

ΠΡΟΤΑΣΕΙΣ ΤΟΥ ΓΕΝΙΚΟΥ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑ

PAOLO MENGGOZZI

της 8ης Μαΐου 2007¹**I — Εισαγωγή**

1. Με διατάξεις της 21ης και της 23ης Φεβρουαρίου 2006, το Kammergericht Berlin (Εφετείο του Βερολίνου, στο εξής: Kammergericht) υπέβαλε στο Δικαστήριο, σύμφωνα με το άρθρο 234 ΕΚ, αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως αφορώσας την ερμηνεία του κανονισμού (ΕΚ) 881/2002 του Συμβουλίου, της 27ης Μαΐου 2002, για την επιβολή συγκεκριμένων περιοριστικών μέτρων κατά ορισμένων προσώπων και οντοτήτων που συνδέονται με τον Οσάμα Μπιν Λάντεν, το δίκτυο της Αλ Κάιντα και τους Ταλιμπάν, και για την κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ) 467/2001 του Συμβουλίου, για την απαγόρευση της εξαγωγής ορισμένων αγαθών και υπηρεσιών στο Αφγανιστάν, την ενίσχυση της απαγόρευσης πτήσεων και την παράταση της δέσμευσης κεφαλαίων και άλλων οικονομικών πόρων όσον αφορά τους Ταλιμπάν του Αφγανιστάν².

2. Ουσιαστικά, το Δικαστήριο καλείται να αποφανθεί σχετικά με την έκταση εφαρμογής των άρθρων 2, παράγραφος 3, και 4,

παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 στο πλαίσιο μιας δίκης που αφορά τη νομιμότητα της αρνήσεως μεταγραφής στο γερμανικό κτηματολόγιο της μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου, κατόπιν της εγγραφής ενός από τους αγοραστές στον κατάλογο των προσώπων, ομάδων και οντοτήτων που, επειδή θεωρείται ότι συνδέονται με τον Οσάμα Μπιν Λάντεν, το δίκτυο της Αλ Κάιντα και τους Ταλιμπάν, υπόκεινται στα περιοριστικά μέτρα τα οποία θεσπίστηκαν με τον εν λόγω κανονισμό προκειμένου να αποφευχθεί η χρηματοδότηση τρομοκρατικών πράξεων.

II — Το κανονιστικό πλαίσιο αναφοράς

A — Τα ψηφίσματα του Συμβουλίου Ασφαλείας των Ηνωμένων Εθνών

3. Στις 16 Ιανουαρίου 2002 το Συμβούλιο Ασφαλείας των Ηνωμένων Εθνών (στο εξής: Συμβούλιο Ασφαλείας) εξέδωσε το ψήφισμα 1390 (2002), στο οποίο εκτίθενται τα μέτρα που πρέπει να επιβληθούν στον Οσάμα Μπιν Λάντεν, τα μέλη της οργάνωσης Αλ Κάιντα και τους Ταλιμπάν και σε λοιπά πρόσωπα, ομάδες, επιχειρήσεις και άλλους

1 — Γλώσσα του πρωτοτύπου: η ιταλική.

2 — ΕΕ L 139, σ. 9.

φορείς που συνδέονται μαζί τους, και έχουν περιληφθεί στον κατάλογο που δημιουργήθηκε κατ' εφαρμογή των ψηφισμάτων 1267 (1999) και 1333 (2000) του Συμβουλίου Ασφαλείας και ενημερώνεται τακτικά από τη συσταθείσα με το ψήφισμα 1267 (1999) Επιτροπή Κυρώσεων του Συμβουλίου Ασφαλείας (στο εξής: Επιτροπή Κυρώσεων).

4. Δυνάμει της παραγράφου 2, στοιχείο α', του ψηφίσματος 1390 (2002), όλα τα κράτη υποχρεούνται:

«[ν]α δεσμεύουν χωρίς καθυστέρηση τα κεφάλαια και άλλες χρηματοπιστωτικές δραστηριότητες ή οικονομικούς πόρους των εν λόγω προσώπων, ομάδων, επιχειρήσεων και οντοτήτων, συμπεριλαμβανομένων των κεφαλαίων που προέρχονται από πράγματα τα οποία κατέχουν ή ελέγχουν, αμέσως ή εμμέσως, τα ίδια ή πρόσωπα που ενεργούν για λογαριασμό τους ή υπό τις διαταγές τους και να εξασφαλίσουν ότι δεν διατίθενται άμεσα ή έμμεσα υπέρ των εν λόγω προσώπων ούτε τα κεφάλαια αυτά ούτε άλλα κεφάλαια, χρηματοπιστωτικές δραστηριότητες ή οικονομικοί πόροι από τους πολίτες τους ή από οποιοδήποτε άλλο πρόσωπο που βρίσκεται στο έδαφός τους»³.

5. Στις 20 Δεκεμβρίου 2002 το Συμβούλιο Ασφαλείας εξέδωσε το ψήφισμα 1452 (2002) σύμφωνα με το οποίο επιτρέπονται ειδικές εξαιρέσεις από τα περιοριστικά μέτρα που επιβλήθηκαν με το ψήφισμα 1390 (2002).

3 — Όπως και για τις υπόλοιπες διατάξεις αποφάσεων του Συμβουλίου Ασφαλείας που παρατίθενται στις παρούσες, η μετάφραση βασίζεται στο αγγλικό κείμενο των αποφάσεων και δεν είναι επίσημη.

6. Με την παράγραφο 2, στοιχείο β', του ψηφίσματος 1452 (2002) δίδεται στα κράτη μέλη η δυνατότητα να επιτρέπουν την πίστωση των λογαριασμών που υπόκεινται στις διατάξεις της παραγράφου 2, στοιχείο α', του ψηφίσματος 1390 (2002) με «πληρωμές που προκύπτουν από συμβάσεις, συμφωνίες ή υποχρεώσεις, οι οποίες προέκυψαν πριν από την ημερομηνία κατά την οποία οι λογαριασμοί αυτοί αποτέλεσαν αντικείμενο των διατάξεων των ψηφισμάτων 1267 (1999), 1333 (2000) ή 1390 (2002)», υπό τον όρο τα ποσά που πιστώνονται να «συνεχίζουν να υπόκεινται στις εν λόγω διατάξεις».

7. Στις 6 Ιουλίου 2004 η Επιτροπή Κυρώσεων αποφάσισε την τροποποίηση του καταλόγου προσώπων, ομάδων και οντοτήτων που είχε δημιουργηθεί με τα ψηφίσματα 1267 (1999) και 1333 (2000) προσθέτοντας σε αυτόν την καταχώρηση: «Aqeel Abdulaziz Al-Aqil».

B — Η ρύθμιση της Ευρωπαϊκής Ενώσεως και της Ευρωπαϊκής Κοινότητας

8. Για την εφαρμογή του ψηφίσματος 1390 (2002) του Συμβουλίου Ασφαλείας, το Συμβούλιο υιοθέτησε στις 27 Μαΐου 2002 την κοινή θέση 2002/402/ΚΕΠΠΑ, περί περιοριστικών μέτρων κατά του Οσάμα Μπιν Λά-

ντεν, των μελών της οργάνωσης Αλ Κάιντα και των Ταλιμπάν και λοιπών προσώπων, ομάδων, επιχειρήσεων και άλλων φορέων που συνδέονται μαζί τους, και περί καταργήσεως των κοινών θέσεων 96/746/ΚΕΠΠΑ, 1999/727/ΚΕΠΠΑ, 2001/154/ΚΕΠΠΑ και 2001/771/ΚΕΠΠΑ⁴.

9. Η κοινή θέση 2002/402, η οποία, σύμφωνα με το άρθρο 1, «εφαρμόζεται στον Οσάμα Μπιν Λάντεν, τα μέλη της οργάνωσης Αλ Κάιντα και στους Ταλιμπάν και λοιπά πρόσωπα, ομάδες, επιχειρήσεις και άλλους φορείς που συνδέονται μαζί τους, όπως απαριθμούνται στον κατάλογο» που προαναφέρθηκε στην παράγραφο 3, ορίζει, με το άρθρο 3, τα εξής:

«Η Ευρωπαϊκή Κοινότητα, ενεργώντας στο πλαίσιο των εξουσιών που της απονέμει η Συνθήκη για την ίδρυση της Ευρωπαϊκής Κοινότητας:

- διατάσσει τη δέσμευση των κεφαλαίων και λοιπών χρηματοοικονομικών περιουσιακών στοιχείων ή οικονομικών πόρων των προσώπων, ομάδων, επιχειρήσεων και άλλων φορέων που αναφέρονται στο άρθρο 1,
- διασφαλίζει ότι δεν διατίθενται, σε πρόσωπα, ομάδες, επιχειρήσεις και άλλους φορείς που αναφέρονται στο άρθρο 1,

λους φορείς που αναφέρονται στο άρθρο 1, ή υπέρ αυτών, κεφάλαια, άλλα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία ή οικονομικοί πόροι.»

10. Όπως προκύπτει από τις αιτιολογικές σκέψεις 1 έως 4, ο κανονισμός 881/2002 εκδόθηκε για την εφαρμογή του ψηφίσματος 1390 (2002) όσον αφορά το έδαφος της Κοινότητας.

11. Το άρθρο 1 του κανονισμού 881/2002 ορίζει τα εξής:

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

- 1) Ως “κεφάλαια” νοούνται τα χρηματοοικονομικά περιουσιακά στοιχεία και τα οικονομικά οφέλη κάθε είδους, όπως, μεταξύ άλλων, μετρητά, επιταγές, χρηματικές απαιτήσεις, τραπεζικές, εντολές πληρωμής και άλλα μέσα πληρωμών· καταθέσεις σε πιστωτικά ιδρύματα ή άλλες οντότητες, υπόλοιπα λογαριασμών, απαιτήσεις και τίτλοι απαιτήσεων· δημοσίως και ιδιωτικώς εμπορεύσιμοι τίτλοι και χρεωστικοί τίτλοι, μεταξύ των οποίων μετοχές, συμμετοχικοί τίτλοι, πιστοποιητικά χρεωγράφων, ομολογίες, γραμμάτια,

⁴ — ΕΕ L 139, σ. 4.

ενεχυρόγραφα (warrants), ομόλογα, συμβάσεις παραγώγων μέσων τόκοι, μερίσματα ή άλλα έσοδα ή υπεραξίες που προέρχονται ή δημιουργούνται από περιουσιακά στοιχεία· πιστώσεις, δικαιώματα συμψηφισμού απαιτήσεων, εγγυήσεις, ή άλλες χρηματοοικονομικές δεσμεύσεις· πιστωτικές επιστολές, φορτωτικές, πωλητήρια συμβόλαια· τα έγγραφα που αποδεικνύουν δικαιώματα σε κεφάλαια ή χρηματοοικονομικούς πόρους και κάθε άλλο μέσο χρηματοδότησης εξαγωγών.

θών ή υπηρεσιών καθ' οιονδήποτε τρόπο, όπως, μεταξύ άλλων, με την πώληση, την εκμίσθωση ή την υποθήκευσή τους.»

12. Σύμφωνα με το άρθρο 2 του κανονισμού 881/2002:

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

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

3) Ως “δέσμευση κεφαλαίων” νοείται η παρεμπόδιση οποιασδήποτε κίνησης, μεταβίβασης, μεταβολής, χρήσης ή διαπραγμάτευσης κεφαλαίων καθ' οιονδήποτε τρόπο δυνάμενο να οδηγήσει σε μεταβολή ως προς τον όγκο, το ύψος, τον τόπο τήρησής τους, την ιδιοκτησία, την κατοχή, τον χαρακτήρα, τον προσορισμό ή άλλη μεταβολή η οποία θα καθιστούσε δυνατή τη χρήση των συγκεκριμένων κεφαλαίων, περιλαμβανομένης και της διαχείρισης χαρτοφυλακίων.

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

4) Ως “πάγωμα χρηματοοικονομικών πόρων” νοείται η παρεμπόδιση της χρήσης τους για προσπορισμό κεφαλαίων, αγα-

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

13. Το άρθρο 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 ορίζει τα εξής:

«Απαγορεύεται η συμμετοχή, εν γνώσει και εκ προθέσεως, σε δραστηριότητες με αντικείμενο ή αποτέλεσμα, αμέσως ή εμμέσως, την καταστρατήγηση του άρθρου 2 [...]».

