

Processo n.º 1115/2017

(Recurso em matéria cível)

Data: 12 de Abril de 2018

ASSUNTOS:

- Posse e elementos da posse
- Sucessão de posse
- Usucapião do domínio útil da fracção autónoma

SUMÁRIO:

I - Tem-se entendido que uma situação de posse é composta por dois elementos: o *corpus* e o *animus*. O primeiro elemento, material, corresponde aos actos materiais praticados sobre a coisa com o exercício de certos poderes sobre a mesma; enquanto o segundo elemento, psicológico, equivale à intenção de agir como titular do direito a que o exercício do poder de facto se refere.

II – Fica provado que, desde 02/05/1988, momento da recepção da chave na sequência da celebração do contrato-promessa de compra e venda, assinado pelo 1º Autor/Recorrente e pela 11ª Ré, ex-mulher do referido Autor na altura, aquele iniciou até hoje, a sua posse sobre a fracção autónoma “C2” do edifício identificado nos autos, um bem adquirido na constância do casamento;

provou-se ainda que, em 27/06/2000, se divorciaram o 1º Autor e a 11ª Ré, tendo esta saído da fracção já em meados de 1999 (antes do divórcio), são circunstâncias relevantes para avaliar a posse (ou composses) do 1º Autor, e também é relevante o facto de que a 11ª Ré ficou silenciosa e nada alegou a seu favor, quando foi citada para contestar a acção proposta pelo Autor para usucapir o domínio útil da fracção em causa.

III – Ficou provado também que o 1º Autor/Recorrente exerce a sua posse, relativamente à fracção autónoma “C2” do prédio identificado nos autos, desde 02/05/1988 até hoje, revestindo aquela as características de **não titulada, de boa fé, pacífica e pública**, conforme os factos alegados e provados nos autos, elementos estes que são necessariamente ponderados na apreciação do pedido de usucapião.

IV – Não é de acolher a tese do Tribunal *a quo* quando este afirmou que a ex-mulher do 1º Autor tem também metade do direito da fracção autónoma porque ela assinou também o contrato-promessa de compra e venda e entre o casal vigorava o regime de comunhão de adquiridos e como tal na sentença apenas reconheceu metade do direito (domínio útil) do 1º Autor sobre a fracção em causa, a solução correcta é declarar que o 1º Autor adquiriu, por usucapião, o domínio útil total da fracção, visto que do contrato-promessa de compra e venda não resulta para as partes contratuais nenhum direito real, mas sim apenas um direito a celebrar o contrato prometido, que é a escritura pública, forma idónea de transmissão da propriedade do imóvel, o que não aconteceu por vicissitudes variáveis.

V - A argumentação acima produzida vale, *mutais mudantis*, para a situação em que a 2ª Autora e 12º Réu celebraram o contrato-promessa de compra e venda da fracção autónoma “A5” do edifício referido nos autos, os dois (estavam numa situação de união de facto) passaram, a partir de então, a exercer poderes sobre o imóvel, ou seja, desde 20/01/1994 até 2008, altura em que o 12º Réu deixou a fracção e os dois separaram-se, e, a 2ª Autora continua a residir no imóvel até hoje. Verificando-se os pressupostos da sucessão da posse e da usucapião, há-de reconhecer que a 2ª Autora adquiriu o domínio útil da fracção autónoma em totalidade e não metade como o Tribunal de primeira instância decidiu, motivo pelo qual deve ser revogada a sentença nesta parte.

VI – O mesmo raciocínio vale, *mutais mudantis*, para a situação em que a 4ª Autora e o ex-marido adquiriram uma determinada fracção autónoma (“B7”) e passaram a exercer os poderes de facto sobre a mesma desde 02/03/1992 até 19/01/1998, altura em que faleceu o seu ex-marido, continuando a 4ª Autora a residir no imóvel até hoje, há lugar à aplicação da figura da sucessão da posse (artigo 1179º do CCM); e, uma vez reunidos todos os pressupostos necessários à usucapião, é de declarar que a 4ª Autora usucapiu a totalidade do domínio útil da fracção autónoma em causa e não metade desse direito real, tal como o Tribunal recorrido decidiu, alegando que outra metade pertence ao marido falecido por força do regime de bens e não houve inversão da posse (o que não é necessário), razão pela qual é de revogar também a sentença nesta parte ora posta em crise.

VII - A acessão na posse ou união de posses exige que ambas as posses sejam contíguas, ininterruptas e homogêneas, bem como sem vínculo jurídico válido entre o novo possuidor e o anterior, que são os casos tratados nos presentes autos.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo n.º 1115/2017

(Recurso em matéria cível)

Data : 12/Abril/2018

Autores : 1. A (1º Autor)
2. B (2ª Autora)
3. C (3º Autor)
4. D (4ª Autora)
5. E (5º Autor)

Réus : 1. F (1ª Ré)
2. G (2ª Ré)
3. H (3º Reu)
4. I (4º Reu)
8. J (8º Reu)
9. K (9º Reu)
10. L, Lda. (10ª Ré)
11. M (11ª Ré)
12. N (12º Reu)
13. O (13ª Ré)
14. P (14º Reu)
15. Q (15º Reu)
5. R (5ª Ré)
6. S (6ª Ré)
7. T (7º Reu)

16. Região Administrativa Especial de Macau (16ª Ré) (澳門特別行政區)

17. Interessados incertos (17º Reus) (不確定利害關係人)

*

Recorrentes : 1. A (1º Autor)
2. B (2ª Autora)
3. D (4ª Autora)

ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA RAEM:

I - RELATÓRIO

A (1º Autor), **B** (2ª Autora) e **D** (4ª Autora), todos devidamente identificados nos autos, notificados da douta sentença de fls. 481 a 494 (CV3-13-0037-CAO), com a mesma não se conformando, vieram, em 8/6/2017, nos termos do artigo 583º/1 do CPC, interpor recurso para este Tribunal de Segunda Instância, com os fundamentos constantes das respectivas alegações.

1) - **A** (1º Autor), recorreu com os fundamentos constantes de fls. 578 a 594, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

1. O presente recurso vem interposto do duto acórdão proferido nos presentes autos, que negou a procedência dos pedidos deduzidos pelo ora Recorrente (1º Autor), pelo facto de entender que o ora Recorrente adquiriu em conjunto com a sua ex-mulher (11ª Ré), na vigência do casamento entre eles, a fracção autónoma "C2" (*rectius*, adquiriram o direito de crédito à celebração do contrato definitivo relativo àquele imóvel, e não um direito real),

exercendo com esta em com posse os poderes de facto sobre a referida fracção;

2. Concluindo que este continuava a exercer os poderes de facto em nome da "comunhão do casal" sobre a fracção, e não em nome próprio ou individual, pelo que não se considera que o mesmo por si só exerce os poderes de facto no seu todo ou na proporção de metade sobre a fracção;

3. Do depoimento prestado pela 4ª testemunha, pode provar-se que com a saída da sua ex-mulher (11ª Ré) da fracção "C2" em meados de 1999 e com o divórcio decretado em 27 de Junho de 2000, houve um acordo ou consenso verbal entre o ora Recorrente e a ex-mulher (11ª Ré) para o destino sobre a "titularidade" (em termos materiais) da fracção "C2", ou seja o imóvel ficaria só para aquele;

4. Isso mesmo resulta também da fundamentação do acórdão que recaiu sobre a matéria de facto, vindo o Mm.º Tribunal *a quo* a considerar que o ora Recorrente passou a usar a fracção "C2" como propriedade exclusiva a partir do divórcio por força de um acordo com a sua ex-mulher, aqui 11.ª Ré;

5. Porque o ora Recorrente encontrava-se numa situação de com posse daquele imóvel com a sua ex-mulher, com posse essa à qual se aplicam supletivamente as regras aplicáveis à compropriedade (artigo 1300.º do Código Civil), teria de ficar demonstrada, no entendimento do Tribunal *a quo*, uma "inversão do título da posse", nos termos do artigo 1302.º, n.º 2, do Código Civil;

6. Salvo o devido respeito que opinião contrária nos merece, o entendimento do Mm.º Tribunal recorrido está viciado por um erro de direito, que consiste precisamente na aplicabilidade do artigo 1302.º, n.º 2, do Código

Civil à situação descrita nos autos, por força da remissão prevista no artigo 1300.º do mesmo Código.

7. É que uma das formas de aquisição derivada da posse é a denominada "*traditio brevi manu*", prevista nos artigos 1187.º, alínea b), e 1189.º, ambos do Código Civil, a qual implica a perda da posse para o cedente (artigo 1192.º, n.º 1, alínea c), do Código Civil);

8. Donde que se deverá considerar que a anterior com possuidora, mediante o acordo a que chegou com o ora Recorrente, perdeu a posse sobre o imóvel aquando do divórcio, deixando de haver qualquer composses daquele imóvel desde então;

9. Operando a figura da acessão da posse (artigo 1180.º do Código Civil), dúvidas não há de que se encontram preenchidos todos os requisitos necessários à usucapião do imóvel pelo Recorrente;

10. O regime jurídico da Posse prevê especialmente a situação de transmissão da posse, conforme realizada pelo Recorrente e pela sua ex-mulher, 11.ª Ré, não sendo por isso necessário recorrer à norma do artigo 1302.º, n.º 2, do Código Civil, mas ainda que assim não fosse de entender, não se pode esquecer que o artigo 1302.º estabelece uma relação entre dois direitos, o direito real do comproprietário e o respectivo direito possessório;

11. O que é muito diferente da situação em que os com proprietários chegam a um acordo para dividirem a coisa!

12. Do mesmo modo, nada obsta a que os com possuidores cheguem a um acordo para darem por terminada a situação de composses, passando um deles a ser possuidor da coisa em regime de exclusividade!;

13. Considerando que a inversão do título da posse "(...)

implica, automaticamente, o esbulho (...)" (António Menezes Cordeiro, A Posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais, 3.ª Edição, p.106), seria inusitado, o que se diz ressalvando sempre o devido respeito, que o legislador civil obrigasse as partes a praticar um esbulho em vez de celebrarem um acordo para transmissão da posse, para assim darem por terminada a situação fáctica de com posse ... ;

14. Finalmente, tão-pouco procedem as observações feitas pelo Mm.º Tribunal *a quo* relativamente à inexistência de uma partilha, uma vez que, efectivamente, as partes nunca trataram de partilhar o direito de crédito resultante do contrato-promessa de compra e venda, tendo antes optado pelo caminho da cedência da posse;

15. Devendo assim considerar-se, de acordo com os artigos 1187.º, alínea b), 1189.º e 1192.º, todos do Código Civil, que a 11.ª Ré transmitiu a sua posse sobre o imóvel para o ora Recorrente, encontrando-se assim preenchidos os requisitos necessários à usucapião por parte deste da totalidade da fracção autónoma.

