



Oikeustapauskokoelma

JULKISASIAMIEHEN RATKAISUEHDOTUS

LAILA MEDINA

11 päivänä huhtikuuta 2024¹

Asia C-109/23 [Jemerak]ⁱ

GM ja

ON

vastaan

PR

(Ennakkoratkaisupyyntö – Landgericht Berlin (Berliinin alueellinen alioikeus, Saksa))

Ennakkoratkaisupyyntö – Yhteinen ulko- ja turvallisuuspolitiikka – Rajoittavat toimenpiteet – Ukrainan tilannetta epävakauttavat Venäjän toimet – Neuvoston asetus (EU) N:o 833/2014 – 5 n artiklan 2 ja 6 kohta – Kielto tarjota oikeudellisia neuvontapalveluja Venäjälle sijoittautuneille oikeushenkilöille – Poikkeus – Palvelut, jotka ovat ehdottoman välttämättömiä sen varmistamiseksi, että jäsenvaltiossa voidaan käyttää tuomioistuimenmenettelyjä, hallinnollisia menettelyjä tai välimiesmenettelyjä – Notaarin suorittama kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistaminen ja täyttäminen – Notaaria avustava tulkki – Perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohta

I Johdanto

1. Tämä ennakkoratkaisupyyntö koskee neuvoston Ukrainan tilannetta epävakauttavien Venäjän toimien johdosta hyväksymiä rajoittavia toimenpiteitä koskevan asetuksen N:o (EU) 833/2014,² sellaisena kuin se on muutettuna asetuksella N:o (EU) 2022/1904,³ tulkintaa.

2. Tämä pyyntö on esitetty asiassa, jossa asianosaisina ovat yhtäältä GM ja ON, jotka olivat Berliinissä (Saksa) sijaitsevan asunnon ostajaehdokkaita, ja toisaalta PR, notaari, joka kieltäytyi vahvistamasta ja täyttämästä kyseisen asunnon kauppasopimusta sillä perusteella, että myyjä oli Venäjälle sijoittautunut oikeushenkilö.

¹ Alkuperäinen kieli: englanti.

ⁱ Nyt käsiteltävän asian nimi on kuvitteellinen. Se ei vastaa menettelyn minkään osapuolen todellista nimeä.

² Rajoittavista toimenpiteistä Ukrainan tilannetta epävakauttavien Venäjän toimien johdosta 31.7.2014 annettu neuvoston asetus (EUVL 2014, L 229, s. 1).

³ Asetuksen N:o 833/2014 muuttamisesta 6.10.2022 annettu neuvoston asetus (EUVL 2022, L 259, s. 3).

3. Nyt käsiteltävässä asiassa on tulkittava asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädettyä oikeudellisten neuvontapalvelujen käsitettä erityisesti sen selvittämiseksi, onko Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön omistaman kiinteän omaisuuden luovutuksen yhteydessä tapahtuva notaarin suorittama kauppasopimuksen vahvistaminen ja täyttäminen kielletty kyseisen säännöksen nojalla.

4. Jos näin on, herää kysymys, voidaanko tähän sopimuksen vahvistamiseen ja täyttämiseen kuitenkin soveltaa kyseisen asetuksen 5 n artiklan 6 kohdan mukaista poikkeusta. Kyseisessä artiklassa sallitaan lähinnä sellaisten oikeudellisten neuvontapalvelujen tarjoaminen, jotka ovat ehdottoman välttämättömiä sen varmistamiseksi, että tuomioistuimen menettelyjä tai hallinnollisia menettelyjä tai välimiesmenettelyjä voidaan käyttää.

5. Samankaltaisia kysymyksiä tulee esiin edellä mainittujen säännösten yhteydessä siltä osin kuin on kyse tulkin antamasta avusta osapuolille, jotka eivät osaa riittävästi sitä kieltä, jolla notaarin luona tapahtuva vahvistamisen menettely suoritetaan.

II Asiaa koskeva lainsäädäntö

6. Asetuksen 2022/1904 johdanto-osan 1, 2, 19 ja 22 perustelukappaleessa todetaan seuraavaa:

”(1) Neuvosto hyväksyi 31 päivänä heinäkuuta 2014 asetuksen [N:o 833/2014].

(2) Asetuksella [No 833/2014] pannaan täytäntöön tietyt neuvoston päätöksessä 2014/512/YUTP – – säädetty toimenpiteet.

(3) Sen johdosta, että Venäjän federaatio on kohdistanut uusia hyökkäyksiä Ukrainaa vastaan, järjestänyt laittomia valekansanäänestyksiä tällä hetkellä Venäjän federaation laittomasti miehittämissä osissa Donetskin, Hersonin, Luhanskin ja Zaporizžjan alueita, liittänyt kyseiset Ukrainan alueet laittomasti Venäjän federaatioon, sekä toteuttanut liikekannallepanon Venäjän federaatiossa ja uhannut toistuvasti joukkotuhoaseiden käytöllä, neuvosto hyväksyi 6 päivänä lokakuuta 2022 päätöksen (YUTP) 2022/1909, jolla muutetaan päätöstä 2014/512/YUTP.

--

(19) – – päätöksellä (YUTP) 2022/1909 laajennetaan tiettyjen palvelujen Venäjän federaatiolle tarjoamista koskevaa voimassa olevaa kieltoa niin, että kielletään arkkitehtipalvelujen ja teknisten palvelujen sekä tietoteknisen konsultoinnin palvelujen ja oikeudellisten neuvontapalvelujen tarjoaminen. -- 'Oikeudelliset neuvontapalvelut' kattavat lakineuvonnan asiakkaille muissa kuin hakemusasioissa, joihin luetaan myös kaupalliset liiketoimet, kun asiaan liittyy laintulkintaa, osallistuminen kaupallisiin liiketoimiin, neuvotteluihin ja muuhun kanssakäymiseen kolmansien osapuolten kanssa yhdessä asiakkaiden kanssa tai asiakkaiden puolesta, sekä oikeudellisten asiakirjojen laatimisen, antamisen ja todentamisen. 'Oikeudellisiin neuvontapalveluihin' ei lueta minkäänlaista edustamista, neuvontaa, asiakirjojen laatimista tai asiakirjojen todentamista oikeudellisten edustuspalvelujen yhteydessä eli hallintovirastoissa, tuomioistuimissa tai muissa lainsäädännön mukaisesti perustetuissa virallisissa lautakunnissa käsiteltävinä olevissa asioissa tai käytävissä menettelyissä taikka välimies- tai sovittelumenettelyissä.

--

(22) Asetus [N:o 833/2014] olisi sen vuoksi muutettava vastaavasti,”

7. Asetuksen 2022/1904 1 artiklan 12 kohdassa säädetään seuraavaa:

”korvataan 5 n artikla seuraavasti:

’5 n artikla

...

2. Kielletään – – oikeudellisten neuvontapalvelujen – – tarjoaminen suoraan tai välillisesti:

...

b) Venäjälle sijoittautuneille oikeushenkilöille, yhteisöille tai elimille.

...

6. Edellä olevaa 1 ja 2 kohtaa ei sovelleta sellaisten palvelujen tarjoamiseen, jotka ovat ehdottoman välttämättömiä sen varmistamiseksi, että jäsenvaltiossa voidaan käyttää oikeudellisia tai hallinnollisia menettelyjä tai välimiesmenettelyjä – –, edellyttäen että tällainen palvelujen tarjoaminen on tämän asetuksen ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 269/2014 – – tavoitteiden mukaista. – –

--”

III Tosiseikat, menettely pääasiassa ja ennakkoratkaisukysymykset

8. GM ja ON ovat Saksan kansalaisia, joiden tarkoituksena oli hankkia asunto Berliinistä. Kyseinen asunto on merkitty Amtsgericht Schönebergin (paikallinen alioikeus, Schöneberg, Saksa) ylläpitämään Schönebergin kiinteistörekisteriin. Visit-Moscow Ltd, Moskovassa (Venäjä) sijaitseva osakeyhtiö, on kyseisen rekisterin mukaan asunnon omistaja.

9. Kyseistä kauppaa varten GM, ON ja Visit-Moscow Ltd pyysivät Berliinissä toimivaa notaaria PR:ää vahvistamaan kauppasopimuksensa siihen sisältyvien tietojen eli kaupan kohteen, kauppahinnan ja muiden sopimusmääräysten osalta. Ne myös pyysivät notaaria täyttämään sopimuksen sen vahvistamisen jälkeen. Sen täyttämiseen kuului asunnon omistusoikeuden siirron rekisteröinti ostajille, kiinteistöön kohdistuvien rasitteiden poistaminen ja kauppahinnan turvallisen säilyttämisen ja maksamisen varmistaminen.

8. PR ilmoitti kuitenkin osapuolille, että hän kieltäytyy tilapäisesti kauppasopimuksen vahvistamisesta ja näin ollen sen täyttämisestä. Hän katsoi, ettei voida sulkea pois mahdollisuutta, että vahvistamisella rikotaan asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädettyä kieltoa, joka koskee oikeudellisten neuvontapalvelujen tarjoamista suoraan tai välillisesti Venäjälle sijoittautuneille oikeushenkilöille. PR hylkäsi myös osapuolten myöhemmin tekemän valituksen ja siirsi sen sovellettavien sääntöjen mukaisesti Landgericht Berlinin (Berliinin alueellinen alioikeus, Saksa) käsiteltäväksi.