14. Το άρθρο 7, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 εξουσιοδοτεί την Επιτροπή, ιδίως, «να τροποποιεί ή να συμπληρώνει το παράρτημα I βάσει αποφάσεων που λαμβάνονται είτε από το Συμβούλιο Ασφαλείας [...] είτε από την Επιτροπή Κυρώσεων».

15. Το άρθρο 9 του κανονισμού 881/2002 ορίζει τα εξής:

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

16. Το παράρτημα I του κανονισμού 881/2002 περιλαμβάνει τον «κατάλογο των αναφερομένων στο άρθρο 2 [του κανονισμού] προσώπων, ομάδων και οντοτήτων».

17. Για την εφαρμογή του ψηφίσματος 1452 (2002) του Συμβουλίου Ασφαλείας, το Συμβούλιο υιοθέτησε στις 27 Φεβρουαρίου 2003 την κοινή θέση 2003/140/ΚΕΠΠΑ, σχετικά με εξαιρέσεις από τα περιοριστικά μέτρα που επιβάλλει η κοινή θέση 2002/402/ΚΕΠΠΑ⁵. Το άρθρο 1 της κοινής θέσης 2003/140 ορίζει ότι «[κ]ατά την εφαρμογή των μέτρων, που ορίζονται στο άρθρο 3 της κοινής θέσης 2002/402/ΚΕΠΠΑ, η Ευρωπαϊκή Κοινότητα προβλέπει τις εξαιρέσεις που επιτρέπονται δυνάμει του ψηφίσματος 1452 (2002) του Συμβουλίου Ασφαλείας των Ηνωμένων Εθνών».

18. Στις 27 Μαρτίου 2003 το Συμβούλιο εξέδωσε τον κανονισμό (ΕΚ) 561/2003, με τον οποίο τροποποιήθηκε, σε ό,τι αφορά τις εξαιρέσεις από τη δέσμευση κεφαλαίων και οικονομικών πόρων, ο κανονισμός 881/2002⁶.

19. Με το άρθρο 1 του κανονισμού 561/2003 προστέθηκε στον κανονισμό 881/2002 ένα άρθρο 2α, η παράγραφος 4 του οποίου έχει ως εξής:

«Το άρθρο 2, παράγραφος 2, δεν εφαρμόζεται στην πίστωση των λογαριασμών που έχουν δεσμευθεί με:

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

5 — ΕΕ L 53, σ. 62.

6 — ΕΕ L 82, σ. 1.

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

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

20. Στις 12 Ιουλίου 2004 η Επιτροπή εξέδωσε τον κανονισμό (ΕΚ) 1277/2004, που τροποποιεί για 37η φορά τον κανονισμό 881/2002⁷. Σύμφωνα με το άρθρο 1 και την παράγραφο 2 του παραρτήματος του κανονισμού 1277/2004, το παράρτημα Ι του κανονισμού 881/2002 τροποποιείται προκειμένου να προστεθεί στον κατάλογο, υπό τον τίτλο «Φυσικά πρόσωπα», μεταξύ άλλων, η καταχώρηση «Aqeel Abdulaziz Al-Aqil. Ημερομηνία γεννήσεως: 29 Απριλίου 1949».

21. Ο κανονισμός 1277/2004 άρχισε να ισχύει την ημέρα της δημοσίευσής του στην *Επίσημη Εφημερίδα της Ευρωπαϊκής Ένωσης*, και συγκεκριμένα στις 13 Ιουλίου 2004⁸.

⁷ — ΕΕ L 241, σ. 12.

⁸ — Εντούτοις, το ιταλικό κείμενο του κανονισμού αναφέρει ως ημερομηνία ενάρξεως ισχύος την «επομένη» της δημοσίευσής και αφίσταται, προφανώς λόγω συντακτικού σφάλματος, από το κείμενο στις υπόλοιπες γλώσσες, το οποίο αναφέρει την ημέρα της δημοσίευσής.

Γ — Η εφαρμοστέα ρύθμιση του γερμανικού δικαίου

22. Βάσει της διατάξεως του Kammergericht της 21ης Φεβρουαρίου 2006 (στο εξής: διάταξη περί παραπομπής), των παρατηρήσεων που υπέβαλε η Γερμανική Κυβέρνηση και των πληροφοριών που δόθηκαν κατά την επ' ακροατηρίου συζήτησης, η εφαρμοστέα στην προκείμενη δίκη ρύθμιση του γερμανικού δικαίου μπορεί να περιγραφεί ως εξής.

23. Στο γερμανικό δίκαιο, η πώληση κινητού ή ακινήτου πραγματοποιείται με τη σύναψη δύο αυτοτελών συμβάσεων: της σύμβασης πωλήσεως καθεαυτής, με την οποία οι συμβαλλόμενοι αναλαμβάνουν αντιστοίχως να παραδώσουν το πράγμα και να μεταβιβάσουν την κυριότητά του στον αγοραστή (ο πωλητής) και να καταβάλουν το χρηματικό τίμημα στον πωλητή (ο αγοραστής), και της λεγόμενης «συμβάσεως διαθέσεως», με την οποία οι συμβαλλόμενοι μεταβιβάζουν την κυριότητα, αντιστοίχως, του πράγματος και των χρημάτων. Εντούτοις, για να μπορέσει να μεταβιβαστεί πράγματι η κυριότητα του πωλουμένου, οι συμβαλλόμενοι πρέπει να τηρήσουν τις διατυπώσεις που προβλέπει συναφώς ο νόμος.

24. Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου, το γερμανικό δίκαιο προβλέπει ότι οι συμβαλλόμενοι πρέπει:

- α) να συνάψουν τη σύμβαση πώλησεως υπό μορφή συμβολαιογραφικής πράξεως [(άρθρο 311b, παράγραφος 1, του Bürgerliches Gesetzbuch (γερμανικού αστικού κώδικα, στο εξής: BGB)]·
- β) να επισημοποιήσουν ενώπιον συμβολαιογράφου ή άλλου αρμοδίου προσώπου, αυτοπροσώπως ή μέσω πληρεξουσίου, την επελθούσα σύναψη της συμβάσεως διαθέσεως (στο εξής: συμφωνία περί μεταβίβασεως της κυριότητας, άρθρο 873, παράγραφοι 1 και 2, και 925, παράγραφος 1, BGB)·
- γ) να υποβάλουν στο Grundbuchamt (Κτηματολογικό Γραφείο) αίτηση εγγραφής της μεταβολής της κυριότητας του ακινήτου στο Grundbuch (κτηματολόγιο) (άρθρο 873, παράγραφος 1, BGB).

25. Με άλλα λόγια, σύμφωνα με το γερμανικό δίκαιο, η σύναψη συμβάσεως πώλησεως ακινήτου —η οποία είναι καθαρά ενοχική σύμβαση— δεν αρκεί για την απόκτηση της κυριότητας του αγορασθέντος ακινήτου από τον αγοραστή, αλλά αποτελεί το πρώτο από

τρία «στάδια» μιας δικαιοπρακτικής δομής που θα μπορούσε να χαρακτηριστεί προοδευτική: σύναψη συμβολαιογραφικής πράξεως πώλησεως, σύναψη συμφωνίας περί μεταβίβασεως της κυριότητας με τον απαιτούμενο τύπο και μεταγραφή της μεταβολής της κυριότητας στο κτηματολόγιο. Όλα αυτά τα στάδια είναι απαραίτητα για τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου.

26. Με τη μεταγραφή μπορεί να λεχθεί ότι οριστικοποιείται η μεταβίβαση της κυριότητας του πωληθέντος ακινήτου υπό την έννοια ότι, αν και πριν από αυτή είναι δυνατή η προσωρινή μεταγραφή και η διάθεση του πράγματος στον αγοραστή και του τιμήματος στον πωλητή, μόνο με τη μεταγραφή ο αγοραστής αποκτά εξουσία διαθέσεως του πράγματος προκειμένου να το μεταπωλήσει ή να εγγράψει επ' αυτού υποθήκη. Κατά συνέπεια, ο τελευταίος λόγος ανήκει στο Grundbuchamt, το οποίο, σύμφωνα με το άρθρο 18, παράγραφος 1, του Grundbuchordnung (κανονισμού περί τηρήσεως του κτηματολογίου), θα πρέπει να ελέγξει ότι δεν υπάρχει κανένα εμπόδιο για τη μεταγραφή, είτε εξαρχής είτε εκ των υστέρων, όπως για παράδειγμα εκ του νόμου απαγόρευση διαθέσεως.

III — Πραγματικά περιστατικά, προδικαστικά ερωτήματα και διεξαγωγή της διαδικασίας

27. Με συμβολαιογραφική πράξη της 19ης Δεκεμβρίου 2000, οι Gerda Möllendorf και

Christiane Möllendorf-Niehuus (στο εξής: πωλήτριες), υπό την ιδιότητα των μελών αστικής εταιρίας, συνήψαν με τους Salem-Abdul Ghani El-Rafei, Kamal Rafehi και Ageel A. Al-Ageel (στο εξής: αγοραστές), υπό την ιδιότητα των μελών αστικής εταιρίας, σύμβαση πώλησεως οικοδομημένου οικοπέδου στο Berlin-Neukölln.

28. Με την ίδια πράξη οι συμβαλλόμενοι συμφώνησαν να μεταβιβαστεί η κυριότητα του ακινήτου στους αγοραστές και έδωσαν εξουσιοδότηση για τη μεταγραφή της στο κτηματολόγιο. Συμφώνησαν επίσης ότι το τίμημα της πώλησεως, ύψους 2 375 000 γερμανικών μάρκων (DEM), ή 1 214 318,22 ευρώ, έπρεπε να κατατεθεί έως τις 15 Φεβρουαρίου 2001 σε λογαριασμό υπέρ τρίτων του συντάξαντος την πράξη συμβολαιογράφου Karl Alich (στο εξής: συμβολαιογράφος), προκειμένου να καταβληθεί στη συνέχεια στις αγοράστριες ταυτόχρονα με την προσωρινή μεταγραφή της μεταβίβασεως της κυριότητας στο κτηματολόγιο, η οποία θα πραγματοποιείτο εν αναμονή της οριστικής μεταγραφής.

29. Σε εκτέλεση της συμβάσεως πώλησεως, οι αγοραστές κατέθεσαν το τίμημα της πώλησεως σε λογαριασμό υπέρ τρίτων του συμβολαιογράφου.

30. Στις 8 Μαρτίου 2001 πραγματοποιήθηκε η προσωρινή μεταγραφή της μεταβίβασεως της κυριότητας στο κτηματολόγιο.

31. Τον Μάιο του 2001, σύμφωνα με όσα κατέθεσε ο συμβολαιογράφος ενώπιον του Δικαστηρίου κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση της 8ης Μαρτίου 2007, το τίμημα καταβλήθηκε στις πωλήτριες και η κατοχή του πωληθέντος ακινήτου παραδόθηκε στους αγοραστές.

32. Με απόφαση της 29ης Οκτωβρίου 2003 το κατά τόπον αρμόδιο Grundbuchamt απέρριψε την αίτηση οριστικής μεταγραφής την οποία είχε υποβάλει ο συμβολαιογράφος στις 22 Ιανουαρίου του ίδιου έτους, λόγω του ότι δεν υποβλήθηκαν εντός της προθεσμίας που είχε ταχθεί με την επιστολή της 28ης Μαρτίου 2003 τα αιτηθέντα συμπληρωματικά έγγραφα.

33. Από τις 13 Ιουλίου 2004, ο Ageel A. Al-Ageel (στο εξής: τρίτος αγοραστής) περιλήφθηκε ως φυσικό πρόσωπο στον κατάλογο του παραρτήματος I του κανονισμού 881/2002.