* * *

2) - **B** (2ª Autora), interpôs o recurso com os fundamentos constantes de fls. 597 a 613, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

1. O presente recurso vem interposto do duto acórdão proferido nos presentes autos, que negou parcialmente a procedência dos pedidos deduzidos pela ora Recorrente (2ª Autora), pelo facto de entender que a ora Recorrente adquiriu em conjunto com o 12.º Réu a fracção autónoma "A5" (*rectius*, adquiriram o direito de crédito à celebração do contrato definitivo

relativo àquele imóvel, e não um direito real), exercendo com este em comosse os poderes de facto sobre a referida fracção;

2. Mesmo com a saída do 12.º Réu da fracção, o Mm.º Tribunal considerou que não tendo sido alegado, por parte da ora Recorrente, qualquer facto relativo à inversão do título da posse na petição inicial, a posse exercida pela 2.ª Autora apenas lhe permitirá adquirir a sua quota-parte no imóvel;

3. Dos depoimentos prestados pelas 5ª e 6ª testemunhas, pode provar-se que com a saída do 12.º Réu da fracção "A5" em 2008, houve um acordo ou consenso verbal entre a ora Recorrente e o 12.º Réu para o destino sobre a "titularidade" (em termos materiais) da fracção "A5", ou seja, o imóvel ficaria só para aquela;

4. Isso mesmo resulta também da fundamentação do acórdão que recaiu sobre a matéria de facto, vindo o Mm.º Tribunal *a quo* a considerar que a ora Recorrente passou a usar a fracção "A5" como propriedade exclusiva a partir do divórcio por força de um acordo com o aqui 12.ª Réu;

5. Porque o ora Recorrente encontrava-se numa situação de com posse daquele imóvel com o 12.º Réu, comosse essa à qual se aplicam supletivamente as regras aplicáveis à compropriedade (artigo 1300.º do Código Civil), teria de ficar demonstrada, no entendimento do Tribunal *a quo*, uma "inversão do título da posse", nos termos do artigo 1302.º, n.º 2, do Código Civil;

6. Salvo o devido respeito que opinião contrária nos merece, o entendimento do Mm.º Tribunal recorrido está viciado por um erro de direito, que consiste precisamente na aplicabilidade do artigo 1302.º, n.º 2, do Código Civil à situação descrita nos autos, por força da remissão prevista no artigo

1300.º do mesmo Código;

7. É que uma das formas de aquisição derivada da posse é a denominada "*traditio brevi manu*", prevista nos artigos 1187.º, alínea b), e 1189.º, ambos do Código Civil, a qual implica a perda da posse para o cedente (artigo 1192.º, n.º 1, alínea c), do Código Civil);

8. Donde que se deverá considerar que o anterior com possuidor, mediante o acordo a que chegou com a ora Recorrente, perdeu a posse sobre o imóvel aquando do divórcio, deixando de haver qualquer situação de comosse daquele imóvel desde então;

9. Operando a figura da acessão da posse (artigo 1180.º do Código Civil), dúvidas não há de que se encontram preenchidos todos os requisitos necessários à usucapião do imóvel pela Recorrente;

10. O regime jurídico da Posse prevê especialmente a situação de transmissão da posse, conforme realizada pela Recorrente e pelo 12.º Réu, não sendo por isso necessário recorrer à norma do artigo 1302.º, n.º 2, do Código Civil, que se refere simplesmente à relação e interacção entre o uso da coisa por um dos comproprietários e os seus efeitos na compropriedade e na comosse;

11. O que é muito diferente da situação em que os com proprietários chegam a um acordo para dividirem a coisa!;

12. Do mesmo modo, nada obsta a que os com possuidores cheguem a um acordo para darem por terminada a situação de com posse, passando um deles a ser possuidor da coisa em regime de exclusividade!;

13. Considerando que a inversão do título da posse "(...) implica, automaticamente, o esbulho (...)" (António Menezes Cordeiro, A

Posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais, 3.^a Edição, p.106), seria inusitado, o que se diz ressalvando sempre o devido respeito, que o legislador civil obrigasse as partes a praticar um esbulho em vez de celebrarem um acordo para transmissão da posse, para assim darem por terminada a situação fáctica de composses ... ;

14. Devendo assim considerar-se, de acordo com os artigos 1187.º, alínea b), 1189.º e 1192.º, todos do Código Civil, que o 12.º Réu transmitiu a sua posse sobre o imóvel para a ora Recorrente, encontrando-se assim preenchidos os requisitos necessários à usucapião por parte desta da totalidade da fracção autónoma.

* * *

3) - **D** (4.^a Autora), recorreu com os fundamentos constantes de fls. 616 a 632, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

1. O presente recurso vem interposto do duto acórdão proferido nos presentes autos, que negou a procedência dos pedidos deduzidos pela ora Recorrente (2.^a Autora), pelo facto de entender que a ora Recorrente adquiriu em conjunto com o seu falecido marido, a fracção autónoma “B7” (*rectius*, adquiriram o direito de crédito à celebração do contrato definitivo, e não um direito real), exercendo com este, em regime de com posse, os poderes de facto sobre a referida fracção;

2. Mesmo com o falecimento do seu marido e a consequente dissolução do casamento por morte, o Mm.º Tribunal considerou que não tendo sido alegado, por parte da ora Recorrente, qualquer facto relativo à partilha (do direito de crédito) ou inversão do título da posse na petição inicial,

esta continuava a exercer os poderes de facto em nome da "comunhão do casal" sobre a fracção, e não em nome próprio ou individual;

3. Dos depoimentos prestados pelas 8^a e 9^a testemunhas, pode provar-se que, antes do falecimento do seu marido, este já havia declarado que a fracção "B7" ficaria para a sua mulher, a aqui 4.^a Autora, uma vez que todos os filhos do casal já tinham capacidade económica e não necessitavam do imóvel, tendo ficado demonstrado que houve um acordo familiar no que concerne à sucessão para o destino do imóvel, em termos materiais;

4. Isso mesmo resulta também da fundamentação do acórdão que recaiu sobre a matéria de facto, vindo o próprio Tribunal *a quo* a considerar que a ora Recorrente passou a usar a fracção "B7" como propriedade exclusiva a partir do falecimento do seu marido, por força da respectiva sucessão;

5. Porque a ora Recorrente encontrava-se numa situação de com posse daquele imóvel com o seu falecido marido, com posse essa à qual se aplicam supletivamente as regras aplicáveis à compropriedade (artigo 1300.º do Código Civil), teria de ficar demonstrada, no entendimento do Tribunal *a quo*, uma partilha ou "inversão do título da posse", nos termos do artigo 1302.º, n.º 2, do Código Civil;

6. Salvo o devido respeito que opinião contrária nos merece, o entendimento do Mm.º Tribunal recorrido está viciado por um erro de direito, que consiste precisamente na aplicabilidade do artigo 1302.º, n.º 2, do Código Civil à situação descrita nos autos, por força da remissão prevista no artigo 1300.º do mesmo Código;

7. É que a 4.º Autora, ora Recorrente, sucedeu na posse do seu falecido marido, nos termos do artigo 1179.º do Código Civil, onde se

determina que "Por morte do possuidor, a posse continua nos seus sucessores desde o momento da morte, independentemente da apreensão material da coisa.";

8. Donde que se deverá considerar que a posse do anterior com possuidor continuou na sua sucessora, a 4.^a Autora, conforme era intenção do de cujus;

9. Operando a figura da sucessão da posse (artigo 1179.º do Código Civil), dúvidas não há de que se encontram preenchidos todos os requisitos necessários à usucapião do imóvel pela Recorrente;

10. O regime jurídico da Posse prevê especialmente a situação de sucessão da posse, conforme realizada pela Recorrente em relação à com posse exercida pelo seu falecido marido, não sendo por isso necessário recorrer à norma do artigo 1302.º, n.º 2, do Código Civil;

11. Sendo certo que todos os demais potenciais sucessores aceitaram a intenção do de cujus de deixar o imóvel para a 4.^a Autora, como resultou da audiência de discussão e julgamento;

12. Pelo que, de acordo com as razões acima expostas, não poderia ser aplicável ao presente caso o disposto na parte final do n.º 2 do artigo 1302.º do Código Civil.

13. Finalmente, tão-pouco procedem as observações feitas pelo Mm.º Tribunal *a quo* relativamente à inexistência de uma partilha, uma vez que, efectivamente, as partes nunca trataram de partilhar o direito de crédito resultante do contrato-promessa de compra e venda, estando apenas em causa uma situação possessória, nomeadamente de sucessão na posse;

14. O que em nada afecta a procedência de uma acção de

usucapião que, como é bom de ver, tem o seu fundamento na posse;

15. Devendo assim considerar-se, de acordo com o artigo 1179.º do Código Civil, que a 4.ª Autora sucedeu na composesse do seu falecido marido sobre o imóvel, encontrando-se assim preenchidos os requisitos necessários à usucapião por parte desta da totalidade da fracção autónoma.

* * *

Foram colhidos os vistos legais.

Cumprido decidir 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

Com pertinência, têm-se por assentes os factos seguintes conforme a sentença recorrida:

既証事實列 :

1. O prédio urbano sito em Macau, na XXXX, encontra-se descrito na

Conservatória do Registo Predial sob o nº XXXX, a fls. 155, do Livro B-32 e inscrito na matriz predial da freguesia de São Lourenço sob o artigo 023128 (alínea A) dos factos assentes).

2. O domínio directo do identificado prédio encontra-se registado na Conservatória do Registo Predial a favor do Território de Macau, em 27/07/1905, sob a inscrição nº XXXX do Livro F2 (alínea B) dos factos assentes).

3. Em 30/10/1948, o domínio útil do identificado prédio foi adquirido por U, aquisição registada na Conservatória do Registo Predial sob a inscrição nº XXXX, a fls. 168v., do Livro G19 (alínea C) dos factos assentes).

4. O titular do domínio útil do prédio supra identificado veio a falecer em 14/06/1984 (alínea C-1) dos factos assentes).

