

Processo n.º 627/2018

(Recurso em matéria cível)

Data: 6 de Dezembro de 2018

ASSUNTOS:

- Acordo verbal da aquisição de imóvel
- Não formalização do acordo escrito por culpa dos Réus e pedido formulado pelos Autores de restituição de quantias pagas para aquisição do imóvel

SUMÁRIO:

I – Ficando provado que, entre os Autores e os Réus, acordaram verbalmente em Macau, nos finais de 2010, que iriam adquirir em conjunto um imóvel sito na República Popular da China, e este seria registado em nome da Ré, prova-se também que as Partes combinaram que, na realidade, a cada uma caberia 50% do imóvel e, em contrapartida, que lhes caberia a obrigação de pagamento do preço, em iguais proporções, obrigações estas que os Autores cumpriram, para além de pagar as despesas adicionais resultantes de tal aquisição.

II – Nos termos do acordo verbal, as partes deveriam formalizar um escrito para comprovar a titularidade da metade do imóvel em causa, tal não veio a suceder por os Réus não responderem ao pedido nestes termos formulados pelos Autores.

III – Perante as cartas enviadas por mandatária dos Autores, com vista a interpelar os Réus para honrar os compromissos, estes continuaram a não dar cumprimento ao acordado.

IV – Perante o incumprimento pelos Réus, os Autores propuseram uma acção contra os Réus, tendo estes sido citados pessoalmente, o que leva, com a

citação, os Réus a constituir-se em mora e assumir as consequências daí decorrentes (artigo 794º do CCM).

V – Provado o cumprimento pelos Réus do acordado, e fica demonstrado que os Autores deixaram de interesse (*e também deixaram de ter essa possibilidade*) em adquirir a metade do imóvel em causa por falta de colaboração dos Réus, há lugar à condenação dos Réus em restituir aos Autores as quantias pagas pelos mesmos, julgando-se, deste modo, procedente o pedido nestes termos formulado pelos Autores.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo n.º 627/2018

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 6 de Dezembro de 2018

Recorrentes : - **A**
- **B**

Recorridos : - **C**
- **D**

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A e **B**, Recorrentes, devidamente identificados nos autos, discordando da sentença de primeira instância, dela vieram, em 30/04/2018, recorrer para este TSI com os fundamentos de fls. 441 a 465, tendo formulado as seguintes conclusões (fls. 441 a 465):

I. O OBJECTO DO PRESENTE RECURSO

1. O presente recurso tem por objecto i) o acórdão proferido pelo Tribunal sobre a matéria de facto, no que se refere à resposta dada ao quesito 26.0 da base instrutória, e ii) a dita sentença, com a qual os Autores não se conformam.

II - O RECURSO SOBRE A MATÉRIA DE FACTO

2. Constituindo objecto do presente recurso a impugnação da decisão de facto proferida pelo Tribunal Colectivo no respectivo acórdão, e ao abrigo do disposto no artigo 599.º do CPC, vêm os

Recorrentes declarar que **a impugnação da decisão de facto incide sobre a resposta dada pelo Tribunal ao quesito 26.º da base instrutória**, que foi julgado como parcialmente provado, mas omite elementos essenciais a uma decisão justa do presente litígio.

3. Questionava-se no aludido quesito se "O acordo celebrado verbalmente entre os Autores e Réus não foi ainda realizado por escrito, conforme tinha sido acordado, por os Réus a tal se terem recusado apesar de diversas vezes e por diversas formas ter sido solicitado pelos Autores nos anos de 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015?"

4. Todavia, na resposta ao referido quesito, ficou apenas provado que "O acordo celebrado verbalmente entre Autores e Réus ainda não foi formalizado".

5. Ora, na modesta opinião dos Autores, a resposta ao quesito 26.º resulta de uma apreciação incorrecta das provas oferecidas aos Autos.

6. Isto porque foram submetidas aos Autos, como Doc. 41 a 43, as cartas enviadas pelos Autores aos Réus, por correio registado (com os respectivos talões de registo), em 27 de Julho de 2015, e como Doc. 44 a 46, as cartas enviadas, também por correio registado (com os respectivos talões de registo), a 17 de Setembro de 2015.

7. Do teor das cartas juntas aos Autos como Doc. 41 a 43, conclui-se que no dia 27 de Julho de 2015 os Autores enviaram uma carta para vários endereços conhecidos dos Réus - entre os quais se incluíam instituições de ensino onde o Réu C trabalhava - na qual expressamente os interpelavam para (i) formalizar o acordo verbal que haviam celebrado no prazo de 15 dias, e (ii) no prazo de 60 dias, tomar as diligências necessárias para celebrar a escritura que permitisse titular a propriedade dos Autores sobre 50% dos imóveis.

8. Uma vez que os Réus nunca acederam aos pedidos feitos pelos Autores, não tendo sequer oferecido qualquer resposta, os Autores viram-se forçados a enviar nova missiva, novamente por correio registado, para as mesmas moradas, em 17 de Setembro de 2015, através da qual informavam os Réus que, na ausência de qualquer resposta à carta de 27 de Julho de 2015, os Autores haviam perdido o interesse no negócio acordado, em face do manifesto incumprimento do acordo por parte dos Réus, que se recusaram (i) a formalizar por escrito o acordo verbal entre os Réus e os Autores que reconhecia que os Autores tinham direito a 50% do Imóvel e por maioria de razão (ii) a celebrar a respectiva escritura que permitiria titular a propriedade dos Autores.

9. Em consequência dessa perda de interesse, consideravam ter direito a receber os montantes entregues aos Réus, os quais passariam a considerar como tendo sido entregues a título de mútuo, e exigiam o reembolso dos mesmos. Uma vez mais, os Réus decidiram nada fazer (facto que aliás fica devidamente comprovado na resposta ao quesito 29.º).

10. Destaque-se então que, na resposta ao quesito 28.º, fica provado que os Autores enviaram uma carta aos Réus em 17 de Setembro de 2015 - carta essa que foi junta aos Autos como

Doe. 41 a 46 - a pedir o 4 reembolso dos montantes que lhes haviam sido entregues.

11. Na referida carta de 17 de Setembro de 2015 faz-se referência expressa à carta de 27 de Julho de 2015, referindo a mesma que "Não obstante a M/missiva de 27.07.2015, V. Exas. nada responderam, nem no que respeita à formalização do acordo existente entre as partes, nem quanto à confissão da dívida que assumiram. "

12. Pelo que o conteúdo dessa carta, e também da carta de 27 de Julho de 2015, deveria ter sido devidamente explicitado na resposta ao quesito 26.º.

13. Mais, tendo ambas as cartas sido enviadas pelo mesmo método (correio registado) e para os mesmos endereços, entre os quais constavam locais de trabalho do 1.º Réu, e tendo os Autores junto aos Autos os respectivos talões de registo relativos às cartas que foram enviadas aos Réus, o facto de ficar dado como provado que a carta datada de 17 de Setembro de 2015 foi enviada (vide resposta ao quesito 28.º) e não ficar provado o envio da carta de 27 de Julho de 2015, não pode deixar de configurar uma inadequada e ilegal valoração da prova carreada para os Autos.

14. Assim, do teor dos documentos juntos como Doe. 41 a Doe. 46, é inegável que durante o ano de 2015 não só os Autores interpelaram por escrito os Réus, como lhes fixaram um prazo para cumprir a obrigação de formalizar por escrito o acordo que haviam celebrado oralmente.

15. Ficou também provado que os Réus foram devidamente alertados para a perda de interesse no negócio por parte dos Autores e nada fizeram para devolver os montantes que lhes haviam sido entregues, ou para tentar remediar a situação.

16. Donde resulta de forma evidente que o envio da carta de 27 de Julho de 2015 não foi tomado em consideração nem devidamente explicitado na resposta ao quesito 26.º, tal como mandam as regras do artigo 558.º do CPC.

17. Se é verdade que o artigo 558.º do CPC atribui liberdade à apreciação da prova por parte do decisor, não pode essa liberdade ser exercida em frontal colisão com a prova documental produzida nos Autos, como foi o caso na decisão de que ora se recorre.

18. Ainda que porventura se admitisse que a carta de 27 de Julho de 2015 não fora enviada aos Réus - o que não se concede - sempre se dirá que a carta de 17 de Setembro de 2015 continha elementos suficientes, pela referência expressa que aí se faz à carta de 27 de Julho de 2015 e à obrigação de formalização do acordo existente entre as partes, para os Réus perceberem que ou (i) estavam em incumprimento; ou (ii) havia um qualquer mal-entendido caso em que, qualquer pessoa normal se disponibilizaria prontamente a remediar a situação ao invés de esperar por uma eventual acção judicial.

19. Em suma, a falta de resposta a qualquer das cartas enviadas em 2015 é prova mais do que suficiente, e devidamente documentada nos autos, da recusa expressa por parte dos Réus em celebrar o acordo.

20. Torna-se portanto essencial que estes documentos, e a reacção dos Réus aos mesmos, sejam apreciados na sua plenitude, de modo a que, nos termos do artigo 629.º n.º 1, al. b) do CPC, seja alterada a resposta ao quesito 26.º por este Douto Tribunal.

21. Deve ainda referir-se que resulta inequivocamente do teor dos restantes quesitos (vide resposta aos quesitos 1.º e 3.º) que tinha sido acordado formalizar o acordo por escrito, facto que constava igualmente do quesito 26.º e que, inexplicavelmente, foi omitido na resposta a esse mesmo quesito.

22. Em face do tudo o exposto, e na modesta opinião dos Autores, a resposta ao quesito 26.º, onde se lê: "o acordo celebrado verbalmente entre Autores e Réus ainda não foi formalizado.", é manifestamente incompleta atendendo à prova produzida nos Autos.

23. Consequentemente, a resposta ao quesito 26.º tem de ser reformulada, ao abrigo do disposto no artigo 629.º n.º 1 al. b) do CPC, na medida em que se passe a ler: "O acordo celebrado verbalmente entre os Autores e Réus não foi ainda realizado por escrito, conforme tinha sido acordado, por os Réus a tal se terem recusado, apesar de ter sido solicitado pelos Autores em 2015, nos termos das cartas enviadas em 27 de Julho de 2015 e 17 de Setembro de 2015 juntas aos Autos como documentos 41 a 46, cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido. "

III - O RECURSO SOBRE A SENTENÇA

24. A Sentença Recorrida assenta essencialmente nos seguintes fundamentos:

(i) Os Autores qualificaram erroneamente a relação jurídica que sustentava o acordo entre as partes, por não haver qualquer contrato de mútuo, mas tão-somente um mandato sem representação;

(ii) Não ficou provado que os Autores tenham interpelado os Réus para formalizar por escrito o acordo verbal que as partes haviam celebrado relativamente ao Imóvel;

(iii) Por conseguinte, não ficou provado o incumprimento dos Réus dessa obrigação de formalizar o acordo por escrito;

(iv) Por outro lado, não há também qualquer incumprimento da obrigação de transferir a propriedade de 50% do Imóvel para os Autores, porquanto os Réus nunca foram interpelados para o fazer e não estão em incumprimento da obrigação de reduzir a escrito o acordo verbal que celebraram.

25. Dada a complexidade que envolve o presente caso, os Autores concedem que poderão eventualmente ter invocado erroneamente o instituto jurídico ao abrigo do qual teriam direito a ser ressarcidos das quantias que os Réus se recusam a devolver.

26. Mas, como bem refere a sentença ora em crise, nos termos do artigo 567.º do CPC "O Juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito; mas só pode servir-se dos factos articulados pelas partes, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º".

27. E, assim, se aceitam que o presente litígio seja dirimido no âmbito de um mandato sem representação e não de um contrato de mútuo, em face da matéria de facto dada como assente nos Autos e das regras da experiência comum, não podem os Autores conceder que os Réus não estejam evidente e cabalmente numa situação de incumprimento definitivo, incumprimento esse que necessariamente tem de resultar na condenação dos Réus à restituição dos montantes entregues pelos Autores aos Réus.

28. Em suma, e sustentando-se no disposto no artigo 567.º do CPC, impunha-se ao Tribunal a quo uma decisão que, ao invés de remeter os Autores para uma nova acção, baseada nos mesmos factos, destinada a condenar os Réus na restituição aos montantes que lhes foram entregues pelos Autores, determinasse imediatamente essa restituição, assim repondo a legalidade e a justiça.

A) Consequências da reapreciação da prova

29. Resulta cristalino do teor da carta de 27 de Julho de 2015, que foi expressamente fixado um prazo aos Réus para (i) formalizar o acordo verbal por escrito (15 dias) e (ii) para conduzir as diligências necessárias à realização da escritura que transferiria 50% da propriedade do Imóvel para os Autores (60 dias).

30. Dando-se como provado o envio da missiva de 27 de Julho de 2015, e apreciando-se o seu conteúdo em conformidade, fica provado que os Réus foram interpelados por escrito para formalizar o acordo verbal e para celebrar a escritura que transferiria 50% da propriedade do Imóvel para os Autores e que sempre se recusaram a fazê-lo.

31. Verificado desde logo por esta via o incumprimento destas duas obrigações por parte dos Réus, fica naturalmente justificada a perda do interesse no negócio por parte dos Autores (facto que aliás está dado como provado na resposta ao quesito 29.º), e conseqüentemente o seu direito a serem-lhes devolvidas as quantias que entregaram aos Réus.

32. Por outro lado, e como também já demonstrado, ainda que não se desse como provado que a carta de 27 de Julho 2015 foi enviada, a verdade é que o envio da carta de 17 de Setembro de 2015 foi dado como provado na resposta ao quesito 28.º.

33. Assim, deveria pelo menos ter sido dado como provado o envio da carta de 17 de Setembro de 2015 na resposta ao quesito 26.º. Carta essa que continha elementos suficientes para se concluir que os Réus, ao optarem por não responder à mesma, se colocavam numa situação clara de incumprimento, justificando-se igualmente a perda de interesse no negócio por parte dos Autores.

34. Concluindo, se a resposta ao quesito 26.º for reformulada nos termos supra expostos, como deve, fica devidamente provado o que é evidente, i.e. que os Réus foram interpelados para o cumprimento do mandato, optando por não o cumprir.

