

卷宗編號： 935/2023

日期： 2024 年 02 月 29 日

關鍵詞： 單方終止預先通知期、違約金、損害賠償

摘要：

- 倘沒有約定相應的違約金及法律也沒有就此作出規定，不遵守單方終止租賃合同的預先通知期不產生任何補償性違約金。
- 在此情況下，只有提出及證明因被告沒有履行所約定的預先通知期而引致的具體損失，才可獲得損害賠償。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 935/2023

日期： 2024 年 02 月 29 日

上訴人： A、B 及 C(原告們)

被上訴人： D 有限公司(被告)

*

一. 概述

原告們 A、B 及 C，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2023 年 06 月 06 日作出的決定，向本院提出上訴，有關結論內容如下：

1. 對於被上訴的判決，上訴人認為當中存在錯誤解釋和適用法律的瑕疵，以下將逐一分析。
 - (i) 關於違反提前通知期所引起的租金損失
2. 依據案中已證事實顯示，有關提前通知的時間限制是兩個月。不過，被上訴人完全沒有遵守有關約定，僅僅承租涉案單位十數天，便向上訴人通知立即終止租約，故屬違反合同的過錯方。這樣，作為涉案單位的業主，上訴人根本沒有任何充裕的時間來尋找新租客，以承租單位。
3. 另一方面，涉案單位之所以要進行裝修工程，是因為被上訴人損壞單位的行為所引起，為回復單位，上訴人不得不進行維修。這樣，在維修期間，上訴人自然地無法將單位提供予他人承租。
4. 這一損失，明顯與被上訴人有沒有遵守提前通知期無關，而是一項獨立於前述義務所導致的損失。

5. 所以，上訴人在案中的請求，即被告無履行提前通知期而產生的兩個月租金，合共 HK\$90,000.00 賠償，符合《民法典》第 400 條第 1 款，以及《民法典》第 787 條之規定。
6. 然而，原審法院卻沒有作出有關判處，明顯是違反了上述條文之規定，中級法院應該予以改判。

(ii) 關於不動產印花稅的損失

7. 根據卷宗資料顯示，被上訴人只是承租了涉案單位 18 日，租賃合同便被其單方廢止。換言之，承租單位的日子，遠遠未夠 7 年。而承租涉案單位 18 日的不動產印花稅只需要 MOP\$164.00。
8. 因此，被上訴人確確實實違反了提前通知期的義務下，上訴人所多繳納的不動產印花稅 MOP\$21,354.00，不能不由被上訴人負責。
9. 然而，原審法院卻沒有作出有關判處，明顯是違反了《民法典》第 787 條規定，中級法院應該予以改判。

(iii) 關於單位工程的損失

10. 我們重新審視被上訴人的答辯狀內容，答辯狀第 23 條係被被上訴人寫入答辯狀的爭執部分，而非抗辯部分。根據《民事訴訟法典》第 420 條第 1 款 a 項規定，上訴人根本無可能透過原告之反駁對上述內容作出答覆。
11. 另外，在篩選案中的事實事宜時，原審法院無將有關事實放到已證事實列或待證事實列中，而隨後的聲明異議，被上訴人也沒有向法院提出這方面的申請，要求將答辯狀第 23 條內容篩選入案件之中。
12. 換言之，作為要推翻《民法典》第 1025 條第 2 款規定“物在良好保存狀況下交付”的被上訴人，其自身也沒有想要利用有關事實，以推翻前述推定。

13. 再者，上訴人在起訴狀第 10 條、第 11 條、第 15 條及第 16 條陳述的事實，根本與答辯狀第 23 條事實完全不相容。
14. 因為上訴人已陳述了單位交付予被上訴人時的狀態，以及被上訴人在獲得單位交付後，對單位進行的拆除和損毀，以及留下了大量沙石、碎磚、垃圾以及一堆裝修廢料。另外，在上訴人也附上了相片，以證明涉案單位在交付予被上訴人後的前後變化。
15. 因此，原審法院在這方面存在錯誤解釋和適用《民事訴訟法典》第 562 條第 3 款規定。
16. 然而，如果中級法院認為，有關瑕疵屬事實事宜方面的話，則上訴人在此明確表示提出爭執，並請求中級法院考慮上訴人在起訴狀第 10 條、第 11 條、第 15 條及第 16 條陳述的內容，以及起訴狀文件 3 和文件 6 的書面證據，裁定答辯狀第 23 條事實不獲證實。
17. 事實上，在被上訴的判決中，原審法院已經表明，被上訴人根本沒有履行《民法典》第 983 條 j 項及第 1025 條第 1 款規定的返還租賃物的義務。
18. 因此，上訴人認為，根據案中的事實，尤其是對調查基礎內容第 4 條至第 7 條的回答，被上訴人應該根據《民法典》第 1026 條規定，對涉案單位的損毀負賠償責任。
19. 因為在本案中，被上訴人既無證明涉案單位的損毀情況是因其謹慎使用所導致的正常損壞，亦沒有證明到有關的損毀是不可歸責於他的原因所致，又或其他因素所造成。
20. 然而，在審理被上訴人的賠償問題時，原審法院卻又認為，上訴人沒有因此而受損。就原審法院的這一見解，我們認為是錯誤的。
21. 事實上，被上訴人拆除了涉案單位內的基本設備對於上訴人來說，根