5. Os primeiros nove Réus sucederam a U, titular do domínio útil do identificado imóvel, através do processo de inventário que correu termos sob o nº 42/84, do 1º Juízo do Tribunal Judicial da Comarca de Macau, tendo cada um deles, em consequência, adquirido por sucessão uma quota de um nono (1/9) do imóvel em causa, aquisições registadas na Conservatória do Registo Predial sob as inscrições nºs XXXX do livro G53K, XXXX do livro G53K, XXXX do livro G61K e XXXX do livro G (alínea D) dos factos assentes).

6. A constituição da propriedade horizontal do referido prédio encontra-se registada desde 15/03/2000, conforme inscrição nº XXXX do livro F (alínea E) dos factos assentes).

7. Encontra-se registada uma hipoteca legal incidente sobre o domínio útil daquele prédio, inscrita a favor da 1ª Ré, em que é sujeito passivo a 2ª Ré, com fundamento nas tornas devidas por esta à 1ª Ré, até ao montante de MOP86.851,66 (alínea F) dos factos assentes).

8. Encontra-se registada uma outra hipoteca legal incidente igualmente sobre o domínio útil daquele prédio, inscrita a favor também da 1ª Ré, em que é sujeito passivo o 3º Réu, com fundamento nas tornas devidas por este à 1ª Ré, até ao montante de MOP86.851,66 (alínea G) dos factos assentes).

調查基礎內容：

- Por contrato-promessa de compra e venda celebrado em 02/05/1988, **A**, ora 1º Autor, e **M**, ora 11ª Ré, prometeram comprar à L, Limitada, em chinês “L Iao Han Cong Si”, sociedade comercial com sede em Macau, na XXXXXX, matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o nºXXXX(SO), 10ª Ré, naquele acto representada pela 1ª Ré, na qualidade de sócia-gerente da mesma sociedade, pelo preço de HKD268.250,00, a fracção autónoma “C2”, a que corresponde o 2º andar “C”, do prédio urbano sito em Macua, na XXXX, melhor identificado em A) (resposta ao quesito 2º da base instrutória).

- Nessa data, o 1º Autor e M, ora 11ª Ré, pagaram à 10ª Ré, a título de sinal, o valor de HKD58.250,00 (resposta ao quesito 3º da base instrutória).

- Tendo o remanescente, ou seja, HKD210.000,00, sido pago em 04/05/1988, data da assinatura do contrato tripartido celebrado entre A, ora 1º Autor e a 11ª Ré (promitentes compradores), a 10ª Ré, representada pela 1ª Ré, e o Banco da China, por conta do empréstimo concedido por este a favor dos adquirentes (resposta ao quesito 4º da base instrutória).

- Empréstimo que foi totalmente liquidado em 07/09/1992 (resposta ao quesito 5º da base instrutória).

- Na data do pagamento da totalidade do preço da fracção “C2”, i.e., em 04/05/1988, o 1º Autor e a 11ª Ré receberam as chaves desse imóvel que adquiriram (resposta ao quesito 6º da base instrutória).

- Sucede que o 1º Autor e a 11ª Ré separaram-se, em meados de 1999, tendo a Ré saído da fracção “C2” e o divórcio entre ambos sido decretado em 27 de Junho de 2000 (resposta ao quesito 7º da base instrutória).

- Ficando o 1º Autor a residir na fracção “C2” (resposta ao quesito 8º da base instrutória).

- O 1º Autor, desde a data da aquisição da fracção “C2”, ou seja, desde 04/05/1988, que vem a usar e fruir o referido imóvel como coisa sua (resposta ao quesito 9º da base instrutória).

- À vista de toda a gente (resposta ao quesito 10º da base instrutória).

- Sem qualquer violência ou oposição de quem quer que seja (resposta ao quesito 11º da base instrutória).

- A fracção em causa tornou-se a casa de morada de família do 1º Autor e da filha mais velha, que com ele aí residiu até Setembro de 2010 (resposta ao quesito 12º da base instrutória).

- O 1º Autor continua a viver na referida fracção autónoma até ao presente momento, na convicção de que é dono de tal imóvel (resposta ao quesito 13º da base instrutória).

- Desde Maio de 1988, o 1º Autor realizou várias obras de conservação, decoração e reparação naquela fracção autónoma e pagou as despesas de condomínio e de manutenção das partes comuns do edifício (resposta ao quesito 14º da base instrutória).

- O 1º Autor pagou, e continua a pagar, a contribuição predial urbana devida desde 1989 até ao presente momento (resposta ao quesito 15º da base instrutória).

- Tendo sido liquidado pelo Autor, em 06/02/2002 o Imposto de Selo

sobre a transmissão de bens imóveis, relativo à aquisição da identificada fracção em 1988 (resposta ao quesito 16º da base instrutória).

- O 1º Autor tem administrado aquele imóvel, como uma parte integrante do seu património (resposta ao quesito 17º da base instrutória).

- E com a consciência de que não se encontrar a violar o direito de alguém (resposta ao quesito 18º da base instrutória).

*

- Por contrato-promessa de compra e venda celebrado em 20/01/1994, **B**, **2ª Autora** e N, 12º Réu, compraram à 1ª Ré, pelo preço de HKD1.250.000,00, a fracção autónoma “A5”, a que corresponde o 5º andar “A”, do prédio urbano sito em Macua, na XXXX, melhor identificado em A) (resposta ao quesito 19º da base instrutória).

- Tendo o preço sido integralmente pago, pela 2ª Autora e por N, nessa data, i.e., 20/01/1994 (resposta ao quesito 20º da base instrutória).

- Na data da celebração do contrato de compra e venda da fracção “A5”, i.e., em 20/01/1994, a 2ª Autora e N receberam as chaves desse imóvel que adquiriram (resposta ao quesito 21º da base instrutória).

- A 2ª Autora e N, que viviam em união de facto, separaram-se, em 2008, tendo este deixado de residir na fracção “A5” (resposta ao quesito 22º da base instrutória).

- Ficando a 2ª Autora a residir na fracção “A5”, que a vem a usar e fruir como coisa sua (resposta ao quesito 23º da base instrutória).

- À vista de toda a gente (resposta ao quesito 24º da base instrutória).

- Sem qualquer violência ou oposição de quem quer que seja (resposta ao quesito 25º da base instrutória).

- A fracção em causa tornou-se a casa de morada de família da 2ª Autora e dos seus 4 filhos, que com ela ainda residem (resposta ao quesito 26º da base instrutória).

- A 2ª Autora continua a viver na referida fracção autónoma até ao presente momento, na convicção de que é dona de tal imóvel (resposta ao quesito 27º da base instrutória).

- Desde Janeiro de 1994, a 2ª Autora realizou várias obras de conservação, decoração e reparação naquela fracção autónoma e pagou as despesas de condomínio e de manutenção das partes comuns do edifício (resposta ao quesito 28º da base instrutória).

- A 2ª Autora pagou, e continua a pagar, a contribuição predial urbana devida desde 1989 até ao presente momento (resposta ao quesito 29º da base instrutória).

- Tendo sido liquidado pela Autora, em 26/10/2001, o Imposto de Selo sobre a transmissão de bens imóveis, relativo à aquisição da identificada fracção em 1994 (resposta ao quesito 30º da base instrutória).

- Tem também a 2ª Autora suportado, desde 1994 até ao presente, todos os demais encargos relativos à fracção autónoma, nomeadamente, de fornecimento de telecomunicações, água e electricidade (resposta ao quesito 31º da base instrutória)

- A 2ª Autora tem administrado aquele imóvel, como uma parte integrante do seu património (resposta ao quesito 32º da base instrutória).

- E com a consciência de que não se encontrar a violar o direito de alguém (resposta ao quesito 33º da base instrutória).

*

- Por contrato-promessa de compra e venda celebrado em 18/02/1992, C,

3º Autor, prometeu comprar à 10ª Ré, naquele acto representada pela 1ª Ré, na qualidade de sócia-gerente da mesma sociedade, pelo preço de HKD656.600,00, a fracção autónoma “B6”, a que corresponde o 6º andar “B”, do prédio urbano sito em Macua, na XXXX, melhor identificado em A) (resposta ao quesito 34º da base instrutória).

- Nessa data foi pago pelo 3º Autor à 1ª Ré, a título sinal, o valor de HKD156.600,00 (resposta ao quesito 35º da base instrutória).

- Tendo o remanescente, ou seja, HKD500.000,00, sido pago em 27/02/1992, data da assinatura do contrato tripartido celebrado entre o 3º Autor, a 10ª Ré, representada pela 1ª Ré, e o Banco da China, por conta do empréstimo concedido por este a favor do adquirente (resposta ao quesito 36º da base instrutória).

- Empréstimo que foi totalmente liquidado pelo 3º Autor em 19/06/2003 (resposta ao quesito 37º da base instrutória).

- Na data do pagamento da totalidade do preço da fracção, i.e., em 27/02/1992, o 3º Autor recebeu as chaves da fracção que adquiriu (resposta ao quesito 38º da base instrutória).

- O 3º Autor, desde essa altura, vem a usar e fruir o referido imóvel como coisa sua (resposta ao quesito 39º da base instrutória).

- À vista de toda a gente (resposta ao quesito 40º da base instrutória).

- Sem qualquer violência ou oposição de quem quer que seja (resposta ao quesito 41º da base instrutória).

- O 3º Autor viveu na referida fracção desde 1992 até 2007, na convicção de que é dono de tal imóvel, tendo a partir dessa data arrendado aquele imóvel a terceiros (resposta ao quesito 42º da base instrutória).

- Desde em 1992, o 3º Autor realizou várias obras de conservação,

decoreção e reparação naquela fracção autónoma e pagou as despesas de condomínio e de manutenção das partes comuns do edifício (resposta ao quesito 43º da base instrutória).

- Tendo sido liquidado pelo 3º Autor, em 07/03/2002, o Imposto de Selo sobre a transmissão de bens imóveis, relativo à aquisição da identificada fracção em 1992 (resposta ao quesito 44º da base instrutória).

- Tem também o 3º Autor suportado, desde 1992 até ao presente, todos os demais encargos relativos à fracção autónoma, nomeadamente, de fornecimento de água, electricidade e telecomunicações, cujos contratos se encontram registados em nome do 3º Autor, com excepção do relativo ao fornecimento de água (resposta ao quesito 45º da base instrutória).

- O 3º Autor tem administrado aquele imóvel, como uma parte integrante do seu património (resposta ao quesito 46º da base instrutória).

- E com a consciência de que não se encontrar a violar o direito de alguém (resposta ao quesito 47º da base instrutória).

*

- Por contrato-promessa de compra e venda celebrado em 02/03/1992, **D, 4ª Autora, e V, marido da 4ª Autora**, compraram à 10ª Ré, naquele acto representada pela 1ª Ré, na qualidade de sócia-gerente da mesma sociedade, pelo preço de HKD660.000,00, a fracção autónoma “B7”, a que corresponde o 7º andar “B”, do prédio urbano sito em Macua, na XXXX, melhor identificado em A) (resposta ao quesito 48º da base instrutória).

- Cerca de uma semana após a assinatura do contrato-promessa de compra e venda, a 4ª Autora e o marido pagaram à 1ª Ré a totalidade do preço (resposta ao quesito 49º da base instrutória).

- Tendo, nessa mesma altura, recebido as chaves da fracção “B7” que adquiriram (resposta ao quesito 50º da base instrutória).

- A fracção em causa tornou-se a casa de morada de família e morada de O, P e Q, respectivamente, 13º, 14º e 15º Réus (resposta ao quesito 51º da base instrutória).

- Sendo que, actualmente, apenas a filha, O, reside com a 4ª Autora (resposta ao quesito 52º da base instrutória).

- V faleceu em Macau, em 19/01/1998, sem que até à presente data tenha sido feita a partilha dos seus bens (resposta ao quesito 53º da base instrutória).

- Tendo a 4ª Autora mantido a sua residência na fracção “B7”, que vem a usar e fruir como coisa sua (resposta ao quesito 54º da base instrutória).

- À vista de toda a gente (resposta ao quesito 55º da base instrutória).

- Sem qualquer violência ou oposição de quem quer que seja (resposta ao quesito 56º da base instrutória).

- A 4ª Autora continua a viver na referida fracção autónoma até ao presente momento, na convicção de que é a única dona de tal imóvel (resposta ao quesito 57º da base instrutória).

- Desde Março de 1993, a 4ª Autora realizou várias obras de conservação, decoração e reparação naquela fracção autónoma e pagou as despesas de condomínio e de manutenção das partes comuns do edifício (resposta ao quesito 58º da base instrutória).

- A 4ª Autora pagou, e continua a pagar, a contribuição predial urbana devida desde 1992 até ao presente momento (resposta ao quesito 59º da base instrutória).

- Tendo sido liquidado pela 4ª Autora, em 13/11/2001 o Imposto de Selo

sobre a transmissão de bens imóveis, relativo à aquisição da identificada fracção em 1992 (resposta ao quesito 60º da base instrutória).

- Tem a 4ª Autora suportado, desde 1992 até ao presente, todos os demais encargos relativos à fracção autónoma, nomeadamente, de fornecimento de água, electricidade e telecomunicações, com excepção do relativo ao fornecimento de água (resposta ao quesito 61º da base instrutória).

- A 4ª Autora tem administrado aquele imóvel, como uma parte integrante do seu património (resposta ao quesito 62º da base instrutória).

- Por contrato-promessa de compra e venda celebrado em 19/06/1991, E, 5º Autor, em representação da empresa W 建築裝修工程公司, prometeu comprar à 10ª Ré, naquele acto representada pela 1ª Ré, na qualidade de sócia-gerente da mesma sociedade, pelo preço de HKD511.000,00, a fracção autónoma “A10”, a que corresponde o 10º andar “A”, do prédio urbano sito em Macua, na XXXX, melhor identificado em A) (resposta ao quesito 63º da base instrutória).

- Nessa data foi pago pelo 5º Autor à 1ª Ré, a título sinal, o valor de HKD10.000,00 (resposta ao quesito 64º da base instrutória).

- Tendo o remanescente, ou seja, HKD501.000,00, sido pago em 15/03/1993, data da assinatura do contrato tripartido celebrado entre o Autor, em nome próprio, a 10ª Ré, representada pela 1ª Ré, e o Banco da China, por conta do empréstimo no valor de HKD450.000,00 concedido por este a favor do ora demandante (resposta ao quesito 65º da base instrutória).

- Empréstimo que foi totalmente liquidado pelo 5º Autor em 13/07/2011 (resposta ao quesito 66º da base instrutória).

- Na data da celebração do contrato de compra e venda da fracção “A10”, i.e., em 19/06/1991, o 5º Autor recebeu as chaves do imóvel que adquiriu (resposta ao

quesito 67º da base instrutória).

- O 5º Autor, desde essa altura, vem a usar e fruir o referido imóvel como coisa sua (resposta ao quesito 68º da base instrutória).

- À vista de toda a gente (resposta ao quesito 69º da base instrutória).

- Sem qualquer violência ou oposição de quem quer que seja (resposta ao quesito 70º da base instrutória).

- Nela residindo sozinho, considerando que a sua mulher reside, e sempre residiu, na República Popular da China (resposta ao quesito 71º da base instrutória).

- O 5º Autor continua a viver na fracção até ao presente momento, na convicção de que é dono de tal imóvel (resposta ao quesito 72º da base instrutória).

- Desde 1991, o 5º Autor realizou várias obras de conservação, decoração e reparação naquela fracção autónoma e pagou as despesas de condomínio e de manutenção das partes comuns do edifício (resposta ao quesito 73º da base instrutória).

- Tendo, o 5º Autor procurado assegurar que a fracção autónoma se encontrava protegida contra incêndio, mediante a contratualização de um seguro para cobrir esse risco (resposta ao quesito 74º da base instrutória).

- O 5º Autor pagou, e continua a pagar, a contribuição predial urbana devida desde 1991 até ao presente momento (resposta ao quesito 75º da base instrutória).

- Tendo sido liquidado pelo 5º Autor, em 24/10/2001, o Imposto de Selo sobre a transmissão de bens imóveis, relativo à aquisição da identificada fracção em 1991 (resposta ao quesito 76º da base instrutória).

- Tem o 5º Autor suportado, desde 1991 até ao presente, todos os demais

encargos relativos à fracção autónoma, nomeadamente, de fornecimento de água, electricidade e telecomunicações, cujos contratos se encontram registados em nome do 5º Autor, com excepção do relativo ao fornecimento de água (resposta ao quesito 77º da base instrutória).

- O 5º Autor tem administrado daquele imóvel, como uma parte integrante do seu património (resposta ao quesito 78º da base instrutória).

- E com a consciência de que não se encontrar a violar o direito de alguém (resposta ao quesito 79º da base instrutória).

* * *

IV - FUNDAMENTAÇÃO

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:

“Determinou o facto, analisando a questão de direito aplicável.”

Em resolução do problema, há necessidade de verificar a legitimidade.

Legitimidade do décimo réu e de outros interessados

Os autores do processo, querendo obter a separação dos bens, têm o direito de recorrer ao tribunal.

Além dos réus de primeiro a nono, os autores do processo também têm o direito de recorrer ao tribunal.

Então, o facto de o processo ter sido iniciado pelo autor não implica a existência de uma relação jurídica entre o autor e o réu. O décimo réu, embora seja o autor do processo, não é o proprietário dos bens em questão; além disso, o processo não foi iniciado por ele, mas por outros autores. Portanto, o décimo réu não tem legitimidade para recorrer ao tribunal.

Assim, o décimo réu e os outros interessados não têm legitimidade para recorrer ao tribunal, portanto, o recurso é improcedente.

對此等被告的起訴。

**

五名原告提起本訴訟，指出彼等對澳門 XXXX，物業標示編號 XXXX 第 B32 號簿冊第 155 頁內的“C2”、“A5”、“B6”、“B7”及“A10”的獨立單位，目前以第一至第九被告名義登錄，行使占有。

按照已證事實，證明上述不動產的利用權以第一至第九名被告的名義登記，而原告們於 1988 年至 1994 年期間透過私文書取得上述不動產並在其上居住，眾原告一直以該等物業為其家庭居所。期間原告們一直繳付該單位的電費、水費及房屋稅，對該單位進行修繕及維護。

《民法典》第一千一百七十五條規定：“占有係指一人以相當於行使所有權或其他物權之方式行事時所表現之管領力。”

學理上就占有的定義分為兩個主要流派，一為占有的客觀論，一為主觀論。客觀論認為僅人對物在客觀上的事實管領力或實際支配便構成占有，主觀論者則認為占有的成立必須具備兩項要素，一為占有的體素（“corpus”），即占有人對物施以相當於行使權利的事實管領力，另一要素則為占有的心素（“animus”），指行為人行使事實管領力時具有對物，猶如權利人般，行使相關的物權的意思。

《民法典》及本地區司法見解一直採納的便是主觀論。因此，占有的成立除了存在行為人對物施以的事實權力，還要求行為人表現出其具有以相應於該行為的物權的權利人的身份對物施以事實權力的意思。

依照已證事實，原告們（當中第一原告與第十一被告、第二原告與第十二被告及第四原告與其已過身配偶）於 1988 年至 1994 年期間透過私文書取得案中的不動產，自此原告們及其配偶或同居人便以該處為居所，並在此住、食，並接待家人及朋友，承擔該不動產的房屋稅、水費及電費，同時承擔並支付維修及維護該不動產的費用；第三原告於 2007 年將獨立單位“B6”出租予他人。從原告們所作出的上述一系列行為，可見眾原告的行為與一般的所有權人無異，可以確定原告們具備占有的體素。

雖然該不動產文件上以第一至第九名被告的名義登記，但從上述行為中，可以顯示

原告們以業主的心態對待不動產，一般來說業主才會支付物業的房屋稅及承擔維修房屋的責任，原告們一直深信該不動產屬於其所有，猶如單位的所有權人般處分該單位。

因此，占有的心素亦存在。

原告們的行為符合了“體素”及“心素”，故此，可以認為原告們對本案針對的獨立單位行使占有。

**

不過，案中第一原告、第二原告及第四原告在購入各自的單位時，並非以個人名義購入。第一原告當時與第十一被告以夫妻名義共同購入，第二原告與第十二被告則是共同購入，而第四原告則是與已過身的配偶共同購入。

因此，有必要考究上述三名原告對占有是單獨占有，還是共同占有。

《民法典》第一千二百九十九條：

“一、如兩人或兩人以上同時在一物上擁有所有權，則存在共同所有權或共有。

二、各共同權利人或共有人對共有物所擁有之權利，份額雖可各異，質量必屬相同；然而，在設定依據中就份額之分配無相反指定時，推定各人所占份額相同。”

《民法典》第一千三百零一條規定：

“一、全體共有人須共同行使屬於單獨所有人之全部權利；各共有人得按其份額比例及以下各條之規定，分享共有物之利益及分擔有關負擔。

二、任何共同權利人均可請求第三人返還共有物，而第三人則不得以該物並非完全屬於該共同權利人而對抗之。”

《民法典》第一千三百零二條還規定：

“一、就共有物之使用無訂立規章時，任何共有人均可使用之，但不能偏離該物之原定用途及剝奪其他共同權利人同樣享有之使用權利。

二、共有人中之一人使用共同物，不構成其對該物之單獨占有或對超過其份額之部分之占有；但占有之名義已轉變者除外。”

首先，就第二原告的情況，第二原告與第十二被告之間不存在夫妻關係，那末，兩

人乃以個人名義共同購入案中“**A5**”獨立單位，雙方是以共有形式持有不動產。

第二原告以共有形式取得不動產，作為共有人，其固然可以對整個不動產施以事實管領力。但是，其所實施的行為乃以共有人身份實施，而非以個人名義實施。

不同於第二原告的情況，第一原告及第四原告當初是以夫妻名義各自與當時的配偶，第十一被告及 **V** 共同購入“**C2**”及“**B7**”獨立單位。

雙方具體以何形式擁有不動產，便須視乎雙方之間的財產制度。若雙方之間採取分產制，則表示乃夫妻雙方各自購入，雙方仍屬於共有形式取得不動產。

但若雙方之間採取共同財產制，情況便不一樣，在現行法律制度下，夫妻財產制度的共有是有別於單純以共有方式擁有財產的共有。

正如 **Pereira Coelho** 及 **Guilherme de Oliveira** 在《家庭法教程》中所指，「夫妻共同財產應界定為脫胎自古老的“日耳曼式共同擁有”的“公同共有財產”或“共同共有財產”。

“公同共有財產”乃沒有份額的共同擁有，而“共有”則為有份的共同擁有。“公同共有財產”的多個權利人集體構成唯一權利的主體，而此單一權利並不可分割，即使僅是觀念上而言。

集體內的每一成員均沒有權利處分財產亦不允許彼等透過分割而對共同財產作出處分。“公同共有財產”的獨特性源於連繫集體內成員的人身約束，只要約束仍在，“公同共有財產”便繼續存在。

在夫妻共同財產中，夫妻雙方一體構成共同財產的權利人，但對共同財產均沒有觀念上的份額，共同財產整體地屬於夫妻兩人，配偶任何一方只有對整體共同財產的一半的權利，可以說夫妻為財產的唯一權利的兩個持份者。」

對於夫妻共同擁有的財產，尤其是管理及分割制度，法律作了特別的規定（見《民法典》第一千五百四十三條至第一千五百五十六條）。

夫妻之間的財產關係因婚姻解銷而終止，在終止後，配偶有權透過分割程序取回在共同財產中所占的半數。即便如此，共同財產中的半數所指的乃共同財產價值的半數，也不是指夫妻對組成共同財產的個別財產具有一半份額。

**

第一及第四原告在陳述事實時沒有主張兩人與配偶之間所適用的夫妻財產制度。

依照卷宗第 89 至 93 頁的離婚判決證明本，可以肯定第一原告與第十一被告採用的是共同財產制；至於第四原告，在沒有具體事實前提下，法院亦不能斷言第四原告與前配偶之間採用分產制，因此，不能視此兩名原告與前配偶以共有方式取得案中不動產。

考慮第一原告與第四原告當時與配偶採用共同財產制，兩名原告只是與前配偶共同地擁有案中不動產的單一財產權，但不具有任何份額，即使只是觀念上而言。

在婚姻解鎖前，第一原告與第四原告只是以“夫妻”此一集體的名義對不動產施以管領力，而不是以單獨或個人名義為行為，更不是以共有人身份對不動產施以管領力，不能視其為對不動產的全部或一半份額單獨行使占有。

**

清晰了第一、第二及第四原告對彼等擬取得的獨立單位行使占有的狀況，接下來查探共同占有是否發生占有名義的轉變。

《民法典》第一千一百九十條規定：“以他人名義占有標的物之持有人就該人之權利提出反對時，得構成占有名義之轉變；第三人作出在原則上能賦予上述持有人可使其持有轉為占有之相關物權之行為時，亦得構成占有名義之轉變。”

葡萄牙最高法院 2013 年 9 月 19 日的司法裁判：

“Os comproprietários têm o direito ao uso integral da coisa, pelo que o uso da coisa comum por um dos comproprietários não constitui posse exclusiva ou posse de quota superior à dele, salvo se tiver havido inversão do título, passando a deter-se a título de *animus* possuidor.

A inversão do título consiste na modificação da convicção com que se exerce aqueles poderes de facto, passando o agente a exercê-lo como titular do direito de propriedade ou de outro direito real; para que ocorra é necessário que, sem ambiguidades, se transmita ao detentor do direito em cujo nome se possuía a modificação da atitude, manifestando-lhe a intenção de passar a autuar sobre a coisa como titular do direito e já não como mero detentor.”

“共有人有權使用整個共有物，因此，任一共有人對共有物的使用不構成單獨占有或

超過其應有份額部分的占有，除非發生占有名義的轉變，使其持有變為具心素的占有。

占有名義的轉變在於改變實施事實管領力的心態，使當事人變為如所有權人或其他物權人般，對物實施事實管有力，占有名義的轉變的發生必須毫不含糊地向以其名義行使占有的權利人表示其態度的變更，明確地表明其以權利人而不再以單純持有人身份對物行使事實行為。”

在第一、第二及第四原告的個案中，既證事實指出第一原告與第十一被告於 1999 年離婚及第二原告與第十二被告於 2008 年分開後，原本由四人取得的“C2”及“A5”獨立單位繼續由第一原告及第二原告居住，而且，兩人均視單位屬於自己並為屋主。同樣地，在第四原告配偶 V 於 1998 年 1 月 19 日過身後，第四原告視獨立單位屬於自己並為唯一的屋主。

不錯，在第一、第二及第四原告心目中，各人均認為不動產在配偶離開後不動產的權利便變為專屬於自己。然而，這只能解讀為三名原告的主觀意願。

事實上，既證事實沒有主張任何事實顯示其明確地向其他共有人表示其心態的轉變，確鑿無疑地表示從某時某刻起其對於整個不動產行使完全所有權，而不再僅僅為持有人。

沒有發生任何明確可以構成轉變名義的行為，第一、第二及第四原告從取得單位直至現在，仍然以原本名義對案中的整個獨立單位行使事實管領力。

在第二原告的個案中，其與第十一被告以共有形式購入單位，依照法律規定，推定第二原告與共有人在不動產中所占份額相同，故此，其本身可擁有的份額為二分之一，可以單獨行使占有的亦為二分之一；其餘二分之一份額，其是以共同占有的名義行使占有，由於沒有發生占有名義的轉變，第二原告行使的占有不可令其透過取得時效取得超過其份額的部分。

*

至於第一原告及第四原告，據前述的分析，第一原告及第四原告在婚姻解銷前與彼等配偶整體地及共同地擁有案中的不動產的權利，在婚姻解銷後，未有對共同財產進行分割，亦未顯示發生占有名義的轉變。

兩名原告只是維持原本的占有狀況，彼等的占有既沒有相等於個人的份額亦不是單獨的占有。此等占有不可令其以個人名義透過取得時效取得案中的獨立單位“C2”及“B7”

《民法典》第一千一百八十七條 a)項規定：“占有藉公開及重複作出相當於行使本權之實質行為而取得。”

雖然分析了原告的行為屬占有，還須考慮原告於何時及如何取得占有。行為人於取得占有後，才可以開始計算取得時效的期間。

按照上述的條文，取得占有須具備三項要件：實際支配行為、重複性及公開性。

在本案中，已證實第二、第三及第五原告們自 1991 年至 1994 年起先後對獨立單位行使前述的實際支配行為。

關於重複實施實質行為的概念，葡萄牙學理上認為起始時實際行為具有足夠的意志以確認行為人的意思為將物置之於其控制或管理之下，因此，不一定需要不斷重複實際支配行為，在某些情形下即使單一的行為也已足夠，準則只在於是否對物施以實質的控制。三名原告自 1991 至 1994 年起占用該物業至今，彼等確是將物置於其控制之下。

另外，原告們一直以此為家庭居所，其對不動產的支配為週遭的鄰居、家人及朋友所見，且持續超過二十年，其行為毫無疑問屬公開及肯定為登記所有權人所知悉。

結合以上所述，上述三名原告自從取得對單位的控制，已按《民法典》第一千一百八十七條 a)的規定取得占有。

《民法典》第一千二百一十二條規定：

“取得時效係指占有人對涉及所有權及其他用益物權之占有持續一定期間後，即可取得與其行為相對應之權利，但另有規定者除外。”

取得時效的成立必須同時符合兩要素：占有及占有持續一段時間。

透過取得時效取得相關物權，除了發生取得占有的要素，還要求占有（按占有的種類）必須經過一段特定時間。

接下來，我們審視本案的占有是否已經過法律要求的時間。

《民法典》第一千一百八十二條的規定：“占有可分為有依據或無依據之占有、善意或惡意之占有、和平或強暴之占有、公然或隱秘之占有。”

而據第一千二百二十一條規定：“不論占有是否屬有依據，只要占有之依據及單純占有均無作出登記，善意占有之取得時效僅在經過十五年後方完成，而惡意占有之取得時效則僅在經過二十年後方完成。”

《民法典》第一千一百八十三條第一款規定：“有依據之占有係指以任何原則上能適當取得本權之方式獲得之占有，而不論移轉人是否擁有被移轉之權利或有關法律行為是否有效。”

第一千一百八十四條則規定：

“一、占有人在取得占有時不知其正侵害他人之權利者，視為善意占有。

二、有依據之占有，推定為善意占有，而無依據之占有，則推定為惡意占有。

三、以強暴手段取得之占有視為惡意占有，即使屬有依據亦然。”