34. Στις 9 Δεκεμβρίου 2004 ο συμβολαιογράφος υπέβαλε στο Grundbuchamt, βάσει της συμβολαιογραφικής πράξεως πώλησεως την οποία είχε ήδη καταθέσει, νέα αίτηση οριστικής μεταγραφής της μεταβίβασεως της κυριότητας στους αγοραστές. Με απόφαση της 21ης Απριλίου 2005, εντούτοις, το εν λόγω κτηματολογικό γραφείο, αφού διαπίστωσε ότι το όνομα του τρίτου αγοραστή περιλαμβανόταν στον κατάλογο του παραρτήματος I του κανονισμού 881/2002, απέρριψε την αίτηση μεταγραφής παραπέμποντας στο άρθρο 2, παράγραφος 3, σε συνδυασμό με το άρθρο 4, παράγραφος 1, του κανονισμού.

35. Στις 3 Μαΐου 2005 ο συμβολαιογράφος άσκησε, για λογαριασμό των πωλητριών, ένσταση κατά της εν λόγω αποφάσεως ενώπιον του Grundbuchamt. Η ένσταση διαβιβάστηκε αυτεπαγγέλτως από το Grundbuchamt στο Landgericht Berlin (Πρωτοδικείο του Βερολίνου, στο εξής: Landgericht), το οποίο την απέρριψε με διάταξη της 27ης Σεπτεμβρίου 2005.

36. Στις 7 Οκτωβρίου 2005 ο συμβολαιογράφος, ενεργών πάντα για λογαριασμό των πωλητριών, άσκησε έφεση κατά της διατάξεως του Landgericht ενώπιον του Kammergericht.

37. Με την έφεση αυτή ο συμβολαιογράφος πρόβαλε τον ισχυρισμό, πρώτον, ότι η εκκαλούμενη διάταξη του Landgericht προσέβαλε το προστατευόμενο από το άρθρο 14 του γερμανικού συντάγματος δικαίωμα ιδιοκτησίας των πωλητριών, οι οποίες δεν περιλαμβάνονται στο παράρτημα I του κανονισμού 881/2002.

38. Δεύτερον, ισχυρίστηκε ότι η επίμαχη δικαιοπραξία, με την οποία συμφωνήθηκε, και σε εκτέλεση της οποίας καταβλήθηκε, ένα υψηλό τίμημα για το ακίνητο, δεν ενέπιπτε στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002. Συναφώς, προέβαλε ότι από τις εκφράσεις «διατίθενται» και «προς όφελος» του εν λόγω κανόνα προκύπτει ότι στο πεδίο εφαρμογής του εμπίπτουν μόνον οι δικαιοπραξίες των οποίων η παροχή και η αντιπαροχή δεν είναι οικονομικά ανάλογες.

39. Τέλος, ο συμβολαιογράφος επισήμανε ότι σε περίπτωση κηρύξεως άκυρης της συμβάσεως πωλήσεως, οι αγοραστές θα αποκτούσαν, κατά παράβαση της έβδομης αιτιολογικής σκέψεως και του άρθρου 2, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002, απευθείας δικαίωμα επιστροφής του καταβληθέντος τιμήματος από τις πωλήτριες, την ικανοποίηση του οποίου θα μπορούσαν να επιδιώξουν δικαστικά.

40. Το Kammergericht έκρινε απαραίτητο, προκειμένου να κρίνει την έφεση του συμβολαιογράφου, να υποβάλει στο Δικαστήριο αίτηση εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως.

41. Με τη διάταξη περί παραπομπής, το Kammergericht επισήμανε ότι, σύμφωνα με το γερμανικό δίκαιο, η νομιμοποίηση για τη σύναψη της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας, ως απόρροια της εξουσίας διαθέσεως του πράγματος, καθώς και η εξουσία ασκήσεως του συναφούς δικαίωματος μεταβιβάσεως πρέπει να συνεχίζουν να υφίστανται έως τον χρόνο της μεταγραφής στο κτηματολόγιο, ακόμα και στην περίπτωση που —όπως εν προκειμένω— ο αγοραστής και ο πωλητής έχουν ήδη επισημοποιήσει τη συμφωνία περί μεταβιβάσεως της κυριότητας επ' ευκαιρία της συνάψεως της συμβολαιογραφικής πράξεως αγοραπωλησίας και η συμφωνία περί μεταβιβάσεως της κυριότητας έχει καταστεί δεσμευτική.

42. Το αιτούν δικαστήριο επισήμανε ότι, αν προκύψει περιορισμός της εξουσίας διαθέσεως μετά τη σύναψη της συμβάσεως πωλήσεως και την επισημοποίηση της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας,

αλλά πριν από τη μεταγραφή της μεταβίβασης στο κτηματολόγιο, το Grundbuchamt είναι κατ' αρχήν υποχρεωμένο να λάβει υπόψη τον περιορισμό αυτό.

43. Επισήμανε επίσης ότι, εφόσον σύμφωνα με το γερμανικό δίκαιο η ύπαρξη λόγου που εμποδίζει τη μεταγραφή καθιστά αδύνατη την εκτέλεση της συμβάσεως αγοραπωλησίας από τις πωλήτριες, οι πωλήτριες υποχρεούνται, σύμφωνα με τα άρθρα 275 και 323 BGB, να επιστρέψουν στους αγοραστές το τίμημα της πώλησεως, επιφυλασσομένης ενδεχόμενης απαγορεύσεως της επιστροφής δυνάμει του άρθρου 2, παράγραφος 2, του κανονισμού 881/2002.

44. Το Kammergericht κατέληξε ότι το πραγματικό πρόβλημα αφορά την έκταση εφαρμογής των άρθρων 2, παράγραφος 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002, και ότι πρέπει να διευκρινιστεί αν οι εν λόγω κανόνες θεσπίζουν σχετική απαγόρευση διαθέσεως η οποία αφορά και την πώληση ακινήτου σε πρόσωπο που περιλαμβάνεται στον κατάλογο του παραρτήματος I του κανονισμού και εφαρμόζεται άνευ εξαιρέσεως ακόμα και στην περίπτωση κατά την οποία η πράξη διαθέσεως πραγματοποιείται σε εκτέλεση συμβάσεως αγοραπωλησίας που έχει συναφθεί και έχει εκτελεστεί από τον αντισυμβαλλόμενο πριν τη δημοσίευση του εν λόγω κανονισμού ή αν οι διατάξεις αυτές είναι εφαρμοστέες, όπως ισχυρίζονται οι πωλήτριες, μόνον αν η καταβληθείσα αντιπαροχή δεν είναι ανάλογης αξίας με το αντικείμενο της πράξεως διαθέσεως.

45. Όσον αφορά την επιστροφή του τιμήματος της πώλησεως, το Kammergericht, με

τη συμπληρωματική διάταξη της 23ης Φεβρουαρίου 2006, επισήμανε ότι από τα άρθρα 2, παράγραφοι 1 έως 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 δεν μπορεί να συναχθεί ότι μπορεί να επιβληθεί στον πωλητή η επιστροφή του τιμήματος, αν αυτός δεν γνώριζε κατά τη σύναψη της συμβάσεως αγοραπωλησίας ή κατά την είσπραξη του τιμήματος ότι είχαν επιβληθεί περιοριστικά μέτρα εις βάρος του αγοραστή.

46. Με την ίδια διάταξη το Kammergericht επισήμανε, τέλος, ότι είναι αμφίβολο αν, σε περίπτωση περισσότερων αγοραστών ή — όπως εν προκειμένω— ενώσεώς τους σε αστική εταιρία, πρέπει να παγώσει η αξίωση για επιστροφή του τιμήματος στο σύνολό του ή μόνο έως το ύψος του μεριδίου των αγοραστών τους οποίους αφορούν τα περιοριστικά μέτρα.

47. Για τους λόγους αυτούς, το Kammergericht ανέστειλε την εκκρεμούσα ενώπιόν του διαδικασία και υπέβαλε στο Δικαστήριο τα ακόλουθα προδικαστικά ερωτήματα:

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

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

α) κατατέθηκε σε λογαριασμό συμβολαιογράφου ή

β) καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου στον πωλητή;»

48. Γραπτές παρατηρήσεις κατέθεσαν, σύμφωνα με το άρθρο 23 του Οργανισμού του Δικαστηρίου, η Γερμανική και η Ιταλική Κυβέρνηση και η Επιτροπή.

49. Κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση της 8ης Μαρτίου 2007, ανέπτυξαν προφορικά τις παρατηρήσεις τους οι Möllendorf και Möllendorf-Niehuus, ο συμβολαιογράφος Alich, καθώς και οι εκπρόσωποι της Γερμανικής Κυβερνήσεως και της Επιτροπής.

IV — Νομική ανάλυση

A — Προκαταρκτικές παρατηρήσεις

50. Με το πρώτο προδικαστικό ερώτημα το αιτούν δικαστήριο ζητεί από το Δικαστήριο να διευκρινίσει αν τα άρθρα 2, παράγραφος 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 απαγορεύουν τη σύναψη συμφωνίας περί μεταβίβασεως κυριότητας ακινήτου, σε εκτέλεση συμβάσεως αγοραπωλησίας, προς πρόσωπο που περιλαμβάνεται στον κατάλογο του παραρτήματος Ι του εν λόγω κανονισμού.

51. Με το δεύτερο προδικαστικό ερώτημα, το αιτούν δικαστήριο ζητεί από το Δικαστήριο, σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως στο πρώτο ερώτημα, να διευκρινίσει αν οι κανόνες τους οποίους τάσσει ο εν λόγω κανονισμός εμποδίζουν τη μεταγραφή της μεταβίβασεως στο κτηματολόγιο, ακόμα και στην περίπτωση κατά την οποία, πριν αρχίσουν να εφαρμόζονται οι εν λόγω κανόνες εις βάρος του αγοραστή, είχε συναφθεί η σύμβαση πωλήσεως και είχε επισημοποιηθεί η συμφωνία περί μεταβίβασεως της κυριότητας, ενώ το τίμημα της πωλήσεως είχε κατατεθεί σε λογαριασμό υπέρ τρίτων του συμβολαιογράφου και στη συνέχεια είχε καταβληθεί στον αγοραστή.

52. Ανεξαρτήτως της διαρθρώσεώς του σε δύο ερωτήσεις, το προδικαστικό ερώτημα αποσκοπεί κατ' ουσίαν στη διευκρίνιση της

εκτάσεως εφαρμογής των απαγορεύσεων τις οποίες θεσπίζουν τα άρθρα 2, παράγραφος 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002, προκειμένου να διαπιστωθεί αν, στην περίπτωση κατά την οποία η σύμβαση πωλήσεως ακινήτου συνάπτεται πριν από την εγγραφή του αγοραστή στον κατάλογο του παραρτήματος Ι του κανονισμού, οι εν λόγω απαγορεύσεις εμποδίζουν την οριστικοποίηση πράξεων, όπως η συμφωνία περί μεταβίβασης της κυριότητας και η μεταγραφή της στο κτηματολόγιο, οι οποίες είναι απαραίτητες για τη μεταβίβαση της κυριότητας σε εκτέλεση της συμβάσεως πωλήσεως. Το Δικαστήριο καλείται επίσης να διευκρινίσει αν ασκεί επιρροή, υπό την έννοια ότι εμποδίζει την εφαρμογή των απαγορεύσεων στις εν λόγω πράξεις, αφενός, το γεγονός ότι η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου πραγματοποιείται έναντι αντιπαροχής (του τιμήματος της πωλήσεως) ανάλογης αξίας και, αφετέρου, το γεγονός ότι η εν λόγω αντιπαροχή εκπληρώθηκε (με τη μορφή της καταθέσεως σε λογαριασμό υπέρ τρίτων του συμβολαιογράφου ή με καταβολή στον πωλητή) πριν την εγγραφή του αγοραστή στον προαναφερθέντα κατάλογο.

