

Processo n.º 618/2020

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 17 de Setembro de 2020

ASSUNTOS:

- Ó nus especificado da impugnação de matéria de facto

SUMÁRIO:

Para que o TSI possa atender à eventual divergência quanto ao decidido, no Tribunal recorrido, na fixação da matéria de facto, deverá ficar demonstrado pelos meios de prova indicados pelos Recorrentes, a ocorrência de um erro na apreciação do seu valor probatório, exigindo-se, contudo e para tanto, que tais elementos de prova sejam inequívocos quanto ao sentido pretendido por quem recorre, pois no processo civil impera o princípio da livre apreciação da prova fixado pelo artigo 558º do CPC. Não cumprindo este ónus de prova, é de manter a decisão sobre a matéria de facto.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo n° 618/2020

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 17 de Setembro de 2020

Recorrentes : - A
- B

Recorrido : - C

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A e B, Recorrentes, devidamente identificados nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 20/02/2020 que julgou improcedentes os pedidos dos Autores (ora Recorrentes) (pedindo condenar o Réu a restituir o sinal e de demais valores gastos na sequência da celebração dum contrato-promessa de compra e venda incidente sobre uma fracção autónoma identificada nos autos), dela vieram, em 14/04/2020, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 272 a 300, tendo formulado as seguintes conclusões:

(i)對原審法院的事實事宜裁判提出爭執

1. 上訴人首要提出的，是爭議原審法院對案中調查基礎事實的認定，具體而言，欲爭議的事實包括調查基礎第1條至第11條、第34條、第37條至第39條。就該等調查基礎事實，

第1條至第9條，37條及第39條，均被原審法院裁定為不獲證實；至於第10條、第11條、第34條及第38條，被原審法院裁定為部分證實。

2. 但是，原審法院對上述調查基礎事實的裁定，是錯誤的，違反了《民事訴訟法典》第5條及第558條的規定。

3. 首先，在被上訴人的答辯狀中，其並無根據《民法典》第252條第1款規定，提出抗辯，稱由其受權人D作出的行為，即代表被上訴人簽署涉案的預約買賣合同，有意思與表示不一致或意思瑕疵的問題。因此，原審法院並不能夠自行得出所謂上訴人與受權人D在涉案的預約買賣合同中存在串通，以及為自己或第三人獲得利益的結論。

4. 另外，在答辯狀中，被上訴人也沒有提出任何事實，指稱案中的預約買賣並不是真實或真正的預約買賣的問題。被上訴人只是在答辯狀提到，從未要求受權人D代其將涉案單位預約出售予上訴人，以及D屬濫用代理的問題(就濫用代理部分，上訴人將在下面論述)。

5. 事實上，我們應該將兩樣事情作出區分：被上訴人是否有要求受權人D代其將涉案單位預約出售予上訴人是一回事；受權人D持被上訴人的授權書，行使授權書中的權力與上訴人有否進行真實或真正的預約買賣又是另一回事。

6. 因此，原審法院不能夠僅因被上訴人沒有要求受權人D將涉案單位預約出售予上訴人，便否定代理的存在。

7. 對於代理的存在，只需顯示一人以他人名義行事即可，從不要求代理人接受被代理人一項徹底地詳指明細且無決斷餘地的授權，所以，被上訴人有否要求受權人D代其將涉案單位預約出售予上訴人一事，根本不影響代理行為的存在。

8. 而且，在被上訴人授權予D的授權書上，也沒有限定預約出賣的對象。此外，被上訴人與其受權人D之間的任何約定，屬其兩人之間的內部關係事宜，作為第三人的上訴人，根本無從得知。

9. 加上案中的預約買賣合同是在受權人D被廢止授權前簽署，在授權被廢止之前，受權人D是具有代理被上訴人訂立有關合同及收取定金的權力。

10. 因此，原審法院不能夠在被上訴人無提出受權人D行使授權時有任何意思與表示不一致或有任何意思瑕疵的問題，以及在被上訴人從未爭議案中的預約買賣屬不真實或所謂上訴人與D串連的情況下，主動質疑具有被上訴人的代理權的D與上訴人之間簽署的預約買賣合同是否屬真實的問題。

11. 但是，原審法院卻作出了相反的決定，所以，是違反了《民事訴訟法典》第5條規定的處分原則。

12. 事實上，原審法院不相信案中的預約買賣合同屬真實的理由是上訴人從未去過涉案單位，以及忽視單位存在抵押負擔的問題，因而令原審法院懷疑上訴人與單位的抵押權人E有某些關係，不介意單位存在抵押負擔，加上上訴人太太的名字與單位抵押權人太太的名字相似，只差一字，有跡象顯示她們是親姐妹或堂姐妹的關係，所以不認為案中的預約買賣合同屬真實的預約買賣合同。