在本案中，雖然原告們透過與第一被告及第十被告簽署買賣合約而取得不動產，從而開始對案中的不動產行使占有，然而，不動產買賣乃要式合同，必然透過公證書形式訂立方為有效，因此，眾人的占有屬於沒有依據並推定為惡意。（《民法典》第一千一百八十三條及第一千一百八十四條）

因此，為著取得時效的效力，原告的占有必須持續至少二十年（《民法典》第一千二百二十一條）。

案中第三及第五原告自 1992 年及 1991 年取得占有並且已持續維持占有至今已逾二十年；而第二原告自 1994 年取得“A5”獨立單位的不可分割的二分之一，並對之行使單獨占有超過二十年。

**

原告的請求

綜合以上的論述，第二、第三及第五原告符合取得時效的兩項要素，因此，第三及第五原告的請求成立，可以籍取得時效取得案中“B6”及“A10”獨立單位的利用權；第二原告的請求則部分成立，可取得“A5”獨立單位的二分之一不可分割份額的利用權。

*

至於第一及第四原告的請求，由於此兩名原告一直以共同共有名義而不是以單獨及

個人名義對獨立單位“C2”及“B7”行使占有，兩人要求以個人名義取得該等不動產的權利的請求不能成立。

取得時效的效力

《民法典》第一千二百一十三條規定：“取得時效一經主張，其效力追溯至占有開始之時。”

在本案中，第二、第三及第五名原告的占有開始自 1991 至 1994 年間，因此，原告們的原始取得可追溯至 1991 年至 1994 年。

套入本案既證事實中，第二原告於 1994 年 1 月取得案中獨立單位“A5”的二分之一不可分割份額的利用權；第三原告於 1992 年 2 月取得“B6”的利用權；而第五原告於 1991 年 6 月取得“A10”的利用權。

因此，各名原告自上述日期開始便成為上列獨立單位的權利人，因此，第一至第九被告之後的取得登記應被註銷。

另外，按既證事實，針對上述獨立單位所在的不動產，存在兩項法定抵押登錄，登錄編號分別為 7654 及 11941，兩項登錄分別於 1995 年 5 月 11 日及 1995 年 6 月 8 日作成。

然而，各原告獲取得時效取得不動產的利用權後，案中涉及的獨立單位於法定抵押作成時其權利並不屬於被抵押人。

葡萄牙最高法院 2007 年 6 月 5 日的司法裁判：“葡萄牙法律制度中，取得時效優先於登記，買受人沒有對不動產的取得進行登記但能證明其原始取得（取得時效），則其權利不會因之後設於不動產上的查封而受損”。

因此，由於上述法定抵押權與原告們透過取得時效取得的權利並不可相容，有關權利應被註銷。”

Recorreram o 1º Autor, a 2ª Autora e 4ª Autora.

Vamos analisar as questões levantadas parte por parte.

*

Part I :

Comecemos por analisar a situação do 1º Autor.

O Tribunal *a quo* negou a procedência dos pedidos deduzidos pelo 1º Autor/Recorrente com base essencialmente nos seguintes argumentos:

- O Autor/Recorrente adquiriu em conjunto com a sua ex-mulher (11ª Ré), na vigência do casamento entre eles, a fracção autónoma "C2" do Edifício citado nos autos, exercendo com esta em comosse os poderes de facto sobre a referida fracção (2º-andar-C);

- O Recorrente/Autor continuava a exercer os poderes de facto em nome da "comunhão do casal" sobre a fracção, e não em nome próprio ou individual, pelo que não se considera que o mesmo por si só exerce os poderes de facto no seu todo ou na proporção de metade sobre a fracção.

Terá razão esta argumentação do Tribunal *a quo*?

Vejamos de imediato.

É do conhecimento geral que, através da usucapião é facultado, ao possuidor, a constituição do direito real correspondente à sua posse, desde que esta assuma determinadas características e se mantenha pelo lapso de tempo determinado na lei (*artigo 1212º do CCM, correspondente ao artigo 1287º do CC de 1966*).

Substancialmente, a usucapião corresponde à prescrição positiva ou aquisitiva, isto é, a um modo de aquisição originária de direitos reais, pela transformação em jurídica de uma situação de facto, de mera aparência, em benefício daquele que exerce a gestão económica da coisa (*cf. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil, vol. III, 2ª ed., pág. 64*).

A usucapião tem, na verdade, na sua base ponderosas razões de

ordem económico-social, nomeadamente a necessidade de tornar certa e estável a propriedade a favor de quem mantém e exerce, ininterruptamente, a gestão económica da coisa, face à incúria do proprietário (*cfr. Rodrigues Bastos, Direito das Coisas, pág. 79*).

O carácter social da propriedade, há muito dominante, assim o exigia.

A propriedade, como direito real de gozo, é susceptível de ser adquirida, quando invocada pelo respectivo interessado, por efeito da usucapião, embora nem todo aquele direito o seja (*cfr., a este propósito, o artigo 1218º do CCM, correspondente ao artigo 1293º do CC de 1966*).

A usucapião assenta na posse. Esta, porém, deve ser **pública e pacífica**, para além ser, igualmente, indispensável a conservação da posse durante certo prazo, que a lei fixa, decorrente de distintas situações concretas.

*

Feito o enquadramento jurídico da questão, vejamos, em articulação com os factos que ficaram provados, se ao 1º Autor/Recorrente assiste o direito de domínio útil da fracção autónoma em causa, por efeito da usucapião por aquele invocado. O mesmo é dizer se estão reunidos os requisitos legais, anteriormente descritos, de que depende o reconhecimento daquela forma originária de aquisição do direito real (domínio útil).

Começando pela **posse**, dir-se-á, seguindo os termos do artigo 1175º do CCM, correspondente ao artigo 1251º do CC de 1966, que a posse é *o poder que se manifesta quando alguém actua por forma correspondente ao exercício do direito de propriedade ou de outro direito real.*

Em regra, tem-se entendido que uma situação de posse é composta

por dois elementos: o *corpus* e o *animus*. O primeiro elemento, material, corresponde aos actos materiais praticados sobre a coisa com o exercício de certos poderes sobre a mesma; enquanto o segundo elemento, psicológico, equivale à intenção de agir como titular do direito a que o exercício do poder de facto se refere.

Partindo deste entendimento, que é pacífico, e indo de encontro aos factos apurados, verificamos que, logo após o contrato-promessa de compra e venda, celebrado em 02/05/1988, em que figuram como promitentes-compradores da fracção “C2” em causa, o 1º Autor/Recorrente, e a sua ex-esposa, estes adquiriram logo as chaves do imóvel.

Perante este conjunto de factos, é indubitável que o 1º Autor está numa situação de posse (composse) relativamente à fracção identificada nos autos, nomeadamente a partir da celebração do contrato promessa de compra e venda referido. Com efeito, nessa altura, deu-se a tradição do imóvel, efectuada mediante entrega do anterior possuidor, para a parte promitente-compradora.

A tradição material ou simbólica da coisa (*traditio*), efectuada pelo anterior possuidor, constitui uma das formas legais de aquisição da posse, como decorre expressamente do disposto na al. b) do artigo 1263º do CC de 1966, altura em que este código estava em vigor.

Por isso, é irrelevante, para efeitos de aquisição da posse, a validade, ou não, do referido contrato promessa de compra e venda. Embora a tradição da coisa ande, muitas vezes, associada à celebração de um contrato-promessa, certo é que não constitui um efeito jurídico da daquele, nomeadamente no caso dos autos.

A tradição da coisa corresponde ao efeito resultante do

estabelecimento de outra relação jurídica, que pode ser contemporânea, mas e natureza diferenciada da do contrato-promessa. Tal feito jurídico visa, normalmente, antecipar o cumprimento o contrato prometido, ocorrendo com alguma frequência, designadamente quando o preço está todo ou quase todo pago.

Nesse contexto, o adquirente fica, desde logo, investido nos actos materiais correspondentes aos do proprietário, podendo tal situação proporcionar a aquisição do domínio, por usucapião. Importa observar que nem sempre a *traditio* tem os mesmos efeitos, estando dependentes da vontade das partes quanto ao acordo estabelecido a propósito da mesma *traditio* (cfr. A. Menezes ordeiro, *A Posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais*, 3ª ed., pág. 77).

*

Neste contexto, pode dizer-se que o 1º Autor/Recorrente, ao receber a fracção autónoma nas condições já referidas, ficou investido dos mesmos poderes que cabem ao proprietário, assumindo-se, como tal, publicamente.

Assim sendo, podemos concluir pela verificação dos requisitos da posse (composse) do 1º Autor/Recorrente relativamente à fracção autónoma identificada nos autos, porquanto estão presentes os elementos do corpus e do animus que a caracterizam.

Esta posse, porém, não é titulada.

Na verdade, e como justamente salienta Orlando de Carvalho, "para haver posse titulada são precisos dois requisitos. Um, positivo, e que é a legitimação da posse através da existência de um *titulus acquirendi* do direito em termos do qual se possui. Outro, negativo, e que é, sendo esse título um negócio jurídico, a não existência de vícios formais nesse

mesmo negócio" (*Revista de Legislação e de Jurisprudência*, Ano 122º, pág. 265).

Tais requisitos estão nomeadamente contemplados no artigo 1183º do CCM, correspondente ao artigo 1259º do CC de 1966.

Sendo certo que, no caso concreto, não chegou a concretizar-se a transmissão da propriedade da fracção "C2" para o 1º Autor/Recorrente, por efeito do contrato de compra e venda (prometido), dada a falta da celebração da respectiva escritura pública, não tem a posse a característica de titulada.

Embora a lei prescindia da validade substancial do negócio jurídico, se este for nulo, designadamente por omissão da forma legal, a posse daí resultante não é titulada (*cf. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil, III, 2ª ed., pág. 19*).

De harmonia com o estipulado no n.º 2 do artigo 1260º do CC de 1966, correspondente ao artigo 1184º do CCM, a posse não titulada presume-se de má-fé. Trata-se de uma presunção legal *juris tantum*, que pode ser ilidida por prova em contrário (artigo 350º/2 do CC de 1966, correspondente ao artigo 343º do CCM).

A posse diz-se de boa fé, quando o possuidor ignorava, ao adquiri-la, que lesava o direito de outra pessoa (artigo 1260º/1 do CC de 1966, artigo 1184º do CCM).

Tal conceito de boa fé tem natureza psicológica. Assim, está de boa fé quem ignora que está a lesar os direitos de outra pessoa. Isso acontece com quem esteja convicto de que exerce um direito próprio ou sem prejuízo de um direito alheio. É o que pode suceder, por exemplo, quando se promete a venda de um prédio cuja entrega ao promitente comprador é imediata e com os

poderes inerentes do respectivo proprietário.

No caso em apreciação, é manifesto que o 1º Autor/Recorrente agiu de boa fé, pois, ao adquirir a posse, ignorava, convictamente, que, pelo menos, estivesse a prejudicar um direito alheio, fosse do promitente vendedor, já que este lhe estava a entregar a fracção como se de uma aquisição ao próprio dono se tratasse, sendo certo que, depois do contrato-promessa, foi pago o preço total.

Num contexto como este, não pode deixar de se considerar como ilidida a presunção da posse de má fé, por falta de título.

Consequentemente, a posse (composse) do 1º Autor/Recorrente reveste a característica de boa fé, com as consequências daí resultantes, nomeadamente para a fixação do prazo para efeitos da usucapião.

Aquela posse, porque adquirida, como se viu, sem violência, é uma **posse pacífica**, sendo também **pública**, por ser exercida de modo a ser conhecida dos respectivos interessados, designadamente dos Réus (artigos 1261º e 1262º ambos do CC de 1966).

Concluindo, o 1º Autor/Recorrente exerce a sua posse, relativamente à fracção autónoma “C2” do prédio identificado nos autos, desde 02/05/1988, **revestindo aquela as características de não titulada, de boa fé, pacífica e pública.**

Com estas características e sendo o imóvel usucapível, resta apenas averiguar se a posse do 1º Autor/Recorrente foi mantida pelo prazo legal de modo a poder beneficiar da usucapião.

Atendendo às características da posse exercida pelo 1º Autor, o prazo de conservação corresponde a mais de quinze anos, como decorre do estatuto

no artigo 1296º do CC de 1966, correspondente ao artigo 1221º do CCM.

Na contagem daquele prazo há que levar, todavia, em consideração as disposições relativas à suspensão e interrupção da prescrição, cujas regras são também aplicáveis à usucapião, nos termos do fixado no artigo 1292º do CC de 1966 (artigo 1217º do CCM).

Assim, da mesma forma que a prescrição se interrompe com a citação, nos termos do n.º 1 do artigo 323º do CC de 1966 (artigo 315º do CCM), também o prazo para a usucapião se interrompe com a citação, sendo certo ainda que esta faz cessar, também, a boa fé do possuidor, atento o prescrito na al. a) do artigo 481º do CPC de 1961.

*

Concentremos nos pontos essenciais do caso em apreciação, importa reter os seguintes dados com interesse para resolução da causa:

- Em 2/05/1988 foi celebrado o contrato-promessa de compra e venda da fracção “C2”, em que figuram como promitentes-compradores o 1º Autor e sua ex-mulher **M** (11ª Ré) (fls. 83 e 84);

- Em 04/05/1988 foi celebrado o contrato de empréstimo, assinado por ambos (casal) junto do Banco da China (fls. 86 e 87);

- No mesmo dia os promitentes-compradores receberam a chave da fracção referida (“C2”);

- Em 07/09/1992 foi liquidado todo o empréstimo bancário (fls. 88);

- Em 27/06/2000 foi decretado o divórcio entre o Autor e a 11ª Ré (fls. 2 93).

Perante este quadro fáctico, é-nos fácil chegar às seguintes conclusões, ainda que preliminarmente:

1. Desde Maio de 1988 até meados de 1999 (altura em que a ex-mulher, 11^a Ré desta acção, saiu da fracção em causa), o 1^o Autor já tinha uma posse que durava 11 anos;

2. Mas, importa realçar também uma outra ideia que é a de que, não obstante a ex-mulher vivia na fracção usicapinda, não significa que ela tinha necessariamente a posse sobre a mesma, é o que acontece com a filha do 1^o Autor, ela vivia com os pais, mas provavelmente não tinha posse sobre o imóvel. Se no futuro, por hipótese, a filha pretender usucapir a fracção, terá invocado a posse do pai e aceder à mesma. Nestes termos, é de concluir que a posse do 1^o Autor tem sido mantido até hoje. Agora, se a posse dele tem sido exercida sobre toda a fracção? Ou apenas parte dela? Ou trata-se de uma comosse? (1/2 por exemplo), esta é uma questão de prova.

3. O 1^o Autor provou que a posse é total, e agora cabe à sua ex-mulher vir a comprovar que ela tem a posse também sobre o imóvel em causa, mas ela não fez tal prova, pois conforme o teor de fls. 338, ela foi citada e ficou silenciosa, o que significa que a 11^a Ré abdica da sua possível “posse” e do possível direito resultante do contrato-promessa.

4. Até hoje, o 1^o Autor continua a residir na fracção em causa e exerce o poder sobre a mesma, à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém, de forma pacífica e de boa fé. Mesmo que se entendesse a contar o tempo desde meados de 1999 (altura em que a ex-mulher do 1^o Autor saiu da casa e passou a residir noutra sítio e hoje não se opõe à posse do 1^o Autor (prova disto é a de que ela não contestou a acção, quando foi citada), já percorreram 17 anos, tempo suficiente para usucapir a respectiva fracção, circunstâncias estas que constituem fundamentos suficientes para julgar

procedente o pedido do 1º Autor nos precisos termos por ele formulados.

* *

Part II :

Relativamente à situação da 2ª Autora, o que se passou foi o seguinte, conforme os factos provados :

- Por contrato-promessa de compra e venda celebrado em 20/01/1994, B, 2ª Autora e N, 12º Réu, compraram à 1ª Ré, pelo preço de HKD1.250.000,00, a fracção autónoma "A5", a que corresponde o 5º andar "A", do prédio urbano sito em Macua, na XXXX, melhor identificado em A). (resposta ao quesito 19º da base instrutória)

- Tendo o preço sido integralmente pago, pela 2ª Autora e por N, nessa data, i.e., 20/01/1994. (resposta ao quesito 20º da base instrutória)

- Na data da celebração do contrato de compra e venda da fracção "A5", i.e., em 20/01/1994, a 2ª Autora e N receberam as chaves desse imóvel que adquiriram. (resposta ao quesito 21º da base instrutória)

- A 2ª Autora e N, que viviam em união de facto, separaram-se, em 2008, tendo este deixado de residir na fracção "A5". (resposta ao quesito 22º da base instrutória)

As considerações acima tecidas acerca do 1º Autor valem, *mutantis mutadis*, para a situação da 2ª Autora, exercendo esta a sua posse de forma pacífica, pública, de boa fé, sem oposição de ninguém.

Porém, o Tribunal *a quo* decidiu nos seguintes termos:

- Negar parcialmente a procedência dos pedidos deduzidos pela 2ª Autora, pelo facto de entender que esta adquiriu em conjunto com o 12.º Réu a fracção autónoma "A5" exercendo com este em composses os poderes de

facto sobre a referida fracção;

- Com a saída do 12.º Réu da fracção, o Mm.º Tribunal considerou que não tendo sido alegado, por parte da 2ª Autora/Recorrente, qualquer facto relativo à inversão do título da posse na petição inicial, a posse exercida pela 2.ª Autora apenas lhe permitirá adquirir a sua quota-parte no imóvel.

Salvo o merecido respeito, este argumento merece reparo.

Pois, à luz de um entendimento maioritariamente seguida pela jurisprudência, **não pode haver posse sobre a quota ideal de um imóvel, é o que resulta da própria definição de posse** (artigo 1251º do CC de 1966, correspondente ao artigo 1175º do CCM)¹.

Porém, esta questão acaba por ser inútil como demonstraremos mais adiante.

Conforme os factos assentes acima alinhados, em 20/01/1994 à 2ª Autora e o seu “companheiro” foram entregues as chaves da fracção autónoma (“A5”) em causa, o que significa que, a partir desse momento, os dois, ou pelo menos a 2ª Autora, começaram a exercer o seu poder de facto sobre a imóvel, os dois viviam na altura juntos e vieram a separar-se em 2008.

Hoje, a 2ª Autora continua a residir na referida fracção autónoma, pois são os seguintes factos provados:

- Ficando a 2ª Autora a residir na fracção “A5”, que a vem a usar e fruir como coisa sua. (resposta ao quesito 23º da base instrutória)

- À vista de toda a gente. (resposta ao quesito 24º da base instrutória)

¹ Cfr. Ac. da Relação de Évora, de 1/06/1999, in CJ, Tomo III, pág. 274 e segs. Em sentido contrário, *vide* o ac. do STJ de 10/01/1998 (SJ199810010005694).

- Sem qualquer violência ou oposição de quem quer que seja.
(resposta ao quesito 25º da base instrutória)

- A fracção em causa tornou-se a casa de morada de família da 2ª Autora e dos seus 4 filhos, que com ela ainda residem. (resposta ao quesito 26º da base instrutória)

- A 2ª Autora continua a viver na referida fracção autónoma até ao presente momento, na convicção de que é dona de tal imóvel. (resposta ao quesito 27º da base instrutória)

- Desde Janeiro de 1994, a 2ª Autora realizou várias obras de conservação, decoração e reparação naquela fracção autónoma e pagou as despesas de condomínio e de manutenção das partes comuns do edifício.
(resposta ao quesito 28º da base instrutória)

- A 2ª Autora pagou, e continua a pagar, a contribuição predial urbana devida desde 1989 até ao presente momento. (resposta ao quesito 29º da base instrutória)

- Tendo sido liquidado pela Autora, em 26/10/2001, o Imposto de Selo sobre a transmissão de bens imóveis, relativo à aquisição da identificada fracção em 1994. (resposta ao quesito 30º da base instrutória)

- Tem também a 2ª Autora suportado, desde 1994 até ao presente, todos os demais encargos relativos à fracção autónoma, nomeadamente, de fornecimento de telecomunicações, água e electricidade. (resposta ao quesito 31º da base instrutória)

- A 2ª Autora tem administrado aquele imóvel, como uma parte integrante do seu património. (resposta ao quesito 32º da base instrutória)

- E com a consciência de que não se encontrar a violar o direito de

alguém. (resposta ao quesito 33º da base instrutória)

Nestes termos, importa ver o tempo pelo qual a 2ª Autora tem exercido o seu poder sobre o imóvel em questão.

- Desde Julho de 1994 até 2008, já decorreram 14 anos, período do tempo que ainda não é suficiente para completar o prazo de usucapião do imóvel (15 anos).

- Depois, desde 2008 até Maio de 2016 (data da propositura desta acção), passaram mais 8 anos.

- Há lugar a uma situação de acessão da posse, uma das formas de aquisição derivada da posse é a denominada "*traditio brevi manu*", prevista nos artigos 1187.º, alínea b), e 1189.º, ambos do Código Civil, a qual implica a perda da posse para o cedente (artigo 1192.º, n.º 1, alínea c), do Código Civil).

Donde que se deverá considerar que o anterior com possuidor, mediante o acordo a que chegou com a ora Recorrente, perdeu a posse sobre o imóvel aquando do divórcio, deixando de haver qualquer situação de composses daquele imóvel desde então.

Operando a figura da acessão da posse (artigo 1180.º do Código Civil), dúvidas não há de que se encontram preenchidos todos os requisitos necessários à usucapião do imóvel pela 2ª Autora.

O regime jurídico da posse prevê especialmente a situação de transmissão da posse, conforme realizada pela 2ª Autora e pelo 12.º Réu, não sendo por isso necessário recorrer à norma do artigo 1302.º, n.º 2, do Código Civil, que se refere simplesmente à relação e interacção entre o uso da coisa por um dos comproprietários e os seus efeitos na compropriedade e na composses.

O que é muito diferente da situação em que os com proprietários chegam a um acordo para dividirem a coisa.

Do mesmo modo, nada obsta a que os com possuidores cheguem a um acordo para darem por terminada a situação de com posse, passando um deles a ser possuidor da coisa em regime de exclusividade.

Considerando que a inversão do título da posse "(...) implica, automaticamente, o esbulho (...)" (António Menezes Cordeiro, A Posse: Perspectivas Dogmáticas Actuais, 3.ª Edição, p.106), seria inusitado, o que se diz ressalvando sempre o devido respeito, que o legislador civil obrigasse as partes a praticar um esbulho em vez de celebrarem um acordo para transmissão da posse, para assim darem por terminada a situação fáctica de com posse.

Devendo assim considerar-se, de acordo com os artigos 1187.º, alínea b), 1189.º e 1192.º, todos do Código Civil, que o 12.º Réu transmitiu a sua posse sobre o imóvel para a ora Recorrente, encontrando-se assim preenchidos os requisitos necessários à usucapião por parte desta da totalidade da fracção autónoma.

Com o que fica explicado, é bastante para alterar o decidido, passa a declarar-se a 2ª Autora como titular do domínio útil, por usucapião da fracção autónoma "A5" do prédio identificado nos autos.

* * *

Part III :

No que toca à situação da 4ª Autora ocorreu-se o seguinte:

- Por contrato-promessa de compra e venda celebrado em 02/03/1992, D, 4ª Autora, e V, marido da 4ª Autora, compraram à 10ª Ré, naquele acto representada pela 1ª Ré, na qualidade de sócia-gerente da

mesma sociedade, pelo preço de HKD660.000,00, a fracção autónoma “B7”, a que corresponde o 7º andar “B”, do prédio urbano sito em Macua, na XXXX, melhor identificado em A). (resposta ao quesito 48º da base instrutória)

- Cerca de uma semana após a assinatura do contrato-promessa de compra e venda, a 4ª Autora e o marido pagaram à 1ª Ré a totalidade do preço. (resposta ao quesito 49º da base instrutória)

- Tendo, nessa mesma altura, recebido as chaves da fracção “B7” que adquiriram. (resposta ao quesito 50º da base instrutória)

- A fracção em causa tornou-se a casa de morada de família e morada de O, P e Q, respectivamente, tornou-se a casa. (resposta ao quesito 51º da base instrutória).

É de ver que a posse se iniciou a partir de 02/03/1992 até 19/01/1998, altura em que faleceu o marido da 4ª Autora, mas esta continua a exercer o seu poder sobre a fracção autónoma (“B7”), até hoje, pois, são os seguintes factos assentes:

Por contrato-promessa de compra e venda celebrado em 02/03/1992, D, 4ª Autora, e V, marido da 4ª Autora, compraram à 10ª Ré, naquele acto representada pela 1ª Ré, na qualidade de sócia-gerente da mesma sociedade, pelo preço de HKD660.000,00, a fracção autónoma “B7”, a que corresponde o 7º andar “B”, do prédio urbano sito em Macua, na XXXX, melhor identificado em A) (resposta ao quesito 48º da base instrutória).

- Cerca de uma semana após a assinatura do contrato-promessa de compra e venda, a 4ª Autora e o marido pagaram à 1ª Ré a totalidade do preço (resposta ao quesito 49º da base instrutória).

- Tendo, nessa mesma altura, recebido as chaves da fracção “B7” que adquiriram (resposta ao quesito 50º da base instrutória).

- A fracção em causa tornou-se a casa de morada de família e morada de O, P e Q, respectivamente, 13º, 14º e 15º Réus (resposta ao quesito 51º da base instrutória).

- Sendo que, actualmente, apenas a filha, O, reside com a 4ª Autora (resposta ao quesito 52º da base instrutória).

- V faleceu em Macau, em 19/01/1998, sem que até à presente data tenha sido feita a partilha dos seus bens (resposta ao quesito 53º da base instrutória).

- Tendo a 4ª Autora mantido a sua residência na fracção “B7”, que vem a usar e fruir como coisa sua (resposta ao quesito 54º da base instrutória).

- À vista de toda a gente (resposta ao quesito 55º da base instrutória).

- Sem qualquer violência ou oposição de quem quer que seja (resposta ao quesito 56º da base instrutória).

- A 4ª Autora continua a viver na referida fracção autónoma até ao presente momento, na convicção de que é a única dona de tal imóvel (resposta ao quesito 57º da base instrutória).

Nitidamente trata-se de uma situação de sucessão da posse nos termos do disposto no artigo 1179º do CCM, correspondente ao artigo 1255º do CC de 1966.

Assim a 4.º Autora, ora Recorrente, sucedeu na posse do seu falecido marido, nos termos do artigo 1179.º do Código Civil, onde se determina que

"Por morte do possuidor, a posse continua nos seus sucessores desde o momento da morte, independentemente da apreensão material da coisa.

Donde que se deverá considerar que a posse do anterior com possuidor continuou na sua sucessora, a 4.^a Autora, conforme era intenção do de *cujus*.

Operando a figura da sucessão da posse (artigo 1179.º do Código Civil), dúvidas não há de que se encontram preenchidos todos os requisitos necessários à usucapião do imóvel pela Recorrente.

O regime jurídico da posse prevê especialmente a situação de sucessão da posse, conforme realizada pela Recorrente em relação à com posse exercida pelo seu falecido marido, não sendo por isso necessário recorrer à norma do artigo 1302.º, n.º2, do Código Civil.

Sendo certo que todos os demais potenciais sucessores aceitaram a intenção do de *cujus* de deixar o imóvel para a 4.^a Autora, como resultou da audiência de discussão e julgamento (fls. 470 a 479, fundamentação da decisão da matéria de facto).

Devendo assim considerar-se, de acordo com o artigo 1179.º do Código Civil, que a 4.^a Autora sucedeu na com posse do seu falecido marido sobre o imóvel, encontrando-se assim preenchidos os requisitos necessários à usucapião por parte desta da totalidade da fracção autónoma.

Face ao exposto, é bastante para alterar também a sentença que julgou esta parte.

Tudo visto, 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** aos recursos interpostos pelo 1º Autor, pela 2ª Autora e pela 4ª Autora, na sequência da revogação da sentença de primeira instância na parte respeitante dos pedidos dos ora Recorrentes, **julgando procedentes os pedidos formulados por estes e passando a sentenciar da seguinte forma:**

1. – **Declarar-se**, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo predial, a favor do 1º Autor/Recorrente **A**, **a aquisição, por usucapião, do domínio útil sobre a fracção autónoma “C2”**, do prédio urbano, sito em Macau, na XXXX, descrito na conservatória do Registo Predial sob o nºXXXX, a fls. 155 do Livro B-32, inscrito na matriz predial da freguesia de São Lourenço sob o artigo 023128, para efeitos de registo em seu nome na Conservatória do Registo Predial, cancelando-se, dessa forma, as inscrições nºXXXX do Livro G53K, XXXX do Livro G53K, XXXX do Livro G61K e XXXX do Livro G (aquisição) registadas a favor dos primeiros nove réus e bem assim as inscrições XXXX do Livro C45L e XXXX do Livro C48K (hipoteca) registadas a favor da 1ª Ré.

2. – **Declarar-se**, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo predial, a favor da 2ª Autora/Recorrente **B**, **a aquisição, por usucapião, do domínio útil sobre a fracção autónoma “A5”**, do prédio urbano, sito em Macau, na XXXX, descrito na conservatória do Registo Predial sob o nºXXXX, a fls. 155 do Livro B-32, inscrito na matriz predial da freguesia de São

Lourenço sob o artigo 023128, para efeitos de registo em seu nome na Conservatória do Registo Predial, cancelando-se, dessa forma, as inscrições n.ºXXXX do Livro G53K, XXXX do Livro G53K, XXXX do Livro G61K e 5802 do Livro G (aquisição) registadas a favor dos primeiros nove réus e bem assim as inscrições XXXX do Livro C45L e XXXX do Livro C48K (hipoteca) registadas a favor da 1ª Ré.

3. - **Declarar-se**, para todos os efeitos legais, nomeadamente de registo predial, a favor da 4ª Autora/Recorrente **D, a aquisição, por usucapião, do domínio útil sobre a fracção autónoma “B7”, do prédio urbano, sito em Macau, XXXX, descrito na conservatória do Registo Predial sob o n.ºXXXX, a fls. 155 do Livro B-32, inscrito na matriz predial da freguesia de São Lourenço sob o artigo 023128, para efeitos de registo em seu nome na Conservatória do Registo Predial, cancelando-se, dessa forma, as inscrições n.ºXXXX do Livro G53K, XXXX do Livro G53K, XXXX do Livro G61K e XXXX do Livro G (aquisição) registadas a favor dos primeiros nove réus e bem assim as inscrições XXXX do Livro C45L e XXXX do Livro C48K (hipoteca) registadas a favor da 1ª Ré.**

* * *

Sem custas nesta instância.

* * *

Registe e Notifique.

RAEM, 12 de Abril de 2018.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng
José Cândido de Pinho