53. Το πρώτο προδικαστικό ερώτημα, με το οποίο ζητείται να διευκρινιστεί αν τα άρθρα 2, παράγραφος 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 απαγορεύουν τη σύναψη συμφωνίας περί μεταβίβασης της κυριότητας, φαίνεται με την πρώτη ματιά να παρουσιάζει προβλήματα παραδεκτού, υπό την έννοια της λυσιστέλιός του για την έκδοση αποφάσεως επί της υπό κρίση υποθέσεως. Πράγματι, όπως έχει γίνει δεκτό, εν προκειμένω η συμφωνία περί μεταβίβασης της κυριότητας επισημοποιήθηκε ενώπιον του συμβολαιογράφου την ίδια ημέρα (19 Δεκεμβρίου 2000) την οποία συνήφθη η συμβολαιογραφική πράξη πωλήσεως, δηλα-

δή πολύ πριν τη χρονική στιγμή (13 Ιουλίου 2004) κατά την οποία άρχισαν να ισχύουν οι εν λόγω απαγορεύσεις εις βάρος του τρίτου αγοραστή. Λαμβανομένου υπόψη ότι σκοπός μιας απαγορεύσεως είναι να μην επιτρέπει μια συμπεριφορά και όχι να αίρει τα αποτελέσματά της (γιατί διαφορετικά δεν θα επρόκειτο για απαγορευτική, αλλά για διάταξη άλλου είδους), με άλλα λόγια η απαγόρευση λειτουργεί για το μέλλον, και δεδομένου ότι η συμπεριφορά την οποία αφορά το πρώτο προδικαστικό ερώτημα (συμφωνία περί μεταβίβασης της κυριότητας) υλοποιήθηκε πριν την έναρξη ισχύος της απαγορεύσεως, το εν λόγω προδικαστικό ερώτημα φαίνεται να είναι υποθετικό και συνεπώς απαράδεκτο.

54. Εντούτοις, ανακύπτουν ορισμένες αμβιβολίες προκαλούμενες από ορισμένες σκέψεις του αιτούντος δικαστηρίου όσον αφορά τα χαρακτηριστικά της συμφωνίας περί μεταβίβασης της κυριότητας κατά το γερμανικό δίκαιο.

55. Πράγματι, με τη διάταξη περί παραπομπής διευκρινίζεται ότι σύμφωνα με το γερμανικό δίκαιο «η νομιμοποίηση για τη σύναψη της συμφωνίας [περί μεταβίβασης της κυριότητας] ως απόρροια της εξουσίας διαθέσεως του πράγματος, καθώς και η εξουσία ασκήσεως του σχετικού δικαιώματος, πρέπει να υφίστανται ακόμη κατά τον χρόνο της μεταγραφής στο κτηματολόγιο [...] και στην περίπτωση που η συμφωνία — όπως εν προκειμένω — κατέστη δεσμευτική».

56. Δεν είναι σαφές αν η έννοια των διευκρινίσεων αυτών του αιτούντος δικαστηρίου είναι ότι η συμφωνία περί μεταβί-

βάσεως της κυριότητας, μολονότι έχει επισημοποιηθεί ενώπιον συμβολαιογράφου και συνεπώς έχει καταστεί δεσμευτική για τους συμβαλλομένους, μπορεί να θεωρηθεί πλήρως και ολοσχερώς οριστικοποιηθείσα μόνον από τη στιγμή της μεταγραφής της μεταβιβάσεως στο κτηματολόγιο, έτσι ώστε τυχόν περιορισμός διαθέσεως του πωληθέντος πράγματος (όπως ο περιορισμός που ενδεχομένως απορρέει από τα άρθρα 2, παράγραφος 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002), ο οποίος αρχίζει να ισχύει πριν τη μεταγραφή, να εμποδίζει την οριστικοποίηση της εν λόγω συμφωνίας.

57. Από μια άλλη οπτική, η οποία προκύπτει από ορισμένα αποσπάσματα των γραπτών παρατηρήσεων που υπέβαλε η Γερμανική Κυβέρνηση, θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι το αιτούν δικαστήριο θέτει το πρώτο ερώτημα με στόχο να μπορέσει, σε περίπτωση καταφατικής απαντήσεως, να εξομοιώσει τον περιορισμό που τάσσουν τα άρθρα 2, παράγραφος 3, και 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 με εκ του νόμου απαγόρευση διαθέσεως υπό την έννοια του γερμανικού δικαίου, ο οποίος θα μπορούσε, εφόσον τουλάχιστον συντρέχουν ορισμένες προϋποθέσεις, να καθιστά άκυρη, ως αντίθετη προς τον νόμο (άρθρο 134 BGB), πράξη που συνήφθη πριν τη θέσπιση της απαγορεύσεως.

58. Είναι αληθές ότι οι πληροφορίες που δόθηκαν στο Δικαστήριο όσον αφορά την εφαρμοστέα ρύθμιση του γερμανικού δικαίου δεν επαρκούν για να επαληθευτεί με ασφάλεια κατά πόσον το πρώτο ερώτημα είναι λυσιτελές για την έκδοση της αποφάσεως του Kammergericht. Εντούτοις, αυτό δεν αρκεί για να θεωρηθεί το πρώτο ερώτημα απαράδεκτο.

59. Υπενθυμίζω ότι, κατά πάγια νομολογία, στο πλαίσιο της συνεργασίας μεταξύ του Δικαστηρίου και των εθνικών δικαστηρίων την οποία έχει θεσμοθετήσει το άρθρο 234 ΕΚ, μόνον το εθνικό δικαστήριο το οποίο εκδικάζει τη διαφορά και πρέπει να αναλάβει την ευθύνη της δικαστικής αποφάσεως που πρόκειται να εκδοθεί είναι αρμόδιο να εκτιμήσει, λαμβανομένων υπόψη των ιδιαιτεροτήτων της υποθέσεως, τόσο αν μια προδικαστική απόφαση είναι αναγκαία προκειμένου να μπορέσει να εκδώσει την απόφασή του όσο και αν τα ερωτήματα που θέτει στο Δικαστήριο είναι λυσιτελή. Κατά συνέπεια, εφόσον τα υποβληθέντα προδικαστικά ερωτήματα αφορούν την ερμηνεία του κοινοτικού δικαίου, το Δικαστήριο οφείλει, καταρχήν, να αποφανθεί⁹. Το Δικαστήριο μπορεί να αρνηθεί να απαντήσει σε προδικαστικό ερώτημα υποβληθέν από εθνικό δικαστήριο μόνον αν προδήλως προκύπτει ότι η ερμηνεία ενός κοινοτικού κανόνα, που ζητεί το εθνικό δικαστήριο, δεν έχει καμία σχέση με το υποστατό ή το αντικείμενο της διαφοράς της κύριας δίκης ή ακόμη όταν το πρόβλημα είναι υποθετικής φύσεως ή το Δικαστήριο δεν διαθέτει τα πραγματικά και νομικά στοιχεία που είναι αναγκαία προκειμένου να δώσει χρήσιμη απάντηση στα ερωτήματα που του υποβλήθηκαν¹⁰.

60. Φρονώ ότι, υπό το πρίσμα της επιχειρηματολογίας που αναπτύχθηκε στα σημεία 54 έως 57 ανωτέρω, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι πληρούνται οι προαναφερθείσες προϋποθέσεις. Για τους λόγους αυτούς, το πρώτο ερώτημα πρέπει, κατά τη γνώμη μου, να θεωρηθεί παραδεκτό.

9 — Αποφάσεις της 15ης Δεκεμβρίου 1995, C-415/93, Bosman κ.λπ. (Συλλογή 1995, σ. I-4921, σκέψη 59), της 26ης Νοεμβρίου 1998, C-7/97, Bronner (Συλλογή 1998, σ. I-7791, σκέψη 16), και της 23ης Νοεμβρίου 2006, C-238/05, Asnef-Equifax (Συλλογή 2006, σ. I-11125, σκέψη 15).

10 — Προπαρατεθείσες αποφάσεις Bosman κ.λπ., σκέψη 61, Bronner, σκέψη 17, και Asnef-Equifax, σκέψη 17.

61. Από την άλλη πλευρά, το πρώτο ερώτημα δεν παρουσιάζει ιδιομορφίες τέτοιες που να καθιστούν απαραίτητη ανάλυση ξεχωριστή από την ανάλυση που απαιτείται προκειμένου να δοθεί απάντηση στο δεύτερο ερώτημα. Συνεπώς, θα εξετάσω τα δύο ερωτήματα από κοινού.

B — Εξέταση των ερωτημάτων που υποβάλλει το αιτούν δικαστήριο

62. Κατ' αρχάς, συμφωνώ με την Επιτροπή ότι το άρθρο 4, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002, το οποίο μνημονεύεται στα προδικαστικά ερωτήματα δεν φαίνεται να είναι λυσιτελής για την επίλυση της διαφοράς επί της οποίας καλείται να αποφανθεί το αιτούν δικαστήριο. Πράγματι, δεν μπορώ να αντιληφθώ —και το αιτούν δικαστήριο δεν διευκρινίζει επαρκώς— πώς μπορεί να εφαρμοστεί εν προκειμένω η απαγόρευση την οποία τάσσει ο εν λόγω κανόνας, με άλλα λόγια η απαγόρευση «συμμετοχή[ς], εν γνώσει και εκ προθέσεως, σε δραστηριότητες με αντικείμενο ή αποτέλεσμα, αμέσως ή εμμέσως, την καταστρατήγηση του άρθρου 2». Δεδομένου ότι η εν λόγω απαγόρευση αφορά δραστηριότητα «καταστρατηγήσεως» των απαγορεύσεων που θεσπίζονται με το άρθρο 2, από τη δικογραφία δεν προκύπτει πώς είναι δυνατόν, στην προκειμένη περίπτωση, να αποτελούν τέτοια δραστηριότητα οι πράξεις τις οποίες αφορούν τα προδικαστικά ερωτήματα, δηλαδή η συμφωνία περί μεταβίβασης της κυριότητας και η μεταγραφή της στο κτηματολόγιο (ή η υποβολή της σχετικής αιτήσεως στην αρμόδια υπηρεσία).

63. Συνεπώς, η ανάλυση θα πρέπει να επικεντρωθεί στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002, σύμφωνα με το οποίο απαγορεύεται να «διατίθενται οικονομικοί πόροι άμεσα ή έμμεσα προς οιοδήποτε ή προς όφελος οιοδήποτε από τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα, τις ομάδες ή τις οντότητες που [...] περιλαμβάνονται στο παράρτημα Ι, για την απόκτηση, από το εν λόγω πρόσωπο, ομάδα ή οντότητα, κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών».

64. Παρατηρείται, ιδίως, ότι το ακίνητο το οποίο αφορά η επίδικη σύμβαση πώλησεως αποτελεί «οικονομικό πόρο» για τον σκοπό της εφαρμογής της εν λόγω διατάξεως. Πράγματι, σύμφωνα με το άρθρο 1, σημείο 2, του κανονισμού 881/2002, για τον σκοπό της εφαρμογής του κανονισμού, ως «οικονομικοί πόροι» νοούνται «κάθε είδους περιουσιακά στοιχεία, υλικά ή άυλα, κινητά ή ακίνητα, τα οποία δεν είναι κεφάλαια αλλά μπορεί να χρησιμοποιούνται για την απόκτηση κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών». Ένα οικοδομημένο οικόπεδο, όπως αυτό που αποτέλεσε το αντικείμενο της επίδικης συμβάσεως αγοραπωλησίας είναι ακίνητο που μπορεί ασφαλώς να χρησιμοποιηθεί για την απόκτηση κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών, για παράδειγμα με παραχώρηση της χρήσεώς του ή μεταβίβαση της κυριότητάς εξ επαχθούς αιτίας.

65. Ο ακρογωνιαίος λίθος του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 είναι οι όροι «διατίθενται» και «προς όφελος». Οι όροι αυτοί είναι επαρκώς ευρείς ώστε να περιλαμβάνουν, κατά τη γνώμη μου, κάθε πράξη που επιτρέπει στον δικαιούχο, έστω και δυνητικά, την κάρπωση —με την οικονομική έννοια της λέξεως— του πόρου

(με άλλα λόγια την απόκτηση κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών), και συνεπώς και τις πράξεις οι οποίες, μολονότι έχουν ως εκπνεφρασμένο σκοπό να επιτρέψουν στον δικαιούχο την προσωπική χρησιμοποίηση του πράγματος (για παράδειγμα, σύμβαση μισθώσεως ακινήτου για ιδιοκατοίκηση), είναι δυνατόν στην πράξη —δεδομένου ότι είναι αδύνατον να ελέγχεται *a posteriori* η πραγματική χρήση του πράγματος— να επιτρέψουν στον δικαιούχο, ανεξαρτήτως του τύπου με τον οποίον συνάπτονται και των όρων τους οποίους θέτουν, την κάρπωση, με την οικονομική έννοια του όρου, του ίδιου του πράγματος.