B) Do manifesto incumprimento da obrigação de formalizar o acordo verbal por parte dos Réus

35. Ainda que se entenda que a resposta ao quesito 26.º não carece de ser reformulada - o que apenas se concebe por mera cautela de patrocínio - a verdade é que constam dos Autos elementos mais do que suficientes para que se desse como provado o incumprimento dos Réus no que diz respeito à obrigação de formalização do acordo verbal que haviam celebrado com os Autores, sem necessidade do cumprimento do ritual do envio de uma interpelação para cumprimento, como defende o Tribunal a quo.

36. Em primeiro lugar porque, como se provou, os Réus nunca ofereceram qualquer resposta às cartas que lhes foram enviadas.

37. Admitindo - o que não se concede - que só a carta de 17 de Setembro de 2015 foi enviada aos Réus (envio que está dado como provado na resposta ao quesito 28.º), a falta de resposta dos Réus à referida carta seria indício decisivo para demonstrar a falta de vontade em formalizar o acordo por escrito e o conseqüente incumprimento do mandato.

38. Pois criou nos Autores a convicção legítima de que o acordo não se iria formalizar.

39. Em segundo lugar porque, tendo sido citados para contestar a presente acção, em momento algum os Réus admitiram a existência do acordo celebrado entre as partes e/ou se mostraram disponíveis para o formalizar e, em última análise para o cumprir.

40. Pelo contrário, na sua contestação os Réus repudiam por completo a existência do acordo, oferecendo um negócio diferente e incompatível com aquele, o qual foi dado totalmente como não provado no acórdão sobre a matéria de facto.

41. Pelo que, ad absurdum, se se admitisse que os Réus não receberam nenhuma das cartas (entendimento que colide frontalmente com a resposta dada aos quesitos 28.º e 29.º), sempre se dirá que no momento em que foram citados para contestar a acção interposta pelos Autores tomaram pleno conhecimento do teor das mesmas e das suas pretensões.

42. E, nesse momento, mantendo a intenção de cumprir o acordado com os Autores, tinham oportunidade de o fazer, como o faria qualquer pessoa de bem.

43. Ao invés, o repúdio absoluto do acordo e a conseqüente opção pelo recurso a histórias fantasiosas, demonstrou inequivocamente perante o Tribunal a quo o que já era evidente para os Autores depois de os Réus não terem respondido às cartas que lhes foram enviadas, i.e. que era vontade firme dos Réus não formalizarem por escrito o acordo verbal que haviam celebrado com os Autores e, muito menos transmitir 50% do Imóvel para os Autores.

44. Mais, toda a conduta dos Réus supra descrita configura uma recusa em cumprir a obrigação a que estavam vinculados, pelo que em bom rigor, nem seria necessário proceder a qualquer interpelação admonitória, nem a alegação da perda do interesse no negócio por parte dos Autores para que os Réus ficassem em situação de incumprimento definitivo.

45. Isto porque, se se pode considerar a falta de resposta às cartas enviadas em 27 de

Julho de 2015 e 17 de Setembro de 2015 como uma recusa tácita em não cumprir com a obrigação, já a contestação dos Réus consubstancia uma recusa expressa, um verdadeiro repúdio do contrato, ambas as condutas geradoras, por si só, de incumprimento por parte dos Réus.

46. E assim, em face dos comportamentos supra, torna-se incompreensível como pode o Tribunal a quo considerar que não houve incumprimento definitivo por parte dos Réus da obrigação de reduzir a escrito o acordo verbal que as partes haviam celebrado.

47. E como é sabido, nos termos gerais do artigo 787.º do CC, faltando os Réus ao cumprimento da obrigação a que se vincularam, nomeadamente a vertida no artigo 1087.º a) do CC (o cumprimento do mandato, segundo as instruções do mandante) tornaram-se responsáveis pelos prejuízos que causaram ao credor, pelo que a decisão recorrida está em clara oposição com a lei aplicável, carecendo de ser revista.

48. Por outro lado, a decisão recorrida repete ao transe a inexistência de uma interpelação para o cumprimento, argumentação essa que resulta apenas de ter desconsiderado por completo o teor das missivas de 27 de Julho de 2015 e 15 de Setembro de 2015 sempre que tal desconsideração se revelou necessária à argumentação que norteia a decisão.

49. Ora se o ritual formal da interpelação dirigida ao devedor pelo Autor é importante e, regra geral, deve ser cumprido, este não pode ser exigido ao credor cegamente (ou pelo menos não podem ser retiradas as consequências que o Tribunal a quo extraiu da suposta ausência de interpelação).

50. Assim, sempre que a conduta do devedor (os Réus neste caso) seja suficiente para concluir pelo incumprimento, o ritual formal da interpelação perde a relevância que teria noutras circunstâncias, por se tornar inútil.

51. Diga-se também que, fixada apenas numa suposta falta de interpelação dirigida aos Réus, a sentença em crise ignora a presunção de culpa estabelecida pelo artigo 788.º do CC, que postula o seguinte: "Incumbe ao devedor provar que a falta de cumprimento ou o cumprimento defeituoso da obrigação não procede de culpa sua".

52. No caso em apreço os Réus recusaram responder às cartas que os Autores lhes enviaram.

53. Mais, em sede de contestação negaram cabalmente a existência de qualquer acordo celebrado com os Autores, afirmando expressamente que nada lhes deviam e que os montantes lhes tinham sido entregues pelos Autores a título de reembolso de um eventual empréstimo que os Réus lhes teriam concedido, que não provaram.

54. Assim, vencendo a versão fantasiosa dos factos apresentada pelos Réus, os Autores não teriam direito à formalização do acordo por escrito, não teriam direito a 50% do Imóvel, nem sequer à restituição dos montantes que lhes entregaram.

55. Em suma, os Réus assumem expressamente que não formalizam o acordo por não reconhecerem a sua existência.

56. Pelo que, ao contrário do que lhes era exigido pelo artigo 788.º do CC, os Réus provaram indubitavelmente que o incumprimento decorria exclusivamente de culpa sua.

57. Assim, tendo o incumprimento dos Réus sido alegado pelos Autores e não tendo aqueles logrado provar o contrário, outra opção não restaria ao Tribunal a quo do que a de dar por provado o incumprimento por parte dos Réus, nos termos do previsto no artigo 788.º do CC.

58. Em jeito de conclusão, i) ao ignorar o comportamento dos Réus, que por sua culpa exclusiva não cumpriram o mandato, ficando portanto obrigados a devolver os montantes que lhes foram entregues pelos Autores (vide arts. 787.º e 1087.º a), ambos do CC); e ii) ao ignorar que cabia aos Réus o ónus de provar que não incumpriram a obrigação de formalização do acordo escrito ou que, havendo incumprimento, este não decorria de culpa sua (vide art. 788.º CC), a decisão em crise viola a lei aplicável, resultando de uma apreciação dos factos baseada num formalismo excessivo - e, repita-se, numa apreciação errónea da prova produzida em juízo contrária às regras do art. 558.º do CPC - que perpetua uma manifesta ilegalidade e uma grave injustiça contra os Autores.

C) Do manifesto incumprimento do mandato por parte dos Réus (i.e. da transferência da propriedade de 50% do Imóvel)

59. Resta aferir se houve também incumprimento da obrigação de transferir 50% da propriedade do Imóvel para os Autores, ou seja, incumprimento do mandato por parte dos Réus.

60. Vem a decisão ora em crise referir que, não estando provado o incumprimento da obrigação de formalizar o acordo por escrito, não pode também ter-se por provado o incumprimento do mandato sem representação, que se consubstanciava na aquisição de um Imóvel por parte dos Réus, que seria pago em partes iguais pelos Autores e pelos Réus, sendo que num momento posterior, os Réus transfeririam metade da propriedade desse Imóvel para os Autores.

61. Esquecendo por uns instantes que houve de facto interpelação feita pelos Autores aos Réus' para cumprimento da obrigação, o Tribunal a quo quer fazer crer que não há qualquer indício de que o mandato sem representação não vá ser cumprido.

62. Deitando por terra todas as regras de experiência e do senso comum, são deixados os Autores na delicada posição de se verem sem qualquer título que confirme o acordo que celebraram com os Réus, por estes se recusarem a fazê-lo, mas continuarem "presos" ao negócio mesmo que os Réus neguem a sua existência, porque o Tribunal a quo entende que ainda não houve incumprimento por parte dos Réus.

63. Como supra já se mencionou, tal decisão não é legal uma vez que o comportamento dos Réus, de repúdio absoluto do acordo e da invocação de um outro negócio totalmente incompatível com aquele (e que não foi dado como provado), justifica por si só que os Réus se tenham

voluntariamente colocado em situação de incumprimento, o que levou à conseqüente perda de interesse no negócio por parte dos Autores.

64. Por outro lado, sempre se dirá neste caso que "quem não pode o menos, não pode o mais", pois que resulta evidente que quem se recusa a formalizar por escrito o acordo de, no futuro, transmitir a propriedade do Imóvel, naturalmente que se recusará a transmitir essa propriedade quando para tal for interpelado.

65. Com efeito, é legítimo concluir que a recusa em formalizar o acordo verbal teve sempre como objectivo impedir que os Autores estivessem na posse de um título que lhes permitisse agir judicialmente contra os Réus em caso de incumprimento da obrigação de transmitir a propriedade de 50% do Imóvel para os Autores.

66. Exemplo manifesto dessa intenção dos Réus é que, volvidos quase três anos desde que foram interpelados para tal, nem foi o acordo reduzido a escrito, nem foi a propriedade de 50% do Imóvel transmitida para os Autores, não havendo possibilidade de se cumprir o acordo.

67. Acresce ainda que tendo os Autores alegado o incumprimento por parte dos Réus, cabia-lhes a estes provar o contrário, ao abrigo do disposto no artigo 788.º do CC.

68. Ora, os Réus afirmaram logo à partida que não cumpriram nem tencionam cumprir a obrigação de transmitir metade do Imóvel para os Autores, por não reconhecerem a existência de tal obrigação, ficando por esta via imediata e cabalmente provada a situação de incumprimento definitivo em que se colocaram voluntariamente.

69. Por fim, a conduta dos Réus é absolutamente contrária aos deveres de boa-fé que norteiam a execução dos contratos e uma violação do princípio da confiança, violação essa que justifica, sem mais, que: i) os Réus se encontrem em situação de incumprimento, ii) os Autores tenham perdido o interesse no negócio e, iii) sejam os Réus condenados no pagamento dos montantes que lhes foram entregues pelos Autores.

70. Por força de tudo o exposto, na modesta opinião dos Autores, impunha-se outra decisão ao Tribunal a quo; uma decisão que apreciasse devidamente a conduta dos Réus e tudo o que estes alegaram em sede de contestação demonstrativo da absoluta impossibilidade destes transmitirem a propriedade de metade do Imóvel para os Autores.

*

C e D, Recorridos, com os sinais identificativos nos autos, vieram responder ao recurso nos termos de fls. 470 a 495, tendo formulado as seguintes conclusões :

1. 關於上訴人針對事實方面的上訴

1) 上訴人主要認為若法院正確審查與起訴狀一併呈法院審查的文件 41 至 43(關於 2015 年 7 月 27 日的函件)以及文件 44 至 46 (關於 2015 年 9 月 17 日的函件), 針對第 26 條調查基礎內容, 法院應裁定如下: "*O acordo celebrado verbalmente entre os Autores e Réus não foi ainda realizado por escrito, conforme tinha sido acordado, por os Réus a tal se terem recusado, apesar de ter sido solicitado pelos Autores em 2015, nos termos das cartas enviadas em 27 de Julho de 2015 e 17 de Setembro de 2015 juntas aos Autos como documentos 41 a 46, cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido.*"

2) 在上訴人及被上訴人向法院提交訴辯書狀的階段後, 尊敬的法官閣下篩選了與本案有關的調查基礎內容, 尤其是以下所指的第 6 條及第 26 條。

3) 調查基礎第 6 條的內容如下: "*Autores e Réus acordaram ainda que iriam fazer constar de escrito assinado por todos que os Autores suportariam metade do preço do imóvel, que por isso pertencia de facto aos quatro, e que a 1.ª Ré se comprometia ou a transferir para os Autores, logo que estes entendessem oportuno, a propriedade de metade do imóvel ou, caso qualquer uma das Partes decidisse vendê-lo a terceiros e encontrasse comprador, a entregar metade do produto dessa venda aos Autores ?*"

4) 調查基礎第 26 條的內容如下: "*O acordo celebrado verbalmente entre autores e réus não foi ainda formalizado por escrito, conforme tinha sido acordado, por os Réus a tal se terem recusado apesar de diversas vezes e por diversas formas ter sido solicitado pelos autores nos anos de 2011,2012, 2013,2014 e 2015?*"

5) 於 2017 年 5 月 8 日作出關於涉案事實方面的合議庭裁 (以下簡稱"事實裁判")中, 針對第 6 條調查基礎內容, 法院裁定如下: "*PROVADO o que consta da resposta ao quesito 9º*" 而針對第 9 條調查基礎內容, 法院裁定如下: "*PROVADO que e acordaram formalizar por escrito esse acordo verbal.*"

6) 針對第 26 條調查基礎內容, 法院裁定如下: "*PROVADO que o acordo celebrado verbalmente entre Autores e Réus ainda não foi formalizado.*"

7) 就事實裁判中, 關於獲證事實方面, 法院有作出詳細分析及理由說明, 尤其如下:

" (...) Uma vez que das declarações das testemunhas não são conclusivas, o tribunal, tendo essa prova presente, analisou a prova documental a qual aponta para a existência do acordo alegado pelos Autores salvo alguns aspectos dos termos invocados. (...) "

" (...) Quanto ao teor do acordo, a prova acima referida não permitiu concluir que as partes acordaram lavrar o acordo com o teor indicado no quesito 6º. Com efeito, a 1ª testemunha, que foi também convidado para participar na aquisição e, por isso, teve conhecimento directo do acordo, apenas declarou que as partes acordaram lavrar o acordo por escrito sem indicar qual seria o conteúdo a constar no respectivo documento. (...) " " (...) Ainda no que concerne ao cumprimento do acordo, a 1ª testemunha afirmou que o acordo escrito nunca foi assinado. No entanto, não indicou os respectivos motivos nem a restante prova testemunhal conseguiu esclarecer este ponto. Pelo que, não foi possível ao tribunal concluir que os Réus se recusaram a assiná-lo. (...) "

" (...) Quanto à interpelação e à atitude dos Autores em relação ao acordo, as cartas enviadas por estes e as testemunhas demonstraram parte dos factos alegados. (...) "。