13. 然而，正如上述，在答辯狀中，被上訴人從未提及上述事實，因此，原審法院作出上述的認定，同樣是違反了《民事訴訟法典》第5條規定的處分原則。除此之外，原審法院作出這樣的認定，亦是同時違反了《民事訴訟法典》第558條第1款的規定。

14. 就上訴人從未去過涉案單位的問題，其實上訴人的第二名證人在作證時已經清楚作出解釋，指出是受權人D稱其朋友，即被上訴人不在澳門，暫時看不了單位，而且上訴人曾投資同一大廈其他單位，非常清楚這個物業的環境，和認為當時的價錢是非常值得投資，所以上訴人認為無需要到單位查看。

15. 就所謂上訴人忽視單位存在抵押負擔，因而令原審法院懷疑上訴人與單位的抵押權人E有某些關係，不介意單位存在抵押負擔的問題，上訴人同樣不予認同。

16. 第一，透過載於卷宗內的書證可以反映，上訴人在簽署預約買賣合同時，根本沒有忽視單位存在抵押負擔的問題。根據載於卷宗內的預約買賣合同，當中明確載有以下內容的條款：“六、在簽署買賣公證書前，如甲方有抵押……，一概由甲方負責辦妥，……九、若甲方把上述不動產抵押銀行或其他人，甲方必須於簽定買賣公證契約當天或之前還清全部借款，並繳付辦理“鎖號”之登記費及律師費。”

17. 換言之，在簽署預約買賣合同時，上訴人是不會想買入一個帶有抵押負擔的單位，否則便不會在合同上約定，在簽署買賣公證書當天或之前，被上訴人一方必須辦妥取消單位抵押手續，並負責支付相關的登記費及律師費。此外，上訴人的第二名證人在作證時已經向原審法院解釋了有關取消抵押負擔的問題。

18. 因此，無論從書證上，或證人證言上，原審法院在這方面的事實認定，違反了常理及一般經驗法則。

19. 另一方面，正如剛才所指，被上訴人在答辯狀中從未爭議上訴人忽視涉案單位存在抵押負擔的問題，以及所謂上訴人與單位的抵押權人E有任何關係，因此，法院在這方面所作出的主動考慮，同樣是違反了《民事訴訟法典》第5條規定的處分原則。

20. 第二，在實際行動上，即在簽署預約買賣合同後，並不是基於上訴人的原因而不去處理單位的抵押負擔問題。

21. 因為被上訴人的受權人D在簽署預約買賣合同數日後，便聲明要縮短簽署買賣公證書的時間，接著再聲明表示拒絕簽署買賣公證書，理由是其授權書已被廢止。由於自預約買賣合同簽署後僅短短的數日時間，就發生了一連串的變化，使得上訴人難以準備及地產中介人難以協助上訴人處理取消單位抵押負擔的問題。

22. 事實上，無論是上訴人，抑或地產中介人，皆不認識抵押權人E，無法主動與其取得聯絡，以進行取消單位抵押負擔一事。所以，不應該歸責上訴人忽視涉案單位存在抵押負擔的問題，而不作處理。

23. 第三，上訴人真的不認識抵押權人E，在庭審聽證上，也沒有任何證據顯示上訴人與抵押權人認識。另外，上訴人是在收到原審法院的事實事宜裁判後，方知悉原審法院以上訴人的太太與抵押權人的太太的名字相似，只差一字，有跡象顯示二人有親姐妹或堂姐妹的關係，加深了上訴人與抵押權人之間具有關係的懷疑。

24. 對原審法院作出這樣的判斷，上訴人認為，首先是違反了《民事訴訟法典》第5條規定的處分原則，因為，正如上訴人不斷重申，被上訴人在答辯狀內從未提及有關的事實，原審法院不應對此主動作出調查和考慮。

25. 再者，原審法院如認為上訴人的太太與抵押權人的太太的名字相似，只差一字，有跡象顯示二人有親姐妹或堂姐妹關係的話，亦應該根據《民事訴訟法典》第3條及第438條規定，讓上訴人對有關事實發表意見，表明立場，但是，在本案中，原審法院並無遵守這方面的規定。

26. 就二人是否有親姐妹或堂姐妹關係的問題，原審法院應該作出證據調查措施，尤其是透過文書，或至少透過人證來調查二人是否存在所謂的親屬關係，而非單純依靠姓名的相似性來作出推測，否則，就是違反了《民事訴訟法典》第558條第2款的規定。

