

Processo n.º 1135/2017

(Recurso em matéria cível)

Data: 12 de Abril de 2018

ASSUNTOS:

- Contrato-promessa
- Motivo invocado para não cumprir o acordado – perda de interesse

SUMÁRIO:

I – Tendo sido celebrado um contrato de compra e venda de um parque de estacionamento, sito no edifício identificado nos autos, entre os Autores (casal) e os Réus (casal), vieram mais tarde a assinar um acordo complementar a mulher da parte vendedora e a mulher da parte compradora, pelo qual acordaram em adiar a data da outorga da escritura pública, para que fosse concluído em primeiro lugar o registo da propriedade do parque, são dois acordos vinculativos para as partes. Não obstante os maridos das partes não intervirem nesse acordo complementar, eles sabiam a existência de tal acordo e a razão de adiamento da data inicialmente acordada, até, mais tarde, o marido e a mulher (promitentes-vendedores) submeteram o pedido de registo do direito de parque junto da competente conservatória.

II – Concluído o registo da propriedade do parque de estacionamento, os promitentes-compradores interpelaram os promitentes-vendedores (Réus) para, em data e hora indicada, outorgar a respectiva escritura pública, os Réus faltaram e não outorgaram a escritura pública sem motivos justificativos, falta esta que é culposamente imputada aos promitentes-vendedores (Réus).

III – A alegada perda do interesse de cumprimento do acordado pelos promitentes-vendedores, por a dificuldade financeira transitoriamente verificada já estar resolvida, para não celebrar o contrato prometido, é, para

além de ser uma alegação infundada, um comportamento intolerável pelos princípios de boa fé e de “*pacta sunt servanda*”.

IV – Os promitentes-vendedores, depois de receberem o sinal e não outorgarem a respectiva escritura pública de compra e venda sem razão fundada, devem devolver à parte contrária o sinal recebido em dobro.

O Relator,

Fong Man Chong

澳門特別行政區中級法院合議庭裁判

卷宗編號： 1135/2017

日期： 2018 年 4 月 12 日

上訴人： A (Réu)
B (Ré)

被上訴人： C (Autor)
D (Autora)

*

中級法院合議庭裁判如下：

I – RELATÓRIO(概述):

上訴人 A 及 B，身份資料詳載於卷宗內，對初級法院於 2017 年 5 月 18 日(案卷編號: CV3-14-0056-CAO) 所作之判決不服，向本中級法院提起平常上訴。

原審法院之判決內容為：

- 宣告被告確定不履行關於 XXX 一樓“XXX”之預約買賣合同(一個車位)；
- 判處兩名被告向被上訴人/原告人返還雙倍定金港幣 \$800,000.00 元 (捌拾萬元)。

*

上訴人根據《民事訴訟法典》第 591 條之規定適時向本中級法院提交上訴理由，上訴結論如下：

上訴標的審判錯誤一合同因上訴人行使解除權而解除:

1. 2013 年 04 月 20 日，上訴人(第二被告)與被上訴人(第二原告)在房地產中介人的見證下就涉案車位(XXX1 樓 XXX)簽署了一合同，在該合同中，上訴人承諾以港幣壹佰捌拾萬圓整(HKD1,800,000.00)出售予被上訴人，同時上訴人還收取了定金港幣叁萬圓重整 HKD30,000.00)。
[resposta ao questio 1º e 2º da base instrutória, 卷宗第 18 頁- 20 頁的 文件，在此視為完全轉錄]

2. 2013 年 04 月 24 日，上訴人(兩位被告)與被上訴人(兩位原告)在律師的見證下，再次就涉案車位(XXX1 樓 XXX)簽署了另一合同，被上訴人同時向上訴人再交付了定金港幣叁拾柒萬圓整(HKD370,000.00)。
[resposta ao questio 3º da base instrutória, 卷宗第 22 頁 - 23 頁的文件，在此視為完全轉錄]

3. 在上述合同中，上訴人(兩位被告)與被上訴人(兩位原告)共同表示涉案車位(XXX1 樓 XXX)的正式買賣合同將於 2013 年 06 月 05 日之前訂立。
[resposta ao questio 7º da base instrutória, 卷宗第 22 頁 - 23 頁的文件，在此視為完全轉錄]

4. 2013 年 06 月 05 日，上訴人(第二被告)與被上訴人(第二被告)簽署了一協議，將簽署正式買賣合同的限期推延至相關的物業登記手續完成之日止。
[resposta ao questio 9º e 10º da base instrutória, 在此視為完全轉錄]

5. 上訴人(第二被告)與被上訴人(第二被告)達成另一合意，意圖透過另一協議變更締結正式買賣合同的履行期限。

6. 上訴人(第一被告)認為上述行為的目的是不可能實現的，原因在於上訴人(第一被告)及被上訴人(第一原告)並沒有參與到上述的另一合意之中。

7. 預約買賣合同的内容由四位締約人的合意組成，單純憑其中兩名締約人的合意去改變是不可能成功的。

8. 上訴人(第二被告)在簽署延期協議時與其配偶(即另一名上訴人:第一被告)之間的婚姻財產制度為分別財產制。
[卷宗第 273 頁的文件，在此視為完全轉錄]

9. 上訴人(第二被告)與上訴人(第一被告)就涉案車位(XXX1 樓 XXX)的債權屬於各自的個人財產，而非共同共有的財產，且雙方原則上於將來僅各自享有有關車位的二分之一份額的所有權。

10. 作出延期協議的兩名締約人(第二被告及第二原告)既不享有他方締約人授予的代理權，亦不存在委任合同，甚至也不發生夫妻一方有權管理他方個人財產的情節。

11. 因此，於 2013 年 06 月 05 日由上訴人(第二被告)與被上訴人(第二被告)簽署的延期協議不能產生變更預約買賣合同的效果。

12. 當有關的延期協議不能變更預約買賣合同，便不可能得出原審法院以下的結論：「將原來的相對確定期限推遲直至登記手續完成為止。」

13. 根據合同切實履行原則，只要預約買賣合同的内容沒有被有效變更，各締約人固然須繼續遵守原定的各項條款，包括履行期限。

14. 因而有關預約買賣合同內締結正式買賣合同的履行期限依然為 2013 年的 06 月 05 日前。

15. 所以，原審法院在確定相關的預約買賣合同的履行期限時，違反了澳門《民法典》第 400 條第 1 款的規定。

16. 在這樣的情況下，既然預約買賣合同中所訂明在 2013 年 06 月 05 日前的期限內簽訂本約(正式買賣合同)，在不存在合同雙方另有約定的前提下，合同雙方應當繼續遵守原定的履行期。

17. 在本案中，由於預約買賣合同雙方對買賣交易日不存在有效的其他約定，所以上訴人與被上訴人應在 2013 年 06 月 05 日進行買賣交易。

18. 也由於買賣交易日為 2013 年 06 月 05 日，所以乙方應在 2013 年的 06 月 05 日以銀行本票方式向甲方支付餘款港幣壹佰肆拾萬元正 (HKD1,400,000.00)。

19. 乙方未有遵守預約買賣合同所約定的付款規則，按照該合同的第 8 條規定：定金即歸甲方所有，本合約取消無效。

20. 上述的合同條款實質上是締約人之間設定的一項明示解除條款。

21. 只要被上訴人於 2013 年 06 月 05 日未有遵守向甲方支付餘款港幣壹佰肆拾萬元正(HKD1,400,000.00)的約定時，已經構成違反合同義務，從而上訴人可因此主張解除彼此間的預約買賣合同。