8) 可見, 就第 6 條及第 26 條的事實認定, 尊敬的一審法院法官 閣下是在詳細分析卷宗

內的所有文件，尤其文件 41 至 43(關於 2015 年 7 月 27 日的函件)以及文件 44 至 46(關於 2015 年 9 月 17 日的函件)，並結合證人證言而作出的判斷。

9) 調查基礎第 26 條事實與第 6 條事實是緊密相關的，尤其是因為第 26 條要搭配第 6 條的事實才可以體現須要書面化的口頭協議內容為何，若不能證明口頭協議的全部內容，那麼也就不能證明被上訴人有義務將該口頭協議的內容書面化，或不能證明被上訴人拒絕了將該口頭協議的內容書面化。

10) 從簡單邏輯可見，上訴人證明不了被上訴人有義務按其要求將某口頭協議的內容書面化，因而亦不能被上訴人處遲延或不履行狀態。

11) 綜上，法院只能依賴僅有的證據就涉案的事實作出裁決，針對第 26 條的事實，根據已載入卷宗的證據及證人證言，尊敬的一審法官 閣下已做出了最公正的裁決，因此，懇請駁回上訴人更改調查基礎第 26 條內容的請求，並維持第 26 條的內容如下：*"PROVADO que o acordo celebrado verbalmente entre Autores e Réus ainda não foi formalizado."*

II. 關於上訴人針對尊敬的一審合議主席作出的判決方面之上訴

II-A. 關於調查基礎第 26 條內容獲更改後所產生的後果

12) 為謹慎起見，若法院批准更改調查基礎第 26 條的事實，我方認為同樣基於第 26 條事實和上述文件 41 至 43 (關於 2015 年 7 月 27 日的函件) 與第 6 條事實是緊密相關的，因為僅透過第 6 條內容才可以確定被上訴人需要書面化的口頭協議內容為何，若不能證明口頭協議的全部內容，那麼，從簡單邏輯可見，亦不能指被上訴人遲延履行或不履行上訴人在上述文件 41 至 43 中主張的口頭協議內容書面化之義務。

13) 若不能認定存在被上訴人處於遲延的狀態，則不須進一步分析上訴人是否有權解除與被上訴人的協議並要求被上訴人向上訴人返還相關給付。

14) 綜上，於 2018 年 1 月 30 日，合議庭主席就本案作出的判決 (以下簡稱為“該判決”)，在該判決中，法院針對案情作出了詳細的分析、充分的理由說明，其內容尤其如下：

" (...) Alegam os Autores que as partes acordaram que iriam fazer constar de escrito assinado por todos que os Autores suportariam metade do preço do imóvel, que por isso o imóvel pertencia de facto às partes, e que a r Ré (2º Ré?) se comprometia ou a transferir para os Autores, logo que estes entendessem oportuno, a propriedade de metade do imóvel, ou, caso qualquer uma das partes decidisse vende-lo a terceiros e encontrasse comprador(es), a entregar metade do produto dessa venda aos Autores; que, a partir de meados de 2011, ou seja, já depois de adquirido o imóvel e contraído o empréstimo bancário, os Autores vinham insistindo junto dos Réus para que o acordo fosse reduzido a escrito tendo estes acabado por recusar cumprir este dever.

Feito o julgamento da matéria de facto, ficou tão-só demonstrado que as partes acordaram formalizar o acordo por escrito nos termos acima indicados mas tal formalização ainda não foi feita. (...)"

" (...) Como foi já indicado, os Autores não lograram demonstrar a interpelação por si alegada. Assim, apesar de estar provado que nunca as partes formalizaram o acordo por escrito, não se pode concluir que os Ré us estavam em mora.

Ora, sem isso e independentemente da questão de saber se o incumprimento do dever em questão pode pôr em causa a relação estabelecida entre as partes, nunca se pode afirmar que houve incumprimento definitivo do acordo para sustentar um pedido de restituição de tudo o que foi prestado

pelos Autores em virtude do acordo. (...)"

15) 為謹慎起見，若被法庭確定被上訴人處於遲延的狀態，我方認為不能認定被上訴人有不履行約定的情況。

16) 根據與起訴狀一併呈法院審查的文件 44 至 46 (關於 2015 年 9 月 17 日的函件)，上訴人要求被上訴人如下：

" (...) 閣下未就當事人之間協議的正式化，或自認已承擔的債務回應本人 2015 年 7 月 27 日之信函。

Não obstante a M/ missiva de 27.07.2015, V Exas. nada responderam, nem no que respeita à formalização do acordo existente entre as partes, nem quanto à confissão de dívida que V Exas. assumiram.

面對此明顯構成 閣下對雙方協定之不履行態度，本人所代表之客戶認為因 閣下明顯違約，不存在條件以使僅有本人所代表之客戶繼續履行其承諾。

Perante esta atitude que configura manifesto incumprimento da vossa parte relativamente ao que foi acordado entre todos, os M/ Representados entendem não existirem condições para continuarem apenas elas a honrar os seus compromissos por força do incumprimento.

事實上，由於該違約，閣下表現出不守承諾及不履行已承擔之義務，因而本人所代表之客戶不再有興趣簽署使其正式成為題述不動產共有人之契約。

Aliás, com desse incumprimento, V Exas. revelam não serem pessoas de palavra e cumpridoras das obrigações que assumiram, pelo que os M/ Representados não têm mais interesse em assinar escritura que formalizará serem proprietários do bem imóvel identificado em epígrafe. (...)"

17) 根據上述函件的內容，明顯地是屬於《民法典》第 797 條第 1 款 a)項的情況，而非同一條款 b)項的情況，也就是說上訴人擬主張其已喪失給付中的利益之情況。

18) 然而，根據同一條文第 2 款的規定，屬《民法典》第 797 條第 1 款 a)項的情況須透過客觀標準來認定。

19) 雖然針對第 27 條調查基礎內容，法院裁定如下："PROVADO que os Autores não pretendem manter o acordo verbal que celebraram com os Réus, deixando de ter qualquer interesse ou expectativa quanto ao imóvel."，但我方認為此並不免除法院分析及裁定喪失給付中的利益是否符合法律要求的客觀標準。

20) 為此必須在起訴狀中明確陳述與客觀地喪失給付中的利益之訴因，又或者在隨後的程序步驟中依法增加這方面的訴因，因為僅在屬起訴狀中陳述的訴因及/或屬獲法院批准增加訴因的情況下，法院才具備條件依法尤其是篩選與支持上述客觀地喪失給付中的利益有關的待證事實，以及在聽證庭審中，由上訴人負上舉證責任。

21) 在上訴人的起訴中，隨後的訴辯書狀中、調查基礎內容中、事實辯論及審判的各個步驟階段中，上訴人均無就該等客觀標準有關的事實作出陳述及證明。

22) 在給予適當尊重下，我方認為上訴人僅陳述自己主觀上已失去興趣並不足夠，如前所述，更應當指出具體的事實來說明客觀上上訴人已喪失給付 (如作出書面化)、將涉案不動產的所有權之一半份額移轉予上訴人) 中的利益。

23) 從邏輯上以及一般經驗法則，若被上訴人決定作出上訴人要求的書面化、將涉案不動產的所有權之一半份額移轉予上訴人，上訴人理應配合及接受，因此，針對上述書面化、將涉案不動產

的所有權之一半份額移轉予上訴人，在尊重有不同見解的情況下，被上訴人認為，上訴人永遠都不會喪失接受上述給付的利益，除非基於例如在某些期限內，上述的給付方對上訴人有特定的意義，遲了作出該等給付後，又或在上述期限後方作出等給付等情況，上訴人才具備條件主張其基於該等情節而導致被上訴人遲了作出的給付對於上訴人而言已不再有任何意義或利益。

24) 儘管法律賦予法官《民事訴訟法典》第 567 條前半部份所述的權力，但是，根據條文的後半部份指出需要依靠當事人陳述的事實作為支撐，否則在沒有事實基礎的情況下，尤其根據處分原則及訴訟程序恆定原則，法官不能依賴缺失的事實作出判決。

25) 另外，就上訴人要求被上訴人履行將涉案不動產的所有權之一半份額移轉予上訴人之義務，為謹慎起見，我方有以下見解。

26) 雖然上訴人在其上訴陳述指出透過 2015 年 7 月 27 日的函件，上訴人訂定了被上訴人應作出行為的期限：1) 在 5 天內將相關口頭協議書面化；及 2) 在 60 天內作出相應措施以公證書形式將不動產的所有權之一半份額移轉予上訴人。(詳見上訴人的上訴陳述第 15 頁的相關部分之原文)

27) 但根據與起訴一併呈法院審查的文件 41 至 43 (關於 2015 年 7 月 27 日的函件)，上訴人事實上的要求如下：

“(...)有鑑於此，現本人所代表之客戶以本通知書要求閣下規範以上協議，根據該協議之規定，閣下一方面承認雙方當事人皆是不動產之平均正當所有人，另一方面也承諾當可進行移轉隨即將屬於本人所代表之客戶之一半不動產移轉給本人所代表之客戶，並為此目的承諾於 60 日期限內採取對此目的屬必要及恰當之措施

Assim, pela presente comunicação os M/Representados vêm solicitar a V. Exas, a formalização do acordo acima referido, nos termos do qual V Exas, por um lado, reconhecem que ambas as Partes são legítimas proprietárias do Imóvel, em igual medida, e, por outro lado, que se comprometem a transmitir para os M/Representados a metade do Imóvel que lhes pertence, logo que a mesma seja possível, comprometendo-se, para o efeito, a realizar as diligências necessárias e adequadas para tal fim, no prazo de 60 dias.

假如未能由本信函之登記日起計 15 日期限內對上指協議予以規範，又或未能由簽署上指協議起計 60 日期限內將一半不動產移轉給本人所代表之客戶，則閣下須與本人所代表之客戶訂立一份債務自認，當中閣下承認為本人所代表之客戶的債務人，金額為 HKD1,185,560.29 (等同本人所代表之客戶在此事宜上已承擔之款項)，以及訂明向本人所代表之客戶支付上指款項之計劃。

Se a formalização do acordo acima referido não ocorrer num prazo de 15 dias a contar do registo da presente carta ou se a transferência de metade do imóvel para os M/Representados não for possível no prazo de 60 dias, contados da assinatura do referido acordo, deverão V. Exas. celebrar com os M/Representados uma confissão de dívida, nos termos da qual se reconheçam devedores dos M/Representados no montante de HKD1,185,560.29 (correspondente ao montante já suportado pelos M/Representados neste âmbito) e se estipule o plano de pagamento da referida quantia em benefício daqueles.

(...)”

(詳見文件 41 至 43 中的第 5 及 6 頁)

28) 根據上述函件的內容，上訴人是要求被上訴人將相關協議書面化，其內容應載明 (i) 被上訴人承認上訴人與被上訴人皆是涉案不動產之平均正當所有人；(ii) 被上訴人承諾當可進行移轉時隨即將屬於上訴人之一半涉案不動產移轉給上訴人，並為此目的承諾於 60 日期限內採取對此目的屬必要及恰當

之措施。

29) 之後，在同一函件中上訴人指出在該函件之登記日起計 15 日期限內對上指協議予以規範，又或未能由簽署上指協議起計 60 日期限內將一半不動產移轉給上訴人。

30) 因此，就上訴人要求被上訴人履行將涉案不動產的所有權之一半份額移轉予上訴人之義務而單方設定了一期限 (由簽署上指協議起計 60 日期限內)。

31) 但由於上指協議沒有簽署，由上訴人單方設定的上述期限 (由簽署上指協議起計 60 日期限內) 仍未開始及到期，所以，針對上訴人聲稱及要求被上訴人履行將涉案不動產的所有權之一半份額移轉予上訴人之義務，在給予適當尊重下，我方認為沒有具備法定條件來主張該不動產移轉之義務的債務方已處於遲延或不履行狀態。

32) 因此，我方尤其認同尊敬的合議庭主席於 2018 年 1 月 30 日作出了判決的以下部分：

"(...) À exceção do dever de redução a escrito já acima analisado, em nenhum momento alegaram os Autores a violação de qualquer outro dever por parte dos Réus, designadamente o de transferir metade do imóvel àqueles.

Com efeito, uma vez que nada ficou estipulado acerca do momento em que a transferência teria que ser feita, a obrigação também é pura nos termos acima referidos quanto à obrigação de formalização do acordo. Como os Autores não fizeram referência a qualquer pedido de transferência, a obrigação em questão não se encontra vencida razão por que fica impreterivelmente afastada a possibilidade de mora e incumprimento definitivo para legitimar a resolução do acordo e, conseqüentemente, o pedido de restituição de tudo o que os Autores desembolsaram para a execução do acordo. (...)"