本沒有帶來任何好處。相反，上訴人還需要自費將單位進行修復，完成被上訴人已展開但沒有完成的工程。

22. 而且，如果上訴人不這樣做的話，該單位便會處於沒有任何裝置、線路、水管和廁所設備等狀況。這樣，在正常情況下，根本沒有人會願意承租一個破爛的單位。
23. 根據原審法院對調查基礎內容第 7 條的回答，上訴人是為了回復被上訴人已開展但無完成的工程才需要花費 MOP\$161,000.00。
24. 而且，所使用的裝修材料，也只是普通材料。所以，上訴人這項回復工程是必須的、適當的，而且並沒有過度。
25. 然而，原審法院卻沒有根據《民法典》第 983 條 j 項、第 1025 條第 1 款規定、以及第 1026 條規定對被上訴人作出判處，明顯是違反了上述條文之規定，中級法院應該予以改判。
26. 倘若中級法院認為，上訴人收取 MOP\$161,000.00 的全數款項會造成不當得利的現象，那麼，亦至少按照《民法典》第 560 條規定的衡平原則，對賠償金額作出適當調整，而不是完全不作任何判處，使被上訴人毋須負上任何賠償義務。

*

被告 **D 有限公司** 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 296 至 301 頁，在此視為完全轉錄。

*

二. 事實

原審法院認定的事實如下：

- a) Os três autores são proprietários da fracção autónoma U9 do Centro Industrial XXX, sito na Avenida do Almirante Magalhães

Correia n.ºs XX a XX, na Rua Cinco do Bairro da Areia Preta n.ºs XX a XX, na Avenida de Venceslau de Moraes n.ºs XX a XX, para fins industriais, inscrita na matriz predial sob o n.º 71225, inscrita na Conservatória do Registo Predial de Macau a fls. 22 do livro B47 sob o n.º 21054, com inscrição de proprietário n.º 293301G. (Cfr. Doc 1, certidão de registo predial, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido).

- b) Em Outubro de 2018, o autor A e a ré celebraram um contrato de arrendamento da aludida fracção.
- c) O prazo de arrendamento da fracção autónoma é de sete anos, de 20 de Outubro de 2018 a 19 de Outubro de 2025.
- d) As rendas da fracção:
 - Entre 20 de Outubro de 2018 e 19 de Outubro de 2021, de HKD45.000,00, por mês;
 - Entre 20 de Outubro de 2021 e 19 de Outubro de 2023, de HKD49.500,00, por mês;
 - Entre 20 de Outubro de 2023 e 19 de Outubro de 2025, de HKD56.925,00, por mês.
- e) Durante o prazo de arrendamento, a ré tem de depositar a renda, no 20º dia de cada mês, na conta titulada por E no Banco da China, com o n.º XXXXXX.
- f) As duas partes convencionaram que se a ré rescindir o contrato de arrendamento nos primeiros 36 meses, os autores têm direito de fazer sua a caução paga pela Ré, sendo preciso informar os

autores da rescisão do contrato com dois meses de antecedência.

- g) Ambas as partes acordaram também que a ré tem de pagar as despesas de água, electricidade, gás, telefone e outras despesas semelhantes durante o prazo de arrendamento.
- h) O autor A entregou a aludida fracção para utilização por parte da ré.
- i) A fracção autónoma tinha dois quartos e uma sala de estar, sendo que um dos quartos se destinava para escritório e outro a casa de banho, enquanto a sala de estar era utilizada como zona de serviços.
- j) Em 07 de Novembro de 2018, a ré informou, através de correio electrónico, o autor, A, sobre a denúncia do contrato de arrendamento da fracção autónoma. (Cfr. Doc. 5: carta de notificação por email)
- k) Na data da celebração do contrato a ré entregou ao 1º autor a quantia de 45.000,00 HKD (1ª renda), e 90.000,00 HKD a título de depósito para garantia de cumprimento do contrato.
- l) As 2º e 3º autores autorizaram o arrendamento i.d. em A. (Q. 1.º)
- m) Em 26 de Outubro de 2018, o autor, A pagou à Direcção dos Serviços das Finanças MOP21.518,00, a título do imposto do selo do arrendamento do imóvel. (Q. 2.º)
- n) O cálculo do valor do imposto do selo do arrendamento do imóvel atrás referido foi referente ao período de arrendamento

entre 20 de Outubro de 2018 e 19 de Outubro de 2025. (Q. 3.º)