22. 上訴人已於 2013 年 07 月 08 日以掛號信通知被上訴人因其違約而主張解除合同且沒收定金。

23. 上訴人透過其意思表示向被上訴人行使了解除權，在合同已被解除的情況下，應理解為上訴人不再負有向被上訴人履行已被解除的合同的任何義務。

24. 綜上所述，被上訴判決存有審判錯誤之瑕疵，忽略了被上訴人違反了合同對價金提前支付的義務，從而未有考慮到上訴人有權依解除條款解除合同。

25. 為此，請求上級法院變更被上訴判決，並裁定因被上訴人違反合同義務，宣告彼此間的預約買賣合同自上訴人於 2013 年 07 月 08 日行使解除權而解除，並駁回被上訴人對上

訴人提出的請求。

倘若法官閣下不如此認為(這純粹屬假設，並不意味上訴人認同有關見解)，則為著訴訟代理人的謹慎，現繼續陳述如下：

錯誤適用法律一上訴人與被上訴人均具過錯：

26. 當債務逾期未履行，且出現可歸責債務人的原因便會引致債務人處於遲延狀態。

27. 本案中的預約買賣合同屬於雙務合同，雙方均有履行簽訂本約(正式買賣合同)的義務，故彼此互為相對的債務人。

28. 被上訴人僅在 2013 年 08 月 02 日方成為 XXX 獨立單位業主〔卷宗第 186 頁- 206 頁的文件，在此視為完全轉錄〕，所以其在 2013 年 06 月 05 日時根本不可能獲得發展商(E 有限公司)給予同意，亦即不可能實現簽訂本約(正式買賣合同)。

29. 由於被上訴人當時根本不符合發展商(E 有限公司)的要求：“購買 XXX 車位的買方須同時為 XXX 任一獨立單位的買方”，其不可能履行簽訂本約(正式買賣合同)的義務，故應可歸責於被上訴人。

30. 被上訴人沒有採取一切方法使其在履行期限前符合發展商(E 有限公司)的要求而導致其處於遲延的狀態，被上訴人違反了預約合同簽訂本約(正式買賣合同)的義務，沒有切實執行合同(《民法典》第 400 條第 1 款)，且其行為引致上訴人其後違反合同(上訴人於 2014 年 2 月 27 日將涉案車位(XXX1 樓 XXX)抵押予大西洋銀行)。

31. 所以，上訴人認為預約合同雙方當事人在沒有簽訂本約(正式買賣合同)上均具有過錯，不應適用《民法典》第 436 條第 2 款關於雙倍賠償的規定，且認為合理的做法是解除預約合同，並返還已作出的給付。

32. 綜上所述，被上訴判決存在錯誤適用實體法之瑕疵，沒有考慮到上訴人與被上訴人在沒有簽訂本約(正式買賣合同)上均具有過錯。

33. 為此，請求上級法院變更被上訴判決，並裁定上訴人與被上訴人均具有過錯，解除彼此間的預約合同，並判處上訴人僅須返還被上訴人金額為港幣肆拾萬圓整(HKD400,000.00)的定金。

倘若法官閣下不如此認為(這純粹屬假設，並不意味上訴人認同有關見解)，則為著訴

訟代理人的謹慎，現繼續陳述如下：

錯誤解釋法律-上訴人喪失給付的利益：

34. 上訴人與被上訴人於 2013 年 04 月 24 日所訂立的合同之目的或該合同的功用僅僅為追加定金或增加定金。

35. 本案例中，由於涉案車位(XXX1 樓 XXX)屬於樓花，因此用作代表正式完成交易的憑證便是指買賣雙方與發展商三方共同簽訂的合同地位讓與合同。

36. 所以，上訴人與被上訴人就涉案車位(XXX1 樓 XXX)的交易還需經由發展商(E 有限公司)給予同意。

37. 事實上，上訴人之所以轉售涉案車位(XXX1 樓 XXX)，其動機或目的是短期獲得資金用以周轉。

38. 有意購買 XXX 車位的買家或房地產中介人一般都知道有這樣的一項規則：如非 XXX 任一住宅單位的業主，發展商(E 有限公司)不會給予同意。

39. 因此，上訴人要求其房地產中介人為其尋求的買方需要是 XXX 的業主，這樣才能滿足發展商(E)的規則，並達到上訴人所希望的短期成交以獲得資金周轉之目的。[respostaaoguestio 19º da base instrutória，在此視為完全轉錄]

40. 上訴人與被上訴人簽訂的臨時買賣合約(在房地產中介人處簽訂)與預約買賣合同(在律師樓處簽訂)相距的時間與平常的交易習慣相距時間差別甚遠(臨約與預約僅相距四天)，這同時也反映出上訴人確實是急需資金周轉。

41. 上訴人與被上訴人之間約定的完成交易限期最後一天正處於第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》生效期，按照該法律第 26 條第 6 款的規定，上訴人須就涉案車位(XXX1 樓 XXX)作出物業登記後，方可作出轉售。

42. 基於這個理由，上訴人為了轉售涉案車位(XXX1 樓 XXX)予被上訴人，上訴人(第二被告)與被上訴人(第二被告)於 2013 年 06 月 05 日簽署了一延期協議，將原定於 2013 年 06 月 05 日的完成交易限期延至相關的物業登記完成之日止。(此處假設上級法院認同延期協議能夠變更預約買賣合同的履行期為前提)

43. 原本的履行期限由 2013 年 06 月 05 日變更為相關的物業登記完成之

44. 由於履行期限已經改為相關的物業登記完成之日，只要沒有在登記完成之日完成交易，則構成逾期履行。

45. 上訴人與被上訴人均有義務在登記完成之日共同到發展商(E 有限公司)簽訂合同

地位讓與合同以便完成交易。

46. 基於《物業登記法典》已為登記繕立期間作出了時間上的限制，因此只要不存在拒絕登記的情況，實際上確定期限就變更為自登記申請日起 15 個工作天後，即 2013 年 06 月 25 日止。

47. 將原定的履行期限推延至登記手續完成之日是一個可以被確定的期限，而非不知何時完成的期限，除非出現一些不正常的特殊原因致上訴人的登記不可能實現，否則登記手續完成之日原則是可被確定的。

48. 被上訴人僅在 2013 年 08 月 02 日方成為 XXX 住宅獨立單位業主[卷宗第 186 頁-206 頁的文件，在此視為完全轉錄]，所以其在 2013 年 06 月 25 日時根本不可能獲得發展商(E 有限公司)給予同意，亦即不可能實現簽訂本約(正式買賣合同)。

49. 由於被上訴人當時根本不符合發展商(E 有限公司)的要求“購買 XXX 車位的買方須同時為 XXX 任一住宅獨立單位的買方”，不可能履行簽訂本約(正式買賣合同)的義務，故可歸責於被上訴人而構成其遲延。

50. 自簽訂臨時買賣合約 2013 年 04 月 20 日起至登記完成日止，這段期間已達至兩個多月。

51. 若非當時生效不久的第 7/2013 號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》有這樣的登記要求，上訴人早已在原定的履行期限前(2013 年 06 月 25 日)履行簽訂本約(正式買賣合同)的義務。