II-B. 關於明顯不履行書面化義務的主張

33) 上訴人主張在主案中被上訴人已明顯地不會履約，所以無須依法作出催告等手續，亦可斷定被上訴人已屬(確定)不履行的狀態。

34) 為此，上訴人指出(i)被上訴人沒有就上述函件作出回應；(ii)在本案的步驟/程序中，被上訴人從沒有承認上訴人主張的協議內容，被上訴人沒有表示願意將上訴人主張的協議書面化以及履行該協議的規定，且在答辯中被上訴人指沒有訂定上訴人所指的協議並陳述了一項向上訴人作出的借貸給付作辯護等。

35) 就事實裁判中，關於獲證事實方面，法院作出了以下分析及說明，我方尤其認同：*"(...) Ainda no que concerne ao cumprimento do acordo, a 1^a testemunha afirmou que o acordo escrito nunca foi assinado. No entanto, não indicou os respectivos motivos nem a restante prova testemunhal conseguiu esclarecer este ponto. Pelo que, não foi possível ao tribunal concluir que os Réus se recusaram a assiná-lo. (...)"* (粗體及底線由我方增加)

36) 最終針對第 26 條調查基礎內容，法院僅裁定如下：*"PROVADO que o acordo celebrado verbalmente entre Autores e Réus ainda não foi formalizado."*

37) 以下用底線標示的調查基礎第 26 條內容之部分不獲法院接受及確認：*"O acordo celebrado verbalmente entre autores e réus não foi ainda formalizado por escrito, conforme tinha sido acordado, por os Réus a tal se terem recusado apesar de diversas vezes e por diversas formas ter sido solicitado pelos autores nos anos de 2011, 2012, 2013, 2014 e 2015?"* (底線由我方增加)

38) 關於上訴人指出被上訴人沒有就上述函件作出回應方面，我方有以下見解。

39) 關於履約及不履約，法律對此有明文規定，須嚴格遵守並符合相關要件方產生法律規

定的效力，當中簽發催告函件屬其中一個環節。

40) 倘簽發催告函件後對方沒有回應則視為不履行，那麼《民法典》的相關規定尤其第 797 條則淪為沒有意義。

41) 在給予適當尊重下，僅指出被上訴人沒有就上述函件作出回應而將之定為不履行是不合理的、不公、違反法律及其精神的，因此懇請尊敬的法官 閣下裁定此上訴理由不成立。

42) 關於上訴人指出在本案的步驟/程序中，被上訴人從沒有承認上訴人主張的協議內容，被上訴人沒有表示願意將上訴人主張的協議書面化以及履行該協議的規定，且在答辯中被上訴人指沒有訂定上訴所指的協議並陳述了一項向上訴人作出的借貸給付作辯護等，我方有以下見解。

43) 在爭議中，訴辯雙方各有主張十分正常，但若上訴人指被上訴人沒有按其要求作出行為，沒有完全滿足其要求，就是不履行，在給予適當尊重下，我方認為是否合理的、不公、違反法律及其精神的。

44) 正如上所述，上訴人必須在起訴狀中明確陳述與上述不履行有關之訴因，又或在隨後的程序步驟中依法增加這方面的訴因，因為僅在屬起訴狀中陳述的訴因及/或屬獲法院批准增加訴因的情況下，法院才具備條件依法尤其是篩選與支持上述不履行有關之訴因作為待證事實，以及在聽證庭審中，由上訴人負上舉證責任。

45) 提交了起訴狀後，若發現嗣後與上訴人主張有關的重要事實，法律亦有程序給予上訴人增加相關訴因、追加請求等，例如採用嗣後的訴辯書狀之程序。

46) 在上訴人的起訴狀中，隨後的訴辯書狀中、調查基礎內容中、事實辯論及審判的各個步驟階段中，上訴人均無就該等上述不履行有關的事實作出陳述及證明。

47) 在給予適當尊重下，我方認為上訴人僅在上訴陳述書中陳述上述不履行有關之訴因是不合理的、不公、違反法律及精神的。

48) 儘管法律賦予法官《民事訴訟法典》第 567 條前半部份所述的權力，但是，根據該條文的後半部份指出仍需要依靠上訴人在適當的程序階段依法陳述的事實作為支撐，否則在沒有事實基礎的情況下，尤其根據處分原則及訴訟程序恆定原則，法官不能依賴缺失的事實作出判決，因此懇請尊敬的法官 閣下裁定此上訴理由不成立。

49) 另外，上訴人主張適用《民法典》第 787 條、第 1087 條 a)項、第 788 條等規定，所以被上訴人負有證明在上訴人主張的不履行情況中，被上訴人沒有過錯。

50) 在給予適當尊重下，我方認為討論孰是孰非之前，必須弄清權利義務的具體內容，在履行相關義務方面是否屬延或不履行等情況。

51) 正如上所述，在本案中確實不具備條件讓法院弄清權利義務的具體內容、在履行相關義務方面是否屬遲延或不履行等情況，因此，我方認為無法透過司法程序訂定過錯屬誰。

II-C. 關於明顯不履行不動產移轉義務的主張

52) 正如上所述，雖然上訴人在其上訴陳述指出透過 2015 年 7 月 27 日的函件，上訴人訂定了被上訴人應作出行為的期限：1)在 15 天內將相關口頭協議書面化；及 2)在 60 天內作出相應措施以公證書形式將不動產的所有權之一半份額移轉予上訴人。

53) 但根據與起訴狀一併呈法院審查的文件 41 至 43 (關於 2015 年 7 月 27 日的函件)，上訴人是要求被上訴人將相關協議書面化，其內容應載明 (i)被上訴人承認上訴人與被上訴人皆是涉案不動產之平均正當所有人；(ii)被上訴人承諾**當可進行移轉時**隨即將屬於上訴人之一半涉案不動產移轉給上訴人，並為此目的承諾於 60 日期限內採取對此目的屬必要及恰當之措施。

54) 之後，在同一函件中訴上指出在該函件之登記日起計 15 日期限內對上指協議予以規

範，又或未能由簽署上指協議起計 60 日期限內將一半不動產移轉給上訴人。

55) 因此，就上訴人要求被上訴人履行將涉案不動產的所有權之一半份額移轉予上訴人之義務而單方設定了一期限 (由簽署上指協議起計 60 日期限內)。

56) 但由於上指協議沒有簽署，由上訴人單方設定的上述期限 (由簽署上指協議起計 60 日期限內) 仍未開始及到期，所以，針對上訴人聲稱及要求被上訴人履行將涉案不動產的所有權之一半份額移轉予上訴人之義務，在給予適當尊重下，我方認為沒有具備法定條件來主張該不動產移轉之義務的債務方已處於遲延或不履行狀態。

57) 我方尤其認同尊敬的合議庭主席於 2018 年 1 月 30 日作出了判決的以下部分。

"(...) À exceção do dever de redução a escrito já acima analisado, em nenhum momento alegaram os Autores a violação de qualquer outro dever por parte dos Réus, designadamente o de transferir metade do imóvel àqueles.

Com efeito, uma vez que nada ficou estipulado acerca do momento em que a transferência teria que ser feita, a obrigação também é pura nos termos acima referidos quanto à obrigação de formalização do acordo. Como os Autores não fizeram referência a qualquer pedido de transferência, a obrigação em questão não se encontra vencida razão por que fica impreterivelmente afastada a possibilidade de mora e incumprimento definitivo para legitimar a resolução do acordo e, conseqüentemente, o pedido de restituição de tudo o que os Autores desembolsaram para a execução do acordo. (...)" (詳見該判決第 18 頁)

58) 另外，上訴人主張在本案中被上訴人已明顯地不會履約，所以無須依法作出催告等手續，亦可斷定被上訴人已屬 (確定) 不履行的狀態。

59) 為此，上訴人指出 (i) 被上訴人沒有就上述函件作出回應；(ii) 本案的步驟/程序中，被上訴人從沒有承認上訴人主張的協議的內容，被上訴人沒有表示願意將上訴人主張的協議書面化以及履行該協議的規定，且在答辯中被上訴人指沒有訂定上訴人所指的協議並陳述了一項向上訴人作出的借貸給付作辯護等。

60) 關於上訴人指出被上訴人沒有就上述函件作出回應方面，我方有以下見解。

61) 關於履約及不履約，法律對此有明文規定，須嚴格遵守並符合相關要件方產生法律規定的效力，當中簽發催告函件屬其中的一個環節。

62) 倘簽發催告函件後對方沒有回應則視為不履行，那麼《民法典》的相關規定尤其第 797 條則淪為沒有意義。

63) 在給予適當尊重下，僅指出被上訴人沒有就上述函件作出回應而將之定為不履行是不合理的、不公、違反法律及其精神的，因此懇請尊敬的法官 閣下裁定此上訴理由不成立。

64) 關於上訴人指出在本案的步驟/程序中，被上訴人沒有承認上訴人主張的協議內容，被上訴人沒有表示願意將上訴人主張的協議書面化以及履行該協議的規定，且在答辯中被上訴人指沒有訂定上訴人所指的協議並陳述了一項向上訴人作出的借貸給付作辯護等，我方有以下見解。

65) 在爭議中，訴辯雙方各有主張十分正常，但若上訴人指被上訴人沒有按其要求作出行為，沒有完全滿足其要求，就是不履行，在給予適當尊重下，我方認為是不合理的、不公、違反法律及其精神的。

66) 正如上所述，上訴人必須在起訴狀中明確陳述與上述不履行有關之訴因，又或在隨後的程序步驟中依法增加這方面的訴因，因為僅在屬起訴狀中陳述的訴因及/或屬獲法院批准增加訴因的情況下，法院中具備條件依法尤其是篩選與支持上述不履行有關之訴因作為待證事實，以及在聽證庭審

中，由上訴人負上舉證責任。

(67) 提交了起訴狀後，若發現嗣後與上訴人主張有關的重要事實，法律亦有程序給予上訴人增加相關訴因、追加請求等，例如採用嗣後的訴辯書狀之程序。

(68) 在上訴人的起訴狀中，隨後的訴辯書狀中、調查基礎內容中、事實辯論及審判的各個步驟階段中，上訴人無就該等上述不履行有關的事實作出陳述及證明。

(69) 在給予適當尊重下，我方認為上訴人僅在上訴陳述書中陳述上述不履行有關之訴因是不合理的、不公、違反法律及其精神的。

(70) 儘管法律賦予法官《民事訴訟法典》第 567 條前半部份所述的權力，但是，根據該條文的後半部份指出仍需要依靠上訴人在適當的程序階段依法陳述的事實作支撐，否則在沒有事實基礎的情況下，尤其根據處分原則及訴訟程序恆定原則，法官不能依賴缺失的事實作出判決，因此懇請尊敬的法官 閣下裁定此上訴理由不成立。

71) 另外，上訴人主張適用《民法典》第 788 條的規定，所以被上訴人負有證明在上訴人主張的不履行情況中，被上訴人沒有過錯。

72) 在給予適當尊重下，我方認為討論孰非之前，必須弄清權利義務的具體內容、在履行相關義務方面是否屬遲延或不履行等情況。

73) 正如上所述，在本案中確實不具備件讓法院弄清權利義務的具體內容、在履行相關義務方面是否屬遲延或不履行等情況，因此，我方認為無法透過司法程序訂定過錯屬誰。

*

Entretanto, os Recorrentes/Autores chegaram também a impugnar a matéria de facto, no que toca à resposta do quesito 26º, alegando nos termos de fls. 347 a 356 (*tema este que volta a ser debatido nas alegações do recurso da decisão final – fls. 441 e seguintes*) cujo teor se dá por reproduzido aqui para todos os efeitos legais.

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade “*ad causam*”.

Não há excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

Da Matéria de Facto Assente:

- Em 19.01.2011, a 2ª Ré e a sociedade comercial E 有限公司, proprietária e promotora imobiliária, celebraram por escrito um acordo em que a 2ª Ré prometia comprar e a referida sociedade prometia vender-lhe um imóvel sito na Província de Guangdong, cidade de Zhongshan, em “Kaiyingxincheng”, A03 Zone 1, Type D2, D2 Building 1, Block 1, tendo ficado a constar nesse acordo que a 2ª Autora e a referida sociedade tinham já acordado os termos e condições gerais para a aquisição do Imóvel em 21.12.2010 (alínea A) dos factos assentes).

- E ficou ainda a constar em tal acordo escrito que no dia 3.01.2011 a 2ª Autora tinha cedido a sua posição contratual à 2ª Ré, que passou então a assumir a posição de promitente-compradora (alínea B) dos factos assentes).

- A sociedade E 有限公司 e a 2ª Ré celebraram, também em 19.01.2011, o contrato definitivo de compra e venda do Imóvel referido em A) (alínea C) dos factos assentes).

- Nos termos dos contratos referidos em A) e C), celebrados entre a sociedade comercial E 有限公司 e a 2ª Ré, ficou determinado que o Imóvel seria adquirido pelo preço de RMB3.549.706,00 (equivalente a MOP4.357.891,59) e, bem assim, os moldes do pagamento do preço (alínea D) dos factos assentes).

- Os Autores entregaram à sociedade comercial vendedora a quantia de RMB1.103.000,00, sendo RMB1.074.706,00 a título de depósito/ sinal (alínea D)1 dos factos assentes).

- Esse montante global foi pago pelos Autores à vendedora através de três tranches no

valor de RMB20.000,00, de RMB180.000,00 e de RMB903.000,00, em 21.12.2010, 22.12.2010 e 19.01.2011, respectivamente (alínea D)2 dos factos assentes).

- Parte do preço, no montante de RMB2.475.000,00, foi pago à sociedade comercial E 有限公司 em Fevereiro de 2011 mediante o recurso a um empréstimo bancário contraído pela 2ª Ré junto do F Limited, Sucursal de Macau no valor de HKD2.950.000,00 (alínea E) dos factos assentes).

*

Da Base Instrutória:

- Entre finais do ano de 2010 e início do ano de 2011, os Autores acordaram verbalmente com os Réus na aquisição em conjunto do imóvel referido em A) dos factos assentes mas que o contrato definitivo de compra e venda seria outorgado apenas pela 2ª Ré (resposta aos quesitos 1º e 3º da base instrutória).

- Os Autores, no final de 2010, acordaram com a sociedade E 有限公司, proprietária e promotora imobiliária do prédio onde se localiza o imóvel, na compra deste imóvel (resposta ao quesito 2º da base instrutória).

- O acordo celebrado entre a segunda Ré e a sociedade vendedora, referido em C), foi celebrado nos termos acordados verbalmente entre Autores e Réus (resposta ao quesito 4º da base instrutória).

- Nos termos do acordo verbal celebrado entre Autores e Réus, ficou estabelecido que o imóvel seria formalmente adquirido e registado em nome da 2ª Ré, embora, de facto, pertencesse também ao 1º Réu e aos Autores, em partes iguais (resposta ao quesito 5º da base instrutória).

- O que consta da resposta ao quesito 9º (resposta ao quesito 6º da base instrutória).

- Não obstante ter sido acordado que a aquisição do imóvel seria apenas formalmente titulada pela 2ª Ré, Autores e Réus concordaram que, na realidade, cada casal adquiriria 50% do mesmo (resposta ao quesito 7º da base instrutória).

- Autores e Réus acordaram que os Autores pagariam 50% do preço do imóvel e os Réus pagariam os outros 50%, e que a cada parte pertencia 50% da propriedade do mesmo (resposta ao quesito 8º da base instrutória).

- E acordaram formalizar por escrito esse acordo verbal (resposta ao quesito 9º da base

instrutória).

- Autores e Réus acordaram em suportar, em partes iguais, o depósito inicial, as despesas administrativas conexas com a aquisição do imóvel e bem assim o remanescente do preço (resposta ao quesito 10º da base instrutória).

- Em cumprimento do acordo verbal entre as Partes, os Réus entregaram aos Autores a quantia de RMB551.500,00, correspondente a metade da quantia de RMB1.103.000,00 referida em D)1 dos factos assentes (resposta ao quesito 13º da base instrutória).

- Autores e Réus acordaram que aqueles suportariam metade do empréstimo bancário referido em E) dos factos assentes (resposta ao quesito 14º da base instrutória).