9. Landgericht Berlin, joka on nyt käsiteltävässä asiassa ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin, katsoo, että sen käsiteltävänä oleva asia edellyttää vastausta siihen, kuuluvatko notaarin suorittama kauppasopimuksen vahvistaminen ja eräät muut sopimuksen täyttämiseksi suoritettut liitännäistehtävät asetuksen N:o 822/2014 5 n artiklan 2 kohdan soveltamisalaan, koska myyjänä on Venäjälle sijoittautunut oikeushenkilö. Jos näin on, ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin katsoo, että tämän jälkeen olisi tutkittava, voidaanko nämä tehtävät vapauttaa tästä kiellosta kyseisen asetuksen 5 n artiklan 6 kohdan nojalla.

10. Ennakkoratkaisupyyntönsä ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa ensinnäkin, että useat seikat eivät tue sitä, että asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädettyä kieltoa sovellettaisiin notaarin Saksan oikeuden mukaisesti suorittamiin tehtäviin. Kyseinen tuomioistuin toteaa erityisesti, että notaari ei tarjoa palvelua vaan hoitaa virkaansa kuuluvia tehtäviä. Notaari on riippumaton julkista tehtävää hoitava henkilö, jonka vastuulla on oikeudellisten asiakirjojen varmentaminen ja muista tehtävistä huolehtiminen ennakoivan oikeudenhoidon alalla. Tehtäviään hoitaessaan notaari ei voi edustaa tiettyä osapuolta vaan on kaikkien osapuolten riippumaton ja puolueeton edustaja.

11. Toiseksi ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa, että vaikka notaarin tehtäviä pidettäisiin asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa tarkoitettuina oikeudellisina neuvontapalveluina, siinä säädetty kielto ei koskisi notaarin suorittamaa kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamista. Kyseisen tuomioistuimen mukaan asunnon omistusoikeuden siirto Saksassa edellyttää Saksan siviililain (Bürgerliches Gesetzbuch) mukaan paitsi ostajan merkitsemistä kiinteistörekisteriin myös molempien osapuolten yksimielisyyttä omistusoikeuden siirtymisestä, joka puolestaan on pääsääntöisesti vahvistettava notaarin luona. Jos asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädettyä kieltoa sovellettaisiin notaarin suorittamaan kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamiseen, Venäjälle sijoittautuneet oikeushenkilöt menettäisivät oikeudellisesti ja tosiasiallisesti mahdollisuuden luovuttaa omaisuuttaan, koska notaarin myötävaikutus kiinteän omaisuuden kauppaan on välttämätöntä.

12. Kolmanneksi ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin katsoo, että näyttää siltä, että asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 6 kohtaa – jonka mukaan edellä mainittu kielto ei koske sellaisten palvelujen tarjoamista, jotka ovat ehdottoman välttämättömiä sen varmistamiseksi, että jäsenvaltioissa voidaan käyttää tuomioistuinmenettelyjä tai hallinnollisia menettelyjä tai välimiesmenettelyjä – sovelletaan notaarien suorittamiin tehtäviin. Tältä osin ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin toteaa, että Saksan oikeuden mukaan kiinteistörekisteriin merkitseminen on olennainen edellytys kiinteistöä koskevan oikeuden syntymiselle ja saamiselle. Kiinteistörekisterin ylläpitäminen on tuomioistuinmenettely, jossa notaarilla on keskeinen asema, koska kyseiseen rekisteriin merkitsemistä koskeva hakemus on pätevä vain, jos oikeustoimi todistetaan virallisilla tai virallisesti oikeaksi todistetuilla asiakirjoilla. Tämä tarkoittaa sitä, että pääsääntöisesti notaarin myötävaikutus on välttämätöntä, jotta merkintä voidaan tehdä kiinteistörekisteriin.

13. Lopuksi ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin muistuttaa kuitenkin, että Euroopan komissio on julkaissut ohjeet ”Frequently asked questions on provision of services concerning sanctions adopted following Russia’s military aggression against Ukraine”.⁴ Näissä ohjeissa komissio katsoo, että asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan mukainen kielto koskee notaarin palveluja, joita tarjotaan Venäjälle sijoittautuneille oikeushenkilöille. Vaikka komission

⁴ ”Guidance on the implementation of Council Regulation No 833/2014”. Saatavilla osoitteessa https://finance.ec.europa.eu/publications/provision-services_en, s. 14 ja 15.

kanta ei ole sitova, se aiheuttaa huomattavaa epävarmuutta kyseisen säännöksen oikeasta tulkinnasta. Tämä epävarmuus ulottuu niihin liitännäisiin tehtäviin, joita notaari tavallisesti hoitaa kauppasopimuksen täyttämiseksi sen vahvistamisen jälkeen, sekä niihin palveluihin, joita tulkin on lain mukaan tarjottava osapuolelle, joka ei osaa saksaa, kauppasopimuksen vahvistamisen yhteydessä.

14. Näissä olosuhteissa Landgericht Berlin lykkäsi asian käsittelyä ja esitti unionin tuomioistuimelle seuraavat ennakkoratkaisukysymykset:

- ”1) Rikkooko saksalainen notaari kieltoa tarjota suoraan tai välillisesti oikeudellisia neuvontapalveluja Venäjälle sijoittautuneelle oikeushenkilölle, jos hän vahvistaa asunnon omistusta koskevan kauppasopimuksen, jossa myyjänä on kyseinen oikeushenkilö ja ostajana Euroopan unionin jäsenvaltion kansalainen?
- 2) Rikkooko tulkki kieltoa tarjota oikeudellisia neuvontapalveluja suoraan tai välillisesti, jos notaari käyttää häntä apuna kauppasopimuksen vahvistamisessa, jotta hän tulkkaa Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön edustajalle, joka ei osaa saksaa riittävän hyvin, vahvistamismenettelyn sisällön?
- 3) Rikkooko notaari kieltoa tarjota oikeudellisia neuvontapalveluja suoraan tai välillisesti, jos hän ottaa hoitaakseen ja suorittaa laissa säädettyjä notaarin tehtäviä kauppasopimuksen täyttämiseksi (esim. kauppahinnan maksaminen notaarille kuuluvan sulkutilin kautta, asiakirjojen tilaaminen kiinnitysten ja muiden kaupan kohteeseen kohdistuvien rasitteiden kuolettamiseksi ja omistusoikeuden siirron kirjaamiseen tarvittavien asiakirjojen toimittaminen kiinteistörekisteriä ylläpitävälle taholle)?”

15. Ennakkoratkaisupyyntö jätettiin unionin tuomioistuimen kirjaamoon 23.2.2023. Kirjallisia huomautuksia esittivät Saksan, Viron, Alankomaiden, Puolan ja Suomen hallitukset sekä Euroopan komissio ja pääasian asianosaiset. Istunto pidettiin 25.1.2024, ja neuvosto kutsuttiin myös osallistumaan siihen Euroopan unionin tuomioistuimen perussäännön 24 artiklan 2 kohdan nojalla.

IV Asian tarkastelu

16. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin pyytää kolmella kysymyksellään selvennystä asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan tulkintaan.

17. Kyseinen tuomioistuin kysyy lähinnä, kuuluvatko asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädetyn kiellon soveltamisalaan ne tehtävät, joita notaari suorittaa jäsenvaltiossa Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön omistaman kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamisen yhteydessä. Jos näin on, tuomioistuin pyrkii seuraavaksi selvittämään, kuuluvatko nämä tehtävät kyseisen asetuksen 5 n artiklan 6 kohdassa tästä kiellosta säädetyn poikkeuksen piiriin (ensimmäinen kysymys).

18. Lisäksi ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin esittää unionin tuomioistuimelle samat kysymykset tulkin osalta, jonka on kansallisen oikeuden mukaan avustettava notaaria vahvistamismenettelyn aikana, jos joku osapuolista ei osaa kyseisessä menettelyssä käytettyä kieltä (toinen kysymys).

19. Lopuksi ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin kysyy, sovelletaanko edellä mainittuja kieltoa ja poikkeusta tehtäviin, jotka osapuolet voivat antaa notaarille tehtäväksi kauppasopimuksen täyttämiseksi sopimuksen vahvistamisen jälkeen, esimerkiksi kauppasumman turvallisen säilyttämisen ja maksamisen varmistaminen, kiinteistöön kohdistuvien rasitteiden poistaminen ja kiinteistön omistusoikeuden siirron rekisteröinti ostajille (kolmas kysymys).

20. Koska ensimmäisessä ja kolmannessa kysymyksessä viitataan notaarin tehtäviin ja toisessa kysymyksessä viitataan tulkin tehtäviin, tarkastelen ensin ensimmäistä kysymystä, sitten kolmatta ja lopuksi toista kysymystä.

A Ensimmäinen ennakkoratkaisukysymys

21. Ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen esittämä ensimmäinen kysymys edellyttää sen tutkimista, kuuluuko notaarin suorittama Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön omistaman kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistaminen asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädetyn kiellon soveltamisalaan, ja jos kuuluu, sovelletaanko siihen kyseisen asetuksen 5 n artiklan 6 kohdassa säädettyä poikkeusta.

1. Asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädetty kielto

22. Asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädetään, että kielletään oikeudellisten neuvontapalvelujen suora tai välillinen tarjoaminen Venäjälle sijoittautuneille oikeushenkilöille, yhteisöille tai elimille. Koska ennakkoratkaisupyynnöstä ilmenee, että yksi osapuolista, joka on pyytänyt notaaripalveluja pääasiassa, on Venäjälle sijoittautunut oikeushenkilö, tämä kysymys edellyttää lähinnä kyseisessä säännöksessä tarkoitetun käsitteen ”oikeudelliset neuvontapalvelut” tulkintaa sen selvittämiseksi, kuuluuko notaarin suorittama kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistaminen tämän käsitteen piiriin.

23. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan unionin oikeuden yhtenäinen soveltaminen ja yhdenvertaisuusperiaate edellyttävät, että unionin oikeuden sellaisen säännöksen sanamuotoa, jossa ei ole nimenomaista viittausta jäsenvaltioiden oikeuteen sen merkityksen ja ulottuvuuden määrittämiseksi, on tavallisesti tulkittava koko Euroopan unionissa itsenäisesti ja yhtenäisesti.⁵

24. Nyt käsiteltävässä asiassa on niin, että koska oikeudellisten neuvontapalvelujen käsite perustuu ainoastaan asetukseen N:o 833/2014 eikä siinä viitata jäsenvaltioiden oikeuteen sen merkityksen ja ulottuvuuden määrittämiseksi, tätä käsitettä on pidettävä unionin oikeuden itsenäisenä käsitteenä, jota on siten tulkittava ja sovellettava kaikissa jäsenvaltioissa samalla tavalla. Unionin tuomioistuimen tehtävänä siis on antaa tälle käsitteelle yhtenäinen tulkinta unionin oikeusjärjestyksessä.

25. Unionin tuomioistuin on lisäksi toistuvasti muistuttanut hermeneuttisista säännöistä, joita on käytettävä, kun tulkitaan unionin oikeuden säännöstä tai määräystä. Vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan unionin oikeuden säännöksen tai määräyksen tulkitsemiseksi on otettava huomioon paitsi sen sanamuoto myös asiayhteys ja sillä säännöstöllä tavoitellut päämäärät, jonka osa säännös tai määräys on.⁶

⁵ Tuomio 29.2.2024, JF (Conversion religieuse ultérieure) (C-222/22, EU:C:2024:192, 25 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

⁶ Tuomio 22.2.2024, Landkreis Jerichower Land (C-85/23, EU:C:2024:161, 30 kohta oikeuskäytäntöviittauksineen).

a) Sanamuodon mukainen tulkinta

26. Sanamuodon mukaisen tulkinnan osalta on ensinnäkin todettava, ettei asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa tai kyseisen asetuksen muussa säännöksessä määritellä oikeudellisten neuvontapalvelujen käsitettä.

27. Kyseisen käsitteen selitys esitetään ainoastaan asetuksen 2022/1904, jolla muutettiin asetusta N:o 833/2014 muun muassa lisäämällä siihen 5 n artiklan 2 kohta, johdanto-osan 19 perustelukappaleessa.

28. Kyseisen johdanto-osan 19 perustelukappaleen mukaan oikeudellisten neuvontapalvelujen käsite on ymmärrettävä siten, että se kattaa: i) lakineuvonnan asiakkaille muissa kuin hakemusasioissa, joihin luetaan myös kaupalliset liiketoimet, kun asiaan liittyy laintulkintaa, ii) osallistumisen kaupallisiin liiketoimiin, neuvotteluihin ja muuhun kanssakäymiseen kolmansien osapuolten kanssa yhdessä asiakkaiden kanssa tai asiakkaiden puolesta, sekä iii) oikeudellisten asiakirjojen laatimisen, antamisen ja todentamisen.

29. Ensinnäkin sen osalta, onko notaarin suorittama varmentaminen oikeudellisten neuvontapalvelujen tarjoamista asiakkaille muissa kuin hakemusasioissa, totean, että on selvää, että asiakirjan – myös kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen – varmentaminen merkitsee lähinnä sen vahvistamista, että kaikki laissa säädetyt edellytykset kyseisen asiakirjan laatimiselle täyttyvät ja että osapuolet ovat oikeuskelpoisia ja oikeustoimikelpoisia.

30. Näin ymmärretään varmentamismenettely, sellaisena kuin se ilmenee unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä⁷ ja erityisesti ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen kuvauksesta tästä menettelystä Saksan oikeusjärjestelmässä. Asiakirjan varmentamisella on merkittäviä oikeusvaikutuksia eli varmennettu asiakirja on täysin todistusvoimainen ja täytäntöönpanokelpoinen.⁸ Kauppasopimuksen osalta nämä vaikutukset koskevat yleensä osapuolten henkilöllisyyttä ja oikeustoimikelpoisuutta, osapuolten lausumia, kaupan kohteen yksilöintiä ja ominaisuuksia, kauppahintaa, osapuolten suostumusta sekä varmentamisen päivämäärää ja paikkaa.⁹

31. Unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä seuraa myös, että asiakirja, joka esitetään varmennettavaksi, on ymmärrettävä asiakirjaksi, johon osapuolet ovat vapaasti sitoutuneet.¹⁰

32. Unionin tuomioistuin on todennut tarkastellessaan joissakin jäsenvaltioissa – myös Saksassa – harjoitetun notaaritoiminnan luonnetta,¹¹ että osapuolet päättävät itse laissa asetetuissa rajoissa oikeuksiensa ja velvoitteidensa ulottuvuudesta. Lisäksi he valitsevat vapaasti ne

⁷ Ks. Saksan oikeusjärjestelmän osalta tuomio 24.5.2011, komissio v. Saksa (C-54/08, EU:C:2011:339, 18 ja 90 kohta). Ks. myös tuomio 24.5.2011, komissio v. Belgia (C-47/08, EU:C:2011:334, 14 ja 89 kohta); tuomio 24.5.2011, komissio v. Ranska (C-50/08, EU:C:2011:335, 10 ja 79 kohta); tuomio 24.5.2011, komissio v. Luxemburg (C-51/08, EU:C:2011:336, 13 ja 89 kohta); tuomio 24.5.2011, komissio v. Itävalta (C-53/08, EU:C:2011:336, 17 ja 88 kohta); tuomio 24.5.2011, komissio v. Kreikka (C-61/08, EU:C:2011:340, 15 ja 81 kohta); tuomio 1.12.2011, komissio v. Alankomaat (C-157/09, EU:C:2011:794, 9 ja 62 kohta) ja tuomio 10.9.2015, komissio v. Latvia (C-151/14, EU:C:2015:577, 57 kohta).

⁸ Ks. muun muassa tuomio 24.5.2011, komissio v. Saksa (C-54/08, EU:C:2011:339, 90 ja 91 kohta).

⁹ Ks. esim. Council of the Notariats of the European Union (Euroopan unionin notaarien liitto), Authentic Acts in Europe, saatavilla osoitteessa <http://www.authentic-acts.eu/>.

¹⁰ Tuomio 24.5.2011, komissio v. Saksa (C-54/08, EU:C:2011:339, 91 kohta).

¹¹ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen alaviite 7.

määräykset, joihin he haluavat sitoutua esittäessään asiakirjan tai sopimuksen notaarille varmentamista varten. Unionin tuomioistuimen mukaan notaarin toimet edellyttävät siten ensin osapuolten suostumusta tai tahtojen yhtymistä,¹² johon kyseinen notaari ei osallistu.

33. Koska notaari ei osallistu osapuolten päätöksentekoprosessiin, notaarin toteuttamaa varmentamisenmenettelyä ei sellaisenaan voida pitää oikeudellisena neuvontana. Kyseiselle käsitteelle annetun yleisen määritelmän mukaan¹³ notaarin suorittama asiakirjan varmentaminen edellyttäisi, jotta sitä voitaisiin pitää oikeudellisena neuvontana, että notaari antaisi oikeudellisesta näkökulmasta lausunnon siitä, mitä osapuolten olisi esimerkiksi sovittava määritellesään asiakirjan sopimusehtoja tai mitä hyötyjä ja haittoja liiketoimesta aiheutuu osapuolille. Asiakirjan varmentaminen, jonka päätteeksi notaari ainoastaan vahvistaa kyseisen liiketoimen laillisuuden ja liittyy siihen täytöntöönpanolausekkeen,¹⁴ ei kuitenkaan merkitse oikeudellista neuvontaa.

34. Näin on myös silloin, kun notaari kieltäytyy varmentamasta asiakirjaa tai sopimusta, joka ei täytä laissa asetettuja vaatimuksia. Näissä tapauksissa unionin tuomioistuin on korostanut erityisesti, että tällaisen kieltäytymisen jälkeen osapuolet ovat edelleen vapaita korjaamaan todetun lainvastaisuuden, muuttamaan kyseisen asiakirjan tai sopimuksen määräyksiä taikka luopumaan kyseisestä asiakirjasta tai sopimuksesta.¹⁵

35. Tästä seuraa, että notaarin suorittama tehtävä kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamisen yhteydessä ei kuulu asetuksen 2022/1904 johdanto-osan 19 perustelukappaleessa olevan selityksen ensimmäinen osan piiriin.

36. Samankaltainen päätelmä pätee mielestäni myös tämän selityksen toiseen osaan, jossa viitataan, kuten jo todettiin, osallistumiseen kaupallisiin liiketoimiin, neuvotteluihin ja muuhun kanssakäymiseen kolmansien osapuolten kanssa yhdessä asiakkaiden kanssa tai asiakkaiden puolesta. Asiakirjan varmentamisen yhteydessä on selvää, ettei notaari osallistu yhdessä varmentamista pyytävien osapuolten kanssa tai heidän edustajanaan liiketoimiin, neuvotteluihin tai kanssakäymiseen kolmansien osapuolten kanssa.