66. Ασφαλώς, σε ορισμένες γλωσσικές εκδοχές του κανονισμού 881/2002 (για παράδειγμα, στη γαλλική και στην ιταλική), η διατύπωση του άρθρου 2, παράγραφος 3, θα μπορούσε να θεωρηθεί ότι εξαιρεί από το πεδίο εφαρμογής της απαγορεύσεως πράξεις με τις οποίες διατίθενται προς κάποιον ή προς όφελος κάποιου οικονομικοί πόροι κατά τρόπο που δεν συνεπάγεται απόκτηση κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών. Εντούτοις, φρονώ ότι μια τέτοια διάκριση δεν δικαιολογείται.

67. Αφενός, φαίνεται δύσκολο να γίνουν νοητές πράξεις διαθέσεως οικονομικού πόρου, προς κάποιον ή προς όφελος κάποιου, οι οποίες να μην δίδουν, καθ' οιονδήποτε τρόπο, στον δικαιούχο την πραγματική τουλάχιστον, αν όχι και τη νομική, δυνατότητα να αποκτήσει κεφάλαια, αγαθά ή υπηρεσίες.

68. Αφετέρου, μια τέτοια διάκριση δεν επιτρέπεται και από το κείμενο του ψηφίσματος 1390 (2002) του Συμβουλίου Ασφαλείας, την οποία μετέφερε στην κοινοτική έννομη τάξη ο κανονισμός 881/2002. Υπενθυμίζεται ότι, κατά πάγια νομολογία, για την ερμηνεία διατάξεως του κοινοτικού δικαίου πρέπει να λαμβάνεται υπόψη όχι μόνον το γράμμα της, αλλά και το πλαίσιο στο οποίο εντάσσεται και οι σκοποί που επιδιώκονται με τη ρύθμιση της οποίας αποτελεί μέρος¹¹. Για να προσδιοριστεί το πεδίο εφαρμογής κοινοτικού κανόνα ο οποίος θεσπίστηκε για την εφαρμογή ψηφίσματος του Συμβουλίου Ασφαλείας θα πρέπει να ληφθεί υπόψη το κείμενο και ο σκοπός της αποφάσεως αυτής¹².

69. Το κείμενο της παραγράφου 2, στοιχείο α', του ψηφίσματος 1390 (2002) δεν αφήνει περιθώριο αμφιβολιών. Σύμφωνα με τον κανόνα αυτόν, δεν μπορούν να «διατεθούν αμέσως ή εμμέσως προς όφελος» των προσώπων των περιλαμβανομένων στον κατάλογο που αναφέρεται στην παράγραφο 3 ανωτέρω κεφάλαια, χρηματοπιστωτικές δραστηριότητες ή οικονομικοί πόροι. Η απαγόρευση αυτή, η οποία είναι διατυπωμένη έτσι ώστε να μην επιτρέπει στα εν λόγω πρόσωπα να επωφεληθούν από τα εν λόγω κεφάλαια, δραστηριότητες ή πόρους, έχει συνεπώς ως στόχο να αποτρέψει κάθε είδους διάθεσή τους προς όφελος των προσώπων αυτών χωρίς να αφήνει περιθώρια για ενδεχόμενες διακρίσεις.

11 — Αποφάσεις της 21ης Φεβρουαρίου 1984, 337/82, St. Nikolaus Brenner (Συλλογή 1984, σ. 1051, σκέψη 10), και της 17ης Οκτωβρίου 1995, C-83/94, Leifer κ.λπ. (Συλλογή 1995, σ. I-3231, σκέψη 22).

12 — Απόφαση της 30ής Ιουλίου 1996, C-84/95, Bosphorus (Συλλογή 1996, σ. I-3953, σκέψεις 13 και 14).

70. Κατόπιν των προεκτεθέντων, παρατηρώ ότι το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002, απαγορεύοντας γενικά, κατ'εφαρμογή του κειμένου της αποφάσεως 1390 (2002), τη διάθεση οικονομικών πόρων προς όφελος των προσώπων, ομάδων και οντοτήτων που αναφέρονται στο παράρτημα Ι του κανονισμού, θεσπίζει σχετική απαγόρευση διαθέσεως που καλύπτει αναμφιβόλως κάθε πράξη η οποία, σύμφωνα με το εθνικό δίκαιο κράτους μέλους, μπορεί να θεωρηθεί απαραίτητη για τη μεταβίβαση της κυριότητας, ή έστω και μόνο της κατοχής, ακινήτου.

71. Το γεγονός ότι το εν λόγω πράγμα διατέθηκε (εν προκειμένω πωλήθηκε) έναντι τιμήματος που μπορεί να θεωρηθεί ανάλογο προς την αξία του πωληθέντος πράγματος ουδεμία επιρροή ασκεί, κατά τη γνώμη μου. Η οικονομική ισορροπία μεταξύ παροχής και αντιπαροχής δεν λαμβάνεται καθ' οιονδήποτε τρόπο υπόψη από το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002. Αυτό που απαγορεύεται είναι η διάθεση του πράγματος καθεαυτή, ανεξαρτήτως της οικονομικής αξίας που διακυβεύεται.

72. Αυτό, εξάλλου, είναι απολύτως κατανοητό. Αφενός, αν είχε τεθεί ως προϋπόθεση η διαπίστωση της υπάρξεως οικονομικής ανισορροπίας μεταξύ των εκατέρωθεν συμφωνηθεισών παροχών (ευνοϊκής για το πρόσωπο που περιλαμβάνεται στον κατάλογο του παραρτήματος Ι του κανονισμού), η εφαρμογή της απαγορεύσεως δεν θα ήταν αυτόματη, όπως απαιτείται για την επίτευξη

των σκοπών του κανονισμού 881/2002, αλλά θα προϋπέθετε μια —προβληματική— εκτίμηση της «δίκαιης τιμής» ενός πράγματος. Επίσης, η εφαρμογή της απαγορεύσεως θα μπορούσε εύκολα να καταστρατηγηθεί μέσω δόλιων ενεργειών κατά τη σύνταξη των συμβάσεων. Αφετέρου, το γεγονός ότι η συναλλαγή (π.χ. η πώληση) χαρακτηρίζεται από οικονομική ισορροπία μεταξύ των εκατέρωθεν παροχών δεν εμποδίζει το πρόσωπο που περιλαμβάνεται στον κατάλογο και το οποίο θα αποκτήσει, κατ' αυτόν τον τρόπο, ένα πράγμα, να εισπράξει, με μια μεταγενέστερη πράξη διαθέσεως του πράγματος, ποσά ακόμα μεγαλύτερα από αυτά που δαπάνησε για την εκτέλεση της συναλλαγής.

73. Συμφωνώ επίσης με το επιχείρημα της Ιταλικής και της Γερμανικής Κυβερνήσεως, καθώς και της Επιτροπής, ότι το γεγονός ότι, προκειμένου περί ακινήτου, η σύμβαση πώλησεως συνήφθη πριν την έναρξη εφαρμογής της απαγορεύσεως του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 ως προς τον αγοραστή δεν αποκλείει την ισχύ της εν λόγω απαγορεύσεως για πράξεις οι οποίες δεν είχαν οριστικοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία εκείνη προς τον σκοπό της μεταβιβάσεως της κυριότητας, όπως, για παράδειγμα, η συμφωνία περί μεταβιβάσεως της κυριότητας και η μεταγραφή της στο κτηματολόγιο.

74. Με την άποψη αυτή συνηγορεί, όπως ορθώς παρατηρεί η Επιτροπή, η διατύπωση του άρθρου 9 του κανονισμού 881/2002, σύμφωνα με το οποίο «[ο] [...] κανονισμός

εφαρμόζεται μη θιγομένων των δικαιωμάτων ή υποχρεώσεων που απορρέουν από [...] συμβάσεις που έχουν συναφθεί [...] πριν από την έναρξη ισχύος του».

75. Η έννοια του κανόνα αυτού είναι, κατά τη γνώμη μου, ότι η απαγόρευση την οποία θεσπίζει το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 μπορεί να εμποδίσει την εκτέλεση υποχρεώσεων, αλλά και την ικανοποίηση των αντίστοιχων δικαιωμάτων, τα οποία απορρέουν από σύμβαση που έχει συναφθεί πριν από την έναρξη ισχύος του κανονισμού ή πριν από την εγγραφή του αποκτώντος στον κατάλογο του παραρτήματος Ι, εφόσον είναι μεταγενέστερη.

76. Η ερμηνεία αυτή βασίζεται στη λήψη υπόψη όλων των γλωσσικών εκδοχών του κανονισμού 881/2002, από την οποία καθίσταται σαφές ότι οι εκδοχές (ελληνική και ολλανδική) στις οποίες το άρθρο 9 είναι διατυπωμένο κατά τρόπον ώστε να οδηγεί στην εντελώς αντίθετη ερμηνεία, ότι δηλαδή οι απαγορεύσεις τις οποίες θεσπίζει ο κανονισμός εφαρμόζονται (όχι *μη λαμβανομένων υπόψη*, αλλά) *μη θιγομένων* των δικαιωμάτων και των υποχρεώσεων που απορρέουν από συμβάσεις που έχουν συναφθεί ή από άδειες ή εγκρίσεις που έχουν χορηγηθεί πριν από την έναρξη ισχύος του, είναι εντελώς μεμονωμένες.

77. Θεωρώ, εξάλλου, χρήσιμο να επισημανθεί ότι, στις περιπτώσεις εκείνες στις οποίες

ο κοινοτικός νομοθέτης, στο πλαίσιο κανονισμών με τους οποίους έχει θεσπίσει ανάλογες απαγορεύσεις, θέλησε να εξαιρέσει από την εφαρμογή των απαγορεύσεων την εκτέλεση συμβάσεων που είχαν συναφθεί πριν από μια συγκεκριμένη ημερομηνία, το έκανε ρητώς. Για παράδειγμα, με το άρθρο 1, παράγραφος 2, του κανονισμού 3155/90¹³ —το άρθρο 1, παράγραφος 1, του οποίου, επεξέτεινε, κατ' εφαρμογή του ψηφίσματος 661 (1990) του Συμβουλίου Ασφαλείας, τον αποκλεισμό που είχε θεσπιστεί με τον κανονισμό 2340/90, κατά του Ιράκ και του Κουβέιτ, στην παροχή μη χρηματοπιστωτικών υπηρεσιών, που έχουν σκοπό ή ως αποτέλεσμα να ευνοήσουν την οικονομία των εν λόγω χωρών— διευκρινίζεται ότι «[η] απαγόρευση [που θεσπίζεται με την παράγραφο 1] δεν εφαρμόζεται [...] στις μη χρηματοπιστωτικές υπηρεσίες που απορρέουν από συμβάσεις ή τροποποιητικές πράξεις οι οποίες συνήφθησαν πριν από την έναρξη ισχύος της απαγόρευσης που αποφασίστηκε με τον κανονισμό [...] 2340/90 και των οποίων η εκτέλεση έχει αρχίσει πριν από την ημερομηνία αυτή». Συνεπώς, στην περίπτωση εκείνη, ο κοινοτικός νομοθέτης επέτρεψε ρητώς την εκπλήρωση παροχών που οφείλονται δυνάμει συμβάσεων οι οποίες είχαν συναφθεί πριν από μια συγκεκριμένη ημερομηνία, θέτοντας τον όρο την ημερομηνία αυτή να έχει τουλάχιστον αρχίσει η εκτέλεση.

78. Αντιθέτως, η λύση που ακολουθήθηκε με το άρθρο 9 του κανονισμού 881/2002 είναι ότι στις απαγορεύσεις τις οποίες θεσπίζει ο κανονισμός εμπίπτει και η εκτέλεση συμβάσεων που έχουν συναφθεί πριν

13 — Κανονισμός (ΕΟΚ) 3155/90 του Συμβουλίου, της 29ης Οκτωβρίου 1990, για την επέκταση και την τροποποίηση του κανονισμού (ΕΟΚ) 2340/90 που παρεμποδίζει τις συναλλαγές της Κοινότητας που αφορούν το Ιράκ και το Κουβέιτ (ΕΕ L 304, σ. 1).