- Para efeitos de reembolso do empréstimo, Autores e Réus estabeleceram entre si um plano nos termos do qual as respectivas prestações mensais seriam pagas pela partes de forma interpolada, cabendo aos Autores suportar o pagamento das prestações nos meses ímpares e aos Réus o reembolso das prestações nos meses pares (resposta ao quesito 15º da base instrutória).

- Porque a 2ª Ré é a única mutuária perante o Banco, ficou estipulado entre as partes que os Autores pagariam os montantes das prestações que lhe cabia suportar através de depósito do valor correspondente numa conta bancária da 2ª Ré que esta indicou mediante a entrega de cópia da sua caderneta bancária (resposta ao quesito 16º da base instrutória).

- E esse depósito seria utilizado para proceder ao reembolso do empréstimo ao Banco (resposta ao quesito 17º da base instrutória).

- O que sucedeu desde a obtenção do empréstimo no início de 2011 (resposta ao quesito 18º da base instrutória).

- Desde Novembro de 2011 e até Setembro de 2015 à excepção de Março de 2012 e Maio de 2013, os Autores depositaram na conta bancária da 2ª Ré as quantias equivalentes às prestações de amortização do empréstimo bancário dos meses ímpares e do mês de Fevereiro de 2013 (resposta ao quesito 19º da base instrutória).

- Para reembolso do empréstimo, os Autores depositaram na conta da 2ª Ré um total de HKD350.866,00, correspondente à soma das prestações dos meses Novembro de 2011; das prestações dos meses de Janeiro, Maio, Julho, Setembro e Novembro de 2012; das prestações dos

meses de Janeiro, Fevereiro, Março, Julho, Setembro e Novembro de 2013; das prestações dos meses de Janeiro, Março, Maio, Julho, Setembro e Novembro de 2014 e das prestações de Janeiro, Março, Maio, Julho e Setembro de 2015 (resposta ao quesito 21º da base instrutória).

- No âmbito do mesmo acordo verbal entre as partes, os Autores suportaram o montante de RMB7.192,00, correspondente a metade das despesas notariais, que ascenderam a um total de RMB14.384,00 (resposta ao quesito 22º da base instrutória).

- No âmbito do mesmo acordo verbal entre as partes, os Autores suportaram ainda o montante de RMB53.253,50, correspondente a metade dos impostos devidos com a escritura pública e das despesas do título de propriedade, que ascenderam a um total de RMB106.507,00 (resposta ao quesito 23º da base instrutória).

- No âmbito do acordo verbal entre as partes, os Autores suportaram o montante de RMB415,00 correspondente a metade dos honorários de advogado que ascenderam a um total de RMB830,00 (resposta ao quesito 24º da base instrutória).

- No âmbito do mesmo acordo verbal entre as Partes, os Autores suportaram o montante de HKD5.103,50, correspondente a metade das despesas relacionadas com a hipoteca e com o seguro, e que ascenderam a um total de HKD10.207,00 (resposta ao quesito 25º da base instrutória).

- O acordo celebrado verbalmente entre Autores e Réus ainda não foi formalizado (resposta ao quesito 26º da base instrutória).

- Os Autores não pretendem manter o acordo verbal que celebraram com os Réus, deixando de ter qualquer interesse ou expectativa quanto ao imóvel (resposta ao quesito 27º da base instrutória).

- Por isso, através de carta datada de 17 de Setembro de 2015, os Autores pediram os Réus para procederem ao reembolso integral do montante global despendido, no prazo de 30 dias (resposta ao quesito 28º da base instrutória).

- Apesar de terem sido assim instados, os Réus nada entregaram aos Autores até hoje (resposta ao quesito 29º da base instrutória).

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Neste processo existem 2 blocos de questões que importa analisar e decidir:

- 1) – Impugnação de matéria de facto: contra a resposta dada pelo Colectivo ao quesito 26º da Base Instrutória (fls. 347 a 356);
- 2) – Recurso contra a sentença final que conheceu do mérito da causa.

*

Comecemos pelo primeiro.

Os Recorrentes entendem que o Tribunal *a quo* errou na apreciação de provas, na medida em que não atendeu os documentos de fls. 108 a 134 (documentos no. 41 a 46) dos autos, pelos quais os Recorrentes interpelaram os Réus mediante sua mandatária, circunstâncias estas que determinaram uma resposta insuficiente do quesito 26º.

Aqui, para se perceber melhor o conteúdo dos documentos em causa, reproduzimos o seu teor de propósito:

澳門，2015年7月27

Macau, 27 de Julho de 2015

C先生及D小姐 鈞鑒

Exmos. Senhores

C e D

澳門

XXX

XXX

Macau

掛號郵遞

POR CORREIO REGISTRADO

事由：位於中華人民共和國廣東省中山市凱茵新城A03區1 D2型D21棟1座不動產之擁有權

ASSUNTO: Titularidade do imóvel sito na República Popular da China, na Província de Guangdong, cidade de

Zhongshan, "Kaiyinxincheng", A03 Zone 1, Type D2, D2 Building 1, Block 1

敬啟者，

Exmos. Senhores

茲本人謹以A先生及其妻子B女士(兩人皆為澳門特別行政區永久居民，居於澳門媽閣斜巷XXX(下簡稱“本人所代表之客戶”)之代表律師身份就題述事宜致函閣下。

Dirijo-me a V. Exas. na qualidade de Advogada do Sr. A e da sua, Sra. B(doravante os “M/Representados”), ambos cidadãos residentes permanentes na Região Administrativa Especial de Macau, com morada em Macau, na XXX, por referência ao assunto em epígrafe.

正如閣下清楚知悉，基於閣下與本人所代表之客戶之間(下統稱“當事人”)的商業及友好關係，當事人曾於2010年底在澳門口頭協定共同以人民幣3,549,706.00購入位於中華人民共和國廣東省中山市凱茵新城A03區1D2型D21棟1座之不動產(下簡稱“不動產”)，並同意一旦最終購入不動產後，隨即以書面規範以上協定。

Como é do V/conhecimento, V. Exas e os M/Representados (doravante designados em conjunto as “Partes”), por força das relações comerciais e de amizade existentes entre si, acordaram verbalmente em Macau, nos finais de 2010, adquirir em conjunto um imóvel sito na República Popular da China, na Província de Guangdong, cidade de Zhongshan, “Kaiyinxincheng”, A03 Zone 1, Type D2, D2 Building 1, Block 1, pelo valor de CNY3,549,706.00 (doravante o “Imóvel”), tendo concordado formalizar por escrito o referido acordo logo que se verificasse a aquisição do Imóvel.

鑑於種種性質之原因，當事人之間訂明雖然事實上不動產屬於雙方當事人，但形式上以D小姐名義購入及登記不動產。

Por razões de diversa natureza, ficou estabelecido entre as Partes que o Imóvel seria formalmente adquirido e registado em nome da Sra. D, embora, de facto, pertencesse a ambas as Partes.

其實，儘管經協定形式上將由D小姐規範不動產之購入和登記事宜，但當事人約定事實上每方當事人皆擁有50%不動產，另一方面，各方當事人均有義務平均支付相關價金。

Com efeito, não obstante ter sido acordado que a aquisição e registo do Imóvel seria formalmente titulado pela Sra. D, as Partes combinaram, então, que, na realidade, a cada uma caberia 50% do Imóvel e, em contrapartida, que lhes caberia a obrigação de pagamento do preço, em iguais proporções.

有鑑於此，於2011年1月19日，D小姐與中山市E房地产开发有限公司(下簡稱“發展商”)訂立了一份有關不動產之買賣合同(下簡稱“合同”)，根據合同之條款，訂明將由D小姐以人民幣3,549,706.00購入不動產，以及相價金之支付方式。

Nesse sentido, em 19 de Janeiro de 2011, a Sra. D e a sociedade 中山市E房地产开发有限公司(doravante o “Developer”) celebraram um Contrato de Compra e Venda sobre o Imóvel (doravante o “Contrato”), nos termos do qual ficou determinado que o Imóvel seria adquirido pelo preço de CNY3,549,706.00 e, bem assim, os moldes do pagamento do respectivo preço.

為著支付不動產價金之目的，當事人協定平均支付人民幣CNY1,103,000.00作為首次支付(人民幣1,074,706.00作為向發展商支付首次定金，餘款人民幣28,294.00作為有關訂立合同之行政費用)，及隨後將不動產抵押以取得借款(“借款”)支付價金餘款，當事人也將平均償還借款。

Para os efeitos do pagamento do preço do Imóvel, as Partes acordaram um pagamento inicial, em partes iguais, do montante de CNY1,103,000.00 (CNY1,074,706.00 a título de depósito inicial ao Developer e os restantes CNY28,294.00 a título de despesas administrativas conexas com a celebração do Contrato) e, posteriormente, o pagamento do remanescente do preço mediante o recurso a um empréstimo (doravante o “Empréstimo”) com hipoteca sobre o Imóvel, o qual seria depois reembolsado pelas Partes, também em igual medida.

在此情況下，本人所代表之客戶從閣下收取相等於一半經協定首期支付之人民幣CNY551,500.00(折合為

HKD688,364.44)後，已分三期向發展商支付1,103,000.00，分別於2010年12月21日支付人民幣20,000.00，2010年12月22日支付人民幣180,000.00，及2011年1月19日支付人民幣903,000.00。

Nessa senda, os M/Representados, depois de receberem de V. Exas. o montante de CNY551,500.00 (equivalente a HKD688,364.44), correspondente a metade do pagamento inicial acordado, pagaram ao Developer o montante de CNY1,103,000.00, o que sucedeu através de três tranches de CNY20,000.00, CNY180,000.00 e CNY903,000.00, em 21 de Dezembro de 2010, 22 de Dezembro de 2010 e 19 de Janeiro de 2011, respectivamente.

閣下於2011年2月向中國銀行澳門分行(下簡稱“銀行”)借入HKD2,950,000.00用作資助購入不動產，並向發展商支付價金餘款。

O remanescente do preço foi pago ao *Developer*, por V. Exas., mediante o recurso a um Empréstimo junto do F Limited, Sucursal de Macau (doravante o “Banco”), em Fevereiro de 2011, no montante de HKD2,950,000.00, para financiamento da aquisição do Imóvel.

為著償還借款之目的，當事人制訂一項支付計劃，當中每月之分期還款將以輪流方式支付，閣下須償還雙數月份之分期還款，本人所代表之客戶則須償還單數月份之分期還款。

Para efeitos de reembolso do Empréstimo, as Partes estabeleceram um plano de pagamento nos termos do qual as prestações mensais seriam pagas de forma interpolada, cabendo a V. Exas. o reembolso das prestações do Empréstimo nos meses pares e aos M/Representados o reembolso das prestações nos meses ímpares.

但是，由於D小姐形式上是銀行之唯一消費借貸借用人，在當事人之間同時訂明本人所代表之客戶將相關償還金額存入D小姐之銀行帳戶，本人所代表之客戶自訂立借款起便一直如此辦理。

Ora, sendo a Sra. D a única mutuária formal perante o Banco, ficou igualmente estipulado entre as Partes que os M/Representados efectuariam o respectivo reembolso mediante depósito do montante devido na conta bancária da Sra. D, o que vem sucedendo desde a celebração do Empréstimo.

敬啟垂注，在上指框架下，原本須由本人所代表之客戶支付之2011年3月和5月份之分期還款是由閣下償還的，作為抵償閣下欠本人所代表之客戶之款項。

Note-se que, neste âmbito, as prestações de Março e Maio de 2011, cujo pagamento cabia aos M/Representantes, foram reembolsadas por V. Exas. para compensação de montantes em dívida para com aqueles.

因此，截至本日，本人所代表之客戶已按照與閣下達成之協議支付所有分期償還，總金額為HKD410,510.00，等同2011年之分期償還(3月、5月、7月、9月及11月合共5期分期償還)，及2012年至2014年之分期償還(1月、3月、5月、7月、9月、及11月合共18期分期償還)，以及2015年之分期償還(1月、3月、5月及7月合同4期分期償還)之總和。

Assim, ate ao momento, os M/Representados pagaram todas as prestações nos termos acordados com V. Exas., no montante total de HKD410,510.00, correspondentes à soma das prestações do ano de 2011 (5 prestações referentes a Março, Maio, Julho, Setembro e Novembro), dos anos de 2012 a 2014 (18 prestações referentes aos meses de Janeiro, Março, Maio, Julho, Setembro e Novembro dos referidos anos) e do ano de 2015 (4 prestações referentes a Janeiro, Março, Maio e Julho).

除上述款項外，當事人尚支付RMB14,384.00(折合HKD17,953.97)作為公證費，RMB106,507.00(折合HKD132,941.02)作為公證書之稅項，RMB9,830.00(折合HKD12,269.71)作為雜費，以及HKD10,207.00作為抵押費及保險費，合計為HKD173,371.70，該款項由當事人平均承擔，即每方承擔HKD86,685.85。

Para além destes montantes, as Partes pagaram ainda os montantes de RMB14,384.00 (correspondentes a HKD17,953.97), a título de despesas com notariação, de RMB106,507.00 (correspondentes a HKD132,941.02), a título de impostos sobre a escritura pública, de RMB9,830.00 (correspondentes a HKD12,269.71), a título de outras despesas e de HKD10,207.00, a título de despesas com a hipoteca e com o seguro, num total de HKD173,371.70, que foi suportado em montantes iguais pelas Partes, i.e., HKD86,685.85 cada uma delas.

故此，截至現時為止，本人所代表之客戶支付之總金額已達到HKD1,185,560.29，相等於HKD688,364.44，

HKD410,510.00及HKD86,685.85之總和，該三筆款項分別作為首次定金、償還借款及行政費。

Assim, os pagamentos efectuados pelos M/Representados ascendem, até ao momento, ao montante global de HKD1,185,560.29, correspondente à soma dos montantes de HKD688,364.44, HKD410,510.00 e HKD86,685.85, a título de depósito inicial, de reembolsos do Empréstimo e de despesas administrativas, respectivamente.

截至本日，雖然本人所代表之客戶一直有作出經協定之支付，但仍未以書面方式規範由當事人之間訂立的協議，儘管本人所代表之客戶已多次為此目的而向閣下提出要求，並獲得閣下也表示同意辦理此事宜。

Até à presente data, e apesar de os M/Representados terem sempre procedido aos pagamentos acordados, não foi ainda formalizado por escrito o acordo celebrado entre as Partes, não obstante as diversas tentativas dos M/Representados junto de V. Exas. para o efeito e, ademais, da concordância manifestada por V. Exas. nesse sentido.