37. Lopuksi asetuksen 2022/1904 johdanto-osan 19 perustelukappaleeseen sisältyvän selityksen kolmannesta osasta, jossa viitataan oikeudellisten asiakirjojen laatimiseen, antamiseen ja todentamiseen, on totta, että nämä ovat ensi näkemältä tehtäviä, joita notaari suorittaa käsitellessään varmentamista koskevaa pyyntöä. Mielestäni tämä ei kuitenkaan riitä siihen, että katsottaisiin, että notaarin suorittama kauppasopimuksen varmentaminen kuuluu asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädetyn kiellon piiriin.

38. On tärkeää huomata, kuten neuvosto esitti istunnossa, että siltä osin kuin asetuksen 2022/1904 johdanto-osan 19 perustelukappaleessa annetaan selitys asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa tarkoitettulle käsitteelle ”oikeudelliset neuvontapalvelut”, kyseisessä selityksessä tarkoitettujen tehtävien on sisällettävä tämän käsitteen olennaiset piirteet. Näihin piirteisiin kuuluu muun muassa tehtävien ”neuvoa-antava” luonne.

¹² Tuomio 24.5.2011, komissio v. Saksa (C-54/08, EU:C:2011:339, 91 kohta).

¹³ Ks. esim. käsitteen ”advice” määritelmä Cambridge Advanced Learner's Dictionary -sanakirjassa, joka on saatavilla osoitteessa <https://dictionary.cambridge.org/dictionary/english/advice>.

¹⁴ Tuomio 1.2.2017, komissio v. Unkari (C-392/15, EU:C:2017:73, 126 kohta).

¹⁵ Tuomio 24.5.2011, komissio v. Saksa (C-54/08, EU:C:2011:339, 99 kohta).

39. Näin ollen asetuksen 2022/1904 johdanto-osan 19 perustelukappaleesta ilmeneviin oikeudellisten asiakirjojen laatimiseen, antamiseen ja todentamiseen liittyviin tehtäviin on sisällyttävä oikeudellista neuvontaa, jotta niiden voidaan katsoa kuuluvan asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa tarkoitettuun käsitteeseen ”oikeudelliset neuvontapalvelut”.

40. Nyt käsiteltävässä asiassa en katso edellä 35 kohdassa esitetyn kaltaisista syistä, että laatimiseen ja todentamiseen, jotka notaarin on suoritettava kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamisen yhteydessä, sisältyisi tämä neuvoa-antava piirre. Tämä piirre ei lähtökohtaisesti ole olemassa myöskään vahvistetun sopimuksen täyttämässä, jota tarkastelen kolmannen ennakkoratkaisukysymyksen yhteydessä.¹⁶

41. Tältä osin on ensinnäkin totta, että notaarin on varmentamismenettelyn aikana selvitettävä osapuolten aikomukset ja joissakin tapauksissa toistettava heidän lausumansa kirjallisesti standardoidussa muodossa, mikä voi edellyttää oikeudellisen asiakirjan laatimista ja todentamista. Kuten unionin tuomioistuimen oikeuskäytännöstä ilmenee, tällä pyritään kuitenkin vain varmistamaan, että varmennettu asiakirja on laadittu vaadittavine muodollisuuksineen laissa edellytetyllä tavalla,¹⁷ jotta tämä asiakirja on julkisesti luotettava ja siitä tulee täysin luotettava ja täytäntöönpanokelpoinen. Tässä yhteydessä tarkoitettuna oikeudellisen asiakirjan laatiminen ja todentaminen ei varmastikaan merkitse sitä, että osapuolille annetaan neuvoja siitä, miten heidän toiveidensa täyttäminen voitaisiin parhaiten varmistaa, erityisesti sopimusten osalta.

42. Toiseksi, vaikka notaarin on ilmoitettava osapuolille varmentamismenettelyn aikana heidän oikeuksistaan ja velvollisuuksistaan sekä asianomaisen asiakirjan varmentamisen vaikutuksista – kuten ennakkoratkaisupyynnön mukaan Saksan oikeudessa edellytetään –, tähän tehtävään ei kuulu neuvojen antaminen jommankumman osapuolen tai molempien osapuolten erityisten etujen edistämiseksi. Kyseessä on laissa säädetty velvollisuus, ja sillä on informointitarkoitus, jotta osapuolet ymmärtäisivät asianmukaisesti kyseisen menettelyn vaikutukset. Tällä tavoin notaarit takaavat myös sen, että sopimuspuolet tekevät tietoon perustuvan päätöksen tehdessään sopimuksen, johon he ovat aiemmin suostuneet.

43. Ei tietenkään voida sulkea pois sitä, että notaari antaa varmentamismenettelyn yhteydessä oikeudellista neuvontaa sellaisissa asioissa, jotka eivät liity varmentamiseen, jolloin kyseistä säännöstä sovellettaisiin. Kyseessä on kuitenkin seikka, joka eroaa käsitteellisesti itse varmentamisesta ja jota tuomioistuin, jossa asia on pantu vireille, voi arvioida vain tietyn tapauksen erityisolosuhteiden valossa.

44. Näin ollen katson, että notaarin suorittama kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistaminen ei kuulu asetuksen N:o 2022/1904 johdanto-osan 19 perustelukappaleessa olevan selityksen kolmannen osan piiriin, kunhan notaari ei anna vahvistamismenettelyn yhteydessä oikeudellista neuvontaa kysymyksistä, jotka eivät liity vahvistamiseen.

45. Tästä seuraa, että koska yksikään tässä johdanto-osan perustelukappaleessa kuvatuista toiminnoista ei vastaa tehtäviä, joita notaari suorittaa kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamisen yhteydessä, tätä vahvistamista ei ole pidettävä asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa tarkoitettuna oikeudellisten neuvontapalvelujen tarjoamisena.

¹⁶ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 90–100 kohta.

¹⁷ Tuomio 24.5.2011, komissio v. Saksa (C-54/08, EU:C:2011:339, 90 kohta).

46. Haluaisin lisätä, että viimeksi mainitun päätelmän kannalta sillä, onko asetuksen 2022/1904 johdanto-osan 19 perustelukappaleessa oleva toimintojen luettelo tyhjentävä vai ei, ei ole merkitystä. Kuten edellä selitettiin, näiden toimintojen on oltava luonteeltaan neuvoa-antavia, mikä ei päde asiakirjan varmentamiseen unionin tuomioistuimelle ehdottamani analyysin mukaan.

47. Samasta syystä sillä, voidaanko varmentamismenettelyä pitää asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa tarkoitettuna ”palveluna”, ei myöskään ole merkitystä.¹⁸ Koska kyseisessä säännöksessä viitataan ”oikeudellisiin neuvontapalveluihin” eikä ”oikeudellisiin palveluihin”, kyseisessä säännöksessä säädettyä kieltä voidaan soveltaa ainoastaan palveluihin, joihin liittyy neuvonnan tarjoamista, mikä ei mielestäni myöskään päde notaarien suorittamiin varmentamistehtäviin.

48. Edellä esitetyn perusteella asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan, luettuna asetuksen N:o 2022/1904 johdanto-osan 19 perustelukappaleen valossa, sanamuodon mukaisen tulkinnan perusteella totean, että notaarin suorittama varmentamismenettely ei kuulu kyseisessä artiklassa säädetyn kiellon piiriin, ellei notaari anna varmentamisen lisäksi täydentävää oikeudellista neuvontaa.

b) Asiayhteyteen perustuva tulkinta

49. Unionin oikeussäännön sanamuodon mukaista tulkintaa, joka perustuu yksinomaan sen tekstiin, voidaan arvioida uudelleen sen jälkeen, kun kyseinen säännös on sijoitettu asiayhteyteensä ja sitä on tulkittu siten, että huomioon otetaan unionin oikeus kokonaisuudessaan.¹⁹

50. Unionin tuomioistuimen on nyt käsiteltävässä asiassa lausuttava siitä, saako asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan sanamuodon mukainen tulkinta, sellaisena kuin se on esitetty tämän ratkaisuehdotuksen edellisissä kohdissa, systemaattisen vastaavuuden näkökohdasta tukea, kun tätä säännöstä tarkastellaan asetuksen muiden merkityksellisten artiklojen ja muiden sellaisten unionin oikeussääntöjen valossa, joissa säädetään Venäjälle sijoittautuneisiin oikeushenkilöihin kohdistuvista rajoittavista toimenpiteistä. Unionin tuomioistuimen on myös tutkittava, onko ehdotettu sanamuodon mukainen tulkinta oikea tulkinta Euroopan unionin perusoikeuskirjan (jäljempänä perusoikeuskirja) valossa.

51. Asetuksen N:o 833/2014 sisäisen johdonmukaisuuden osalta totean ensinnäkin, että asetuksen N:o 833/2014 5 aa artiklan 1 kohdassa säädetään lähinnä kiellosta osallistua suoraan tai välillisesti liiketoimeen sellaisten oikeushenkilöiden kanssa, jotka sen lisäksi, että ne ovat sijoittautuneet Venäjälle, ovat Venäjän valtion omistuksessa tai määräysvallassa tai joilla on läheiset yhteydet kyseiseen valtioon tai kyseisen asetuksen liitteessä XIX lueteltuihin oikeushenkilöihin.

52. Sitä vastoin asetuksen N:o 833/2014 5 aa artiklan 1 kohdassa tai muussa sen säännöksessä ei kiellä liiketoimeen ryhtymistä sellaisen Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön kanssa, jolla ei ole yhteyksiä Venäjän valtioon tai joka ei toimi kyseisessä asetuksessa nimenomaisesti

¹⁸ Ks. myös asetuksen N:o 2022/1904 johdanto-osan 19 perustelukappale, jossa viitataan ”asiakkaisiin” liittyvään toimintaan.

¹⁹ Tuomio 6.10.1982, *Cilfit ym.* (283/81, EU:C:1982:335, 20 kohta).

tarkoitetuilla talouden aloilla. Missään kyseisen asetuksen säännöksessä ei nimenomaisesti kielletä Venäjälle sijoittautuneita oikeushenkilöitä luovuttamasta Euroopan unionin alueella sijaitsevaa kiinteää omaisuuttaan.

53. Kuten suurin osa osapuolista väitti istunnossa, asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohtaa on näin ollen vaikea tulkita johdonmukaisuussyistä siten, että siinä kielletään notaarin suorittama varmentamismenettely – Venäjälle sijoittautuneiden oikeushenkilöiden omaisuuden siirron yhteydessä – mutta ei aseteta mitään rajoituksia näiden oikeushenkilöiden kiinteän omaisuuden luovuttamiselle.

54. Tältä osin on muistettava, että notaarin suorittama kauppasopimuksen varmentaminen on erityisesti niissä jäsenvaltioissa, joissa on käytössä mannereurooppalaisen oikeusjärjestelmän notaarijärjestelmä, olennainen edellytys kiinteän omaisuuden luovutukselle.²⁰

55. Näin on erityisesti Saksan oikeusjärjestyksessä, jossa, kuten tuomiosta komissio v. Saksa ilmenee,²¹ edellytetään kiinteän omaisuuden omistusoikeuden hankkimisen ja siirtämisen osalta, että omistusoikeuden siirron vahvistavan asiakirjan on oltava notaarin vahvistama, jotta siirto voidaan merkitä kiinteistörekisteriin.

56. Näissä jäsenvaltioissa merkintä kiinteistörekisteriin edellyttää notaarin suorittamaa vahvistamista, jotta voidaan varmistaa kyseisen merkinnän paikkansapitävyys ja siten taata kiinteistöjä koskevien luovutusten oikeusvarmuus ja yleisemmin turvata hyvä oikeudenhoito.²² Samalla kiinteistörekisterillä ja sen moitteettomalla toiminnalla on huomattava merkitys, koska uuden omistajan oikeuksien täytäntöönpanokelpoisuus riippuu kyseiseen rekisteriin merkitsemisestä.²³

57. Systemaattisesta näkökulmasta katsottuna tästä seuraa, että siltä osin kuin i) notaarin suorittama vahvistaminen on joissakin jäsenvaltioissa kiinteän omaisuuden siirron olennainen edellytys ja ii) kyseinen siirto ei ole nimenomaisesti kielletty asetuksessa N:o 833/2014 Venäjälle sijoittautuneilta oikeushenkilöiltä, jotka eivät ole Venäjän valtion määräysvallassa tai omistuksessa tai joilla ei ole läheisiä yhteyksiä kyseiseen valtioon, kyseistä vahvistamista ei pitäisi pitää kiellettyinä kyseisen asetuksen 5 n artiklan 2 kohdan nojalla. Muussa tapauksessa kyseisen asetuksen soveltaminen johtaisi epäjohdonmukaiseen lopputulokseen, jossa sallittaisiin tietyn tyyppiset liiketoimet ja kiellettäisiin samalla ainoa keino toteuttaa ne.²⁴

58. Samankaltainen päätelmä voidaan mielestäni tehdä laajempaa asiayhteyttä tarkastellen erityisesti, jos otetaan huomioon toinen tässä yhteydessä merkityksellinen unionin säädös, joka koskee Venäjälle sijoittautuneisiin oikeushenkilöihin kohdistuvia rajoittavia toimenpiteitä, nimittäin asetus (EU) N:o 269/2014.²⁵ Kyseisessä asetuksessa säädetään varojen jäädyttämistoimenpiteistä Ukrainan alueellista koskemattomuutta, suvereniteettia ja itsenäisyyttä heikentävien tai uhkaavien toimien osalta.

²⁰ Ks. tältä osin tuomio 9.3.2017, Piringer (C-342/15, EU:C:2017:196, 58 kohta).

²¹ Tuomio 24.5.2011, komissio v. Saksa (C-54/08, EU:C:2011:339, 25 kohta).

²² Ks. tältä osin tuomio 9.3.2017, Piringer (C-342/15, EU:C:2017:196, 59 kohta).

²³ Ibid. (58 kohta).

²⁴ Huomaatan lyhyesti, että edellä sanottu koskee vain niitä jäsenvaltioita, joissa kiinteän omaisuuden omistusoikeuden siirto edellyttää notaarin toimenpidettä. Niiden jäsenvaltioiden osalta, joissa näin ei ole, on riittävää todeta, että koska käsiteltävässä asiassa ei ole kyse tällaisesta tilanteesta, tällainen analyysi olisi tehtävä tarvittaessa vain konkreettisesti kyseisiä järjestelmiä koskevan ennakkoratkaisupyynnön yhteydessä.

²⁵ Ukrainan alueellista koskemattomuutta, suvereniteettia ja itsenäisyyttä heikentävien tai uhkaavien toimien johdosta määrättävistä rajoittavista toimenpiteistä 17.3.2014 annettu neuvoston asetus (EUVL 2014, L 78, s. 6).

59. Kyseisen asetuksen 2 artiklan 1 kohdassa todetaan, että jäädytetään kaikki asetuksen liitteessä I luetelluille luonnollisille henkilöille, oikeushenkilöille, yhteisöille tai elimille taikka niitä lähellä oleville luonnollisille henkilöille, oikeushenkilöille, yhteisöille tai elimille kuuluvat taikka näiden omistuksessa, hallussa tai määräysvallassa olevat varat ja taloudelliset resurssit.

60. Nyt käsiteltävässä asiassa, kuten Saksan hallitus on todennut, ennakkoratkaisupyyntöön esittäneessä tuomioistuimessa vireillä olevassa menettelyssä kyseessä olevaa oikeushenkilöä ei mainita kyseisessä liitteessä olevassa luettelossa, mikä tarkoittaa, että siihen ei kohdistunut asetuksessa säädettyjä varojen jäädyttämistoimenpiteitä. Jos neuvosto olisi halunnut kieltää kyseistä oikeushenkilöä luovuttamasta varojaan ja omaisuuttaan, se olisi voinut turvautua samantyyppisiin toimenpiteisiin, jotka on otettu käyttöön kyseisessä luettelossa mainittujen oikeushenkilöiden tai yhteisöjen osalta.

61. Jos asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohtaa tulkitaan siten, että siinä kielletään notaarin suorittama kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistaminen silloin, kun tämä vahvistaminen on olennainen edellytys jäsenvaltion kiinteistörekisteriin merkitsemiselle, tällainen tulkinta siis veisi asianomaiselta oikeushenkilöltä mahdollisuuden luovuttaa omaisuutta ja asettaisi sen samanlaiseen asemaan kuin asetuksen N:o 69/2014 liitteessä I luetellut oikeushenkilöt. Mielestäni tämä tulkinta ei näytä ilmentävän neuvoston tahtoa.

62. Tästä seuraa, että ainoa tulkinta, jolla vältettäisiin ristiriitaisuudet näiden kahden asetuksen välillä, olisi tulkinta, jonka mukaan kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamista Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön osalta ei kielletä asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan nojalla.

63. Lopuksi on todettava, että siltä osin kuin tulkinta, jonka mukaan vahvistamismenettely on oikeudellinen neuvontapalvelu, johtaisi siihen, että Venäjälle sijoittautuneet oikeushenkilöt eivät voisi luovuttaa kiinteää omaisuutta, tällainen tulkinta johtaisi lähtökohtaisesti²⁶ perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdassa vahvistetun omaisuudensuojaa koskevan perusoikeuden rajoittamiseen. Kyseisen artiklan ensimmäisessä virkkeessä määrätään, että jokaisella on oikeus nauttia laillisesti hankkimastaan omaisuudesta sekä käyttää, luovuttaa ja testamentata sitä.

64. Perusoikeuskirjan 52 artiklan 1 kohdassa määrätään, että siinä tunnustettujen oikeuksien ja vapauksien käyttämistä voidaan rajoittaa ainoastaan lailla. Nyt käsiteltävässä asiassa, kuten Suomen hallitus väittää, tämä vaatimus ei täytyisi, koska missään asetuksen N:o 833/2014 säännöksessä ei nimenomaisesti kielletä kaikkia Venäjälle sijoittautuneita oikeushenkilöitä luovuttamasta kiinteää omaisuuttaan.

65. Näin ollen tulkinta, joka johtaisi notaarin tekemän kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamisen kieltämiseen asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan perusteella – ja siten Venäjälle sijoittautuneiden oikeushenkilöiden omaisuudensuojan rajoittamiseen –, on myös ristiriidassa perusoikeuskirjan 17 artiklan 1 kohdan, luettuna yhdessä sen 52 artiklan 1 kohdan kanssa, kanssa.

66. Edellä esitetyn perusteella asetuksen N:o 833/2014 asiayhteyteen perustuva tulkinta ei johda erilaiseen päätelmään kuin se, joka tehdään tämän asetuksen 5 n artiklan 2 kohdan sanamuodon mukaisen tulkinnan, sellaisena kuin se on esitetty tämän ratkaisuehdotuksen 50 kohdassa,

²⁶ Ks. tältä osin tuomio 30.7.1996, Bosphorus (C-84/95, EU:C:1996:312, 22 kohta).

perusteella. Se tukee itse asiassa näkemystä, jonka mukaan notaarin suorittama varmentamismenettely, erityisesti kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen osalta, ei kuulu kyseisessä säännöksessä säädetyn kiellon piiriin.