52. 被上訴人僅於 2013 年 08 月 02 日方取得發展商(E 有限公司)對其以合同地位讓與方式取得 XXX26 樓 IIIB 單位給予同意。[卷宗第 146 頁-第 147 頁的文件，在此視為完全轉錄]

53. 可以肯定的是，被上訴人在 2013 年 08 月 02 日前不可能成為涉案車位(XXX1 樓 XXX)的預約買家或不可能履行簽訂本約(正式買賣合同)的義務。

54. 自簽訂臨時買賣合約 2013 年 04 月 20 日起至被上訴人取得 XXX26 樓 IIIB 單位，這段期間相距三個多月。

55. 如三個多月後才可能完成交易，根本不符合上訴人短期成交及獲得資金周轉之目的。

56. 上訴人在面對被上訴人對完成交易的怠慢致使未能實現短期成交的希望之後，為了減低其損失，才無可奈何地將其擁有的另一物業(XXX 第八座 17 樓 H) 於 2013 年 8 月 1 日再次抵押予銀行(香港上海滙豐銀行有限公司)以取得借款化解財政困難及維持預期的投資計劃。

[resposta ao questio 36º da base instrutória, 卷宗第 155 頁的文件, 在此視為完全轉錄]

57. 在上訴人決定將其擁有的另一物業再次抵押予香港上海滙豐銀行有限公司時, 儘管被上訴人仍然有可能履行其交付餘下樓款的義務, 但上訴人實際上已經沒有必要依靠轉售涉案車位(XXX1 樓 XXX)去解決資金周轉的需要, 也不再對轉售涉案車位(XXX 工樓 XXX)帶來的利益感到興趣。

58. 相反, 被上訴人購買涉案車位(XXX1 樓 XXX)是為了自用的, 只要被上訴人未擁有其他的車位, 也會對購買涉案車位(XXX1 樓 XXX)帶來的利益感到興趣。[resposta ao questio 16º da base instrutória, 在此視為完全轉錄]

59. 被上訴人向上訴人作出訴訟以外通知或提起本訴訟時, 其也希望繼續以相同的價金取得涉案車位(XXX1 樓 XXX)。

60. 上訴人認為, 由於資金周轉及投資的需要, 上訴人希望短期成交的要求成為了轉售涉案車位(XXX1 樓 XXX)的核心條件。

61. 一般人如同樣處於上訴人當時的處境狀況, 即因資金周轉需要而希望透過出售財產換取流動資金舒緩財政拮据的困境時, 則短期成交便會構成確定債權人的利益是否消滅的重要事實。

62. 毫無疑問, 在本案中, 基於被上訴人在履行期前或後仍未盡力及迅速取得認購涉案車位(XXX1 樓 XXX)的資格, 致使上訴人短期成交的希望落空。

63. 亦使上訴人無法透過利用轉售涉案車位(XXX1 樓 XXX)的價金去解決資金周轉的需要。

64. 當上訴人為了避免財政狀況陷入不可挽救的困境而將其擁有的另一物業再次抵押予香港上海滙豐銀行有限公司時, 上訴人就已經選擇了另一方法去解決資金周轉的需要, 但同時卻因此付出了額外的成本開支。

65. 上訴人轉售涉案車位(XXX1 樓 XXX)是基於當時急需資金周轉的原因, 而其後因被上訴人的過錯而造成無法短期成交的結果。

66. 所以認為上訴人在轉售涉案車位(XXX1 樓 XXX)中的利益消失是合理的。

67. 同樣地, 要求上訴人繼續保持合同是不合理的。

68. 綜上所述, 被上訴判決存有錯誤解釋法律的瑕疵, 錯誤地認定上訴人未喪失於給付中的利益。

69. 為此, 請求上級法院變更被上訴判決, 並裁定因被上訴人的過錯導致上訴人喪

失給付中的利益，宣告被上訴人確定不履行，解除彼此間的預約合同，並駁回被上訴人對上訴人提出的請求。

*

被上訴人 C 及 D，身份資料詳載於卷宗內，根據《民事訴訟法典》第 613 條第 2 款後半部之規定提交上訴答覆，結論如下：

1. 上訴人由始至終均認為被上訴人因為於 2013 年 06 月 05 日不是 XXX 業主，因此其行為屬有過錯。然而，正如之前所述，不論發展商與上訴人簽訂的合同，抑或上訴人與被上訴人所簽訂的合同，均不存在任一合同條款約束欲購車位的買家一定要是 XXX 的業主，又或者說本案的所有既證事實中均不存在有關條款。如此，試問被上訴人為何應被譴責呢？顯然被上訴人履行合同時不存在過錯。

2. 至於履行合同之期間問題，正如之前所述，透過 2013 年 06 月 05 日簽訂的押後交易日的協議規定，“...雙方同意將該車位成交期延至完成政府有關登記手續為止，當手續完成後盡快安排辦理轉售手續”。

3. 根據上述協議的文義，根本不可能得出上訴人認為即使上述協議屬有效，有關交易日應被視為延至 2013 年 06 月 25 日的想法。因為從協議的文義最多只能得出買賣雙方約定完成登記手續後，盡快訂定另一交易日之意思。故此，原審法院認為涉案預約合同轉為無期限合同的想法是合理及合法的。

4. 在此情況下，確實沒有任何期間規範被上訴人以便履行合同。既然沒有期間約束被上訴人履行合同，試問如何認定被上訴人不在適當的期間內作出給付呢？

5. 如此，更談不上透過債權人喪失給付利益而將遲延狀態轉為確定不履行。

6. 最後，即使認定被上訴人處於遲延，根據《民法典》第 797 條第 2 款之規定義，同條第 1 款 a) 項的喪失給付利益應依客觀標準認定。

7. 關於此問題，中級法院 曾作出相關裁決，內容如下：“Perda de interesse que é apreciada objectivamente (art. 797º, n.º 2), em função das utilidades concretas que a prestação da autora lhe haveria de proporcionar, não bastando a simples mudança de vontade na conclusão do negócio, mas sim, a implicação de razões alicerçadas em factos reais e razoáveis, de acordo com padrões de normalidade assentes no caso concreto.”

8. 本案中，上訴人在上訴理據的結論部分第 55 條、60 及 63 條中均表示自己出售涉案不動產的目的是希望於短時間內獲得資金，由於事實上未能及時在其希望的期間內將涉案不

動產出售以便解決資金周轉問題，因此認為自己已喪失給付中的利益。

9. 然而，有關情況只是上訴人的一個個人理由，不可能因為自己解決了資金問題而在出售涉案不動產的意向上有所轉變，而上訴人自己喪失給付中的利益在正常的不動產買賣交易中明顯是不客觀及合理的。

10. 綜上所述，上訴人認為自己已喪失給付利益因而認定被上訴人確定不履行合同的上訴理據絕對是不可能成立的。

*

Foram oportunamente recolhidos os vistos legais dos Exmos. Juízes Adjuntos (本案依法及適時送交兩名助審法官檢閱)。

* * *

II – PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS (訴訟前提):

本法院對此案在事宜及等級方面有管轄權，且訴訟形式恰當。
雙方當事人有當事人能力、訴訟能力，具正當性及訴之利益。
不存在妨礙審理案件實體問題之延訴抗辯及無效之情況。

* * *

III – FACTOS PROVADOS (既証事實列):

Conforme os documentos juntos aos autos, são considerados provados os seguintes factos com interesse para a decisão da causa:

- No dia 16 de Abril de 2010, os Réus assinaram um contrato-promessa de compra e venda do estacionamento n.º XXX situado no 1º andar de XXX com o promotor do empreendimento/o promitente-vendedor, ou seja, “E, Limitada”, tudo conforme doc. 1 junto como p.i. cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (alínea A) dos factos assentes)

- Os RR. receberam no dia 10/12/2013 e 13/12/2013 à notificação judicial avulsa junta como doc. 9 da p.i. e cujo teor aqui se

reproduz para os legais e devidos efeitos. (alínea B) dos factos assentes)

- No dia 1 de Junho de 2013 o “Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção” entrou em vigor – Lei 7/2013. (alínea D) dos factos assentes)

- Os Réus pedirem o registo da fracção supra referida na Conservatória do Registo Predial em seu nome no dia 4 de Junho de 2013, tudo conforme certidão junta cujo teor se reproduz para os legais e devidos efeitos. (alínea E) dos factos assentes)

調查基礎內容：

- No dia 20 de Abril de 2013, os Réus e os Autores assinaram um contrato nos termos do qual os aqueles declaram que iriam vender a estes o estacionamento id. em A) pelo valor HK\$1.800.000,00. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)

- ... tendo os RR. recebido dos AA., no mesmo dia, a título de sinal, o valor de HK\$30.000,00. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)

- No dia 24 de Abril de 2013, os Réus e os Autores assinaram um contrato através do qual confirmaram o referido em 1º, tendo os Réus recebido um reforço do sinal no valor de HK\$370.000,00, tudo conforme doc. 3 junto como p.i. cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)

- No dia em que os Réus declaram prometer vender o estacionamento, o mesmo não estava onerado com qualquer encargo. (resposta ao quesito 4º da base instrutória)

- Após o referido contrato os Autores fizeram declaração da compra e venda do estacionamento à Direcção dos Serviços de Finanças, pagando o imposto de selo no valor total de MOP\$19.496,00. (resposta ao quesito 5º da base instrutória)

- Em 27 de Maio de 2013, os Autores pagaram a comissão da mediação imobiliária no valor de HK\$18.000,00. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)

- Os RR. e AA. declaram que o contrato de compra e venda do estacionamento supra id. seria celebrado antes no dia 5 de Junho de 2013. (resposta ao quesito 7º da base instrutória)

- ... devendo as partes ir a “E, Limitada” para tratar das formalidades da transmissão. (resposta ao quesito 8º da base instrutória)

- Em 5 de Junho de 2013, a Ré B e a Autora Dassinaram um acordo, que fora antecipadamente assinado por aqueles no dia 4 de Junho de 2013, e através do qual concordaram em adiar o prazo da assinatura do contrato formal de compra e venda do estacionamento até ao dia em que as formalidades do registo respectivo fosse concluídas, tudo conforme doc. 8 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá reproduz para os legais e devidos efeitos. (respostas aos quesitos 9º e 10º da base instrutória)

- Os Réus depois de receber a notificação avulsa, fizeram encargos no estacionamento em 27 de Fevereiro de 2014 – os Réus fizeram a hipoteca do estacionamento ao Banco Nacional Ultramarino. (resposta ao quesito 14º da base instrutória)

- Os Autores viveram no Edf. XXX, local onde não há suficientes estacionamentos, o mesmo se verificando em aéreas próximas. (resposta ao quesito 15º da base instrutória)

- por isso os Autores compraram o estacionamento para o uso pessoal. (resposta ao quesito 16º da base instrutória)

- Por via da não ter concluído as formalidades da transmissão referida na resposta dada ao quesito 8º, os Autores arrendaram um outro estacionamento desde o dia 1 de Dezembro de 2013, pagando o valor total de HK\$26.730,00, a título de rendas e da caução, à data do registo da presente acção. (resposta ao quesito

17º da base instrutória)

- Os Autores pagaram pela notificação avulsa o valor de MOP\$780,00.

(resposta ao quesito 18º da base instrutória)

- Para introduzir um juízo a presente acção, os Autores pagaram o valor de MOP\$50.000,00 a título de honorários aos seus advogados. (resposta ao quesito 18º-A da base instrutória)

- Atendendo que os Réus precisavam de fundos, no momento da revenda do referido supra identificado lugar de estacionamento, exigiram à Mediadora Imobiliária que procurasse um comprador para venda num período curto, exigindo que ele fosse proprietário de uma fracção no Edifício E. (resposta ao quesito 19º da base instrutória)

- Os RR. tiveram outras propostas de compra, mas para datas mais dilatadas, o que levou a sua não aceitação. (resposta ao quesito 20º da base instrutória)

- Foi por via do prazo acordado na resposta dada ao quesito 6º que os Réus concordaram em vender à Autora D o lugar de estacionamento mediante a quantia de um milhão oitocentos mil dólares de Hong Kong. (resposta ao quesito 22º da base instrutória)

- No momento da assinatura do contrato a 2ª Ré disse à 2ª Autora que para adquirir um lugar de estacionamento no Edifício E teria de ser proprietário no mesmo Edifício e só deste modo poderia tratar das formalidades junto da Companhia de Desenvolvimento. (resposta ao quesito 23º da base instrutória)

- Em 24 de Abril de 2013, a pedido de Autora, foi acrescentado o nome do marido desta C no contrato junto com a p.i. como doc. 3 e cujo teor aqui se reproduz para os legais e devidos efeitos. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)

- Após celebração do contrato-promessa com o Autor, a fim de preparar a transacção com o mesmo, os Réus pediram, de imediato, o

cancelamento do empréstimo, autorizado pelo respectivo banco, relativo ao lugar de estacionamento em questão. (resposta ao quesito 24º-A da base instrutória)

- Na data de 24 de Abril de 2013, os Réus voltaram a referir aos Autores de que para adquirirem o lugar de estacionamento teriam de ser proprietários de uma fracção no Edifício E. (resposta ao quesito 25º da base instrutória)

- No dia 25 de Junho de 2013, atendendo que as formalidades para o registo de lugar de estacionamento estavam concluídas, os réus informaram os Autores através da mediadora imobiliária para tratar das formalidades necessárias e com vista a marcação de uma data a fim de concluir a transmissão da sua posição contratual no contrato referido na A) dos Factos Assentes junto do E. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)

- Em 4 de Junho de 2013, os Réus submeteram o pedido de registo do lugar de estacionamento em questão, no entanto, dado ser necessário dez a quinze dias no processamento do registo, apenas no dia 25 de Junho de 2013, as formalidades para o registo deste foram concluídas. (resposta ao quesito 30º-A da base instrutória)

- No início do mês de Julho de 2013 os Réus tomaram conhecimento de que os Autores não tinham celebrado com a E o contrato de aquisição sobre qualquer fracção no edifício XXX. (resposta ao quesito 32º da base instrutória)

- Os Réus tinham urgência em vender o lugar de estacionamento porque pretendiam usar o remanescente do preço do lugar de estacionamento para obter fundos e pagar o preço na aquisição de uma outra loja. (resposta ao quesito 33º da base instrutória)

- Em 8 de Julho de 2013, o Réu informou o Autor da resolução do contrato através da carta registada e incumbiu a Mediadora Imobiliária de entregar uma notificação da resolução do contrato à Mediadora Imobiliária do Autor a informá-lo referindo também que este tinha violado o contrato pelo que ficaria retido

o sinal pago por este. (resposta ao quesito 35º da base instrutória)

- Os Réus tinham a urgência na obtenção de fundos para pagar o remanescente do preço da loja sita na cidade de Zhuhai Edifício XXX nº 110, pelo que estes tiveram de hipotecar novamente a fracção no Edifício XXX Bloco 8, 17º andar H e em 1 de Agosto de 2013 contraíram um crédito no valor de um milhão e duzentos mil dólares de Hong Kong junto do Banco Hong Shanghai Banking Corporation Ltd. em Hong Kong. (resposta ao quesito 36º da base instrutória)

- Pela referida hipoteca, os Réus pagaram a quantia de MOP\$13,550 a título de despesas das formalidades e encargos para o Governo bem como a quantia de HK\$70,980 a título de taxas do Banco (incluindo os juros do crédito no período de Agosto de 2013 e 7 de Janeiro de 2014, HK\$6,657 por mês), HK\$34,980 e a quantia de HK\$36,000 a título de multas do Banco), dispendendo a quantia total de MOP\$86,659.40. (resposta ao quesito 37º da base instrutória)

- Depois em Janeiro de 2014, os Réus por necessitarem de fundos venderam a fracção do 17º H acima referida e cancelaram a hipoteca de XXX acima referida. (resposta ao quesito 38º da base instrutória)

- Em 27 de Fevereiro de 2014, os Réus precisaram mais uma vez de dinheiro e obtiveram uma hipoteca através do lugar de estacionamento em questão junto do Banco Nacional Ultramarino no valor de cem mil dólares de Hong Kong e pagaram a hipoteca do imóvel, os juros, encargos do Governo e respectivas despesas no total não inferior a MOP\$50,000. (resposta ao quesito 39º da base instrutória)

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO(理由説明):

Em sede de recurso, os Recorrentes/Réus suscitaram essencialmente 3 questões que importa analisar e resolver:

a) – A 1ª é a de que, à luz do entendimento dos Recorrentes/Réus, o

acordo complementar, assinado apenas por um dos Autores e um dos Réus não têm a virtualidade de alterar o contrato-promessa (que foi assinados por 2 Autores e 2 Réus);

b) – A 2ª é a de que os factos dados como assentes demonstram que ambas as partes (vendedores e compradores) têm culpa no cumprimento do acordado;

c) – A 3ª é a de que os Recorrentes/Réus perderam interesse em continuar a cumprir o que estava acordado, por eles já terem resolvido o problema financeiro, transitoriamente verificado.

Uma nota prévia que importa deixar aqui: em bom rigor, todas estas questões já foram tratadas pelo Tribunal *a quo* na douta sentença. Os Recorrentes voltam agora a rebatê-las, insistindo na sua visão das coisas.

São defensáveis as posições dos Recorrentes?

Vejamos de imediato.

*

Antes de tudo, como o presente recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu, tendo este afirmado o seguinte:

“法 律 理 據

確定了既證事實，現須對事實作出分析並考慮適用法律的問題。

在本案中，原告主張於2013年4月20日，第二原告與第二被告簽訂了一份《不動產(車位)臨時買賣合約》，當中原告承諾以港幣\$1,800,000.00元購買而被告則承諾出售位於XXX一樓“XXX”號車位。

於簽定上述合同時，第二被告收取了原告港幣\$30,000元的定金；於2013年4

月24日，兩名原告及兩名被告到律師事務所簽訂《預約買賣不動產合同》，並於同日收再收取了港幣\$370,000元作為定金，雙方約定於2013年6月5日或之前辦理簽訂買賣公證書之手續或到發展商E有限公司辦理轉名手續。

然而，被告隨後以各種理由推搪與原告簽訂買賣公證書，即使原告以訴訟以外之通知催促被告完成簽署買賣公證書的事宜，兩被告分別在2013年12月10及13日接獲通知後也對簽契事宜置若罔聞，後來二人更於2014年2月27日將車位抵押予大西洋銀行股份有限公司。

因此，原告主張被告確定不履行出售車位的承諾，並要求判處被告返還雙倍的定金港幣\$800,000元，以及因被告的不履行而對原告造成喪失利益之賠償合共澳門幣\$119,478.55元。

被告們在答辯時抗辯指因原告們一直沒有購買XXX的住宅單位而不符合大業主(E有限公司)的轉名要求，被告們已於2017年7月8日透過掛號信通知原告們將合同解除，原告不能再要求被告履行合同。

原告與被告建立的法律關係的性質

為著審理原告的訴求，首先須確定雙方是否設立一份預約買賣合同，從而考慮各被告須負的義務。

《民法典》第四百零四條規定：

“一、某人基於一協議而有義務訂立特定合同者，該協議適用有關本約合同之法律規定；但當中涉及本約合同方式之規定或因本身存在之理由而不應延伸適用於預約合同之規定除外。

二、然而，如預約涉及法律要求以公文書或私文書訂立之合同，則預約視乎屬單務或雙務而須在具有受預約拘束之一方或雙方當事人簽名之文書內作出，方為有效。”

“O contrato-promessa é convenção pela qual ambas as partes ou apenas uma delas, se obrigar, dentro do prazo ou verificados certos pressupostos, a celebrar determinado contrato.”

已證事實證明被告於2013年4月24日與原告訂立了一份《預約不動產買賣合同》。按照合同，被告承諾出售位於XXX一樓 “XXX” 停車場用途的獨立單位予原告，

出售的價金為港幣\$1,800,000元，原告已支付了合共港幣\$400,000元的定金，雙方約定在2013年6月5日或之前在發展商“E有限公司”辦理轉名手續。

依照上述事實，被告作出了承諾將一個車位售予原告，並承諾會與原告簽訂辦理車位的轉名手續。故此，被告與原告之間設立的為預約買賣關係毫無懸念。

此外，由於預約買賣關係的標的物為不動產，有關協議必須載於本人簽署的文書中。原告與被告的協議亦透過文書方式載明雙方的意思表示（見卷宗第21至23頁），有關意思表示符合法律規定的設定方式。

因此，後者負有出售合同所訂明的不動產予前者的義務。

原告主張被告不履行而要求後者返還前者支付定金的雙倍；被告反指原告確定不履行而解除了合同及有權將原告的定金沒收。

《民法典》第四百三十六條第二款規定：“交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。”

對於上述條文中的不履行的理解，主流學理及司法見解均認為發生確定不履行的情況方可適用上指條文的規定。

“A existência do sinal e a estrutura da promessa bilateral parece tornar, aqui, sem sentido, uma escolha puramente indemnizatória e mesmo que se adira à interpretação mais moderna do artº801, 2. O pedido indemnizatório assenta necessariamente num incumprimento definitivo com exoneração recíproca da obrigação de conclusão do contrato.”

相同見解亦見於葡萄牙最高法院2005年2月17日的判決：“A aplicação da sanção estabelecida no art.º 442º, n.º2 do C.C. pressupõe incumprimento definitivo e culposo do contrato-promessa por parte de demandado.”（相同的判決，2004年3月18 日卷宗編號04B368，均見於www.dgsi.pt）

對於預約合同的確定不履行，中級法院2000年2月24日（卷宗編號1245號）的司法裁判認定：“預約合同的確定性不履行，在相應情況（提前聲明不履行、根本性期限、明示解除條款、給付不能或喪失在給付中之利益）出現時發生。”（相若的裁判，見中級法院2007年9月13日第365/2007號卷宗的判決）

採納上述學理及司法見解的意思，原告的請求或被告的抗辯的成立取決於對方的確定不履行。

債務履行的期限

據《民法典》第七百五十二條第一款規定：“債務人作出其須為之給付者，即為履行債務。”

《民法典》第七百九十三條第二款，基於可歸責於債務人之原因以致未能在適當時間內作出仍為可能之給付者，即構成債務人遲延。

“債務人如因歸責於其原因，沒有在期限內作出給付，但給付仍屬可行者，則債務人處於遲延。”（Antunes Vareles，債法總論，第二冊，第112頁）

另外，《民法典》第七百九十四條規定：

“一、只有在司法催告或非司法催告債務人履行債務後，債務人方構成遲延。

二、然而，出現以下任一情況時，債務人之遲延不取決於催告：

- a) 債務定有確定期限；
- b) 債務因不法事實而產生；
- c) 債務人本人妨礙催告，在此情況下，視其於按正常情況可受催告之日被催告。

三、在上款 a 項所指之情況下，如給付應在債務人之住所履行，則債權人須於該住所要求有關給付，方可構成遲延。

四、如債權未經結算，則在債權尚未結算時不發生遲延，但基於可歸責於債務人之原因而未結算者除外。”

首先須確定案中的合同產生的債務是否具確定期限債務。

在本案中，雙方當事人於2013年4月24日所訂的預約合同中訂明雙方須於2013年6月5日前進行買賣交易（在發展商“E有限公司”辦理轉名手續）。

因此，按照雙方當初的協議，買賣交易設有最後期限。**然而，雙方隨後於2013年6月5日又協議將交易期限推遲至完成有關登記手續為止。**

換言之，透過此協議，雙方變更了之前的合同履行條件，將原來的相對確定期限推遲直至登記手續完成為止，登記何時完成沒有任何期限，因此，雙方的共識便是債務的履行變更為沒有確定期限。

而且，依照雙方的新協議，債務變為在登記手續完成方可以履行。

按既證事實，涉案車位的登記手續於2013年6月25日完成。

因此，自此日期起，雙方便可要求對方履行債務。

在本案中，雙方當事人分別指責對方確定不履行合同，因此，有必要查探究竟哪一方不履行，才可確定誰該歸責及如何歸責。

原告的不履行

被告抗辯指合同已被解除，因此，我們先考究原告是否不履行。

按既證事實，被告於2013年6月25日通知原告手續已辦妥以便安排日期到E辦理轉名手續。

此一通知可以視為被告要求原告履行債務的催告，不過，被告的通知亦沒有設定任何期限。

《民法典》第七百六十六條第一款及第二款規定：

“一、在無訂定或法律無特別規定之情況下，債權人有權隨時要求履行債務，而債務人亦得隨時透過履行以解除債務。

二、然而，如因給付本身之性質、基於導致有關給付之情況，又或基於習慣而有必要定出期限，且當事人就定出該期限並無協議，則由法院定出之。”

案中約束雙方當事人的債務乃到E有限公司辦理轉名手續，因此，有需要訂出作出給付的具體期限。

既證事實沒有證實任何確定履行債務的日期，亦沒有指明雙方是否有定出或未能定出履行給付的期限，因此，不能斷言原告不履行。

不錯，被告曾主張在被告多翻催促下，原告以各種理由推搪不完成交易，以及直至2013年7月8日前，原告均沒有促進交易完成。然而，此等事實被告並未能證實。

雖然證實了被告於2013年7月初知悉原告與E之間仍沒有訂立任何取得XXX獨立單位的合同，原告有可能不符合承購XXX車位的條件而未能獲發展商(E有限公司)同意轉名；若真的因為原告未成為XXX單位的業主而不能辦理轉名手續，原告便是處於不履行。

問題是被告在催告中沒有訂下任何期限，難言在真正定下的期限前原告一定未能成為XXX獨立單位業主（據卷宗第186至206頁的物業登記，原告於2013年8月2日成為XXX住宅單位的承諾買受人）。法院不能憑假設而非事實作出任何不利於原告的判斷，即不能斷定原告(遲延)不履行債務。

然而，被告在沒有訂定履行期限下，逕自於2013年7月8日便通知原告解除合同及沒收原告所支付的定金。

若原告未構成遲延不履行，更不可能構成確定不履行，被告沒有理據主張合同的解除。

而且，即使認為原告在被催告後不履行，原告也只是遲延不履行而非確定不履行。

《民法典》第七百九十七條第一款規定：

“一、如因遲延而出現以下任一情況，則視為構成第七百九十條所指之債務不 履行：

- a) 債權人已喪失其於給付中之利益；
- b) 給付未於債權人透過催告而合理定出之期間內作出。”

案中的事實亦顯示被告於2013年6月25日方完成登記手續，直至2013年7月8日只經過了13天，很難言其喪失其於給付中的利益。

那末，有否發生另一種遲延轉為確定不履行的情況，告誡催告。

遲延轉換為確實不履行，按第七百九十七條第二款b)項的規定，須由債權人再作出催告定出合理期限予被告履行方視為發生。

葡萄牙最高法院於2010年5月20日的司法裁判 “*Ora, tem-se por pacifico o entendimento que, para produzir os efeitos de incumprimento e resolução estabelecido na norma, a interpelação admonitória, além de fixar um prazo razoável para o cumprimento, informar com clareza que a inexecução da prestação dentro desse prazo terá como consequência ter-se a mesma*

como definitivamente cumprido, isto é, deve conter uma intenção clara e inequívoca para cumprir sob pena de ser ter como verificado o incumprimento definitivo.”

被告並沒有再次透過催告要求原告在合理期限履行債務，並告誡其不履行的後果，透過此方法將遲延履行轉為確定不履行。

故此，原告最多是遲延履行，亦不賦予被告解除合同的理據。

因此，原告與被告之間的合同並不隨2013年7月8日發出的掛號信而解除。

*

被告之不履行

在合同未被解除下，我們再看被告是否不履行。

《民法典》第七百九十四條第二款a)項規定：“債務定有確定期限，債務人之遲延不取決於催告。”

按既證事實，被告分別於2013年12月10日及12月13日收到原告提起的訴訟以外之通知。據通知的內容，原告要求被告於5日內到指定的律師事務所簽定正式買賣合同及完成登記手續。

因此，原告已對被告作出催告，然而，被告沒有履行辦理相關轉名手續，被告已處於遲延不履行。

*

至於確定不履行，就原告的情況，除上述催告原告沒有再對被告作出告誡催告，也沒有事實顯示其喪失在給付中的利益，亦沒有根本性期限或發生給付不能的情節。

然而，按雙方於2013年4月24日簽定的合同條款第五條訂明：“簽定本合同後，甲方不得將上述單位承諾出讓或出讓予其他第三者或對該單位設定負擔，否則立即被視為確定性不履行合約論。”

《民法典》第三百九十九條第一款規定：

“當事人得在法律限制範圍內自由設定合同內容，訂立不同於本法典所規定之合同或在本法典規定之合同內加入當事人均接受之條款。”

雙方透過協議條款設定了合約確定不履行的情節，此乃可約束雙方的條款。

被告在被告催告後，於2014年2月27日將案中涉及的车位抵押大西洋銀行，因此，被告的此一行為便足以構成確定不履行。

故此，被告此時已處於確定不履行。

《民法典》第七百八十七條：“債務人因過錯而不履行債務，即須對債權人因此而遭受之損失負責。”

在民事合同責任中，《民法典》設定了債務人過錯的推定(第七百八十八條)，換言之，債務人負有證明不履行非因其過錯所造成。

在本案中，證明承諾買賣合同的不履行的肇因為被告在被告催告後對不動產設定負擔而違反合同的義務，而且被告亦沒有提出事實推翻過錯的推定，故此，應認定不履行乃由被告過錯造成。

釐清了合同不履行的歸責後，我們著手處理原告及被告的訴求。

原告的請求

原告請求宣告被告違反臨時買賣合同及預約買賣合同並判處被告支付雙倍的訂金以及其他因被告不履行而對其造成的損失。

不論暫時買賣合同還是預約買賣合同，兩份合所指的乃同一法律關係，原被告雙方在2013年4月20日簽了前一份合同後又再於2013年4月24日再簽後一份合同再確認雙方的法律關係，後者無疑已取代了前者，因此，僅宣告被告不履行預約買賣合同，而無必要宣告其不履行前者。

雙倍訂金

原告要求被告返還前者所支付的定金的雙倍。

《民法典》第七百九十條規定：“一、基於可歸責於債務人之原因以致給付成為不能時，債務人須承擔之責任與其因過錯不履行債務而承擔之責任相同。

二、如有關債務係由雙務合同產生，則債權人不論是否有權獲得損害賠償，亦得解除合同；如債權人已履行其給付，則有權要求返還全部給付。”

另外，《民法典》第七百八十七條規定：“債務人因過錯而不履行債務，即

須對債權人因此而遭受之損失負責。”

不過，若合同中有設定訂金，還須考慮《民法典》第四百三十六條第二款的規定：“交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。”

在買賣之預約合同中，預約買受人向預約出賣人交付之全部金額，即使以提前履行或首期價金之名義交付者，亦推定具有定金性質。（《民法典》第四百三十五條）。

在本案中，已認定被告確定及過錯不履行預約合同。雖然原告沒有明示要求解除合同，然而，從原告主張被告作出雙倍定金的賠償應可以理解為原告的請求隱含解除合同的意思表示。

既然已認定被告確定及過錯不履行預約合同，毫無疑問，本案符合可以解除合同的前提。

即使原告沒有正式主張解除合同，亦不妨礙原告以被告不履行為依據要求被告作出賠償。

既證事實中，證實原告在與被告訂立合同時，交付港幣\$400,000元之定金予被告。

因此，被告須支付定金的雙倍，即港幣\$800,000元作為不履行合同的賠償。

*

其他賠償

除了雙倍定金外，原告還請求被告支付因其確定不履行而對其造成的損失，如購買車位而生的印花稅、地產中介佣金、另租車位使用的按金及租金、訴訟以外的通知及律師費共澳門幣\$119,478.55元。

首先，關於訴訟的律師費用，法院一向所持的立場均認為與訟雙方除了可按《法院訴訟費用制度》收取職業代理費費用外，不得就已方律師費開支要求他方當事人作出賠償。

其次，就預約合同的確定不履行的賠償，法律在上列的《民法典》第四百三十六條作了明確的訂定，即將定金歸予預約買賣人或退還雙倍定金予預約買受人，

定金便起著補償性違約金的功能，即預先設定賠償的金額，而不理會損害是否真的存在亦不考慮損害的確切金額。

既然法定了損害賠償的金額，原則上便不可以要求違約方其他賠償，除非雙方另有約定或損害的數額遠超高於定金數額（《民法典》第四百三十六條第四款）。

在本個案中，未見雙方之間存在任何相反的約定，更不存在損害數額明顯高於定金數額的情節，原告無權要求除了返還雙倍定金之外的其他損害賠償。

故此，有關其他的損害賠償請求不能成立。

反訴

被告提出反訴要求法院認為其需要退還訂金予原告應先行扣除原告們不按期履行合同而需要共同向被告們賠償已作的開支澳門幣\$136,659.40元。

被告所主張的是將其認為享有的債權抵銷原告主張的債權。

嚴格意義上說，被告主張的應為實體抗辯而非反訴請求。因為被告主張的債權並不超過原告所主張的債權，即使其主張獲接納，無論如何最多令原告可獲的賠償請求減少，其不會在實質上獲得任何具體賠償。

然而，不管視為抗辯還是反訴，被告的主張是不可能成立。

依照前述有關合同不履行的分析，法院並不認為原告存在不履行債務而令被告可解除合同，不存在不履行的前提，被告無權要求原告負擔其兩次抵押的開支。

因此，裁定被告的反訴不成立。”

Comecemos pela 1ª questão.

Ora, o contrato-promessa de compra e venda de um parque do edifício identificado nos autos foi celebrado em 20/04/2013 (Alínea A do Facto Assente), assinado por todos os Autores (um casal) e os Réus (um casal), mais tarde, em 5 de Junho de 2013, a promitente-vendedora, Ré **B** e a promitente-compradora, Autora **D** assinaram um "*acordo complementar*", através do qual concordaram em adiar o prazo da assinatura do contrato formal de compra e venda do estacionamento de parque até ao dia em que as

formalidades do registo respectivo fossem concluídas, tudo conforme o doc. 8 junto com a p.i. cujo teor aqui se dá reproduzido para os devidos efeitos. (respostas aos quesitos 9º e 10º da base instrutória).

Os Réus vêm defender que tal “*acordo complementar*” é “inválido”, ou pelo menos, não tem virtualidade de alterar o estipulado no contrato-promessa anteriormente assinado, particularmente no que diz respeito à data acordada para celebrar o contrato prometido, que seria em 05/06/2013, altura em que os Recorridos/Autores deviam pagar o remanescente preço fixado no respectivo contrato por forma de *livrança*, o que não aconteceu, motivo pelo qual deveria entender-se que os Recorridos/Autores é que são os culpados do incumprimento, assim os Recorrentes/Réus teriam direito a ficar com o sinal pago e rescindir o contrato-promessa!

Salvo o melhor respeito, esta argumentação não pode vingar, visto que:

1) – Em primeiro lugar, é certo que no referido acordo complementar não intervieram todos os assinantes do contrato-promessa, mas sim, só a mulher do Autor e a mulher do Réu, sabiam as duas por que razão é que acordaram em adiar a data da celebração do contrato prometido (por motivo de registo) e sabiam que tal *acordo complementar* é a continuação e complemento do contrato-promessa. A simples não intervenção do Autor não é razão bastante para não reconhecer tal *acordo complementar*.

2) – Em segundo lugar, ambas as partes sabiam que tal adiamento da data para outorga da escritura pública se prende com o disposto no artigo 26º/3 da Lei nº 7/2013, que só é possível a transmissão de posição contratual depois de conclusão do registo da propriedade na competente conservatória, circunstância esta que demonstra que as partes sabiam perfeitamente a razão da celebração do *acordo complementar*.

3) – Em terceiro lugar, não há provas de que o Réu/Recorrente

desconhecia sem culpa a celebração do acordo complementar, e conforme o desenrolar dos factos, o Réu sabia a existência de tal acordo, mas nunca adoptou uma atitude ou posição de não reconhecer tal *acordo complementar*. Pelo contrário, só quando ele veio a ser demandado pelos Autores, em sede da defesa é que veio a arguir a “invalidade” de tal acordo complementar. O que representa nitidamente “*venire contra factum proprium*”!

4) – Mesmo que se entendesse existir dúvida acerca deste acordo complementar, a regra do artigo 437º do CPC resolveria esta dúvida, pois tal preceito legal preceitua:

“A dúvida sobre a realidade de um facto e sobre a repartição do ónus da prova resolve-se contra a parte a quem o facto aproveita.”

5) – Os seguintes factos provados são esclarecedores quanto a este ponto:

- No dia 25 de Junho de 2013, atendendo que as formalidades para o registo de lugar de estacionamento estavam concluídas, os réus informaram os Autores através da mediadora imobiliária para tratar das formalidades necessárias e com vista a marcação de uma data a fim de concluir a transmissão da sua posição contratual no contrato referido na A) dos Factos Assentes junto do E. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)

- Em 4 de Junho de 2013, os Réus submeteram o pedido de registo do lugar de estacionamento em questão, no entanto, dado ser necessário dez a quinze dias no processamento do registo, apenas no dia 25 de Junho de 2013, as formalidades para o registo deste foram concluídas. (resposta ao quesito 30º-A da base instrutória)

É de ver que foram os Réus que submeteram o pedido de registo da propriedade do parque em causa. Ou seja, até aqui, ainda realizaram diligências com vista ao cumprimento do acordado. Só depois é que os Réus faltaram ao compromisso, matéria que veremos mais adiante.

6) Uma nota lateral ainda, não se percebe muito bem nesta parte os Recorrentes/Réus ou quer atacar a matéria de facto, ou e o direito? Pois, não invoca nenhuma norma alegadamente violada (artigo 598º/2 do CPC), motivo pelo qual poupamos as nossas considerações por desnecessárias.

*

Relativamente à 2ª questão: no dizer dos Recorrentes/Réus, ambas as partes são culpadas no cumprimento do acordado, porque é impossível a data inicialmente acordada para a outorga da escritura pública, pois, é do conhecimento geral que só pode adquirir-se parques quem simultaneamente adquirir fracções autónomas do mesmo edifício.

Também não é de acolher esta tese, posto que:

1) – Em primeiro lugar, ficaram provados os seguintes factos:

- Na data de 24 de Abril de 2013, os Réus voltaram a referir aos Autores de que para adquirirem o lugar de estacionamento teriam de ser proprietários de uma fracção no Edifício E. (resposta ao quesito 25º da base instrutória)

No dia 25 de Junho de 2013, atendendo que as formalidades para o registo de lugar de estacionamento estavam concluídas, os réus informaram os Autores através da mediadora imobiliária para tratar das formalidades necessárias e com vista a marcação de uma data a fim de concluir a transmissão da sua posição contratual no contrato referido na A) dos Factos Assentes junto do E. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)

Em 4 de Junho de 2013, os Réus submeteram o pedido de registo do lugar de estacionamento em questão, no entanto, dado ser necessário dez a quinze dias no processamento do registo, apenas no dia 25 de Junho de 2013, as formalidades para o registo deste foram concluídas. (resposta ao quesito 30º-A da base instrutória)

O que demonstra que não é de todo em todo impossível a

transmissão do direito do parque em causa, tal (transmissão) poderá operar-se depois de os promitentes-vendedores registarem devidamente a sua propriedade na competente conservatória. O que sucedeu. A partir de então existiam condições para outorgar a respectiva escritura pública. Mas isto não veio a acontecer.

2) – Em segundo lugar, o Tribunal *a quo* deu provados os seguintes factos:

Em 8 de Julho de 2013, o Réu informou o Autor da resolução do contrato através da carta registada e incumbiu a Mediadora Imobiliária de entregar uma notificação da resolução do contrato à Mediadora Imobiliária do Autor a informá-lo referindo também que este tinha violado o contrato pelo que ficaria retido o sinal pago por este. (resposta ao quesito 35º da base instrutória)

É de verificar que, quando estavam reunidas as condições para celebrar o contrato prometido, foram os Recorrentes/Réus que não quiseram, mas sem razão para tal como obviamente. Este comportamento contraria nitidamente os princípios de boa fé e de *pacta sunt servanda*.

3) – Em terceiro lugar, a razão principal é a de que a compra e venda não poderia concretizar-se sem a inscrição definitiva em nome dos promitentes-vendedores do parque em causa, objecto do contrato, inscrições que só eles, Réus, tinham a legitimidade para promover nos termos dos artigos 29º e 43º do Código de Registo Predial. Com efeito, tal como se dispõe no artigo 9º/1 desde diploma, os factos de que resulte transmissão de direitos sobre imóveis não podem ser titulados sem que os bens estejam definitivamente inscritos a favor da pessoa de quem se adquire o direito.

4) – Pelo que, é de julgar falaciosos estes argumentos dos Recorrentes/Réus.

* * *

No que toca à 3ª questão: defendem os promitentes-vendedores

que já deixaram de ter interesse em cumprir o acordado, porque a ideia de vender tal parque visava resolver um problema financeiro transitório que eles tinham, e como já o resolveram posteriormente, então deixaram de ter interesse em continuar a vender o parque em causa.

Vale este argumento?

Diga-se, desde já, mais uma vez, falece este raciocínio!

O que está em causa é cumprir um acordo prometido, não é uma opção que pode ser livremente escolhida pelos Recorrentes/Réus a seu bel-prazer!

Quando gostassem, iria celebrar o contrato prometido! Caso contrário, inventariam qualquer motivo para dizer que já não teriam interesse em continuar, então “cancelar” tudo! Roer a corda e voltar tudo para atrás!

A propósito desta matéria, o TSI pronunciou (acórdão de 3/05/2012, P n.º 788/2011) “perda de interesse que é apreciada objectivamente (art. 797.º, n.º 2), em função das utilidades concretas que a prestação da autora lhe haveria de proporcionar, não bastando a simples mudança de vontade na conclusão do negócio, mas sim, a implicação de razões alicerçadas em factos reais e razoáveis, de acordo com padrões de normalidade assentes no caso concreto.”

A tese dos Recorrentes/Réus só valeria se alegassem e provassem que obter dinheiro através da venda do parque constituía a base essencial do negócio de venda, nos termos do disposto no artigo 240.º (erro-vício) do CCM, mas isto não foi alegado nem provado.

Em matéria de contratos, vigoram os princípios de boa fé e de *pacta sunt servanda*, tal como preceitua o artigo 400.º do CCM:

1. O Contrato deve ser pontualmente cumprido, e só pode modificar-se ou extinguir-se por mútuo consentimento dos contraentes ou nos casos admitidos na lei.

2. (...)

*

Resumindo e concluindo, é da nossa conclusão que, a argumentação produzida pelo MMo. Juiz do Tribunal *a quo* continua a ser válida, a qual não foi contrariada mediante elementos probatórios concretos, trazidos por quem tem o ónus de prova, nesta óptica, o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, razão pela qual é de manter a decisão recorrida.

Tudo visto, resta decidir

* * *

V - DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2^a Instância **acordam em negar provimento** ao recurso, mantendo-se a decisão da primeira instância.

*

Custas pelos Recorrente (Réus).

*

Registe e Notifique.

RAEM, 12 de Abril de 2018.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

José Cândido de Pinho