有鑑於此，現本人所代表之客戶以本通知書要求閣下規範以上協議，根據該協議之規定，閣下一方面承認雙方當事人皆是不動產之平均正當所有人，另一方面也承諾當可進行移轉時隨即將屬於本人所代表之客戶之半不動產移轉給本人所代表之客戶，並為此目的承諾於60日期限內採取對此目的屬必要及恰當之措施

Assim, pela presente comunicação os M/Representados vem solicitar a V. Exas. a formalização do acordo acima referido, nos termos do qual V. Exas, por um lado, reconhecem que ambas as Partes são legítimas proprietárias do Imóvel, em igual medida, e, por outro lado, que se comprometem a transmitir para os M/Representados a metade do Imóvel que lhes pertence, logo que a mesma seja possível, comprometendo-se, para o efeito, a realizar as diligencias necessárias e adequados para tal fim, no prazo de 60 dias.

假如未能由本信函之登記日起計15日期限內對上指協議予以規範，又或未能由簽署上指協議起計60日期限內將一半不動產移轉給本人所代表之客戶，則閣下須與本人所代表之客戶訂立一份債務自認，當中閣下承認為本人所代表之客戶的債務人，金額為HKD1,185,560.29(等同本人所代表之客戶在此事宜上已承擔之款項)，以及訂明向本人所代表之客戶支付上指款項之計劃。

Se a formalização do acordo acima referido não ocorrer num prazo de 15 dias a contar do registo da presente carta ou se a transferência de metade do Imóvel para os M/Representados não for possível no prazo de 60 dias, contados da assinatura do referido acordo, deverão V. Exas. celebrar com os M/Representados uma confissão de dívida, nos termos da qual se reconheçam devedores dos M/Representados no montante de HKD1,185,560.29 (correspondente ao montante já suportado pelos M/Representados neste âmbito) e se estipule o plano de pagamento da referida quantia em benefício daqueles.

本人深信閣下必定會履行經協定之義務，並期望由本信函之登記日起計15日期限內收到閣下之回覆，如無閣下之回覆，則本人將逼不得已採取本人範圍內之所有法律手段，以滿足本人所代表之客戶之正當權利及利益。

Com a certeza que V. Exas. irão honrar e cumprir as obrigações que acordaram, ficaremos a aguardar a resposta de V. Exas. para o M/Escritório no prazo de 15 dias contados desde o registo da presente comunicação, sob pena de, na ausência de resposta de V. Exas., me ver forçada a lançar mão de todos os meios legais destinados a satisfação dos legítimos direitos e interesses dos M/Representados.

專此函達，順頌

台安！

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me, enviando os meus melhores cumprimentos,

XXX

XXX

Uma outra carta, mais ilustrativa, tem o seguinte teor:

澳門，2015年9月17日

Macau, 17 de Setembro de 2015

賴宏先生及D小姐鈞鑒

Exmos. Senhores,

C e D

澳門氹仔大學大馬路

澳門大學

Departamento de Português, Faculdade de Letras

E21大樓3樓094室

Departamento de Português, Faculdade de Letras

Edif. E21, 3.º Andar, Sala 094, Universidade de Macau

Avenida da Universidade, Taipa, Macau

掛號郵遞

POR CORREIO REGISTADO

事由：為取得位於中華人民共和國廣東省中山市凱茵新城A03區1 D2型D21棟1座不動產而給予之借款

ASSUNTO: Empréstimo para aquisição do imóvel sito na República Popular da China, na Província de Guangdong, cidade de Zhongshan, "Kaiyinxincheng", A03 Zone 1, Type D2, D2 Building 1, Block 1

敬啟者，

Exmos. Senhores,

茲本人謹以A先生及其妻子B女士(下簡稱“本人所代表之客戶”)之代表律師身份就題述事宜再次致函閣下。

Dirijo-me novamente a V. Exas. na qualidade de Advogada do Sr. A e da sua mulher, Sra. B(doravante os “M/Representados”), por referência ao assunto em epígrafe.

閣下未就當事人之間協議的正式化，或自認已承擔的債務回應本人2015年7月27日之信函。

Não obstante a M/missiva de 27.07.2015, V. Exas. Nada responderam, nem no que respeita à formalização do acordo existente entre as partes, nem quando à confissão de dívida que assumiram.

面對此明顯構成閣下對雙方協定之不履行態度，本人所代表之客戶認為因閣下明顯違約，不存在條件以使僅有本人所代表之客戶繼續履行其承諾。

Perante esta atitude que configura manifesto incumprimento da vossa parte relativamente ao que foi acordado entre todos, os M/Representados entendem não existirem condições para continuarem apenas elas a honrar os seus compromissos por força do incumprimento.

事實上，由於該違約，閣下表現出不守承諾及不履行已承擔之義務，因而本人所代表之客戶不再有興趣簽署使其正式成為題述不動產共有人之契約。

Aliás, com desse incumprimento, V. Exas. Revelam não serem pessoas de palavra e cumpridoras das obrigações que assumiram, pelo que os M/Representados não têm mais interesse em assinar escritura que formalizará serem comproprietários do bem imóvel identificado em epígrafe.

因此，本人所代表之客戶沒有其他選擇，只得認為由其該協議下所作之付款合計金額為港幣壹佰貳拾萬零貳

仟零陸拾陸元貳角玖分(HKD1.202.066,29)是以消費借貸合同之名義作出。

Assim, não lhes resta outra alternativa senão considerar que os pagamentos efectuados por eles no âmbito daquele acordo, que totalizam o montante de HKD1.202.066,29 (um milhão, duzentos e dois mil e sessenta e seis Dólares de Hong Kong e vinte e nove cêntimos), foram feitos a título de contrato de mútuo.

如上述, 本人所代表之客戶根據《民法典》第1075條的規定並為產生其效力現要求全數償還上述金額, 該義務自本信函掛號日起計30日到期。

Em face do exposto, vêm os M/Representados exigir, nos termos e para os efeitos do art.1075.º do Código Civil, o reembolso integral daquele montante, obrigação essa que se considerará vencida no prazo de 30 dias, a contar da data de registo da presente carta.

倘若閣下未有在上述期限內償還港幣壹佰貳拾萬零貳仟零陸拾陸元貳角玖分(HKD1.202.066,29), 將別無其他選擇, 只得訴諸一切法律手段。

Se V. Exas. não efectuarem o reembolso do montante de HKD1.202.066,29 (um milhão, duzentos e dois mil e sessenta e seis Dólares de Hong Kong e vinte e nove cêntimos) dentro do referido prazo, não restará outra alternativa senão lançar mão de todos os meios legais.

最後, 如果確實有必要針對閣下的全部違約提起司法訴訟, 本人所代表之客戶自該日起將不再作出當事人之間原先協定之任何其他支付。

Por último, na eventualidade de ser efectivamente necessário intentar uma acção judicial perante o incumprimento total de V. Exas., os M/Representados deixarão de efectuar a partir dessa data quaisquer outros pagamentos acordados inicialmente entre as partes.

專此函達, 順頌

台安!

Sem outro assunto de momento, subscrevo-me, enviando os meus melhores cumprimentos,

XXX

A experiência diz-nos que, em situações normais, quando se recorre a um advogado activamente para tratar de um assunto que lhe diz respeito, normalmente acha que tem razão nas coisas. No caso, os Recorrentes acham que têm direito ou à metade da fracção autónoma em causa, ou direito a receber as quantias por eles pagas.

Nesta óptica, salvo melhor respeito, entendemos que as informações contidas nos documentos acima referidos deviam ser inseridas na respectiva resposta do quesito 26º, já que:

- 1) – Os Recorridos não chegaram a impugnar com sucesso a veracidade do teor dos documentos em causa, e, por outro lado, tratam-se de documentos de autoria de uma advogada, o que reforça a credibilidade dos mesmos;
- 2) – Tais documentos demonstram de algum modo o direito reclamado pelos Recorrentes junto dos Recorridos, se estes não respondessem, então haveria lugar à intervenção da regra prevista no artigo 335º/3 (ónus de prova) do CCM, que prescreve:

1. Àquele que invocar um direito cabe fazer a prova dos factos constitutivos do direito alegado.

2. A prova dos factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado compete àquele contra quem a invocação é feita.

3. Em caso de dúvida, os factos devem ser considerados como constitutivos do direito.

Pelo que, em face de todos os elementos já juntos aos autos, a resposta do quesito 26º passa a ter a seguinte redacção:

"O acordo celebrado verbalmente entre os Autores e Réus não foi ainda realizado por escrito, conforme tinha sido acordado, por os Réus a tal se terem recusado, apesar de ter sido solicitado pelos Autores em 2015, nos termos das cartas enviadas em 27 de Julho de 2015 e 17 de Setembro de 2015 juntas aos Autos como documentos 41 a 46, cujo conteúdo se dá por integralmente reproduzido."

Deste modo, vai atendido o pedido formulado pelos Recorrentes neste recurso.

*

Prosseguindo, como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este

afirmou na sua douta decisão:

I – Relatório:

A, e sua mulher **B (B)**, residentes na XXX, Macau;

veio intentar a presente

Acção Ordinária

contra

C, casado com a 2ª Ré no regime da comunhão de adquiridos, e com domicílio profissional no Instituto do desporto, XXX, Macau;

D (D), com domicílio profissional no Departamento de Português, XXX, Taipa, Macau;

com os fundamentos apresentados constantes da petição inicial de fls. 2 a 11,

concluiu pedindo que seja julgada procedente por provada a presente acção, e em consequência:

- Fossem os Réus condenados a restituir aos Autores as quantias de RMB¥616.860,00 e de HK\$432.119,50, acrescidas de juros de mora à taxa legal de 9,75% desde 17.10.2015 até pagamento integral, a título de reembolso das quantias entregues pelos Autores a título de mútuo.

subsidiariamente

- Caso se considere o acordo verbal firmado entre os Autores e Réus nulo devem os Réus, consequentemente, ser condenados a restituir aos Autores a quantias de RMB¥616.860,00 e de HK\$432.119,50, acrescidas de juros de mora à taxa legal de 9,75% desde a sua citação até pagamento integral, a título de restituição das quantias entregues pelos Autores ou relacionadas com a aquisição do Imóvel, no âmbito do referido acordo;

subsidiariamente

- Devem os Réus ser condenados a pagar aos Autores as quantias de RMB¥616.860,00 e de HK\$432.119,50, acrescidas de juros de mora à taxa legal de 9,75% desde 17.10.2015, até pagamento integral, a título de indemnização por enriquecimento sem causa.

*

Os Réus contestaram a acção com os fundamentos constantes de fls. 147 a 171 dos autos Concluíram pedindo que seja julgado improcedente os pedidos dos Autores.

*

Este Tribunal é o competente em razão da matéria e da hierarquia.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciária e de legitimidade "*ad causam*".

O processo é o próprio.

Inexistem nulidades, excepções ou outras questões prévias que obstem à apreciação "*de meritis*".

*

Procedeu-se a julgamento com observância do devido formalismo.

II – Factos:

Dos autos resulta assente a seguinte factualidade com interesse para a decisão da causa:

(...)

III – Fundamentos:

Cumpra analisar os factos e aplicar o direito.

Pretendem os Autores que os Réus sejam condenados a restituir-lhes as quantias de RMB¥616.860,00 e de HKD432.119,50, acrescidas de juros de mora, em primeiro lugar, com fundamento num alegado contrato de mútuo celebrado entre as partes, subsidiariamente, com base na nulidade do acordo estabelecido entre as partes, ou, ainda subsidiariamente, com base no enriquecimento sem causa.

Para o efeito, alegam que celebraram um acordo com os Réus destinado a adquirir em conjunto um imóvel sito no Interior da China, participando cada uma das partes em 50% tendo os Autores contribuído, no total, RMB¥616.860,00 e HK\$432.119,50, até à data da interposição da presente acção. Mais alegam que acordaram que seria apenas a 2ª Ré quem iria assinar o contrato de compra e venda, que as partes iriam fazer formalizar por escrito os termos do acordo tendo a 1ª Ré comprometido a transferir para os Autores a propriedade de metade do imóvel logo que estes entendessem oportuno ou entregar metade do produto da venda do imóvel aos Autores se alguma das partes decidisse vendê-lo. Porém, contra o acordado, os Réus recusaram-se a celebrar o acordo por escrito apesar de terem sido solicitados por diversos meios nos anos de 2011 a 2015 razão por que os Autores deixaram de ter interesse ou expectativa quanto ao imóvel ou na manutenção do acordo e pediram aos Réus o reembolso das quantias acima referidas ao que estes nada fizeram.

Contestando a acção, os Réus impugnam praticamente todos esses factos em especial o acordo alegado pelos Autores e a participação monetária que estes alegam ter tido na aquisição e no pagamento do imóvel.

**

Como foi referido mais acima, os Autores fundamentam, a título principal, o seu pedido num contrato de mútuo alegadamente celebrado entre as partes por força do qual os mesmos desembolsaram, no total, RMB¥616.860,00 e de HKD432.119,50.

Nos termos do artigo 1070º do CC, “*Mútuo é o contrato pelo qual uma parte empresta à outra dinheiro ou outra coisa fungível, ficando a segunda obrigada a restituir outro tanto do mesmo género e qualidade.*”

Dessa norma retira-se que, no contrato de mútuo, ao mutuante assiste o direito de lhe ser restituída a coisa entregue ao mutuário em virtude do contrato.

Da exposição feita acerca da matéria de facto alegada pelos Autores para dar apoio ao seu pedido vê-se que, a provarem-se todos os factos assim invocados, nunca por nunca a relação existente entre as partes pode ser configurada como uma de mútuo.

É que, os próprios Autores defendem que as quantias acima mencionadas destinavam-se a dar execução a um acordo de aquisição conjunta de um imóvel sito no Interior da China a fim de cada uma das partes ficar com ou 50% do imóvel ou 50% do preço por que o imóvel viria a ser vendido no futuro. Se se demonstrar esse acordo, aos Autores assiste o direito de partilhar ou no bem ou no preço da venda e não o de lhes ser restituídas as quantias alegadamente desembolsadas.

*

Idêntica conclusão se chega se se perspectivar o contrato de mútuo a partir dos interesses do mutuante.