67. Haluaisin lisätä lyhyesti, että sillä, että komissio on todennut neuvoston asetuksen N:o 833/2014 täytäntöönpanoa koskevissa ohjeissaan (Guidance on the implementation of Regulation No 833/2014),²⁷ että notaarin toiminta kuuluu oikeudellisten neuvontapalvelujen käsitteen piiriin, ei ole merkitystä. Komissio toteaa kyseisissä ohjeissa perustellusti, että ainoastaan unionin tuomioistuin on toimivaltainen tulkitsemaan unionin rajoittavien toimenpiteiden alalla sovellettavia asetuksia, mikä tarkoittaa, että näissä ohjeissa ei voida millään tavoin määrittää asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan oikeaa tulkintaa koskevan analyysini tulosta.

c) Teleologinen tulkinta

68. Lopuksi sen osalta, onko ehdottamani asetuksen N:o 833/2014 sanamuotoon perustuva tulkinta kyseisen asetuksen tavoitteiden mukainen, on muistettava, että asetus 2022/1904 – jolla muutettiin asetusta N:o 833/2014 muun muassa lisäämällä siihen 5 n artiklan 2 kohta – hyväksyttiin Ukrainan tilanteen vakavuuden vuoksi päätöksen (YUTP) 2022/1909²⁸ hyväksymisen jälkeen. Kyseisessä päätöksessä kuvataan tapahtumien kulku, jonka johdosta neuvosto otti käyttöön uusia rajoittavia toimenpiteitä,²⁹ jotka johtivat kahdeksanteen pakotepakettiin.³⁰ Kuten päätöksen 2022/1909 johdanto-osan kahdeksannessa perustelukappaleessa todetaan, nämä uudet toimenpiteet otettiin käyttöön pääasiassa Venäjän laittomien toimien torjumiseksi ja Venäjän painostamiseksi entisestään lopettamaan hyökkäyssotansa.

69. Totean kuitenkin, että oikeudellisten neuvontapalvelujen tarjoamista koskevan kiellon osalta päätöksessä 2022/1909 – ja siten myös asetuksessa 2022/1904 – ei esitetä mitään konkreettista selitystä, jolla voitaisiin perustella rajoitusta, joka koskee näiden palvelujen tarjoamista Venäjälle sijoittautuneille oikeushenkilöille. Mitään selitystä ei esitetä myöskään esimerkiksi muiden asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa tarkoitettujen palvelujen – eli arkkitehti- ja insinööripalvelujen ja tietoteknisten konsulttipalvelujen – ja kyseisen asetuksen 5 n artiklan³¹ 1 kohdassa tarkoitettujen palvelujen – eli muun muassa laskentatoimen, tilintarkastuspalvelujen ja kirjanpito- tai veroneuvontapalvelujen – tarjoamisen kieltämiselle.

70. Osapuolet ovat yhtä mieltä siitä, että näitä liiketoiminnan kannalta merkityksellisiä palveluja koskeva kieltäminen on osa yleistä tavoitetta heikentää strategisesti Venäjän taloudellista ja teollista perustaa, erityisesti sotilaallis-teollista infrastruktuuria, ja siten heikentää Venäjän federaation kykyä jatkaa sodan rahoittamista ja käymistä. Sitä vastoin ne ovat eri mieltä siitä, sisältyykö tähän yleistavoitteeseen myös tavoite poistaa kaikenlaiset liiketoimet pelkästään Venäjälle sijoittautuneiden oikeushenkilöiden kanssa tai vaihtoehtoisesti tavoite vaikeuttaa näiden oikeushenkilöiden taloudellista toimintaa Euroopan unionissa.

²⁷ Ks. tämä ratkaisuehdotuksen alaviite 4.

²⁸ Rajoittavista toimenpiteistä Ukrainan tilannetta epävakauttavien Venäjän toimien johdosta annetun päätöksen 2014/512/YUTP muuttamisesta 6.10.2022 annettu neuvoston päätös (EUVL 2022, L 259I, s. 122).

²⁹ Päätöksen 2022/1909 johdanto-osan 1–9 perustelukappale.

³⁰ Ks. lehdistötiedote 6.10.2022, ”Ukraina: EU hyväksyi kahdeksannen Venäjän vastaisen pakotepaketin”, saatavilla osoitteessa https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_5989.

³¹ Kyseinen artikla lisättiin alun perin asetuksen N:o 833/2014 3.6.2022 annetulla neuvoston asetuksella (EU) 2022/879 (EUVL 2022, L 153, s. 53) kuudennen pakotepaketin jälkeen.

71. Toisin kuin Alankomaiden ja Viron hallitukset katsoivat, mielestäni on selvää syistä, jotka esitettiin jo edellä asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan asiayhteyden tarkastelussa, että päätöksen 2022/1909 ja asetuksen 2022/1904 antamisen yhteydessä tarkoituksena ei ollut asettaa ehdotonta kieltoa harjoittaa kaupallista liiketoimintaa Venäjälle sijoittautuneiden oikeushenkilöiden kanssa. Tämä ehdoton kiello koski vain tiettyjä talouden aloja ja tiettyjä oikeushenkilöitä, joilla on läheinen yhteys Venäjän valtioon. Päätöksen 2022/1909 johdanto-osan kymmenes perustelukappale on tältä osin selvä, koska siinä viitataan kaikkien liiketoimien kieltöön ainoastaan ”tiettyjen” venäläisten valtio-omisteisten tai valtion määräysvallassa olevien oikeushenkilöiden, yhteisöjen tai elinten osalta.³²

72. Jos lähdetään siitä olettamasta, että asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 1 kohdassa säädetyn liiketoiminnan kannalta merkityksellisten palvelujen tarjoamisen kiellon käyttöönoton tarkoituksena oli vahingoittaa Venäjän taloutta, voidaan ensinnäkin päätellä, että neuvosto katsoi tämän talouden olevan erittäin riippuvainen siitä, että eurooppalaiset yritykset ja yhtiöt tuovat näitä palveluja.³³ On tosin myönnettävä, että notaarin toiminta ei voi olla tuonnin kohteena, joten se, että notaari vahvistaa unionin alueella sijaitsevan kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen, ei vaikuta tähän tavoitteeseen.

73. Toiseksi on tärkeää korostaa, että yksi neuvoston päätöksessä 2022/1909 ja erityisesti sen johdanto-osan viidennessä perustelukappaleessa ilmaisemista tärkeimmistä huolenaiheista oli tarve estää edelleen venäläisiin yhteisöihin kohdistettujen pakotteiden kiertäminen.³⁴ Luettuna tämän johdanto-osan perustelukappaleen valossa oikeudellisten neuvontapalvelujen tarjoamista koskeva kiello, joka on yksi päätöksen 2022/1909 tärkeimmistä normatiivisista uudistuksista, olisi ymmärrettävä myös keinoksi estää oikeudellisten palvelujen tarjoajia auttamasta neuvoillaan venäläisiä yhteisöjä välttämään unionin pakotteiden vaikutuksia. Notaarin suorittaman kauppasopimuksen varmentamisen osalta pidän kuitenkin selvänä, että siltä osin kuin kaupallisia liiketoimia pelkäävät Venäjälle sijoittautuneiden oikeushenkilöiden kanssa ei kielletä asetuksella N:o 833/2014, tämä kiello ei heikennä – tai auta kiertämään – neuvoston tässä yhteydessä hyväksymien rajoittavien toimenpiteiden vaikutuksia.

74. Jos oletetaan, että neuvosto hyväksyi oikeudellisten neuvontapalvelujen tarjoamista koskevan kiellon vaikuttaakseen Venäjän talouteen, tämä johtuu siitä, että ilman näitä palveluja Euroopan unionin alueella toimivien venäläisten oikeushenkilöiden olisi vaikeampi jatkaa kaupallista toimintaansa tällä alueella. Tältä osin Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön päätös luopua kiinteästä omaisuudesta Euroopan unionissa ja turvautua notaarin apuun kauppasopimuksen vahvistamiseksi on itse asiassa paras osoitus siitä, että kyseinen oikeushenkilö lopettaa toimintansa unionin alueella ja luopuu tästä toiminnasta mahdollisesti saatavasta taloudellisesta hyödystä. Tästä näkökulmasta katsottuna notaarin osallistuminen kyseiseen liiketoimeen ei ole ristiriidassa neuvoston tavoitteleman Venäjän taloudellisen perustan heikentämistä koskevan päämäärän kanssa.

³² Ks. myös asetuksen 2022/1904 johdanto-osan 16 perustelukappale.

³³ Ks. päätöksen 2022/1909 johdanto-osan 12 perustelukappale, jossa todetaan, että on aiheellista laajentaa tiettyjen palvelujen Venäjän federaatiolle tarjoamista koskevaa voimassa olevaa kieltoa. Ks. tältä osin myös Euroopan unionin neuvosto, *EU:n Venäjän vastaiset pakotteet – Mitä palveluita EU:n yritykset eivät saa tarjota Venäjälle?* Saatavilla osoitteessa <https://www.consilium.europa.eu/fi/policies/sanctions/restrictive-measures-against-russia-over-ukraine/sanctions-against-russia-explained/#services>.

³⁴ Ks. asetuksen N:o 833/2014 12 artikla. Ks. myös Euroopan komissio, *Kysymyksiä ja vastauksia kahdeksannesta Venäjän vastaisten rajoittavien toimenpiteiden paketista*, saatavilla osoitteessa https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/fi/qanda_22_5990.

