



Associate Zeynep ABAT

Avrupa Birliği Adalet Divanı Noter İşlemlerinin Avrupa Birliği'nin Rusya'ya Yönelik Yaptırımlarını İhlal Etmediği Kararını Verdi

Court of Justice of the European Union Rules that Notarial Procedures do not Violate European Union's Sanctions against Russia

Avrupa Birliği Adalet Divanı ("ABAD"), C-109/23 sayılı kararında, bir noterin, borsada işlem görmeyen bir Rus şirketine ait bir mülkün satışını onaylamasının Avrupa Birliği'nin ("AB") Rusya'ya yönelik getirdiği yaptırımları ihlal etmediği yönünde bir karar verdi.

In the decision numbered C-109/23, the Court of Justice of the European Union ("CJEU") ruled that a notary's approval of the sale of a property belonging to an unlisted Russian company did not violate European Union's ("EU") sanctions against Russia.

Rusya'nın Ukrayna'yı işgali sonucunda uygulanan kısıtlayıcı tedbirleri içeren 6 Ekim 2022 tarihli ve 2022/1904 sayılı Konsey Tüzüğü kapsamındaki değişikliklerle getirilen 31 Temmuz 2014 tarihli ve 833/2014 sayılı Konsey Tüzüğü'nün 5n(2a) maddesi uyarınca, Rusya'da yerleşik bir tüzel kişi, kurum veya kuruluşa doğrudan veya dolaylı olarak hukuki tavsiye ve danışmanlık hizmeti verilmesi yasaklanmıştır.

Pursuant to Article 5n(2a) of Council Regulation (EU) No 833/2014 of 31 July 2014, as amended by Council Regulation (EU) No 2022/1904 of 6 October 2022, on the restrictive measures imposed as a result of the Russian invasion of Ukraine, it is prohibited to provide legal advice and consultancy services directly or indirectly to a legal person, institution or organization established in Russia.

Dava Konusu

Merkezi Moskova'da bulunan ve 2013 yılından bu yana Almanya'nın Berlin şehrinde kayıtlı bir mülke sahip olan bir Rus şirketi, bu mülkü 2022 yılında satmaya karar vermiştir. Alman Kanunu gereğince, taşınmaz mal satışının gerçekleşmesi için ilgili sözleşmenin noter tarafından onaylanması gerekmektedir. Almanya'da faaliyet gösteren bir noter, 833/2014 sayılı Tüzüğün

Facts of the Case

A Russian company headquartered in Moscow, which has owned a property registered in Berlin, Germany since 2013, has decided to sell this property in 2022. Pursuant to German law, the relevant contract must be notarized in order for the sale of real estate to take place. A notary in Germany refused to notarize the contract for the sale of the apartment on the grounds that it would

5n(2a) maddesinde belirtilen yasağı ihlal edeceği gerekçesiyle söz konusu dairenin satışına ilişkin sözleşmeyi tasdik etmeyi reddetmiştir. Dairenin Rus sahipleri konuyu Berlin'deki mahkemeye taşımış, Berlin Bölge Mahkemesi de konuyu ABAD'a havale etmiştir.

ABAD'ın Değerlendirilmesi

ABAD, noterlerin tarafsız bir şekilde, sözleşme taraflarının menfaatlerine eşit mesafede durarak hareket ettiğini belirterek noterin Rusya'da yerleşik bir tüzel kişiye ait taşınmaz malın satışına ilişkin bir sözleşmeyi tasdik etmesinin, 833/2014 sayılı Tüzüğün 5n(2a) maddesinde atıfta bulunulan 'hukuki danışmanlık hizmetleri' kavramının kapsamına girmediğini belirtmiş ve tasdik işleminin tarafların özel menfaatlerini desteklemeye yönelik bir hukuki tavsiye olmadığını belirtmiştir. ABAD'a göre, satın alma bedelinin satıcıya aktarılması, mülke yüklenen harçların iptal edilmesi, mülkiyet devrinin Tapu Siciline kaydedilmesi ve noter tasdiki bağlamında hareket eden bir tercümanın hizmetleri hukuki danışmanlık anlamına gelmez; bu nedenle de bu hizmetler yasal yasak kapsamında değildir.

Sonuç

Noterler, sözleşme taraflarından herhangi birini temsil etmemektedir ve hukuki işlemin tüm taraflarına bağımsız ve tarafsız bir şekilde yaklaşmaktadır. ABAD'a göre, noterlerce yapılan işlemler, tarafların özel menfaatlerine ilişkin olmaması nedeniyle Tüzüğün 5n(2a) maddesinde bahsedilen hukuki danışmanlık kavramının kapsamına girmemektedir. Zira Tüzüğün hiçbir hükmünde, bir kişinin yalnızca Rusya'da yerleşik olması nedeniyle bir işlem den alıkonulmasına veya Avrupa Birliği topraklarında bulunan ve böyle bir kişiye ait olan taşınmaz malların devrine ilişkin genel bir yasaklama getirilmemiştir. Bu karar, ABAD'ın AB tarafından Rusya'ya uygulanan yaptırımlara istisna getirmesi nedeniyle önem taşımaktadır.

Not: Kararda ayrıca noterlik işlemleri kapsamında yapılan kimlik doğrulama işlemi sırasında, kimlik doğrulama işleminin yapıldığı

violate the prohibition set out in Article 5n(2a) of Regulation 833/2014. The Russian owners of the apartment brought the matter before the court in Berlin, which referred the matter to the CJEU.

Evaluation of the CJEU

The CJEU stated that notaries act in an impartial manner, at an equal distance from the interests of the contracting parties, and that the notary's notarization of a contract for the sale of immovable property belonging to a Russian legal person does not fall within the concept of "legal advisory services" referred to in Article 5n(2a) of Regulation (EU) No 833/2014. Also, CJEU claimed that the notarization is not legal advice aimed at promoting the private interests of the parties. Moreover, according to the CJEU, the services of an interpreter acting in the context of the transfer of the purchase price to the seller, the cancellation of the fees imposed on the property, the registration of the transfer of ownership in the Land Registry and the notarization do not amount to legal advice and are also not covered by the legal prohibition.

Conclusion

Notaries do not represent any of the contracting parties and approach all parties to the legal transaction in an independent and impartial manner. According to the CJEU, transactions carried out by notaries do not fall within the legal advisory service referred to in Article 5n(2a) of the Regulation as they do not concern the interests of the parties. This is because nothing in the Regulation imposes a general prohibition on the exclusion of a person from a transaction solely on the grounds of his or her residence in Russia or on the transfer of immovable property located in the territory of the European Union and belonging to such a person. This judgment is significant as the CJEU made an exception to the sanctions imposed by the EU on Russia.

Note: The Decision also states that translation services provided by an interpreter to assist a person who does not speak the language in which

dili bilmeyen bir kişiye yardımcı olmak amacıyla tercüman tarafından sağlanan çeviri hizmetlerinin de hukuki danışmanlık hizmetleri yasağı kapsamına girmediğı ifade edilmiştir.

the authentication process is carried out during the identity verification process within the scope of notarial procedures do not fall within the scope of the prohibition of legal counselling services.