Em princípio, é indiferente ao mutuante o destino que o mutuário venha a dar à quantia ou coisa mutuada pois a consistência jurídica do seu direito de ver a quantia ou coisa restituída não fica afectada com o resultado da aplicação do objecto do mútuo feita pelo mutuário. Já o mesmo não acontece com os Autores se efectivamente celebraram o citado acordo desembolsando as quantias por si invocadas. Os Autores não podem ser alheios à forma como as alegadas quantias por si desembolsadas são utilizadas (se são ou não efectivamente aplicadas na aquisição do imóvel) nem estar desinteressados no sucesso ou não do investimento, designadamente na valorização ou não do imóvel depois da aquisição pelo simples facto de isto ter inequívocos reflexos directos no valor do seu património.

Pelo que, sem necessidade de se entrar na análise dos factos provados, por nada indicar que entre as partes chegou a existir um contrato de mútuo relativo às quantias de RMB¥616.860,00 e de HKD432.119,50, o pedido principal dos Autores não pode deixar de improceder.

**

Subsidiariamente pedem os Autores que os Réus sejam condenados a devolver-lhes todas as quantias por si despendidas com a aquisição do imóvel, também acrescidas de juros, desta feita com base na nulidade do acordo celebrado entre as partes.

Entendem os Autores que o acordo alegadamente celebrado pelas partes devia ter sido reduzido a escrito por dizer respeito a um bem imóvel. Como não o foi, o acordo é nulo.

Flui da parte anterior que a qualificação do acordo como contrato de mútuo não pode ser acolhida. Os Autores não indicam outra qualificação para daí sustentar que o acordo está sujeito à forma escrita. Apesar disso, por os Autores terem assacado o citado vício ao acordo, urge aqui aquilatar a verdadeira natureza do acordo e daí apreciar a justeza dos fundamentos invocados.

*

Está provado que as partes acordaram verbalmente na aquisição em conjunto de um imóvel sito no Interior da China, na proporção de 50% para cada uma das partes e na formalização da compra pela 2ª Ré apesar de o imóvel pertencer aos Autores e aos Réus nesta proporção. Mais está assente que as partes acordaram na redução deste acordo a escrito e desembolsaram determinadas quantias para concretizar o acordo e a 2ª Ré celebrou o respectivo contrato de compra e venda de acordo com o estabelecido entre as partes. A isso acresce que esse acordo ainda não foi formalizado por escrito.

Os Autores não lograram demonstrar que a 1ª Ré (2ª Ré?) se comprometeu ou a transferir

para os Autores a propriedade de metade do imóvel, logo que estes entendessem, ou a entregar-lhes metade do produto da venda do imóvel, caso qualquer das partes decidisse vendê-lo.

Nos termos do artigo 1083º do CC “*Mandato é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a praticar um ou mais actos jurídicos por conta da outra.*”

Por sua vez, o artigo 1106º do CC dispõe que “*O mandatário, se agir em nome próprio, adquire os direitos e assume as obrigações decorrentes dos actos que celebra, embora o mandato seja conhecido dos terceiros que participem nos actos ou sejam destinatários destes.*”

Uma vez que está demonstrado que a 2ª Ré ficou incumbida de adquirir um imóvel metade do qual pertenceria aos Autores, aquela actuou por conta destes em relação a esta metade. Por outro lado, por no acto de compra figurar apenas a 2ª Ré como adquirente, o acto foi praticado nos termos do artigo 1106º do CC.

Ora, nada no Código Civil exige que o acordo estabelecido entre as partes siga uma específica forma. Assim, nos termos do artigo 211º do CC, as partes são livres de concluir o negócio segundo a forma que lhes aprouver sem qualquer consequência negativa.

Por isso, o acordo celebrado entre as partes não é nulo nos termos do artigo 212º do CC apesar de estabelecido verbalmente.

Com o que im procede o pedido com fundamento na invalidade do acordo.

**

Ainda sobre a questão da forma por que foi formalizado o acordo, poder-se-á equacionar a eficácia do acordo tendo em conta que está demonstrado que as partes acordaram reduzi-lo a escrito.

É que estipula o artigo 215º do CC que “*1. Podem as partes estipular uma forma especial para a declaração; presume-se, neste caso, que as partes se não querem vincular senão pela forma convencional. 2. Se, porém, a forma só for convencional depois de o negócio estar concluído ou no momento da sua conclusão, e houver fundamento para admitir que as partes se quiseram vincular desde logo, presume-se que a convenção teve em vista a consolidação do negócio, ou qualquer outro efeito, mas não a sua substituição.*”

De acordo com o alegado pelos próprios Autores vê-se que a redução do acordo a escrito foi acordada no momento da conclusão do negócio e seria apenas feita depois de a 2ª Ré adquirir o imóvel nos termos acordados a fim de conferir maior protecção aos Autores – cfr. artigos 11º, 16º e 17º da petição inicial.

Ora, dos factos assentes vê-se que, depois de as partes acordarem formalizar o acordo por escrito, foram levadas a cabo uma série de actos destinados a dar execução ao acordo, a saber, outorga do contrato de compra e venda do imóvel pela 2ª Ré, pagamento do sinal e demais despesas de aquisição, obtenção de um empréstimo bancário pela 2ª Ré para pagamento da restante parte do preço, restituição do empréstimo bancário contraído pela 2ª Ré, contribuição monetária feita pelas partes para a qual os Autores desembolsaram RMB¥612.360,50 (RMB¥551.500,00 + RMB¥7.192,00 + RMB¥53.253,50 + RMB¥415,00) e HK\$355.969,50 (HK\$350.866,00 + HK\$5.103,50).

Ora, esses actos praticados pelas partes para implementar o acordo demonstram claramente a vontade das partes de se vincularem quando os termos do acordo foram verbalmente estabelecidos. Aliás, foram os próprios Autores quem afirmou que a formalização teria apenas lugar

depois da aquisição do imóvel pela 2ª Ré, ou seja, já depois de estabelecido o acordo, e se destinava tão-só a dar maior protecção aos Autores nada obstando à sua imediata produção de efeitos.

Assim, nenhum fundamento existe para considerar o acordo ineficaz apesar de o mesmo não ter sido reduzido a escrito.

**

Não obstante o acima exposto e apesar de os Autores não terem formulado o pedido de condenação dos Réus com fundamento no incumprimento do acordo, da exposição da matéria de facto feita por aqueles verifica-se que pode estar em causa o incumprimento do acordo, incumprimento este eventualmente motivo suficiente para a condenação dos Réus na restituição das quantias peticionadas pelos Autores.

Trata-se de um poder concedido pelo artigo 567º do CPC segundo o qual “*O juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito; mas só pode servir-se dos factos articulados pelas partes, sem prejuízo do disposto no artigo 5.º*”

Por força disso, debruça-se sobre a questão do eventual incumprimento do acordo por parte dos Réus.

*

Alegam os Autores que as partes acordaram que iriam fazer constar de escrito assinado por todos que os Autores suportariam metade do preço do imóvel, que por isso o imóvel pertencia de facto às partes, e que a 1ª Ré (2ª Ré?) se comprometia ou a transferir para os Autores, logo que estes entendessem oportuno, a propriedade de metade do imóvel, ou, caso qualquer uma das partes decidisse vendê-lo a terceiros e encontrasse comprador(es), a entregar metade do produto dessa venda aos Autores; que, a partir de meados de 2011, ou seja, já depois de adquirido o imóvel e contraído o empréstimo bancário, os Autores vinham insistindo junto dos Réus para que o acordo fosse reduzido a escrito tendo estes acabado por recusar cumprir este dever.

Feito o julgamento da matéria de facto, ficou tão-só demonstrado que as partes acordaram formalizar o acordo por escrito nos termos acima indicados mas tal formalização ainda não foi feita.

Desses factos, aliás, da própria exposição feita pelos Autores, verifica-se que nunca ficou estipulado qualquer prazo para o cumprimento da obrigação de formalização do acordo. Trata-se, como é bom de ver, de uma obrigação pura cujo vencimento depende da interpelação feita pelo interessado para o seu cumprimento.

Com efeito, estipula o artigo 766º, nº 1, do CC que “*Na falta de estipulação ou disposição especial da lei, o credor tem o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento da obrigação, assim como o devedor pode a todo o tempo exonerar-se dela.*”

Por sua vez, como dispõe o artigo 794º, nº 1, do CC que “*O devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir.*”, a demonstrar-se que os Autores insistiram na redução do acordo a escrito junto dos Réus e a não formalização do acordo nestes termos, pode-se concluir que estes incorreram em mora no cumprimento do dever *sub judice*.

Como foi já indicado, os Autores não lograram demonstrar a interpelação por si alegada. Assim, apesar de estar provado que nunca as partes formalizaram o acordo por escrito, não se pode

concluir que os Réus estavam em mora.

Ora, sem isso e independentemente da questão de saber se o incumprimento do dever em questão pode pôr em causa a relação estabelecida entre as partes, nunca se pode afirmar que houve incumprimento definitivo do acordo para sustentar um pedido de restituição de tudo o que foi prestado pelos Autores em virtude do acordo. É que, o pedido em questão, nos termos agora equacionados, só pode fundar-se no incumprimento definitivo capaz de desencadear a resolução do acordo, tudo nos termos dos artigos 797º, 790º e 426º do CC.

*

Tendo em conta que mais acima se considerou que o acordo estabelecido entre as partes era um mandato sem representação, para a questão de saber se ainda assim houve incumprimento definitivo do acordo por parte dos Réus, urge analisar se algum outro dever relacionado com este acordo foi violado por estes.

Segundo o artigo 1087º do CC *“O mandatário é obrigado: a) A praticar os actos compreendidos no mandato, segundo as instruções do mandante; b) A prestar as informações que este lhe peça, relativas ao estado da gestão; c) A comunicar ao mandante, com prontidão, a execução do mandato ou, se o não tiver executado, a razão por que assim procedeu; d) A prestar contas, findo o mandato ou quando o mandante as exigir; e) A entregar ao mandante o que recebeu em execução do mandato ou no exercício deste, se o não despendeu normalmente no cumprimento do contrato.”*

A isso acresce a obrigação do mandatário prevista no artigo 1107º, nº 1, do CC no sentido de *“... transferir para o mandante os direitos adquiridos em execução do mandato.”*

À excepção do dever de redução a escrito já acima analisado, em nenhum momento alegaram os Autores a violação de qualquer outro dever por parte dos Réus, designadamente o de transferir metade do imóvel àqueles.

Com efeito, uma vez que nada ficou estipulado acerca do momento em que a transferência teria que ser feita, a obrigação também é pura nos termos acima referidos quanto à obrigação de formalização do acordo. Como os Autores não fizeram referência a qualquer pedido de transferência, a obrigação em questão não se encontra vencida razão por que fica impreterivelmente afastada a possibilidade de mora e incumprimento definitivo para legitimar a resolução do acordo e, conseqüentemente, o pedido de restituição de tudo o que os Autores desembolsaram para a execução do acordo.

Pelo que, nem pela via do incumprimento contratual assiste aos Autores o direito se ver as quantias desembolsadas restituídas com juros.

**

Finalmente e também a título subsidiário, pedem os Autores a condenação dos Réus na restituição das mesmas quantias acrescidas de juros de mora, desta feita com fundamento no enriquecimento sem causa.

Dispõe o artigo 467º, nº 1, do CC *“Aquele que, sem causa justificativa, enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou. 2.”*

Segundo Antunes Varela, *Das Obrigações em Geral*, Vol. I, 7ª edição, Almedina. Coimbra, pg 466 *“É no intuito de abranger todas estas situações, mediante as quais uma pessoa*

obtem certa vantagem patrimonial à custa de outra, independentemente da natureza e da origem do acto de onde elas procedem, que os autores apontam as deslocações patrimoniais (Vermögensverschiebungen) como base ou pressuposto de todo o enriquecimento sem causa.”

Para o Insigne Professor, *ob. cit.* pg 467 “A obrigação de restituir, fundada no injusto locupletamento à custa alheia (que o novo código consagra como princípio de carácter geral, quando no direito anterior, e em muitas das legislações estrangeiras vigentes, apenas aflora em alguns casos isolados e dispersos), pressupõe a verificação cumulativa de três requisitos (art. 473.º, I): 1) Que haja um enriquecimento de alguém; 2) Que o enriquecimento careça de causa justificativa; 3) Que ele tenha sido obtido à custa de quem requer a restituição (ou do seu antecessor).” (sublinhado nosso)

Qualquer dos requisitos acima elencados encontra consagração expressa no artigo 473º do CC. Pois, segundo esta norma “1. A obrigação de restituir fundada no enriquecimento sem causa compreende tudo quanto se tenha obtido à custa do empobrecido ou, se a restituição em espécie não for possível, o valor correspondente. 2. A obrigação de restituir não pode exceder a medida do locupletamento à data da verificação de algum dos factos referidos nas duas alíneas do artigo seguinte.”

*

Ainda conforme Antunes Varela *ob. cit.* pg 469 a 470 “Para que haja obrigação de restituir, é necessário, nos termos do artigo 473.º, I, que o enriquecimento, contra o qual se reage, careça de causa justificativa - ou porque nunca a tenha tido ou porque, tendo-a inicialmente, entretanto a haja perdido.”

Flui da exposição já feita que as quantias despendidas pelos Autores destinavam-se a dar execução ao acordo de aquisição conjunta de um imóvel, acordo este qualificado como sendo um mandato sem representação relativamente à quota-parte do imóvel a adquirir pelos Autores.

Assim, é manifesto que a diminuição do activo dos Autores tinha uma causa. Resta saber se entretanto deixou de a ter.

Entendem os Autores que o acordo era nulo por vício de forma. A sufragar essa posição, a causa que provocou a saída das quantias peticionadas desaparece por força do efeito retroactivo da nulidade. Sobre isso foi já feita a devida análise na qual esse entendimento não venceu.

Também se debruçou sobre a questão de saber se a não formalização do acordo como estava combinado entre as partes impedia que o mesmo produzisse efeitos nos termos do artigo 215º do CC. Se o acordo for ineficaz, o mesmo nunca fez nascer a causa que obrigou os Autores a desembolsarem as citadas quantias. Contudo, entendeu-se, então, que nada obstava a que o acordo produzisse os seus efeitos apesar de sua não formalização por escrito.

Mais se aventou a hipótese de resolução do acordo com fundamento no incumprimento contratual por parte dos Réus. Nesse cenário, a extinção da relação contratual faz extinguir a causa da diminuição patrimonial sofrida pelos Autores. Novamente, a conclusão chegada era no sentido de nada prejudicar a manutenção da relação contratual.