75. Näin ollen tulkinta, jonka mukaan notaarin suorittama kauppasopimuksen varmentaminen ei ole asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa tarkoitettua oikeudellista neuvontapalvelua, ei ole ristiriidassa päätöksen 2022/1909, sellaisena kuin se on myöhemmin pantu täytäntöön asetuksella 2022/1904, tavoitteiden kanssa. Tämä tulkinta tukee pikemminkin kyseisen artiklan sanamuodon mukaista tulkintaa, jota ehdotan unionin tuomioistuimelle.

76. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että mistään edellisissä kohdissa tarkastelluista unionin oikeuden tulkintaperiaatteista ei voida päätellä, että notaarin suorittama kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistaminen olisi asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa tarkoitettua oikeudellista neuvontapalvelua.

77. Mielestäni tätä vahvistamista ei näin ollen ole pidettävä kyseisen säännöksen nojalla kiellettyinä.

2. Asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 6 kohdassa säädetty kielto

78. Edellä esitetyn päätelmäni perusteella esitän vain täydellisyyden vuoksi lyhyesti näkemykseni siitä, voidaanko kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamiseen joka tapauksessa soveltaa poikkeusta asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 6 kohdan perusteella.

79. Kyseisen artiklan mukaan kieltoa tarjota oikeudellisia neuvontapalveluja Venäjälle sijoittautuneille oikeushenkilöille, kuten asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädetään, ei sovelleta sellaisten palvelujen tarjoamiseen, jotka ovat ehdottoman välttämättömiä sen varmistamiseksi, että voidaan käyttää tuomioistuinmenettelyjä tai hallinnollisia menettelyjä tai välimiesmenettelyjä, edellyttäen että tällaisten palvelujen tarjoaminen on tämän asetuksen ja asetuksen N:o 269/2014 tavoitteiden mukaista.³⁵

80. Asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 6 kohdassa edellytetään näin ollen, että siinä säädetyn poikkeuksen soveltamiseksi kolmen edellytyksen on täytyttävä: ensinnäkin kyseisten menettelyjen käyttö on liityttävä tuomioistuinmenettelyihin tai hallinnollisiin menettelyihin tai välimiesmenettelyihin, toiseksi tutkittavien oikeudellisten neuvontapalvelujen on oltava ehdottoman välttämättömiä näiden menettelyjen käytön varmistamiseksi ja kolmanneksi nämä palvelut eivät saa heikentää asetuksen N:o 833/2014 ja asetuksen N:o 269/2014 tavoitteita.

81. Näistä kolmesta edellytyksestä ensimmäisen osalta olen jo todennut, että unionin tuomioistuimen mukaan kiinteistörekisterillä on ratkaiseva merkitys kiinteän omaisuuden siirrolle erityisesti niissä jäsenvaltioissa, joissa on käytössä mannereurooppalaisen oikeusjärjestelmän notaarijärjestelmä.³⁶ Pohjimmiltaan vain kiinteistörekisteriin tehdyllä merkinnällä voidaan vahvistaa uuden omistajan oikeudet ja tehdä niistä täytäntöönpanokelpoisia.

82. Lisäksi kun kiinteistörekisterin ylläpitäminen jäsenvaltiossa on annettu paikallisten tuomioistuinten tehtäväksi ja sitä säännellään tuomioistuimen työjärjestyksen välityksellä, on katsottava, että tämä rekisteröinti kuuluu asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 6 kohdassa tarkoitettun ”oikeudellisia – – menettelyjä” koskevan käsitteen piiriin. Vaikka kiinteistörekisteriä

³⁵ Ks. myös asetuksen 2022/1904 johdanto-osan 19 perustelukappale.

³⁶ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 58 kohta.

koskevia menettelyjä ei näiden tuomioistuinten toimivallasta huolimatta katsottaisikaan luonteeltaan lainkäytöksi, niitä olisi joka tapauksessa pidettävä hallinnollisina. Näin olisi myös niissä oikeusjärjestyksissä, joissa kiinteistörekisteri on osa jäsenvaltion julkishallintoa.³⁷

83. Pääasiassa kyseessä olevan kaltaisessa tapauksessa ensimmäinen edellytys täyttyisi siis, koska kaikki nämä seikat näyttävät ennakkoratkaisupyynnön perusteella olevan olemassa.

84. Asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 6 kohdassa asetetusta toisesta edellytyksestä, joka koskee tutkittavien palvelujen ehdotonta välttämättömyyttä sen varmistamiseksi, että tuomioistuinmenettelyjä tai hallinnollisia menettelyjä voidaan käyttää, kyseisen edellytyksen keskeinen piirre perustuu siihen, että kyseiset palvelut ovat olennaisia kyseisten menettelyjen kannalta. Kun kyseessä on notaarin suorittama vahvistamismenettely, tämän edellytyksen on katsottava täyttyvän, jos ensinnäkin vain nämä ammattilaiset voivat suorittaa tällaisen vahvistamisen ja toiseksi se on pakollinen edellytys kiinteistörekisterimerkinnän tekemiselle.³⁸

85. Tämäkin pitää paikkansa esimerkiksi pääasiassa kyseessä olevan kaltaisessa tapauksessa, jossa ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen ennakkoratkaisupyynnössä esittämien selvitysten mukaan notaarit ovat yksinomaan toimivaltaisia laatimaan yksityisiä liiketoimia koskevia julkisia asiakirjoja ja todistamaan virallisesti oikeaksi yksityisoikeudellisia asiakirjoja.³⁹ Samaan aikaan kiinteistörekisteri on käytettävissä vain, jos yksityinen liiketoimi on vahvistettu,⁴⁰ mikä merkitsee, että ehdottoman välttämättömyyden kriteeri täyttyy täysin.

86. Lopuksi asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 6 kohdan kolmannen edellytyksen osalta totean lyhyesti tämän ratkaisuehdotuksen edellisissä kohdissa esitetyn teleologisen tarkastelun mukaisesti, että Venäjälle sijoittautunutta oikeushenkilöä koskevan kauppasopimuksen vahvistamismenettelyä koskeva poikkeus ei heikennä kyseisellä asetuksella tai asetuksella N:o 269/2014 tavoiteltuja päämääriä edellyttäen tietenkin, että liiketoimeen osallistunutta oikeushenkilöä ei mainita viimeksi mainitussa asetuksessa tai että sillä ei ole asetuksessa N:o 833/2014 5 aa artiklan 1 kohdassa mainittuja yhteyksiä.

87. Tästä seuraa, että notaarin suorittama kauppasopimuksen vahvistaminen sellaisen liiketoimen yhteydessä, jossa osapuolena on Venäjälle sijoittautunut oikeushenkilö, täyttää asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 6 kohdan soveltamiselle asetetut kolme edellytystä. Jos unionin tuomioistuin katsoo, että kyseinen vahvistaminen kuuluu mainitun artiklan 2 kohdassa säädetyn kiellon piiriin, kyseiseen vahvistamiseen pitäisi siis silti soveltaa mainitun artiklan 6 kohdan mukaista poikkeusta.

B Kolmas ennakkoratkaisukysymys

88. Kolmannella kysymyksellään ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin haluaa selvittää, kielletäänkö asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 ja 6 kohdassa notaaria täyttämästä Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön omistaman kiinteän omaisuuden kauppaa koskevaa sopimusta sen vahvistamisen jälkeen. Ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin esittää tämän kysymyksen

³⁷ Ks. European Land Registry Association, Responsible Agency, saatavilla osoitteessa <https://www.elra.eu/facts-sheets/description-of-land-registration-systems/responsible-agency/>.

³⁸ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 56–58 kohta.

³⁹ Ks. myös Malavet, P.A., ”Council for the situation: The Latin notary: a historical and comparative model”, *Hastings International and Comparative Law Review*, osa 19(3), 1996, s. 455.

⁴⁰ Ks. myös Wilsch, H., ”The German ‘Grundbuchordnung’: History, principles and future about land registry in Germany”, *Fachbeitrag*, osa 137, 2012, s. 228.

erityisesti kolmen sellaisen tehtävän osalta, jotka osapuolet voivat antaa notaarille tehtäväksi, nimittäin kauppahinnan turvallisen säilyttämisen ja maksamisen varmistaminen, kiinteistöön kohdistuvien rasitteiden poistaminen ja omistusoikeuden siirron merkitseminen kiinteistörekisteriin uusille omistajille.

89. Kuten tämän ratkaisuehdotuksen 30 ja 39 kohdasta ilmenee, asetuksen N:o 2022/1904 johdanto-osan 19 perustelukappaleessa todetaan, että käsite ”oikeudelliset neuvontapalvelut” kattaa oikeudellisten asiakirjojen antamisen. Tämä tehtävä ei voi kuitenkaan kuulua asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan soveltamisalaan, ellei siihen sisälly neuvontaa, josta näin ollen tulee se kriteeri, jonka perusteella ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen nyt käsiteltävää kysymystä on analysoitava.

90. Haluan myös muistuttaa, että unionin tuomioistuimen oikeuskäytännön mukaan jäsenvaltiot voivat menettelyllistä itsemääräämisoikeutta koskevan periaatteen nojalla vapaasti antaa oikeudellisten asiakirjojen täyttämistä koskevia sääntöjä ja antaa notaareille roolin tässä menettelyssä.⁴¹ Kansallisessa lainsäädännössä voidaan siis antaa notaarien tehtäväksi suorittaa tiettyjä täyttämistehtäviä, jotka liittyvät sopimuksen täyttämiseen sen jälkeen, kun se on vahvistettu.

91. Lisäksi on todettava, että sillä seikalla, että osapuolet itse tai jopa kolmannet osapuolet voivat suorittaa tässä kysymyksessä tarkoitettuja täyttämistehtäviä, ei ole merkitystä sen määrittämiseksi, ovatko nämä tehtävät kiellettyjä asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan nojalla. Vaikka ehdottoman välttämättömyyden kriteeri on olennainen kyseisen asetuksen 5 n artiklan 6 kohdassa säädetyn poikkeuksen soveltamisessa, näin ei ole sen 5 n artiklan 2 kohdassa säädetyn kiellon osalta, jonka tarkastelussa on keskityttävä siihen, onko tietty tehtävä oikeudellista neuvontaa vai ei.

92. Nyt käsiteltävässä asiassa on todettava, että vaikka ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen toimittamat tiedot eivät ole erityisen tyhjentyviä, minun on vaikea tunnistaa tarkkaan ottaen oikeudellisen neuvonnan elementtiä niissä konkreettisissa tehtävissä, joihin kyseinen tuomioistuin viittaa kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen täyttämiseksi. Nämä tehtävät ovat itse asiassa vaiheita, jotka seuraavat automaattisesti kyseisen sopimuksen vahvistamisesta.

93. Erityisesti kauppahinnan turvallisen säilyttämisen ja maksamisen osalta tätä tehtävää ei voida pitää oikeudellisena neuvontapalveluna, koska notaarin tehtävä rajoittuu ostajan puolesta säilytettävän kauppahinnan suojaamiseen ja tämän hinnan maksamiseen myyjälle. Unionin tuomioistuin on itse asiassa tältä osin todennut, että notaarille tehdyn talletuksen osalta vain tarkistetaan lakisääteisten vaatimusten noudattaminen.⁴²

94. Tätä perustelua voidaan soveltaa myös omistusoikeuden siirron merkitsemiseen uusille omistajille kiinteistörekisteriin, mikä edellyttää ainoastaan vahvistetun asiakirjan esittämistä kyseisessä rekisterissä tai korkeintaan, kuten Saksan järjestelmässä, hakemuksen tekemistä puhtaasti muodollisena vaatimuksena.⁴³

⁴¹ Ks. tältä osin tuomio 1.10.2015, ERSTE Bank Hungary (C-32/14, EU:C:2015:637, 49 kohta oikeuskäytäntöviitauksineen).

⁴² Tuomio 1.2.2017, komissio v. Unkari (C-392/15, EU:C:2017:73, 118 kohta).

⁴³ Saksan järjestelmästä ks. em. Wilsch, H., s. 227, sekä Christian, H. ja Hartmut, W., ”Real property law and procedure in the European Union – National report: Germany”, *European University Institute*, 2005, s. 11 ja 14.

95. Lopuksi kiinteistöön kohdistuvien rasitteiden poistaminen ei myöskään näytä kuuluvan oikeudellisten neuvontapalvelujen ryhmään. Tällainen poistaminen edellyttää pääsääntöisesti vain kiinteistörekisteriin tehtävää hakemusta, johon on liitettävä notaarin luona ilmaistava rasiteoikeuden haltijan suostumus.⁴⁴

96. Tästä seuraa, että tehtävät, jotka notaari suorittaa Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön omistaman kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen täyttämiseksi, kun sopimus on vahvistettu, eivät kuulu asetuksen N:o 883/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädetyn kiellon piiriin.

97. Koska näistä tehtävistä ja siitä, miten ne suoritetaan Saksan järjestelmässä, ei kuitenkaan ole täsmällisiä tietoja, ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen tehtävänä on pääasian erityispiirteet huomioon ottaen arvioida, voidaanko ne suorittaa ilman osapuolille annettavaa oikeudellista neuvontaa.

98. Asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 6 kohdan osalta on riittävää todeta, että koska näitä tehtäviä voivat hoitaa notaarien lisäksi myös muut toimijat, mukaan lukien kauppasopimuksen osapuolet, edellä mainittu välttämättömyyskriteeri ei täyty. Jos unionin tuomioistuin näissä olosuhteissa katsoo, että notaarin kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen täyttämiseksi suorittamat tehtävät kuuluvat asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädetyn kiellon piiriin, mielestäni näihin tehtäviin ei voitaisi soveltaa kyseisen asetuksen 5 n artiklan 6 kohdassa säädettyä poikkeusta.

C Toinen ennakkoratkaisukysymys

99. Toisella kysymyksellään ennakkoratkaisua pyytänyt tuomioistuin tiedustelee lähinnä, sovelletaanko asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa säädettyä kieltoa Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön edustajaa avustavan tulkin tarjoamiin palveluihin vahvistamismenettelyn yhteydessä.

100. Totean, että tulkin käyttämisellä kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamisen yhteydessä on kaksi pääasiallista tarkoitusta.

101. Ensinnäkin tulkki avustaa tulkkaamalla henkilön ja notaarin välisiä keskusteluja ja välittämällä vahvistettavien asiakirjojen olennaiset tiedot pyydetyllä kielellä. Näin varmistetaan, että erityisesti tulkkausapua tarvitsevan henkilön oikeutta saada tietoja noudatetaan vahvistamismenettelyn aikana.

102. Toiseksi tulkki varmistaa notaarin ja osapuolten välisen suullisen viestinnän tehokkuuden. Kuten edellä todettiin,⁴⁵ virallista asiakirjaa pidetään täytenä näyttönä notaarin vahvistamista tosiseikoista ja lausumista. Nämä tosiseikat perustuvat hänen omiin havaintoihinsa, jotka hän on tehnyt osapuolten kanssa käydyistä suullisista keskusteluista. Notaarin on oltava varma osapuolten aikomuksista ja joissakin tapauksissa kirjattava osapuolten lausumat selkeästi ja yksiselitteisesti. Nämä tehtävät kuuluvat laillisuusvalvontaan, koska niiden tarkoituksena on selvittää, onko sopimuksella lainvastainen tai vilpillinen tarkoitus, jolloin notaarin on kieltäydyttävä vahvistamisesta.

⁴⁴ Ks. esim. Federal Ministry of the Interior and Community, Encumbrances and restrictions in the land register deletion, saatavilla osoitteesta <https://verwaltung.bund.de/leistungsverzeichnis/EN/leistung/99043017064000/herausgeber/BB-109438956/region/12>.

⁴⁵ Ks. tämän ratkaisuehdotuksen 32 ja 430 kohta.

103. On selvää, että tulkkaus mahdollistaa sopimuksen vahvistamisen lakisääteisten edellytysten tarkistamisen, mikä tarkoittaa, että tulkkauksen puuttuminen estäisi itse vahvistamisen. Vaikka tulkkaus on vain avustava liitännäispalvelu vahvistamismenettelyssä, se siis on olennainen menettelyn tehokkaan toteuttamisen kannalta.

104. Olen kuitenkin vakuuttunut siitä, että tulkin antama apu ei kuulu asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdan soveltamisalaan. Vaikka tulkkaus liittyykin itse vahvistamiseen, epäilen vahvasti, voidaanko tulkkaus luokitella oikeudelliseksi palveluksi, sillä tulkin ammatti ei lähtökohtaisesti ole oikeudellinen, vaikka tulkki avustaisi oikeudellisten asiakirjojen laatimisessa. Tulkin tehtävänä on välittää suullisesti ja täsmällisesti henkilön sanat toisen henkilön kielellä, mikä merkitsee viestintäpalvelua riippumatta välitettävästä sisällöstä.

105. Yhteenvetona katson, että vahvistamismenettelyyn liittyvää tulkkaustoimintaa ei voida pitää asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohdassa tarkoitettuna ”oikeudellisena neuvontapalveluna”, ja siksi se ei kuulu kyseisen säännöksen soveltamisalaan.

V Ratkaisuehdotus

106. Edellä esitetyn perusteella ehdotan, että unionin tuomioistuin vastaa Landgericht Berlinin esittämiin kysymyksiin seuraavasti:

1) Rajoittavista toimenpiteistä Ukrainan tilannetta epävakauttavien Venäjän toimien johdosta 31.7.2014 annetun neuvoston asetuksen (EU) N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohtaa

on tulkittava siten, että notaarin suorittama Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön omistaman kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistaminen ei kuulu kyseisessä säännöksessä säädetyn kiellon piiriin edellyttäen, että kyseinen oikeushenkilö voi kyseisen asetuksen mukaan tehdä liiketoimen ja vahvistamista ei täydennetä oikeudellisella neuvonnalla, mikä ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on tarkistettava.

2) Asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohtaa

on tulkittava siten, että palvelut, joita tulkki tarjoaa notaarin suorittaman Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön omistaman kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan sopimuksen vahvistamisen yhteydessä, eivät kuulu kyseisessä säännöksessä säädetyn kiellon piiriin.

3) Asetuksen N:o 833/2014 5 n artiklan 2 kohtaa

on tulkittava siten, että notaarin suorittama Venäjälle sijoittautuneen oikeushenkilön omistaman kiinteän omaisuuden kauppaa koskevan vahvistetun sopimuksen täyttäminen, johon sisältyy erityisesti kauppahinnan turvallisen säilyttämisen ja maksamisen varmistaminen, kiinteistöön kohdistuvien rasitteiden poistaminen ja omistusoikeuden siirron merkitseminen kiinteistörekisteriin uusille omistajille, ei kuulu kyseisessä säännöksessä säädetyn kiellon soveltamisalaan edellyttäen, että kyseinen oikeushenkilö voi kyseisen asetuksen mukaan tehdä liiketoimen ja näihin tehtäviin ei liity oikeudellista neuvontaa, mikä ennakkoratkaisua pyytäneen tuomioistuimen on tarkistettava.