- o) A ré iniciou obras de remodelação no locado e: (Q. 4.º)
- Removeu as portas da entrada da fracção autónoma e dos dois quartos;
 - Removeu o estrado da zona de serviços e os ladrilhos do soalho do escritório;
 - Removeu de toda a casa de banho, incluindo os ladrilhos do soalho, as duas cabines independentes com duas sanitas, um urinol, um lavatório e uma torneira;
 - Removeu os cabos eléctricos e as canalizações da água.
- p) A ré não limpou a fracção autónoma, tendo deixado na mesma areia e pedras, tijolos quebrados, lixos e entulhos emergentes da obra de remodelação. (Q. 5.º)
- q) Os autores pediram várias vezes à ré para restaurar a aludida fracção autónoma, mas não obtiveram resposta positiva da mesma. (Q. 6.º)
- r) Para concluir as obras de remodelação referidas na resposta ao quesito 4 foi necessário aos autores despendarem a quantia de MOP161.000,00. (Q. 7.º)
- s) Devido ao referido em o) os autores não puderam dar de arrendamento a fracção autónoma para obterem rendas entre 08 de Novembro de 2018 e 25 de Fevereiro de 2019. (Q. 8.º)
- t) Se o locado fosse arrendando no período id. em s), os autores receberiam, pelo menos, mensalmente, HKD45.000,00, a título

de renda. (Q. 9.º)

u) No momento da entrega da fracção autónoma, o seu estado era o seguinte: (Q. 9.ºA)

- Estavam instaladas portas na entrada da fracção autónoma e nos dois quartos;
- Estavam instaladas janelas de alumínio em ambos os quartos;
- Estavam pintadas todas as paredes e o tecto da fracção autónoma;
- Havia um estrado na zona de serviços e ladrilhos no soalho dos dois quartos;
- A casa de banho tinha duas cabines independentes com duas sanitas nelas instaladas; bem como, um urinol, um lavatório e uma torneira;
- Estavam instalados na fracção autónoma cabos eléctricos e canalizações da água para abastecimento normal da água e da electricidade.

v) A ré nunca mais utilizou o locado. (Q. 13.º)

*

三. 理由陳述

原審判決內容如下：

“...

a) Da anulabilidade.

Como se disse, a primeira questão a decidir respeita à validade do contrato de

arrendamento invocado pelos autores, pois que, se o contrato não for válido, não pode ser incumprido por não gerar dever de cumprir e não há que apurar as consequências do incumprimento que autores e ré invocam a seu favor.

Esta questão da anulabilidade foi invocada pela ré quer a título de excepção, quer a título de reconvenção. Na tese da ré, a anulabilidade como excepção obstará à pretensão dos autores no que respeita a compensações em consequência da invocada falta de pré-aviso da rescisão unilateral do contrato; a anulabilidade como reconvenção implicaria a restituição da caução prestada ao abrigo de um contrato inválido, pois que a anulação do contrato tem por efeito a restituição de tudo o que foi prestado.

Conhecer-se-à, pois em simultâneo das duas vertentes da anulabilidade: como excepção obstativa da pretensão dos autores e como causa de pedir do pedido reconvenicional.

Conhecendo.

A anulabilidade que está em causa deriva da falta de consentimento dos 2º e 3º autores para que o 1º autor celebrasse com a ré um contrato de arrendamento relativo a um imóvel comum dos três autores.

A ré não pode invocar esta anulabilidade que invocou.

Contrariamente à nulidade que visa proteger o interesse comum de extirpar da ordem jurídica negócios que atentam contra interesses comuns ou públicos, a anulabilidade é um vício contratual que visa proteger interesses particulares, pelo que só os titulares desses interesses podem invocá-la. Por isso, o nº 1 do art. 280º do CC, dispõe que “só têm legitimidade para arguir a anulabilidade as pessoas em cujo interesse a lei a estabelece...”. Ora, as pessoas em cujo interesse a lei estabelece a

anulabilidade são o coagido, o enganado, o discordante, o não consultado, etc.

No caso em apreço a anulabilidade em causa é estabelecida no interesse dos 2º e 3º réus que foram alegadamente preteridos no seu consentimento para a celebração do contrato de arrendamento com a ré. Só eles, e não a ré, podem invocar esta anulabilidade.

Assim, por falta de legitimidade substantiva da ré para invocar a anulabilidade em apreço, julga-se improcedente, quer a excepção, quer a reconvenção na parte respeitante à anulabilidade.

b) Do incumprimento da obrigação da ré de avisar com antecedência os autores da intenção de revogar o contrato. Das consequências de tal incumprimento.

i. Qualificação da comunicação da ré.

As partes utilizaram indistintamente os termos resolução, caducidade e denúncia para qualificarem a comunicação que a ré fez aos autores dizendo que iria cessar o contrato de arrendamento.

Pois bem, trata-se de uma revogação unilateral do contrato prevista na al. d) do nº 1 do art. 1013º do CC, pois que é uma declaração “ad nutum” ou que depende apenas da vontade da ré sem invocação de qualquer outra razão para fazer cessar o contrato que não seja a livre vontade da ré.

A cessação do contrato por resolução não prescinde de um ou mais fundamentos, normalmente o incumprimento da outra parte contratual.

A denúncia é a comunicação da vontade de não renovação no final do seu termo e respeita a contratos renováveis periodicamente.

A caducidade é a cessação do contrato por desaparecimento de um facto que lhe

serve de base (o prazo ou a condição que as partes estabeleceram, a morte de uma das partes ou o desaparecimento da coisa objecto do contrato, etc.).

No caso dos autos, a forma de cessação constante da comunicação da ré é a revogação unilateral, ad nutum. A ré não invocou qualquer razão para fazer cessar o contrato nem disse querer que não se renove no fim do prazo. Referiu-se ao cancelamento (“cancel”) do contrato. Revogou-o unilateralmente.