Nessa conformidade, não se pode afirmar que a redução patrimonial verificada na

esfera jurídica dos Autores era destituída de causa ou deixou de ter causa. Sendo assim, independentemente da questão de saber se essa saída patrimonial corresponde ao empobrecimento previsto no artigo 467º do CC ou se os Réus se enriqueceram à custa dos Autores também nos termos desta norma, o pedido de restituição e de condenação com fundamento no enriquecimento sem causa também não pode proceder.

*

A isso acresce o argumento fundado no disposto no artigo 468º do CC. Segundo esta norma “*Não há lugar à restituição por enriquecimento, quando a lei facultar ao empobrecido outro meio de ser indemnizado ou restituído, negar o direito à restituição ou atribuir outros efeitos ao enriquecimento.*”

Da exposição feita mais acima vê-se que os Autores desembolsaram as quantias acima indicadas para financiar a compra conjunta acordada entre as partes, sendo o acordo relativo à quota-parte pertencente aos Autores um contrato de mandato sem representação. Assim, as regras que definem as condições em que os Autores podem exigir a restituição do que prestaram em virtude desse contrato encontram consagração nas normas dos artigos 1083º e seguintes do CC e nas demais normas que regulam as relações contratuais algumas das quais já acima abordadas.

Nesse contexto, nunca pode haver lugar à aplicação das regras do enriquecimento sem causa dada a sua natureza subsidiária.

Com isso, é de manter o entendimento acima sufragado de que o pedido de restituição e de condenação dos Réus no pagamento das quantias RMB¥616.860,00 e HKD432.119,50 acrescidas de juros de mora não pode proceder.

IV – Decisão:

Em face de todo o que fica exposto e justificado, o Tribunal julga improcedente a acção e, em consequência, absolve os Réus, **C e D**, dos pedidos formulados pelos Autores, **A e B**.

Custas pelos Autores.

Registe e Notifique.

Quid Juris?

Nesta passagem, importa ver o que os Recorrentes pediram na primeira instância e quais foram os factos que o Tribunal *a quo* considera assentes.

Relativamente ao primeiro ponto, os Recorrentes/Autores formularam os seguintes pedidos:

- Fosse os Réus condenados a restituir aos Autores as quantias de RMB¥616.860,00 e de HK\$432.119,50, acrescidas de juros de mora à taxa legal de 9,75% desde 17.10.2015 até pagamento integral, a título de reembolso das quantias

entregues pelos Autores a título de mútuo.

subsidiariamente

- Caso se considere o acordo verbal firmado entre os Autores e Réus nulo devem os Réus, consequentemente, ser condenados a restituir aos Autores a quantias de RMB¥616.860,00 e de HK\$432.119,50, acrescidas de juros de mora à taxa legal de 9,75% desde a sua citação até pagamento integral, a título de restituição das quantias entregues pelos Autores ou relacionadas com a aquisição do Imóvel, no âmbito do referido acordo;

subsidiariamente

- Devem os Réus ser condenados a pagar aos Autores as quantias de RMB¥616.860,00 e de HK\$432.119,50, acrescidas de juros de mora à taxa legal de 9,75% desde 17.10.2015, até pagamento integral, a título de indemnização por enriquecimento sem causa.

Depois de instruído o processo, ficaram provados os seguintes factos relevantes para valorar os pedidos dos Recorrentes/Autores:

- Nos termos dos contratos referidos em A) e C), celebrados entre a sociedade comercial E 有限公司 e a 2ª Ré, ficou determinado que o Imóvel seria adquirido pelo preço de RMB3.549.706,00 (equivalente a MOP4.357.891,59) e, bem assim, os moldes do pagamento do preço (*alínea D) dos factos assentes*).
- Os Autores entregaram à sociedade comercial vendedora a quantia de RMB1.103.000,00, sendo RMB1.074.706,00 a título de depósito/ sinal (*alínea D)1 dos factos assentes*).
- Esse montante global foi pago pelos Autores à vendedora através de três tranches no valor de RMB20.000,00, de RMB180.000,00 e de RMB903.000,00, em 21.12.2010, 22.12.2010 e 19.01.2011, respectivamente (*alínea D)2 dos factos assentes*).
- Parte do preço, no montante de RMB2.475.000,00, foi pago à sociedade comercial E 有限公司 em Fevereiro de 2011 mediante o recurso a um empréstimo bancário contraído pela 2ª Ré junto do F Limited, Sucursal de Macau no valor de HKD2.950.000,00 (*alínea E) dos factos assentes*).

*

- Entre finais do ano de 2010 e início do ano de 2011, os Autores acordaram verbalmente com os Réus na aquisição em conjunto do imóvel referido em A) dos factos assentes mas que o contrato definitivo de compra e venda seria outorgado apenas pela 2ª Ré (*resposta aos quesitos 1º e 3º da base instrutória*).

*

- Não obstante ter sido acordado que a aquisição do imóvel seria apenas formalmente titulada pela 2ª Ré, Autores e Réus concordaram que, na realidade, cada casal adquiriria 50% do

mesmo (resposta ao quesito 7º da base instrutória).

- Autores e Réus acordaram que os Autores pagariam 50% do preço do imóvel e os Réus pagariam os outros 50%, e que a cada parte pertencia 50% da propriedade do mesmo (resposta ao quesito 8º da base instrutória).

- E acordaram formalizar por escrito esse acordo verbal (resposta ao quesito 9º da base instrutória).

- Autores e Réus acordaram em suportar, em partes iguais, o depósito inicial, as despesas administrativas conexas com a aquisição do imóvel e bem assim o remanescente do preço (resposta ao quesito 10º da base instrutória).

- Em cumprimento do acordo verbal entre as Partes, os Réus entregaram aos Autores a quantia de RMB551.500,00, correspondente a metade da quantia de RMB1.103.000,00 referida em D)1 dos factos assentes (resposta ao quesito 13º da base instrutória).

*

- No âmbito do mesmo acordo verbal entre as partes, os Autores suportaram o montante de RMB7.192,00, correspondente a metade das despesas notariais, que ascenderam a um total de RMB14.384,00 (resposta ao quesito 22º da base instrutória).

- No âmbito do mesmo acordo verbal entre as partes, os Autores suportaram ainda o montante de RMB53.253,50, correspondente a metade dos impostos devidos com a escritura pública e das despesas do título de propriedade, que ascenderam a um total de RMB106.507,00 (resposta ao quesito 23º da base instrutória).

- No âmbito do acordo verbal entre as partes, os Autores suportaram o montante de RMB415,00 correspondente a metade dos honorários de advogado que ascenderam a um total de RMB830,00 (resposta ao quesito 24º da base instrutória).

- No âmbito do mesmo acordo verbal entre as Partes, os Autores suportaram o montante de HKD5.103,50, correspondente a metade das despesas relacionadas com a hipoteca e com o seguro, e que ascenderam a um total de HKD10.207,00 (resposta ao quesito 25º da base instrutória).

Ora, lidas com atenção as respostas acima transcritas, dúvida não resta que os Recorrentes participaram, em partes iguais, no direito sobre a fracção autónoma em causa. Só que os Recorridos recusaram, através dos seus comportamentos, reconhecer o direito assistido aos Recorrentes, circunstâncias estas, objectivas, que levaram os Recorrentes a vir a reclamar o seu direito por

via judicial.

Ora, o Tribunal *a quo* procedeu à análise fundamentada das questões levantadas e chegou à conclusão de que o acordo celebrado entre os Recorrentes e Recorridos não padece de vício de forma (por a lei não exigir uma forma especial para a situação em causa), nem vícios substanciais determinantes da invalidade do acordo em causa, pontos de vista e conclusão respeitante a esta parte merece também a nossa concordância.

No que toca a outra parte da matéria, o Tribunal *a quo* teceu as seguintes considerações:

Alegam os Autores que as partes acordaram que iriam fazer constar de escrito assinado por todos que os Autores suportariam metade do preço do imóvel, que por isso o imóvel pertencia de facto às partes, e que a 1ª Ré (2ª Ré?) se comprometia ou a transferir para os Autores, logo que estes entendessem oportuno, a propriedade de metade do imóvel, ou, caso qualquer uma das partes decidisse vendê-lo a terceiros e encontrasse comprador(es), a entregar metade do produto dessa venda aos Autores; que, a partir de meados de 2011, ou seja, já depois de adquirido o imóvel e contraído o empréstimo bancário, os Autores vinham insistindo junto dos Réus para que o acordo fosse reduzido a escrito tendo estes acabado por recusar cumprir este dever.

Feito o julgamento da matéria de facto, ficou tão-só demonstrado que as partes acordaram formalizar o acordo por escrito nos termos acima indicados mas tal formalização ainda não foi feita.

Desses factos, aliás, da própria exposição feita pelos Autores, verifica-se que nunca ficou estipulado qualquer prazo para o cumprimento da obrigação de formalização do acordo. Trata-se, como é bom de ver, de uma obrigação pura cujo vencimento depende da interpelação feita pelo interessado para o seu cumprimento.

Com efeito, estipula o artigo 766º, nº 1, do CC que “*Na falta de estipulação ou disposição especial da lei, o credor tem o direito de exigir a todo o tempo o cumprimento da obrigação, assim como o devedor pode a todo o tempo exonerar-se dela.*”

Por sua vez, como dispõe o artigo 794º, nº 1, do CC que “*O devedor só fica constituído em mora depois de ter sido judicial ou extrajudicialmente interpelado para cumprir.*”, a demonstrar-se que os Autores insistiram na redução do acordo a escrito junto dos Réus e a não formalização do acordo nestes termos, pode-se concluir que estes incorreram em mora no cumprimento do dever *sub judice*.

Como foi já indicado, os Autores não lograram demonstrar a interpelação por si alegada. Assim, apesar de estar provado que nunca as partes formalizaram o acordo por escrito, não se pode concluir que os Réus estavam em mora.

Ora, sem isso e independentemente da questão de saber se o incumprimento do dever em

questão pode pôr em causa a relação estabelecida entre as partes, nunca se pode afirmar que houve incumprimento definitivo do acordo para sustentar um pedido de restituição de tudo o que foi prestado pelos Autores em virtude do acordo. É que, o pedido em questão, nos termos agora equacionados, só pode fundar-se no incumprimento definitivo capaz de desencadear a resolução do acordo, tudo nos termos dos artigos 797º, 790º e 426º do CC.

Ora, salvo melhor respeito, não acolhemos este ponto de vista no seu todo, principalmente depois de alterarmos a resposta dada ao quesito 26º da Base Instrutória, nos termos já acima expendidos.

Ora, os autos demonstram claramente que ficou provado o conteúdo do acordo verbal, que foi cumprido pelas partes, fica, agora, por formalizar por escrito o acordo.

Pergunta-se, os Autores chegaram a interpelar os Réus para honrar os compromissos? A resposta deve ser positiva em face dos elementos assentes.

Pois, para nós, os documentos nos. 41 a 46 produzem efeitos interpelativos, porque os Recorridos foram intimados para concretizar a promessa, e até apresentando-se alternativa em caso de tal acordo escrito não vir a ser celebrado, pedindo-se que os Recorridos assinassem documentos comprovativos da dívida para com os Recorrentes.

Os Recorridos não ligaram simplesmente no que toca a esta interpelação, e como tal tem de assumir as consequências daí decorrentes.

Mais, com a citação dos Réus/Recorridos neste processo, estes ficaram a saber que eles deviam proceder ao reembolso das quantias pagas pelos Recorrentes.

Nesta óptica, independentemente da qualificação jurídica que se possa dar ao acordo verbal, seja acordo de mútuo, seja de natureza mista, sendo certo que, a partir do momento em que os Recorridos não deram resposta à

interpelação feita pelos Recorrentes, mormente a partir da citação feita na pessoas dos Recorridos, estes passaram a estar numa situação de incumprimento definitivo dos termos acordados (artigo 794º do CCM), razão pela qual hão-de assumir as consequências daí decorrentes.

Pelo exposto, nos termos do disposto no artigo 630º/1 do CPC, o Tribunal *ad quem* profirá, atendendo aos factos assentes, a respectiva decisão em conformidade com as considerações acima tecidas. Ou seja, julga-se procedente o pedido formulado pelos Autores na PI, condenando-se os Réus a restituir as quantias aos Autores tal como vem indicado na PI.

*

Síntese conclusiva:

I – Ficando provado que, entre os Autores e os Réus, acordaram verbalmente em Macau, nos finais de 2010, que iriam adquirir em conjunto um imóvel sito na República Popular da China, e este seria registado em nome da Ré, prova-se também que as Partes combinaram que, na realidade, a cada uma caberia 50% do imóvel e, em contrapartida, que lhes caberia a obrigação de pagamento do preço, em iguais proporções, obrigações estas que os Autores cumpriram, para além de pagar as despesas adicionais resultantes de tal aquisição.

II – Nos termos do acordo verbal, as partes deveriam formalizar um escrito para comprovar a titularidade da metade do imóvel em causa, tal não veio a suceder por os Réus não responderam ao pedido nestes termos formulados pelos Autores.

III – Perante as cartas enviadas por mandatária dos Autores, com vista a interpelar os Réus para honrar os compromissos, estes continuaram a não dar cumprimento ao acordado.

IV – Perante o incumprimento pelos Réus, os Autores propuseram uma acção contra os Réus, tendo estes sido citados pessoalmente, o que leva, com a citação, os Réus a constituir-se em mora e assumir as consequências daí

decorrentes (artigo 794º do CCM).

V – Provado o cumprimento pelos Réus do acordado, e fica demonstrado que os Autores deixaram de interesse (*e também deixaram de ter essa possibilidade*) em adquirir a metade do imóvel em causa por falta de colaboração dos Réus, há lugar à condenação dos Réus em restituir aos Autores as quantias pagas pelos mesmos, julgando-se, deste modo, procedente o pedido nestes termos formulado pelos Autores.

* * *

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V) - DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em conceder provimento ao recurso, passando a condenar os Recorridos a pagar aos Autores as quantias de RMB¥616.860,00 e de HK\$432.119,50, acrescidas de juros de mora à taxa legal de 9,75% desde a citação até integral e efectivo pagamento, a título de restituição das quantias entregues pelos Autores ou relacionadas com a aquisição do Imóvel, no âmbito do referido acordo.**

*

Custas a cargo dos Recorridos nas duas instâncias.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 6 de Dezembro de 2018.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho