 E körülmények között a Landgericht Berlin (berlini regionális bíróság) úgy határozott, hogy az eljárást felfüggeszti, és előzetes döntéshozatal céljából a következő kérdéseket terjeszti a Bíróság elé:

„1) Megsérti-e az oroszországi székhelyű jogi személy számára közvetlenül vagy közvetve jogi tanácsadási szolgáltatások nyújtására vonatkozó tilalmat egy német közjegyző, ha közjegyzői okiratba foglalja az említett jogi személy mint eladó és az [Unió] valamely tagállamának állampolgára között társasházi lakástulajdon adásvételére vonatkozóan létrejött szerződést?

2) Megsérti-e a közvetlen vagy közvetett jogi tanácsadási szolgáltatásra vonatkozó tilalmat egy tolmács, ha a közjegyző kérésére közreműködik az adásvételi szerződés közjegyzői okiratba foglalásában abból a célból, hogy az oroszországi székhelyű jogi személynek a német nyelvet nem kellőképpen ismerő képviselője számára tolmácsoljon a közjegyzői okiratnak a felek jelenlétében történő elkészítése során?

3) Megsérti-e a közvetlen vagy közvetett jogi tanácsadási szolgáltatásra vonatkozó tilalmat a közjegyző, ha az adásvételi szerződés teljesítésére irányuló, jogszabályban előírt közjegyzői tevékenységeket (például a vételár közjegyző által vezetett letéti számlán keresztül történő megfizetésének lebonyolítása, az adásvétel tárgyán fennálló jelzálog és egyéb terhek törléséhez szükséges dokumentumok beszerzése, a tulajdon átruházásához szükséges dokumentumok benyújtása az ingatlan-nyilvántartást vezető szervhez) vállal és végez?”

Az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekről

34 Együttesen vizsgálandó kérdéseivel az előterjesztő bíróság lényegében arra vár választ, hogy a 833/2014 rendelet 5n. cikke (2) bekezdésének b) pontját úgy kell-e értelmezni, hogy

– egy oroszországi székhelyű jogi személy tulajdonában lévő, valamely tagállam területén található ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés e tagállamban működő közjegyző általi okiratba foglalása;

– az ilyen, okiratba foglalt szerződés teljesítésére irányuló, e közjegyző által ezen ingatlan terheinek törlése, a vételár eladó részére történő megfizetése, valamint a tulajdonjog-átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében végzett aktusok; és/vagy

– a tolmács által az ilyen okiratba foglalás során nyújtott fordítási szolgáltatások, amelyek célja ezen jogi személy azon képviselőjének segítése, aki nem ismeri az okiratba foglalási eljárás nyelvét,

az e rendelkezésben előírt, az ilyen jogi személy részére jogi tanácsadási szolgáltatások nyújtására vonatkozó tilalom hatálya alá tartoznak.

35 Elsőként, ami egy oroszországi székhelyű jogi személy tulajdonában lévő, valamely tagállam területén található ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés e tagállamban működő közjegyző általi okiratba foglalását illeti, a 833/2014 rendelet 5n. cikke (2) bekezdésének b) pontja értelmében „[t]ilos közvetlenül vagy közvetve […] jogi tanácsadási […] szolgáltatásokat nyújtani a következők számára: […] oroszországi székhelyű jogi személyek, szervezetek vagy szervek”.

36 Először is, ami konkrétan az e rendelkezésben említett „jogi tanácsadási szolgáltatások” fogalmát illeti, azt sem e rendelkezés, sem pedig a 833/2014 rendelet más rendelkezései nem határozzák meg.

37 Amint az állandó ítélkezési gyakorlatból kitűnik, azon kifejezések értelmét és terjedelmét, amelyekre az uniós jog semmilyen meghatározást nem ad, az általános nyelvhasználatban elfogadott szokásos jelentésük szerint kell meghatározni, figyelembe véve azon szövegkörnyezetet, amelyben a kifejezéseket használják, és azon szabályozás célkitűzéseit, amelynek részét képezik (lásd ebben az értelemben: 2024. április 30-i Trade Express-L és DEVNIA TSIMENT ítélet, C-395/22 és C-428/22, EU:C:2024:374, 65. pont, valamint az ott hivatkozott ítélkezési gyakorlat).

38 Márpedig az általános nyelvhasználatban elfogadott szokásos jelentése szerint a „jogi tanácsadás” kifejezés általános jelleggel egy jogkérdéssel kapcsolatos véleményt jelent. A 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdésében használt „jogi tanácsadás” kifejezés a „szolgáltatások” kifejezéssel összefüggésben olyan gazdasági jellegű tevékenységre utal, amely a szolgáltató és az ügyfele közötti jogviszonyon alapul, és amelynek tárgya jogi tanácsadás, amelynek keretében a szolgáltató jogi kérdésekben tanácsot ad az azt kérő személyek számára.

39 A „jogi tanácsadási szolgáltatások” fogalmának ezen értelmezését megerősíti a 2022/1904 rendelet (19) preambulumbekezdése is, amely szerint e szolgáltatások körébe tartoznak a következők: „ügyfeleknek nyújtott jogi tanácsadás olyan peren kívüli ügyekben, beleértve a kereskedelmi

ügyleteket is, amelyek a jog alkalmazását vagy értelmezését foglalják magukban", „részvétel ügyféllel vagy annak nevében harmadik felekkel folytatott kereskedelmi ügyekben, tárgyalásokon és egyéb ügyletekben", valamint „jogi dokumentumok előkészítése, kiállítása és ellenőrzése."

40 Az e preambulumbekezdésben említett tevékenységek első két típusa ugyanis a szolgáltató és annak „ügyfele" közötti kapcsolatra, és e szakember szerepére utal, amennyiben a harmadik személyekkel kötött ügyletek jogi vonatkozásait illetően ez a szolgáltató az ügyfél érdekeinek megfelelő segítséget nyújt és tanácsot ad az ügyfélnek. Az e preambulumbekezdésben említett harmadik tevékenységtípus, amely „jogi dokumentumok előkészítéséből, kiállításából és ellenőrzéséből" áll, az első két tevékenységtípushoz kapcsolódó kiegészítő tevékenységekre vonatkozik.

41 Márpedig az ily módon a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdése értelmében vett „jogi tanácsadási szolgáltatások" fogalmi körébe tartozó tevékenységek egyértelműen különböznek azoktól, amelyeket a hatóságok vagy bármely más, az állam által a hatóságok ellenőrzése mellett közfeladat ellátásával megbízott és e célból az állampolgárok tekintetében bizonyos kötelező jogkörökkel felruházott szervezet végezhet. E hatóságoknak ugyanis nem az a feladatuk, hogy olyan szolgáltatásokat nyújtsanak, amelyek arra irányulnak, hogy valamely személy egyéni érdekeinek előmozdítása vagy védelme érdekében e személynek jogkérdésekkel kapcsolatos véleményeket adjanak.

42 A jelen ügyben az előzetes döntéshozatalra utaló határozatból kitűnik, hogy a német jog értelmében a Németországban fekvő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés kötelező jelleggel független állami tisztviselőként eljáró közjegyző közreműködését követeli meg ahhoz, hogy e szerződés közokiratnak minősüljön. Ezen okiratba foglalással a közjegyző tanúsítja az említett szerződés jogszerűségét azáltal, hogy az őt kinevező Land címerével ellátott hivatali pecséttel látja el e szerződést. Ezen, a szerződő felek kérelmére történő közreműködés az állam által a közjegyző hatáskörébe utalt azon közfeladatok közé tartozik, amelyeket az államnak e hatáskörátruházás nélkül a szervein keresztül kellene ellátnia. E feladat ellátása során a közjegyzőket kötelező jogkörök illetik meg, mivel törvényben meghatározott okból megtagadhatják az adásvételi szerződés okiratba foglalását.

43 Ezenkívül, amint arra a főtanácsnok is rámutatott indítványának 43. és 44. pontjában, úgy tűnik, hogy a közjegyző közreműködése az érintett adásvételi szerződés okiratba foglalására, vagy adott esetben e szerződés okiratba foglalásának annak érdekében történő megtagadására korlátozódik, hogy teljesen függetlenül és pártatlanul eleget tegyen az őt terhelő valamely jogi kötelezettségnek, és az okiratba foglaláson kívül nem ad jogi tanácsot a felek egyéni érdekeinek előmozdítása céljából.

44 Következésképpen úgy tűnik, hogy az ilyen okiratba foglalás keretében a közjegyző nem az egyik vagy a másik fél vagy mindkettő egyéni érdekeinek az előmozdítása érdekében jár el, hanem pártatlanul, a felektől és azok érdekeitől egyenlő távolságot tartva, kizárólag a törvény és a jogbiztonság érdekében. A jelen ítélet 42. és 43. pontjában említett, okiratba foglalási eljárásra és a német jogrendben a közjegyzői okiratba foglalt iratokhoz fűződő joghatásokra vonatkozó sajátos részletszabályokra tekintettel a közjegyzői okiratba foglalás nem felel meg az ezen ítélet 38. pontjában említett tevékenységeknek.