από την έναρξη ισχύος του ή πριν από την ημερομηνία κατά την οποία το όνομα ενός των συμβαλλομένων περιλήφθηκε στον κατάλογο του παραρτήματος Ι, εφόσον είναι μεταγενέστερη (όπως εν προκειμένω). Η λύση αυτή είναι σύμφωνη και με τον σκοπό που επιδιώκει ο κανονισμός 881/2002, να αποκλειστεί αμέσως η διάθεση κάθε οικονομικού και χρηματοπιστωτικού πόρου προς όφελος των προσώπων που συνδέονται με τον Οσάμα Μπιν Λάντεν, το δίκτυο της Αλ Κάιντα και του Ταλιμπάν, προκειμένου να αποτραπεί η χρηματοδότηση τρομοκρατικών δραστηριοτήτων. Ο σκοπός αυτός δεν θα μπορούσε να επιτευχθεί τόσο αποτελεσματικά αν επιτρεπόταν στα πρόσωπα αυτά να ολοκληρώσουν πράξεις τις οποίες είχαν συνάψει πριν περιληφθούν στον κατάλογο του παραρτήματος Ι.

79. Εξάλλου, η εν λόγω λύση επιδέχεται μόνο την εξαίρεση που προβλέπεται ρητώς με το άρθρο 2α, παράγραφος 4, στοιχείο β', του κανονισμού 881/2002, με το οποίο εξαιρείται από την απαγόρευση διαθέσεως που θεσπίζεται με το άρθρο 2, παράγραφος 2, του κανονισμού η «πίστωση των λογαριασμών που έχουν δεσμευθεί» με «πληρωμές που προκύπτουν από συμβάσεις, συμφωνίες ή υποχρεώσεις οι οποίες προέκυψαν, πριν από την ημερομηνία κατά την οποία οι λογαριασμοί αυτοί αποτέλεσαν αντικείμενο» δεσμεύσεως, επιφυλασσομένης προφανώς της δεσμεύσεως των καταβαλλομένων ποσών.

80. Αντιθέτως, το άρθρο 2α, παράγραφος 4, δεν θεσπίζει κανόνα ο οποίος να επιτρέπει, κατά ανάλογο τρόπο, τη διάθεση οικονομικού πόρου, όπως ένα ακίνητο, επιφυλασσομένης της μετέπειτα δεσμεύσεώς του, αν η

διάθεση αποτελεί απλώς εκπλήρωση συμβάσεως που είχε συναφθεί πριν την απαγόρευση την οποία θεσπίζει το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού. Εξάλλου, το άρθρο 2α —το οποίο προστέθηκε στον κανονισμό 881/2002 με τον κανονισμό 561/2003 για την εφαρμογή στην Κοινότητα του ψηφίσματος 1452 (2002) του Συμβουλίου Ασφαλείας— απλώς αναπαράγει, με την παράγραφο 4, το γράμμα της παραγράφου 2 του εν λόγω ψηφίσματος, το οποίο, όπως συγγραμμίζει η Επιτροπή, δεν προβλέπει εξαίρεση αυτού του είδους¹⁴.

81. Όσον αφορά την επιρροή που μπορεί να ασκεί η καταβολή του τιμήματος της πώλησεως πριν από την επιβολή της απαγορεύσεως του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002, παρατηρώ ότι το γεγονός αυτό δεν μπορεί να οδηγήσει σε μη εφαρμογή της απαγορεύσεως στις μεταγενέστερες πράξεις εκτελέσεως. Όπως προαναφέρθηκε, το άρθρο 9 του ίδιου κανονισμού δεν εξαιρεί την εκτέλεση συμβάσεων που είχαν συναφθεί πριν από την έναρξη ισχύος της απαγορεύσεως, αντιθέτως προς όσα προβλέπει το άρθρο 1, παράγραφος 2, του κανονισμού 3155/90 (βλ. σημείο 77 ανωτέρω), ακόμα και αν η εκτέλεση των συμβάσεων αυτών είχε αρχίσει πριν από την απαγόρευση.

14 — Η μη θέσπιση εξαίρεσεως για την περίπτωση στην οποία διατίθεται πράγμα για την εκτέλεση συμβάσεως που είχε συναφθεί πριν την απαγόρευση —επιφυλασσομένης της δεσμεύσεως του πράγματος σύμφωνα με το άρθρο 2, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002— μπορεί να εξηγηθεί με το ότι η εν λόγω δεσμευση, η έννοια της οποίας διευκρινίζεται στο άρθρο 1, παράγραφος 4, του κανονισμού, δεν συνεπάγεται υλική απαλλοτρίωση, αλλά απλώς, κατ' ουσίαν, απαγόρευση διαθέσεως του πράγματος για την απόκτηση κεφαλαίων, αγαθών ή υπηρεσιών. Για τον λόγο αυτό, αντιθέτως προς τη δεσμευση κεφαλαίων που είναι τοποθετημένα σε τραπεζικούς λογαριασμούς, με την οποία εμποδίζεται η χρησιμοποίηση των κεφαλαίων από τον δικαιούχο, η δεσμευση αγαθών δεν εξασφαλίζει επαρκώς ότι ο δικαιούχος δεν θα χρησιμοποιήσει το πράγμα που έχει τεθεί στη διάθεσή του κατά τρόπον ώστε να αποκτήσει κεφάλαια, αγαθά ή υπηρεσίες.

82. Φρονώ, συνεπώς, ότι σύμφωνα με τη γραμματική, την εντασσόμενη στο νοηματικό της πλαίσιο και την τελεολογική ερμηνεία του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 η απάντηση που θα πρέπει να δοθεί στα δύο προδικαστικά ερωτήματα είναι ότι η εν λόγω διάταξη απαγορεύει

- τόσο τη σύναψη συμφωνίας περί μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου σε πρόσωπο που περιλαμβάνεται στον κατάλογο του παραρτήματος Ι του κανονισμού, για την εκτέλεση συμβάσεως πωλήσεως που έχει συναφθεί πριν από την εγγραφή του εν λόγω προσώπου στον κατάλογο,
- όσο και τη μεταγραφή της εν λόγω μεταβίβασης στο κτηματολόγιο, σε εκτέλεση συμβάσεως πωλήσεως και συμφωνίας περί μεταβίβασης της κυριότητας που έχουν συναφθεί πριν από την εγγραφή στον κατάλογο,

ανεξαρτήτως της υπάρξεως σχέσεως οικονομικής ισορροπίας μεταξύ της αξίας του πωληθέντος ακινήτου και του συμφωνηθέντος τιμήματος πωλήσεως, και του αν το εν λόγω τίμημα κατατέθηκε σε λογαριασμό υπέρ τρίτων του συμβολαιογράφου που συνέταξε τις σχετικές πράξεις ή καταβλήθηκε στον πωλητή πριν από την εγγραφή στον κατάλογο.

83. Το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει, εντούτοις, ότι μια τέτοια προσέγγιση θα προκαλούσε νομικές δυσκολίες σχετικές με

τη δημιουργούμενη υποχρέωση του πωλητή, σύμφωνα με το γερμανικό δίκαιο, να επιστρέψει στον αγοραστή το τίμημα της πωλήσεως. Το αιτούν δικαστήριο διερωτάται μήπως οι δυσκολίες αυτές πρέπει να οδηγήσουν στο συμπέρασμα ότι η απαγόρευση του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 δεν είναι εφαρμοστέα στη μεταγραφή στο κτηματολόγιο, η οποία αποτελεί πράξη εκτελέσεως συμβάσεως πωλήσεως ήδη εκπληρωθείσας από τον αγοραστή πριν από την έναρξη ισχύος της απαγορεύσεως.

84. Πριν εξεταστούν οι υποτιθέμενες δυσκολίες, επιθυμώ να υπογραμμίσω ότι, μολονότι εν προκειμένω ο κανονισμός απαγορεύει τη μεταγραφή της μεταβίβασης της κυριότητας υπέρ του τρίτου αγοραστή, δεν επιφέρει αφεαυτού ακυρότητα ή λύση της συμβάσεως πωλήσεως και της συμφωνίας περί μεταβίβασης της κυριότητας τις οποίες είχαν συνάψει οι συμβαλλόμενοι πριν την εγγραφή του τρίτου αγοραστή στον προαναφερθέντα κατάλογο, και συνεπώς δεν γεννά υποχρέωση των πωλητριών να επιστρέψουν το τίμημα της πωλήσεως. Η απαγόρευση διαθέσεως οικονομικών πόρων προς τον τρίτο αγοραστή είναι προσωρινό μέτρο έκτακτης ανάγκης που ισχύει μόνο εφόσον συνεχίζει να υφίσταται το καθεστώς το οποίο θέσπισε ο κανονισμός για την εφαρμογή των μέτρων προσωρινού χαρακτήρα τα οποία αποφάσισε το Συμβούλιο Ασφαλείας και για όσο χρόνο το όνομα του τρίτου αγοραστή συνεχίσει να περιλαμβάνεται στον κατάλογο αυτόν ο οποίος, όπως προαναφέρθηκε, ενημερώνεται σε τακτά διαστήματα. Συνεπώς, ο κανονισμός επιτρέπει τη λειτουργία του εθνικού δικαίου, σε μια περίπτωση όπως η υπό κρίση, προκειμένου να επέλθουν συνέπειες διαφορετικές από την ακυρότητα ή τη λύση χρονικά πρότερων δικαιοπραγιών,

όπως η αναστολή της διαδικασίας μεταγραφής και η αναγνώριση ότι οι πράξεις αυτές μπορούν να αποτελέσουν έγκυρη αιτία για τη μεταγενέστερη άσκηση από τους αγοραστής των δυνατοτήτων οι οποίες δεν προϋποθέτουν μεταγραφή στο κτηματολόγιο και τις οποίες έχουν αποκτήσει μέσω της μερικής εκτελέσεως των πράξεων αυτών, πριν την έναρξη ισχύος της απαγορεύσεως την οποία επιβάλλει ο κανονισμός.

επιστροφής του τιμήματος της πωλήσεως από τις πωλήτριες (υποχρέωση την οποία, για τους λόγους που προανέφερα, θεωρώ υποθετική) ενδέχεται να παρεμποδιστεί από την απαγόρευση διαθέσεως κεφαλαίων την οποία τάσσει το άρθρο 2, παράγραφος 2, του κανονισμού 881/2002.

85. Διαφορετικά έχουν τα πράγματα στην περίπτωση, την οποία δεν εναπόκειται στο Δικαστήριο να επαληθεύσει, κατά την οποία το γερμανικό δίκαιο προβλέπει ως αποτέλεσμα της εν λόγω απαγορεύσεως, *η οποία εμποδίζει προσωρινά τη μεταγραφή*, την ακυρότητα ή τη λύση της συμβάσεως πωλήσεως και της συμφωνίας περί μεταβίβασης της κυριότητας, με συνακόλουθη υποχρέωση επιστροφής του καταβληθέντος τιμήματος. Οι δυσκολίες που ανακύπτουν ενδεχομένως σε μια τέτοια περίπτωση προφανώς δεν μπορούν να επηρεάσουν την ερμηνεία που δίδεται όσον αφορά την έκταση εφαρμογής των διατάξεων του κανονισμού.

86. Κατόπιν αυτής της διευκρίνσεως, θα εξετάσω τις δυσκολίες στις οποίες αναφέρθηκε το αιτούν δικαστήριο, υπογραμμίζοντας εντούτοις ότι η διαφορά που εκκρεμεί ενώπιόν του αφορά τη νομιμότητα της αρνήσεως εκ μέρους δημόσιας αρχής να μεταγράψει στο κτηματολόγιο τη μεταβίβαση της κυριότητας του εν λόγω ακινήτου και όχι την επιστροφή του τιμήματος της πωλήσεως.

87. Πρώτον, το αιτούν δικαστήριο επισημαίνει ότι η εκπλήρωση της υποχρεώσεως

88. Φρονώ ότι δεν παρουσιάζονται πραγματικές δυσκολίες ως προς το ζήτημα αυτό. Το άρθρο 2α, παράγραφος 4, στοιχείο β', του κανονισμού επιτρέπει, όπως προαναφέρθηκε, την πίστωση δεσμευμένων λογαριασμών με πληρωμές που προκύπτουν από συμβάσεις, συμφωνίες ή υποχρεώσεις οι οποίες προέκυψαν πριν από την ημερομηνία δεσμεύσεως των λογαριασμών αυτών. Εν πάση περιπτώσει, η απαγόρευση, σύμφωνα με το άρθρο 2, παράγραφος 2, διαθέσεως του τιμήματος της πωλήσεως στον αγοραστή που περιλαμβάνεται στον κατάλογο του παραρτήματος I δεν μπορεί να οδηγήσει σε διαφορετική απάντηση στα προδικαστικά ερωτήματα που υποβάλλει το Kammergericht, αλλά, στην καλύτερη περίπτωση, σε αναζήτηση, στο πλαίσιο του γερμανικού δικαίου, της πρακτικής λύσεως που επιτρέπει στις πωλήτριες να εκπληρώσουν την υποχρέωση επιστροφής που υπέχουν χωρίς να παραβιάσουν τον εν λόγω κανόνα.

89. Δεύτερον, το αιτούν δικαστήριο διατηρεί αμφιβολίες όσον αφορά τον τρόπο εφαρμογής της απαγορεύσεως διαθέσεως την οποία προβλέπει το άρθρο 2, παράγραφος 2, στην επιστροφή του τιμήματος της πωλήσεως

όταν οι αγοραστές είναι περισσότεροι του ενός ή —όπως εν προκειμένω— προσωπική εταιρία, της οποίας μόνον ένα μέλος είναι εγγεγραμμένο στον κατάλογο.

90. Συμφωνώ με τη Γερμανική Κυβέρνηση ότι η λύση σε ένα τέτοιο πρόβλημα πρέπει να αναζητηθεί στο εθνικό δίκαιο, επιφυλασσομένης της τηρήσεως των κανόνων τους οποίους θεσπίζει ο κανονισμός, καθώς και ότι το πρόβλημα αυτό δεν μπορεί να ασκήσει καμία επιρροή στην ερμηνεία των προαναφερθέντων κανόνων, και συνεπώς και στην απάντηση που πρέπει να δοθεί στα προδικαστικά ερωτήματα τα οποία έχουν υποβληθεί στο Δικαστήριο.

91. Κρίνω επίσης σκόπιμο να επισημάνω ότι, για τον προσδιορισμό του τρόπου με τον οποίον οι πωλήτριες θα πρέπει να εκπληρώσουν την υποχρέωση που υποτίθεται ότι τους επιβάλλει το εθνικό δίκαιο να επιστρέψουν το τίμημα της πωλήσεως στους αγοραστές, θα μπορούσαν να είναι χρήσιμες οι διατάξεις των άρθρων 5, παράγραφος 1, στοιχείο α', και 8 του κανονισμού 881/2002.

92. Η πρώτη από αυτές τις διατάξεις υποχρεώνει, μεταξύ άλλων, «τα φυσικά πρόσωπα», «[μ]ε την επιφύλαξη των εφαρμοστέων κανόνων σχετικά με την υποβολή εκθέσεων, την εμπιστευτικότητα και το επαγγελματικό απόρρητο», να «παρέχουν

αμέσως κάθε πληροφορία που μπορεί να διευκολύνει τη συμμόρφωση με τον [...] κανονισμό, όπως τους λογαριασμούς και τα ποσά που δεσμεύονται σύμφωνα με το άρθρο 2, στις περιλαμβανόμενες στο παράρτημα II αρμόδιες αρχές των κρατών μελών στα οποία κατοικούν ή είναι εγκατεστημένα και, είτε απευθείας είτε μέσω των αρμόδιων αυτών αρχών, στην Επιτροπή». Από τη διάταξη αυτή φαίνεται να προκύπτει εν προκειμένω υποχρέωση των πωλητριών, στον βαθμό κατά τον οποίον υποχρεούνται βάσει του εθνικού δικαίου να επιστρέψουν στους αγοραστές το τίμημα της πωλήσεως, να ανακοινώσουν στην Deutsche Bundesbank (η οποία περιλαμβάνεται στο παράρτημα II ως αρμόδια αρχή για τη Γερμανία) την ύπαρξη της υποχρεώσεώς τους να επιστρέψουν το τίμημα της πωλήσεως στον τρίτο αγοραστή.

93. Η δεύτερη διάταξη θεσπίζει υποχρέωση της Επιτροπής και των κρατών μελών να «ανταλλάσσουν κάθε πληροφορία που διαθέτουν σχετικά με τον [...] κανονισμό, ιδίως πληροφορίες σχετικά με το άρθρο 5 και σχετικά με παραβάσεις και *προβλήματα επιβολής* ή με αποφάσεις εθνικών δικαστηρίων»¹⁵.

94. Εφόσον, συνεπώς, παρουσιάζονται πραγματικές δυσκολίες για τον προσδιορι-

15 — Η υπογράμμιση δική μου.

σμό, από τις εθνικές αρχές, του τρόπου με τον οποίο πρέπει να πραγματοποιηθεί εν προκειμένω η επιστροφή του τιμήματος της πωλήσεως στους αγοραστές, οι εθνικές αρχές μπορούν να γνωστοποιήσουν το πρόβλημα στην Επιτροπή και να αναζητήσουν από κοινού την κατάλληλη λύση στο πλαίσιο της ειλικρινούς συνεργασίας μεταξύ κρατών μελών και Επιτροπής που επιβάλλει το άρθρο 10 ΕΚ.

τος διαθέσεως της περιουσιακών στοιχείων ιδιοκτησίας τους, ο οποίος προκύπτει λόγω της εφαρμογής στην προκειμένη περίπτωση των απαγορεύσεων που τάσσει ο κανονισμός 881/2002, είναι δυσανάλογος σε σχέση με τον σκοπό τον οποίον επιδιώκει ο κανονισμός.

95. Τέλος, μένει να εξεταστεί το ζήτημα που έθεσαν κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση οι αγοράστριες και ο συμβολαιογράφος σχετικά με το κατά πόσον συνάδει η εφαρμογή, στην υπό κρίση περίπτωση, της απαγορεύσεως που τάσσει το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 με το θεμελιώδες δικαίωμα των αγοραστριών να διαθέτουν περιουσιακά στοιχεία ιδιοκτησίας τους.

96. Οι πωλήτριες ισχυρίστηκαν ότι έχουν δαπανήσει το ποσό που έλαβαν ως τίμημα της πωλήσεως για την εξόφληση χρεών και τη χρηματοδότηση ανακαινίσεων άλλων ακινήτων. Η υποχρέωση επιστροφής του τιμήματος στους αγοραστές, η οποία γεννάται λόγω της αδυναμίας ολοκλήρωσης της μεταβίβασης της κυριότητας με τη μεταγραφή τους δημιουργεί, όπως ισχυρίζονται, μεγάλες δυσκολίες, ενώ η άρνηση του Κτηματολογικού Γραφείου να προβεί στην αιτηθείσα μεταγραφή δεν προσφέρει τίποτα από την άποψη της καταστολής της τρομοκρατίας, δεδομένου ότι το περί ου ο λόγος ακίνητο στεγάζει εδώ και χρόνια ένα τζαμί και δεν προσφέρει εισόδημα στους αγοραστές. Συνεπώς, ο περιορισμός του δικαιώμα-

97. Ο συμβολαιογράφος, από την πλευρά του, επισήμανε ότι η κατοχή του ακινήτου μεταβιβάστηκε στους αγοραστές τον Μάιο 2001 και ότι, από τη στιγμή εκείνη, οι αγοραστές έχουν αποκτήσει την κάρπωση του ακινήτου και τη δυνατότητα να το χρησιμοποιούν με την οικονομική έννοια του όρου, για παράδειγμα μισθώνοντάς το. Αυτό το οποίο δεν νομιμοποιούνται να κάνουν οι αγοραστές, εφόσον η μεταβίβαση της κυριότητας δεν έχει μεταγραφεί στο κτηματολόγιο, είναι να το μεταπωλήσουν ή να το υποθηκεύσουν. Η εκτέλεση της συμβάσεως πωλήσεως με τη μεταγραφή της μεταβίβασης δεν αλλάζει την κατάσταση από την άποψη της οικονομικής καρπώσεως του πράγματος από τους αγοραστές. Πράγματι, η μεταγραφή αποτελεί το πρώτο βήμα για τη δέσμευση του ακινήτου με την παρεμπόδιση της πωλήσεως ή της υποθηκεύσεώς του και θα ήταν λιγότερο επικίνδυνη για τη δημόσια τάξη και ασφάλεια από την υφιστάμενη κατάσταση, στο πλαίσιο της οποίας η χρήση του πράγματος από τους αγοραστές, οι οποίοι δεν έχουν κυριότητα επ' αυτού, δεν μπορεί να δεσμευθεί. Κατά συνέπεια, ο συμβολαιογράφος υποστηρίζει ότι η απαγόρευση μεταγραφής συνεπάγεται ουσιαστικά στην προκειμένη περίπτωση δέσμευση της ιδιοκτησίας των πωλητριών κατά παράβαση της αρχής της αναλογικότητας, δεδομένου ότι ο σκοπός τον οποίον επιδιώκει ο κανονισμός 881/2002 θα μπο-

ρούσε να επιτευχθεί αποτελεσματικότερα αν επιτρεπόταν η μεταγραφή.

98. Συναφώς, υπενθυμίζω ότι, κατά πάγια νομολογία, το θεμελιώδες δικαίωμα του σεβασμού της ιδιοκτησίας, το οποίο προστατεύει η κοινοτική έννομη τάξη στο βαθμό που προκύπτει από τις κοινές συνταγματικές παραδόσεις των κρατών μελών και κατοχυρώνεται με το πρόσθετο πρωτόκολλο της Ευρωπαϊκής Συμβάσεως για την προστασία των δικαιωμάτων του ανθρώπου και των θεμελιωδών ελευθεριών, δεν αποτελεί απόλυτη προνομία και στην άσκησή του μπορούν να επιβληθούν περιορισμοί δικαιολογούμενοι από σκοπούς γενικού συμφέροντος τους οποίους επιδιώκει η Κοινότητα, στο μέτρο που οι εν λόγω περιορισμοί δεν αποτελούν απαράδεκτη και δυσανάλογη σε σχέση με τον επιδιωκόμενο σκοπό παρέμβαση στις προνομίες του δικαιούχου, τέτοια ώστε να πλήττει την ίδια την ουσία του δικαιώματος ιδιοκτησίας¹⁶.

99. Όπως έχει επισημάνει το Δικαστήριο με την απόφαση *Bosphorus*¹⁷, κάθε μέτρο επιβολής περιορισμών οικονομικού χαρακτήρα συνεπάγεται, εξ ορισμού, αποτελέσματα που θίγουν τα δικαιώματα της ιδιοκτησίας, προξενώντας έτσι ζημία σε πρόσωπα τα οποία δεν φέρουν καμία ευθύνη για την κατάσταση η οποία οδήγησε στην επιβολή των περιορισμών.

100. Επιθυμώ επίσης να παρατηρήσω ότι η σημασία των σκοπών που επιδιώκει ο κανονισμός 881/2002 είναι ικανή να δικαιολογήσει τις, έστω και σοβαρές, αρνητικές συνέπειες των κυρώσεων για ορισμένους επιχειρηματίες¹⁸. Η καταστολή της διεθνούς τρομοκρατίας, ιδίως με τον αποκλεισμό όλων όσων είναι συνδεδεμένοι με τους Ταλιμπάν και την οργάνωση Αλ Κάιντα και έχουν συμμετάσχει στη χρηματοδότηση, στον σχεδιασμό, στη διευκόλυνση, στην προπαρασκευή ή στην εκτέλεση τρομοκρατικών πράξεων (βλ. τρίτη αιτιολογική σκέψη του κανονισμού), είναι προδήλως στόχος θεμελιώδους γενικού συμφέροντος τον οποίο δεν επιδιώκει μόνον η Ευρωπαϊκή Κοινότητα, αλλά, σε παγκόσμια κλίμακα, η διεθνής κοινότητα στο πλαίσιο του Οργανισμού Ηνωμένων Εθνών.

101. Απέναντι σε αυτόν τον στόχο, φρονώ, όπως και η Επιτροπή και η Γερμανική Κυβέρνηση, ότι η εφαρμογή της απαγορεύσεως που θεσπίστηκε με το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 για την εφαρμογή των προσωρινού χαρακτήρα δεσμευτικών μέτρων των Ηνωμένων Εθνών κατά τρόπο που να απαγορεύει, εν προκειμένω, τη μεταγραφή της μεταβιβάσεως της κυριότητας του επίδικου ακινήτου στους αγοραστές δεν μπορεί, υπό το πρίσμα των στοιχείων που παρέχει το αιτούν δικαστήριο, να θεωρηθεί απαράδεκτος και δυσανάλογος περιορισμός του δικαιώματος ιδιοκτησίας των πωλητριών.

16 — Βλ. αποφάσεις της 13ης Δεκεμβρίου 1979, 44/79, *Hauer* (Συλλογή τόμος 1979, σ. 749, σκέψεις 17 και 23), και *Bosphorus*, προπαρατεθείσα, σκέψη 21.

17 — Προπαρατεθείσα, σκέψη 22.

18 — Βλ., κατ' αναλογία, προπαρατεθείσα απόφαση *Bosphorus*, σκέψη 23.

102. Οι δυσκολίες τις οποίες επικαλούνται οι πωλήτριες όσον αφορά την επακόλουθη υποχρέωση επιστροφής του τιμήματος πωλήσεως δεν αποτελούν, όπως έχω επισημάνει, άμεσες συνέπειες του κανονισμού και της απαγορεύσεως, αλλά της εφαρμογής κανόνων του εθνικού δικαίου. Συναφώς, είναι χρήσιμο να υπενθυμιστεί ότι, εφόσον οι επιταγές που απορρέουν από την προστασία των θεμελιωδών δικαιωμάτων στην κοινοτική έννομη τάξη δεσμεύουν και τα κράτη μέλη κατά την εφαρμογή των αντίστοιχων κοινοτικών ρυθμίσεων, τα κράτη μέλη οφείλουν να εφαρμόζουν τις ρυθμίσεις αυτές, στο μέτρο του δυνατού, κατά τρόπο που να μην αντιβαίνει στις προαναφερθείσες επιταγές¹⁹. Συνεπώς, στις αρμόδιες εθνικές αρχές απόκειται, κατά τον προσδιορισμό, βάσει της εθνικής νομοθεσίας, των αστικού δικαίου συνεπειών της προσωρινής αδυναμίας μεταγραφής δυνάμει του κανονισμού 881/2002, να ερμηνεύσουν και να εφαρμόσουν τους κανόνες της εσωτερικής έννομης τάξεως κατά τρόπο που να συνάδει προς τις απαιτήσεις της προστασίας των θεμελιωδών δικαιωμάτων²⁰.

103. Σοβαρότερες αμφιβολίες όσον αφορά την αναλογικότητα του περιορισμού των

οποίον επιβάλλει εν προκειμένω η εφαρμογή της απαγορεύσεως του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002 υπό την έννοια της απαγορεύσεως της μεταγραφής, φαίνεται να ανακύπτουν από ένα γεγονός το οποίο το αιτούν δικαστήριο δεν επισημαίνει στις διατάξεις περί παραπομπής, αλλά το οποίο επικαλέστηκε κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση οι πωλήτριες και ο συμβολαιογράφος. Αναφέρομαι στην προβληθείσα μεταβίβαση της κατοχής του ακινήτου στους αγοραστές τον Μάιο του 2001, δηλαδή πολύ πριν αρχίσουν να εφαρμόζονται τα μέτρα του κανονισμού 881/2002 εις βάρος του τρίτου αγοραστή.

104. Συναφώς, παρατηρώ ότι, αν το γεγονός αυτό επιβεβαιωθεί (πράγμα το οποίο απόκειται στο αιτούν δικαστήριο), θα συνεπάγεται ότι το ακίνητο διατέθηκε προς τους αγοραστές, κατά την έννοια του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού 881/2002, πριν από αυτό το χρονικό σημείο. Ο συμβολαιογράφος υποστήριξε ενώπιον του Δικαστηρίου ότι η μόνη θετική συνέπεια που θα έχει για τους αγοραστές η οριστικοποίηση της μεταβιβάσεως της κυριότητας με τη μεταγραφή, σε σχέση με την υφισταμένη κατάσταση, είναι η δυνατότητα πώλησεως και υποθηκεύσεως του ακινήτου. Πρόκειται ακριβώς για τη δυνατότητα, η άσκηση της οποίας κατέστη αδύνατη λόγω της δεσμεύσεως των οικονομικών πόρων την οποία επιτάσσει το άρθρο 2, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002, δυνάμει του οποίου το Grundbuchamt δεν μπορεί να δεχθεί να διενεργήσει τη (συστατική) πράξη μεταγραφής αυτών των πράξεων επί ακινήτου που έχει δεσμευθεί.

19 — Απόφαση της 13ης Ιουλίου 1989, 5/88, Wachauf (Συλλογή 1989, σ. 2609, σκέψη 19).

20 — Παρατηρώ ότι, ακόμα και αν το εθνικό δίκαιο επιβάλλει την ακυρότητα ή τη λύση της συμβάσεως πώλησεως και επιβάλλει στις αγοράστριες την επιστροφή του τιμήματος που έχουν εισπράξει, οι πωλήτριες, εφόσον διατηρούν την κυριότητα του ακινήτου, μπορούν να το πωλήσουν εκ νέου και να αποκτήσουν έτσι κεφάλαια με τα οποία να εκπληρώσουν την υποχρέωσή τους αυτή. Συνεπώς, η νομική τους θέση δεν επιδεινώνεται κατά μη ανεκτό τρόπο.

105. Συνεπώς, μολονότι δεν συμφωνώ με το επιχείρημα του συμβολαιογράφου ότι η μεταγραφή της εν λόγω μεταβιβάσεως θα επέτρεπε την αποτελεσματικότερη αποτροπή της χρηματοδοτήσεως τρομοκρατικών πράξεων απ' ό,τι η άρνηση μεταγραφής—πράγματι, είναι προφανές ότι η δέσμευση οικονομικών πόρων την οποία ορίζει το άρθρο 2, παράγραφος 1, του κανονισμού 881/2002 καλύπτει και σήμερα το επίδικο ακίνητο στο μέτρο που έχει τεθεί στη διάθεση, μεταξύ άλλων, του τρίτου αγοραστή, ανεξαρτήτως του γεγονότος ότι την κυριότητά του διατηρούν οι πωλήτριες—γεννάται το ερώτημα μήπως η εφαρμογή εν προκειμένω της απαγορεύσεως την οποία θεσπίζει το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού υπό την έννοια της απαγορεύσεως της μεταγραφής οδηγεί, σε τελευταία ανάλυση, σε περιορισμό του δικαιώματος ιδιοκτησίας των πωλητριών, ο οποίος δεν είναι αναγκαίος για την επίτευξη του επιδιωκόμενου σκοπού γενικού συμφέροντος, λαμβανομένου υπόψη ότι η μεταγραφή δεν επιτρέπει *in concreto* στους αγοραστές, επιφυλασσομένης της διατάξεως του άρθρου 2, παράγραφος 1, του κανονισμού, να αντλήσουν από το πωληθέν ακίνητο πρόσθετα οφέλη σε σχέση με εκείνα τα οποία αντλούσαν πριν την εγγραφή του ενός εξ αυτών στον κατάλογο του παραρτήματος Ι.

ντρώνονται οι προϋποθέσεις που θα επέτρεπαν την επίλυσή του από το Δικαστήριο στο πλαίσιο της παρούσας διαδικασίας εκδόσεως προδικαστικής αποφάσεως. Πράγματι, αφενός μεν, δεν περιλαμβάνεται στο αντικείμενο της αιτήσεως προδικαστικής αποφάσεως την οποία υπέβαλε το Kammergericht, αφετέρου δε, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι τα στοιχεία που περιέχει ο φάκελος γεννούν τη βεβαιότητα ότι η κατοχή του επίδικου ακινήτου έχει πράγματι μεταβιβαστεί στους αγοραστές πριν από την εγγραφή του τρίτου αγοραστή στον κατάλογο του παραρτήματος Ι, όπως αναφέρθηκε κατά την επ' ακροατηρίου συζήτηση, ή ότι περιγράφουν επαρκώς τις εφαρμοστέες ρυθμίσεις του γερμανικού δικαίου ώστε να είναι δυνατόν να αξιολογηθεί αν η αιτηθείσα μεταγραφή αυξάνει σημαντικά ή όχι, σε σχέση με την υφιστάμενη κατάσταση και λαμβανομένης υπόψη της δεσμεύσεως οικονομικών πόρων την οποία θεσπίζει το άρθρο 2, παράγραφος 1, του κανονισμού, τις δυνατότητες οικονομικής καρπώσεως του ακινήτου από τους αγοραστές.

106. Εντούτοις, μολονότι το ζήτημα είναι αναμφιβόλως λεπτό, φρονώ ότι δεν συγκε-

107. Απόκειται συνεπώς στο αιτούν δικαστήριο, πριν εκδώσει απόφαση επί της εφέσεως που έχει ασκήσει ο συμβολαιογράφος βάσει της απαντήσεως του Δικαστηρίου στα δύο προδικαστικά ερωτήματα, να διευκρινίσει τα εν λόγω πραγματικά και νομικά στοιχεία και να εξετάσει υπ' αυτό το πρίσμα αν η εφαρμογή της απαγορεύσεως του άρθρου 2, παράγραφος 3, του κανονισμού υπό την έννοια της απαγορεύσεως της μεταγραφής οδηγεί σε περιορισμό της ασκήσεως του δικαιώματος ιδιοκτησίας των πωλητριών σύμφωνο με την αρχή της αναλογικότητας.

V — Πρόταση

108. Βάσει των προεκτεθεισών σκέψεων, προτείνω στο Δικαστήριο να απαντήσει στα προδικαστικά ερωτήματα τα οποία έθεσε το Kammergericht Berlin με τις διατάξεις της 21ης και της 23ης Φεβρουαρίου 2006 ως εξής:

«Το άρθρο 2, παράγραφος 3, του κανονισμού (ΕΚ) 881/2002 του Συμβουλίου, της 27ης Μαΐου 2002, για την επιβολή συγκεκριμένων περιοριστικών μέτρων κατά ορισμένων προσώπων και οντοτήτων που συνδέονται με τον Οσάμα Μπιν Λάντεν, το δίκτυο της Αλ Κάιντα και τους Ταλιμπάν, και για την κατάργηση του κανονισμού (ΕΚ) 467/2001 για την απαγόρευση της εξαγωγής ορισμένων αγαθών και υπηρεσιών στο Αφγανιστάν, την ενίσχυση της απαγόρευσης πτήσεων και την παράταση της δέσμευσης κεφαλαίων και άλλων οικονομικών πόρων όσον αφορά τους Ταλιμπάν του Αφγανιστάν, απαγορεύει

- τόσο τη σύναψη συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας ακινήτου σε πρόσωπο που περιλαμβάνεται στον κατάλογο του παραρτήματος Ι του κανονισμού, για την εκτέλεση συμβάσεως πωλήσεως που έχει συναφθεί πριν από την εγγραφή του εν λόγω προσώπου στον κατάλογο,
- όσο και τη μεταγραφή της εν λόγω μεταβιβάσεως στο κτηματολόγιο, σε εκτέλεση συμβάσεως πωλήσεως και συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας που έχουν συναφθεί πριν από την εγγραφή στον κατάλογο,

ανεξαρτήτως της υπάρξεως σχέσεως οικονομικής ισορροπίας μεταξύ της αξίας του πωληθέντος ακινήτου και του συμφωνηθέντος τιμήματος πωλήσεως και του αν το εν λόγω τίμημα κατατέθηκε σε λογαριασμό υπέρ τρίτων του συμβολαιογράφου που συνέταξε τις σχετικές πράξεις ή καταβλήθηκε στον πωλητή πριν από την εγγραφή στον κατάλογο.»