Assim, apesar de constar a expressão “denúncia” na al. j) dos factos provados, o que ocorreu foi revogação unilateral.

ii. Da validade da revogação unilateral.

Tal revogação é válida porque havia sido acordada pelas partes (art. 400º, nº 1 do CC), sendo que essa liberdade contratual não é restringida, designadamente pelo disposto no nº 3 do art. 1013º do CC.

Com efeito, as partes, ao acordarem que a ré teria penalizações se terminase o contrato nos primeiros 36 meses, convencionaram também que a ré poderia “rescindir” o contrato de arrendamento. Só assim pode ser interpretada a vontade negocial das partes que consta da al. f) dos factos provados.

iii. Interpretação da comunicação da ré. O termo “will”.

As partes estão de acordo que a ré comunicou aos autores a sua vontade de revogação do arrendamento, mas divergem quanto ao momento que a réu comunicou como sendo aquele em que se daria a revogação. As partes têm posições diferentes quanto à existência de pré-aviso na comunicação da revogação do contrato. Os autores entendem que a ré comunicou que a sua vontade era de revogar imediatamente o contrato, isto é, para a comunicação de revogação produzir efeitos revogatórios imediatos, ou seja, imediatamente após a recepção dessa comunicação. A ré entende

que comunicou aos autores que a sua vontade era de revogar o contrato apenas dois meses depois da comunicação, ou seja, que a vontade que comunicou era que o contrato seria revogado dois meses depois da recepção da comunicação.

Trata-se, pois, de uma questão de interpretação da declaração negocial, ou seja, a questão de saber se a declaração da ré deve valer com o sentido de revogação imediata ou de revogação diferida no tempo.

Não se provou a vontade real da ré (resposta negativa dada ao quesito 10º), assim como não está provado que os autores conheciam a vontade real da ré.

A ré diz que, tendo recorrido à palavra inglesa “will” e considerando o prazo de pré-aviso constante do contrato, torna-se evidente que se estava a referir a uma data futura que coincidiria com os dois meses previstos contratualmente (art. 16º da tréplica).

A declaração vale com o sentido que lhe atribuiria um declaratório normal que estivesse na posição do real declaratório (art. 228º, nº 1 do CC).

Pois bem:

- O simples uso da palavra “will”, sem indicação de uma data futura ou de um momento futuro, num contexto em que esta palavra não pertence à “língua oficial” de determinado local;

- Num contexto em que se desconhece o nível de domínio que o real declaratório tem em relação à língua que foi efectivamente utilizada pelo declarante (língua inglesa);

- Tratando-se de uma declaração receptícia que só tem valor/eficácia quando é conhecida do declaratório ou por ele pode ser conhecida (art. 216º do CC);

- Sendo a declaração aparentemente repentina por ser feita menos de um mês

depois de celebrado um contrato destinado a durar, pelo menos, sete anos;

- Tratando-se de um declarante que tem obrigação de pagar renda enquanto o contrato não terminar e que, por isso, tem interesse na cessação imediata da sua obrigação;

- Tratando-se de um locado que se encontra em obras que não proporciona qualquer previsível possibilidade de gozo ao declarante nos dois meses seguintes à declaração;

A declaração de revogação deve valer com o sentido de se tratar de revogação imediata por ser esse o sentido que lhe atribuiria o normal declaratário se colocado na posição do declaratário real.

Conclui-se, pois que a ré declarou a sua vontade de revogar imediatamente o contrato de arrendamento.

iv. A cláusula contratual de pré-aviso.

Provou-se que as partes acordaram que “se a ré rescindir o contrato de arrendamento nos primeiros 36 meses, os autores têm direito de fazer sua a caução paga pela Ré, sendo preciso informar os autores da rescisão do contrato com dois meses de antecedência” (al. f) dos factos provados).

Portanto, conclui-se que as partes acordaram que a ré podia revogar unilateralmente o contrato antes do seu termo e que devia comunicar a sua intenção de revogação com antecedência de dois meses em relação ao momento em que a revogação deveria operar.

Conclui-se, pois que a ré, tendo comunicado a sua intenção de revogação imediata, violou a sua obrigação de pré-aviso.

v. Consequências do incumprimento da obrigação de pré-aviso da intenção de revogar o contrato.

i. Consequências quanto ao momento da cessação do contrato.

Tendo-se concluído que a ré não cumpriu o seu dever de pré-aviso, tem de concluir-se também que, por eficácia imediata da comunicação de revogação, o contrato de arrendamento cessou no momento da comunicação da revogação e não apenas dois meses depois como se a revogação tivesse sido feita com antecedência em relação ao momento da revogação. De facto, não é acertado dizer-se que, não tendo a ré preavisado, o contrato só se extingue no fim do período de pré-aviso, porque isto beneficiaria no caso em apreço a própria ré e ninguém pode beneficiar do incumprimento do seu próprio dever, ou seja, do seu ilícito contratual. Com efeito, se a revogação só operasse dois meses depois da comunicação, os autores continuariam obrigados a ceder o gozo do locado à ré durante dois meses. Apenas os autores poderiam pretender que o contrato continuasse em vigor e que a comunicação da revogação só operasse depois de decorrido o período de pré-aviso contratualmente estabelecido e não respeitado pela ré. Porém, os autores entendem que o contrato cessou de imediato e, por isso, logo no dia seguinte à comunicação (08/11/2018) entraram no locado.