45 Ebből az következik, hogy – amint azt a főtanácsnok az indítványának 35., 37–39., 41–43. és 47. pontjában lényegében hangsúlyozta, valamint a kérdést előterjesztő bíróság által elvégzendő vizsgálatra is figyelemmel – egy oroszországi székhelyű jogi személy tulajdonában lévő ingatlanra

vonatkozó adásvételi szerződés közjegyző általi, a jelen ítélet 42. és 43. pontjában említetthez hasonló okiratba foglalása nem tartozik a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdésében szereplő „jogi tanácsadási szolgáltatások” fogalma alá, és következésképpen az e rendelkezés b) pontjában foglalt, az ilyen személy részére nyújtott szolgáltatások tilalmának hatálya alá.

46 Másodszor, a 833/2014 rendelet 5n. cikke (2) bekezdésének ezen szó szerinti értelmezését megerősíti az a jogszabályi háttér, amelybe e rendelkezés és e rendelet illeszkedik.

47 Ugyanis, amint azt ugyanis a főtanácsnok az indítványának 53–55. és 60–64. pontjában hangsúlyozta, egyrészt a 833/2014 rendelet 5aa. cikkének (1) bekezdése tiltja a bizonyos kritériumoknak megfelelő jogi személyekkel folytatott ügyletekben való közvetlen vagy közvetett részvételt, így székhelyük Oroszországban vagy az Unión kívül van, szerepelnek az e rendelet XIX. mellékletében felsorolt orosz állami vállalatok között, állami ellenőrzés alatt vagy 50%-nál magasabb arányban állami tulajdonban állnak, vagy szoros kapcsolatai vannak ezen állammal vagy az ezen mellékletben felsorolt jogalanyokkal. Mindemellett sem e rendelkezés, sem e rendelet más rendelkezése nem írja elő a jogi személyekkel kötött ügyletben való részvétel általános tilalmát pusztán amiatt, hogy a jogi személy székhelye Oroszországban van, sem pedig az ilyen személy tulajdonában álló, az Unió területén fekvő ingatlanok átruházásának tilalmát.

48 Másrészt, noha a 269/2014 rendelet az Ukrajna területi integritását, szuverenitását és függetlenségét aláásó vagy fenyegető intézkedésekért felelős személyekkel, valamint a velük összefüggésbe hozható személyekkel és szervezetekkel szemben korlátozó intézkedéseket ír elő, a pénzeszközök és gazdasági erőforrások befagyasztásának, valamint azok rendelkezésre bocsátásának e rendelet 2. cikkében előírt tilalma csak az I. mellékletében kimerítő jelleggel felsorolt természetes és jogi személyekre, szervezetekre vagy szervekre vonatkozik.

49 Márpedig, ha a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdését úgy kellene értelmezni, hogy az e rendelkezésben előírt tilalom alkalmazandó az olyan közjegyzői okiratba foglalásra, mint amilyenről az alapügyben szó van, ez – amint azt a főtanácsnok az indítványának 59. és 64. pontjában hangsúlyozta – következetlenségekhez vezetne egyrészt e rendelet alkalmazása során, másrészt pedig az említett rendelet és a 269/2014 rendelet között.

50 Míg ugyanis az Unió területén fekvő és oroszországi székhelyű jogi személyek tulajdonában lévő ingatlanokra vonatkozó ügyletek a 833/2014 rendelet értelmében továbbra is megengedettek, ezen ügyleteket gyakorlatilag megakadályozhatnák bizonyos tagállamokban, például a Németországi Szövetségi Köztársaságban, ahol az ingatlan-adásvételi szerződés közjegyzői okiratba foglalása az ilyen ingatlan elidegenítésének alapvető feltétele, függetlenül attól, hogy e jogi személyek a 269/2014 rendeletnek megfelelően azon tilalom alá tartoznak-e, vagy sem, hogy a vagyonukkal rendelkezzenek.

51 Márpedig az uniós jogalkotó szándéka nem lehetett az, hogy a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdésében előírt tilalom hatásai az alkalmazandó közjegyzői rendszerek különbségei következtében tagállamonként eltérőek legyenek.

52 Harmadszor, az észt, a holland és a lengyel kormány által az írásbeli észrevételeikben, illetve a tárgyaláson előadottakkal ellentétben, a jelen ítélet 45. pontjában elfogadott értelmezés nem ellentétes a 833/2014 és a 269/2014 rendelet céljával sem.

53 Mindenekelőtt, amint az a 2022/1909 határozat (8) preambulumbekezdéséből és a 833/2014 rendelet (2) preambulumbekezdéséből kitűnik, „Oroszország jogellenes tevékenységei ellen és az ezen országra annak érdekében gyakorolt nyomás fokozása érdekében, hogy véget vessen agresszív háborújának”, valamint „annak érdekében, hogy az Ukrajna területi integritásának, szuverenitásának és függetlenségének aláásására irányuló orosz intézkedések költségei megnövekedjenek, másrészt pedig a válság békés rendezésének előmozdítása céljából” új korlátozó intézkedéseket vezettek be, köztük a jogi tanácsadási szolgáltatások nyújtásának tilalmát. Mindemellett e határozatból és e rendeletből, továbbá a 2022/1904 rendeletből sem tűnik ki, hogy e tilalom bevezetésével az említett jogi aktusokat kibocsátó Tanács azt kívánta volna elérni, hogy az említett tilalom következtében az oroszországi székhelyű jogi személyek bizonyos tagállamokban ne rendelkezhessenek az ingatlanjaik felett.

54 A tárgyaláson továbbá a Tanács nem csupán cáfolta, hogy az volt a szándéka, hogy megtiltsa az oroszországi székhelyű jogi személyeknek az Unió területén található ingatlanjaik elidegenítését, hanem a Bíróság által feltett kérdésre válaszolva pontosította, hogy a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdésében előírt, a jogi tanácsadási szolgáltatások nyújtására vonatkozó tilalom mögött meghúzódó cél az volt, hogy az Unió területén működő orosz jogi személyek számára nehezebbé tegyék kereskedelmi tevékenységeik folytatását e területen, és ezáltal hatást gyakoroljanak az orosz gazdaságra. Márpedig az oroszországi székhelyű jogi személyek tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés olyan közjegyzői okiratba foglalása, mint amelyet a német jog előír, nem tekinthető ellentétesnek e céllal.

55 Végül, mivel a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdésében előírt tilalmat úgy kell értelmezni, hogy az a 2022/1909 határozat (5) preambulumbekezdésében említett, az elfogadott szankciók megkerülésének megakadályozására irányuló célkitűzést követi, a főtanácsnok által az indítványának 74. pontjában kifejtettekhez hasonlóan meg kell állapítani, hogy mivel az oroszországi székhelyű jogi személyekkel bonyolított kereskedelmi ügyletekre e rendelet értelmében nem vonatkozik általános tilalom, nem állapítható meg, hogy az oroszországi székhelyű jogi személyek tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés olyan közjegyzői okiratba foglalása, mint amelyet a német jog ír elő, *a priori* és általános jelleggel mennyiben járulhatna hozzá az elfogadott korlátozó intézkedések megkerüléséhez.

56 A fentiek összességéből az következik, hogy az oroszországi székhelyű jogi személyek tulajdonában álló, Németországban fekvő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés német közjegyző általi okiratba foglalása nem tartozik a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdésében előírt, jogi tanácsadási szolgáltatások nyújtására vonatkozó tilalom hatálya alá.

57 Másodsorban a kérdést előterjesztő bíróság kétségei arra vonatkoznak, hogy az említett tilalom hatálya alá tartozik-e a német jogszabályok által előírt azon feladatok ellátása, amelyeket a közjegyzők az oroszországi székhelyű jogi személyek tulajdonában álló, Németországban fekvő ingatlanra vonatkozó, okiratba foglalt adásvételi szerződés teljesítése érdekében látnak el.

58 Az előzetes döntéshozatalra utaló határozat szerint e feladatok közé tartozik többek között a vételár letéti számlán való őrzése, annak az eladó részére történő átutalása, az ezen ingatlant terhelő biztosítékok törlése és a tulajdonjog-átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése.

59 A kérdést előterjesztő bíróságnak kell az említett feladatok mindegyike tekintetében megvizsgálnia, hogy azok magukban foglalják-e azt, hogy a közjegyző a „jogi tanácsadási szolgáltatások” fogalmának a jelen ítélet 38. pontjában szereplő értelmezése szerint jogi tanácsadást nyújt-e a felek részére.

60 E tekintetben, és szintén a kérdést előterjesztő bíróság végső értékelésére figyelemmel, nem nyilvánvaló, hogy a kérdéses feladatok magukban foglalnák, hogy a közjegyző bármilyen jogi tanácsot ad az ingatlan-adásvételi szerződés feleinek.