Conclui-se, pois, que o contrato de arrendamento cessou no dia da comunicação de revogação (07/11/2018 – al. j) dos factos provados).

ii. Consequências quanto ao alegado incumprimento dos autores.

Tendo cessado o contrato no momento em que a ré comunicou a revogação, a entrada dos autores no locado em momento posterior à cessação do contrato já não pode configurar incumprimento do contrato por parte dos autores, pois que o contrato

extinto já não pode ser incumprido por já não ser fonte de obrigações. Assim, estando os autores obrigados a ceder o gozo do locado à ré, essa obrigação cessou com a revogação e, quando os autores entraram no locado e o ocuparam, já não tinham obrigação de cedência do gozo.

Assim, o comportamento dos autores já não pode ser considerado incumprimento e já não pode ser causa de resolução do contrato nem da consequente devolução da caução prestada pela ré.

Improcede, pois, esta parte da reconvenção da ré que atrás foi considerada como subsidiária. Com efeito, o incumprimento dos autores é incompatível com a prévia extinção do contrato por revogação unilateral da ré, ainda que sem observância do dever de aviso prévio contratualmente estabelecido.

Assim, a revogação operou efeitos imediatos e a ocupação que os autores fizeram do locado já não configura incumprimento da sua obrigação de ceder o gozo do locado nem configura causa de resolução do contrato.

Deste modo, improcedendo a parte da reconvenção que pretendia a extinção, por resolução, do contrato ainda não extinto por revogação e que pretendia ainda a restituição da caução prestada.

iii. Consequências indemnizatórias (rendas e imposto do selo).

1. Das rendas do período de pré aviso.

A ré não cumpriu a sua obrigação de comunicar com dois meses de antecedência a sua intenção de revogação do contrato. Por isso, os autores querem ser indemnizados no valor equivalente a dois meses de renda acordada.

Não há dúvida que a ré deve indemnizar, pois incumpriu o seu dever contratual e “o devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se

responsável pelo prejuízo que causa ao credor”, sendo que a culpa se presume (arts. 787º e 788º do CC).

As partes podem estabelecer o valor da indemnização por incumprimento (cláusula penal – art. 799º do CC).

Da interpretação do acordo das partes conclui-se também que acordaram que, se a revogação ocorresse nos primeiros 36 meses do contrato, os autores ficariam com a caução prestada pela ré e conclui-se ainda que as partes não estabeleceram qualquer consequência para o caso de a ré não respeitar a obrigação de avisar previamente a sua decisão de revogação.

As partes não estabeleceram, pois, qualquer cláusula penal.

O aviso prévio visa, entre outras coisas, permitir à outra parte contratual encontrar um terceiro com quem possa celebrar outro contrato semelhante ao que vai cessar, sem que ocorra um período de perda do interesse contratual (entre o momento em que cessa um contrato e o momento em que se celebra outro). O dano decorrente da falta de aviso prévio corresponde ao interesse contratual da parte não avisada que ficou insatisfeito entre o momento em que cessou o contrato e aquele em que a parte não avisada celebrou um novo contrato.

Em rigor, os autores não alegaram qualquer dano, tendo-se limitado a dizer que a ré não concedeu o pré-aviso de dois meses e a pedir como indemnização a renda de dois meses. Ora, no caso dos autos não se alegou nem se provou o tempo em que os autores não lograram encontrar novo inquilino, pelo que não se provou que tivessem sofrido qualquer dano por causa do incumprimento do dever de pré aviso que a ré não observou.

Ora, inexistindo dano alegado e provado e inexistindo cláusula penal, não

ocorre obrigação de indenizar na esfera jurídica da ré por falta de um dos seus pressupostos, precisamente o dano. Acresce que não é aplicável por analogia qualquer norma de outro tipo contratual sobre as consequências da inobservância do dever de pré-aviso.

Acresce ainda que os autores fizeram obras no locado durante um tempo que engloba todo o período de aviso prévio e pedem indemnização por não terem arrendado o locado durante o tempo de execução das obras. Ora, indemnizar “o mesmo período de tempo” a título de incumprimento do aviso prévio que causou perda de rendas por não permitiu encontrar arrendatário e indemnizar também a título de indisponibilidade do locado para execução de obras, implica dupla indemnização do mesmo dano, sendo certo que os autores poderiam ter aproveitado o tempo de execução das obras para encontrar novo inquilino, principal razão de ser do dever de aviso prévio.

Conclui-se, pois, que não procede a pretensão dos autores de serem indemnizados em consequência do incumprimento da ré relativo à obrigação de comunicar com antecedência a sua revogação unilateral do contrato de arrendamento.

2. Do imposto do selo.

Os autores pagaram imposto do selo, o que, sem preocupações de rigor, configura um dano. Porém, este dano não tem qualquer nexo de causalidade com o incumprimento da obrigação de preavisar. Efectivamente, se a ré tivesse revogado o contrato com pré-aviso, os autores não evitavam o pagamento do imposto do selo.

As partes atribuíram o direito de revogação unilateral à ré e esta exerceu esse direito. Ora, o exercício de um direito não deve gerar responsabilidade civil contratual ou extracontratual. Porém, embora o exercício do direito da ré tivesse sido

“imperfeito”, não foi a imperfeição que gerou o dano em apreço. Foi o direito de revogar e não o imperfeito exercício da revogação que gerou o dano.

Na economia do contrato celebrado entre as partes, estas previram o direito de revogação e a compensação devida pelo exercício desse direito antes de decorridos 36 meses – a perda da caução. Ora, este preço do direito à desistência engloba o referido dano/custo do imposto do selo.

Improcede, pois esta pretensão dos autores.

c) Do incumprimento da obrigação de entrega do locado no estado em que foi recebido.

Os autores disseram que a ré iniciou obras de remodelação no locado, removeu portas, janelas, ladrilhos, loiças de casa de banho, etc, não concluiu tais obras e não removeu os respectivos lixos e entulhos, apesar de interpelada pelos autores para restaurar o locado. Por isso, os autores pretendem ser indemnizados das despesas necessárias para reparação do locado e da perda de rendas por impossibilidade de arrendamento do imóvel durante a execução das obras de reparação do locado.

A ré negou que iniciou obras no locado e disse que recebeu o locado em estado degradado e sujo e que se limitou a limpá-lo, embora não tenha removido os lixos.

1. Das despesas para realização de obras no locado.

Provou-se que a ré iniciou as obras no locado, que não as concluiu e que não limpou o locado do entulho produzido nas obras (als. o) e p) dos factos provados), mas não se provou que a ré danificou as paredes e as janelas do locado (resposta dada ao quesito 4º da base instrutória).

Como melhor se verá mais à frente, provou-se também que a ré, locatária, recebeu o locado sujo e em estado degradado.

Estamos em sede de responsabilidade civil contratual, que é a fonte da obrigação de indemnizar os danos decorrentes do incumprimento. Já atrás se referiu que o devedor que falta culposamente ao cumprimento da obrigação torna-se responsável pelo prejuízo que causa ao credor”, sendo que a culpa se presume (arts. 787º e 788º do CC).

Os pressupostos da responsabilidade civil contratual são semelhantes aos da responsabilidade extracontratual por acto ilícito que é comum serem referidos como o facto, a ilicitude, a culpa, dano e o nexo de causalidade entre o facto e o dano.

Vejamos então se a ré tinha obrigação de restituir o locado no estado em que o recebeu, se culposamente não cumpriu essa sua obrigação e se do incumprimento resultaram danos para os autores.

Já concluímos que o contrato de arrendamento celebrado entre os autores e a ré cessou por revogação unilateral da ré no dia 07/11/2018. Ora, é obrigação do locatário “restituir a coisa locada findo o contrato” e restitui-la “no estado em que a recebeu, ressalvadas as deteriorações inerentes a uma prudente utilização, em conformidade com os fins do contrato”, presumindo-se “que a coisa foi entregue ao locatário em bom estado de manutenção, quando não exista documento onde as partes tenham descrito o estado dela ao tempo da entrega” (arts. 983º, al. j) e 1025.º do CC).

A referida presunção de entrega do locado ao locatário em bom estado coloca o ónus de alegação e de prova a cargo do locatário que entenda que o locado lhe foi entregue em mau estado. Talvez por isso, a ré locatária alegou o teor dos arts. 23º, 25º e 29º da contestação onde refere, designadamente, que o locado lhe foi entregue em avançado estado de degradação e sujo.

Porém, os factos ali alegados não foram submetidos a julgamento por nunca terem sido seleccionados para a base instrutória, designadamente no despacho de selecção da matéria de facto ou em audiência de julgamento, nos termos do art. 553º, nº 2, al. f) do CPC. No entanto, afigura-se que a referida falta de selecção e de julgamento não deve ter aqui consequências processuais, designadamente de adequação processual ou de nulidade de qualquer acto processual. Com efeito, afigura-se que é possível apreciar e decidir, sem atropelar as garantias processuais das partes, a questão colocada pela ré. Efectivamente, a matéria de facto provada e não provada afigura-se suficiente para uma decisão que pondere o referido ónus de alegação e de prova e a forma como dele se desonerou a ré. Por outro lado, os termos em que o tribunal decidiu a matéria de facto controvertida na base instrutória e os termos em que fundamentou a respectiva decisão ponderaram e levaram em conta a alegação da ré sem violação dos princípios processuais, designadamente de proibição do excesso de pronúncia.

Deve referir-se ainda que o tribunal tem de considerar o disposto no nº 3 do art. 562º do CPC. Este normativo manda que a sentença tome em consideração, não os factos que o despacho saneador e de condensação considerou provados, mas os factos “admitidos por acordo ou não impugnados...”.

Pois bem.

Os autores não impugnaram na réplica a alegação da ré no sentido de ter recebido o locado degradado e sujo. E a petição inicial, designadamente nos seus arts. 10º, 11º, 15º e 16º, não é incompatível com a alegação da ré em contestação. Deve, pois, por falta de impugnação, considerar-se provada na presente sentença a referida factualidade da contestação, mesmo não tendo a mesma sido inserida nos

factos assentes seleccionados no despacho saneador e de condensação nem na base instrutória do mesmo despacho.

Está, pois, provado para ser levado em consideração nesta sentença que (art. 23º da contestação):

- O locado foi entregue à ré em avançado estado de degradação, com acumulação de lixos e entulhos, paredes cheias de humidades causadas por infiltrações de água, instalações sanitárias com vários anos e sem qualquer tipo de limpeza e o chão sem revestimento ou pavimento.

Voltemos à obrigação de entrega do locado no estado em que foi recebido pelo locatário.

Das alíneas o) e u) dos factos provados conclui-se sem dúvidas que a ré não entregou o locado no estado em que o recebeu. Com efeito, recebeu-o com portas e janelas e com instalação de casa de banho e de cabos eléctricos e canalização de água e devolveu-o sem tais elementos.

Conclui-se pois, que está demonstrado o incumprimento por parte da ré da sua obrigação de restituir o locado no estado em que foi recebido.

O incumprimento é um acto ilícito que se presume culposos, pelo que está também demonstrada a culpa.

Vejamos agora o que se passa quanto ao dano correspondente às despesas para conclusão das obras.

Antes de mais deve colocar-se já como pano de fundo o dever de boa fé das partes contratantes, quer quanto ao cumprimento da obrigação, quer quanto ao exercício do respectivo direito de crédito (art. 752º, nº 2 do CC). O dever de actuar de boa fé proíbe desde logo ao credor o exercício abusivo do seu crédito,

assim como o exercício abusivo do direito à indemnização por incumprimento da outra parte.

Olhemos na seguinte perspectiva a situação sub judice.

- Os autores senhorios entregam o locado envelhecido e sujo, mas com portas, janelas, loiças de casa de banho e com as paredes, o tecto e o chão revestidos, mas tudo degradado e sujo (possivelmente isso foi considerado pelas partes e reflectido no valor da renda, no prazo do arrendamento e nas obras a executar pelo locatário, mas esta possibilidade não pode aqui ser considerada como certeza, por falta de alegação e de prova).

- A ré locatária iniciou obras de remodelação do interior do locado e retirou portas, janelas, loiças e revestimentos de paredes e tecto e, antes de concluir as obras, “desistiu” do arrendamento e devolveu o locado sem retirar o entulho gerado pelas obras iniciadas.

- Os autores pretendem concluir as obras à custa da ré.

- Os autores já concluíram as obras e já as pagaram.

Nesta situação sobressai que se os autores ficarem com o locado renovado à custa da ré ficarão enriquecidos, pois tinham um imóvel envelhecido e ficaram com um renovado sem nada despende.

Mas sobressai também que os autores, enquanto proprietários tinham a faculdade de dispor como bem quisessem do seu imóvel, designadamente fazendo ou não fazendo obras de renovação do interior e, com a intervenção da ré, perderam objectivamente a hipótese de optar por não realizar obras de remodelação, pois, num juízo equilibrado, pode concluir-se que os autores foram forçados a concluir as obras de remodelação que a ré iniciou, pois que, caso contrário, ficariam com o interior do

imóvel sem revestimento, sem cabos e canalizações e sem loiças de casa de banho instaladas.

Portanto, o dano dos autores não é o montante que despenderam nas obras, pois que essas despesas foram compensadas com o resultado das obras, tendo os autores ficado com o seu imóvel com decoração nova e o mesmo estava com decoração envelhecida. O dano dos autores foi a perda da faculdade de decidir manter o imóvel no seu estado anterior ao arrendamento, designadamente para, por exemplo, o arrendarem a terceiro nas condições em que o arrendaram à ré.

A ré despendeu dinheiro para fazer as obras e recebeu a contrapartida apropriada ficando com o imóvel renovado. E ainda economizou, pois não teve que fazer a parte inicial das obras que já tinha sido feita pela ré.

Conclui-se, pois, que os autores não tiveram o dano que pretendem ver ressarcido. Conclui-se também que tiveram outro dano, o da restrição da faculdade de dispor livremente do imóvel, fazendo ou não fazendo obras. Porém este dano não pode aqui ser considerado por se tratar de objecto diverso do pedido (art. 564º, nº 1 do CPC). Mesmo que pudesse, sempre teria de avaliar-se considerando a poupança que a ré teve por não ter de executar a parte das obras que a ré executou.

Improcede, pois a pretensão de indemnização em apreço.

Vejamos ainda outro aspecto.

Os autores teriam direito a que a ré procedesse à reposição do locado no estado em que o entregaram à ré locatária. Trata-se de uma prestação de facto positivo. Os autores não têm direito a que a ré lhes pague o que despenderam para repor eles próprios o locado no estado em que se encontra nem no estado em que se encontrava.

Mas, objectivamente, os autores não têm interesse em voltar a ter o locado no estado em que se encontrava e, também objectivamente, a ré teria séria dificuldade em repor o imóvel no referido estado.

Voltamos então ao princípio da boa fé no cumprimento da obrigação e no exercício do direito de crédito para concluirmos que, sem qualquer interesse nessa prestação, não podem os autores exigir à ré a reposição do locado no estado anterior e não pode a ré querer cumprir a sua obrigação repondo o locado naquele estado. Restaria a indemnização em dinheiro, pois que, nos termos do art. 560º do CC, a indemnização por reconstituição natural é substituída por indemnização em dinheiro sempre que não seja possível, não repare integralmente os danos ou seja excessivamente onerosa para o devedor.

Improcede, pois a pretensão de indemnização pelo valor das despesas para execução das obras de renovação do locado.

2. Da impossibilidade de fruição do locado durante o período de execução das obras de remuneração.

Os autores pretendem ser indemnizados por não terem auferido rendas durante o período em executaram obras no locado.

Provou-se (alíneas s) e t) dos factos provados) que, devido ao facto de a ré ter iniciado e não concluído as obra no locado, os autores não puderam dar de arrendamento a fracção autónoma para obterem rendas entre 8 de Novembro de 2018 e 25 de Fevereiro de 2019 e que, se o locado fosse arrendando no referido período, os autores receberiam, pelo menos, mensalmente, HKD45.000,00, a título de renda.

Pois bem, aqui releva de novo considerar que se não fosse a intervenção da ré

no locado, os autores, enquanto proprietários titulares das faculdades de usar, fruir e dispor do imóvel locado, podiam tê-lo arrendado entre 8 de Novembro de 2018 e 25 de Fevereiro de 2019, como o haviam arrendado à ré. Trata-se claramente de um dano causado pelo incumprimento culposo da ré em relação à sua obrigação de restituir o locado no estado em que o recebeu. É, pois, indemnizável.

Tem, pois a ré de indemnizar os autores no valor peticionado, que corresponde ao valor das rendas que os autores poderiam ter recebido durante o tempo em que decorreram as obras no locado – MOP166.860,00).

d) Do incumprimento da obrigação de pagamento dos consumos de água e electricidade no locado.

Não se provou que a ré tivesse feito no locado consumos de água e de electricidade cujo preço não pagou (resposta negativa dada ao quesito 9º-B). Improcede, pois, a parte da pretensão dos autores de verem a ré condenada a pagar as referidas despesas.

e) Em síntese.

- A ré não tem legitimidade substantiva para, com fundamento na falta de acordo dos 2º e 3º autores, arguir a anulabilidade do contrato de arrendamento que tinha celebrado com o primeiro autor. Por tal razão não pode o contrato ser anulado e improcede a correspondente excepção e a parte da reconvenção que tinha por causa de pedir a referida anulabilidade.

- A ré tinha o direito de revogar unilateralmente o contrato e estava obrigada a exercer tal direito avisando os autores com a antecedência de dois meses em relação à data de produção de efeitos da revogação. A ré revogou unilateralmente o contrato sem ter avisado com antecedência que o fazia, pelo que extinguiu o contrato de

imediatamente, extinguindo também a obrigação dos autores de lhe facultarem o gozo do locado. Assim, quando os autores ocuparam o locado, já não incumpriram qualquer obrigação de cedência do gozo, pelo que não deram causa para a ré resolver o contrato e ter direito a que lhe seja restituída a caução, improcedendo esta parte da reconvenção.

- O incumprimento da obrigação de pré aviso da revogação não causou aos autores os danos por estes reclamados do valor das rendas correspondentes ao período de aviso prévio não observado e das despesas que tiveram com imposto do selo, pelo que, não tendo sido convencionada cláusula penal e não havendo previsão legal, a falta de prova dos danos impede que surja na esfera jurídica da ré a obrigação de indemnizar que os autores lhe atribuem, o que determina a improcedência desta parte do pedido.

- O incumprimento da ré de restituir o locado no estado em que o recebeu não causou directamente dano aos autores, mas pelo facto de o ter entregado com obras de renovação em curso impediu a ré de o fruir temporariamente para conclusão das obras, pelo que a ré deve indemnizar os autores pela privação temporária de rendas.

- Não se provou que a ré deixou por pagar o preço da água e da electricidade que consumiu no locado, razão por que improcede a pretensão de reembolso formulada pelos autores.

V – DECISÃO

Pelo exposto, julga-se a acção parcialmente procedente e a reconvenção improcedente e, em consequência, condena-se a Ré a pagar aos Autores a quantia de MOP166.860,00 (cento e sessenta e seis mil, oitocentas e sessenta Patacas).

As custas da acção ficam a cargo dos autores e da ré na proporção do respectivo decaimento e as custas da reconvenção ficam a cargo da ré.

Registe e notifique.

...”。

我們認同有關決定，故根據《民事訴訟法典》第 631 條第 5 款之規定，引用上述決定及其依據，裁定上訴理由不成立。

*

四. 決定

綜上所述，裁決原告們的上訴不成立，維持原審決定。

*

訴訟費用由原告們承擔。

作出適當通知。

*

2024 年 02 月 29 日

何偉寧

(裁判書製作人)

唐曉峰

(第一助審法官)

李宏信

(第二助審法官)