61 Végül harmadsorban az előterjesztő bíróság kérdései azokra a fordítási szolgáltatásokra vonatkoznak, amelyeket egy tolmács az oroszországi székhelyű jogi személy tulajdonában lévő, németországi ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés okiratba foglalása során nyújt e jogi személy azon képviselőjének segítése érdekében, aki nem ismeri az okiratba foglalási eljárás során használt nyelvet.

62 Tekintettel arra, hogy a tolmács szakma nem jogi jellegű, a tolmács által a szerződések közjegyzői okiratba foglalása során nyújtott fordítási szolgáltatások nem tartalmazhatnak a jelen ítélet 38. pontjában említett szokásos jelentés szerinti „jogi tanácsadási” elemet még akkor sem, ha az érintett szolgáltatás nyújtása valamely jogi területen eljáró jogi szakember részére történő segítségnyújtásból áll. Másfelől, mint az a jelen ítélet 56. pontjából következik, az ingatlan-adásvételi szerződés alapügyben szereplőhöz hasonló, német közjegyző általi okiratba foglalása nem tartozik a 833/2014 rendelet 5n. cikkének (2) bekezdésében előírt, jogi tanácsadási szolgáltatások nyújtására vonatkozó tilalom hatálya alá. Ebből következik, hogy amikor a tolmács az ilyen okirat közjegyzői okiratba foglalása során fordítási szolgáltatásokat nyújt e jogi személy azon képviselőjének segítése érdekében, aki nem ismeri az ezen eljárás során használt nyelvet, nem nyújt az ilyen jogi személynek e rendelkezés értelmében „jogi tanácsadási szolgáltatásokat”. Következésképpen e szolgáltatások nem tartoznak az említett rendelkezésben előírt tilalom hatálya alá.

63 A fenti megfontolások összességére tekintettel az előzetes döntéshozatalra előterjesztett kérdésekre azt a választ kell adni, hogy a 833/2014 rendelet 5n. cikke (2) bekezdésének b) pontját úgy kell értelmezni, hogy

– sem a valamely tagállam területén fekvő és oroszországi székhelyű jogi személy tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés e tagállam közjegyzője általi okiratba foglalása,

– sem az e közjegyző által ezen ingatlan terheinek törlése, a vételár eladó részére történő megfizetése, valamint a tulajdonjog-átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében végzett, az ilyen, okiratba foglalt szerződés teljesítésére irányuló aktusok,

– sem pedig a tolmács által az ilyen okiratba foglalás során e jogi személynek az okiratba foglalási eljárás nyelvét nem ismerő képviselője segítése céljából nyújtott fordítási szolgáltatások

nem tartoznak az e rendelkezésben előírt azon tilalom hatálya alá, hogy az ilyen jogi személy számára jogi tanácsadási szolgáltatásokat nyújtsanak.

A költségekről

64 Mivel ez az eljárás az alapeljárásban részt vevő felek számára a kérdést előterjesztő bíróság előtt folyamatban lévő eljárás egy szakaszát képezi, ez a bíróság dönt a költségekről. Az észrevételeknek a Bíróság elé terjesztésével kapcsolatban felmerült költségek, az említett felek költségeinek kivételével, nem téríthetők meg.

A fenti indokok alapján a Bíróság (második tanács) a következőképpen határozott:

A 2022. október 6-i (EU) 2022/1904 tanácsi rendelettel módosított, az ukrajnai helyzetet destabilizáló orosz intézkedések miatt hozott korlátozó intézkedésekről szóló, 2014. július 31-i 833/2014/EU tanácsi rendelet 5n. cikke (2) bekezdésének b) pontját

a következőképen kell értelmezni:

– **sem a valamely tagállam területén fekvő és oroszországi székhelyű jogi személy tulajdonában lévő ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés e tagállam közjegyzője általi okiratba foglalása,**

– **sem az e közjegyző által ezen ingatlan terheinek törlése, a vételár eladó részére történő megfizetése, valamint a tulajdonjog-átruházás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében végzett, az ilyen, okiratba foglalt szerződés teljesítésére irányuló aktusok,**

– **sem pedig a tolmács által az ilyen okiratba foglalás során e jogi személynek az okiratba foglalási eljárás nyelvét nem ismerő képviselője segítése céljából nyújtott fordítási szolgáltatások**

nem tartoznak az e rendelkezésben előírt azon tilalom hatálya alá, hogy az ilyen jogi személy számára jogi tanácsadási szolgáltatásokat nyújtsanak.

Aláírások