27. 事實上，在本案中，上訴人的兩名證人均在庭審上表示，在訂立涉案預約買賣合同時，已經檢查受權人D的授權書在形式上是否符合法律，授權書中所載的內容是否有賦予受權人D權力，作出訂立預約買賣合同和收取定金款項的行為。

28. 從上訴人的兩名證人證言可見，在訂立本案的預約買賣合同時，未見有任何古怪及不正常的現象。

29. 關於原審法院提及的涉案單位存在兩份授權書的問題：一份是被上訴人授權予F，另一份是被上訴人授權予D，而且兩份授權書的格式、內容、簽署地點及日期均相同。

30. 然而，對於上述問題，被上訴人從未在答辯狀指稱上訴人知道或應該知道同一單位有兩份授權書的存在，同樣也沒有指出上訴人知道或應該知道這些授權書與借貸抵押公證

書有任何聯繫。

31. 上訴人如同其他一般正常的預約買家一樣，在簽署預約買賣合同前，檢查持授權書者是否有足夠的代理權，授權書是否真實；在簽署預約買賣合同時，按合同上的約定，向作為被上訴人代表的受權人支付購買涉案單位的定金HK\$300,000.00。而根據載於卷宗內的文件顯示，相關的金額已由受權人收取。

32. 另外，上訴人也如同其他一般正常的預約買家一樣，為履行繳付物業移轉印花稅的義務，向財政局申報購買了涉案單位，支付了MOP\$76,514.00的物業移轉印花稅及經附加結算後的MOP\$2,205.00。

33. 上述支付定金的證明文件，包括簽收支票收據、支票金額的銀行交易記錄，以及申報稅項及繳納稅款的證明文件，全部均附於卷宗之內，此前，被上訴人從未提出任何爭議及反對。

34. 因此，根據附於卷宗內的書證、證人證言，以及以常理和經驗法則判斷，涉案的預約買賣，並沒有任何不真實的成分。

35. 事實上，原審法院稱：“Com efeito, a acção e a omissão dos Autores quando a promessa de compra foi alegadamente feita e quando forma praticados os alegados actos destinados a concretizar a promessa de compra, no contexto das demais provas acima referidas, demonstram que os Autores sabiam da razão da emissão da procuração usada por D e conluiaram com este para daí obter proveito para si ou para terceiros não passando a assinatura dos documentos relacionados com o contrato-promessa de compra e venda e a prática dos demais actos, tais como a emissão do cheque referido na resposta ao quesito 34º da base instrutória, de um meio destinado a exortar mais pressão sobre o Réu para que fosse feito o pagamento da dívida ou de uma encenação com o fim de ludibriar o tribunal, caso fosse necessário.”是有違一般邏輯常理，以及有違自身的邏輯推論。

36. 我們留意到，原審法院在提出上段的理由說明前，就曾經指出涉案單位的抵押權人E已經有一項物權擔保，已經具有執行名義，故是否仍需要一份給予其親人的授權書存有疑問。

37. 之後，原審法院將問題指向上訴人，稱上訴人與抵押權人E有某些關係，無論從上訴人忽視抵押存在，抑或兩人的太太名字相似，從而指出上訴人不介意買入有抵押負擔的涉案單位，所以，上訴人與被上訴人的受權人D之間訂立的預約買賣合同並不真實，屬兩人的串通，以迫使被上訴人償還債務或愚弄法院。

38. 其實，原審法院這樣的認定，違反了一般邏輯常理，以及自身的邏輯推論。

39. 因為，原審法院既然認定了抵押權人E對涉案單位已擁有一項物權擔保，對被上訴人的債權已經具有執行名義，那麼，在被上訴人不履行還款義務時，抵押權人E已可直接透過執行程序，要求被上訴人支付欠債款項，或查封有關單位，變價求償。

40. 又或者，抵押權人E可以要求涉案單位的另一授權人F(據原審法院推斷，F可能是E親人，屬親兄弟或堂兄弟關係)，行使授權書中所賦予的權力，對單位作出有利其債權的處分。

41. 以上兩種皆為直接且有利於抵押權人E實現其債權的方法，因此，在原審法院自身的理由說明都認為抵押權人E具優勢，且在一般邏輯常理及經驗法則下，抵押權人E根本無需要大費周章，虛耗時間，轉折地與D及上訴人等一起，對涉案單位進行所謂不真實的預約買賣，並透過所謂與上訴人存在的某些關係，繼續保有其對涉案單位的抵押權!?

42. 或者講，有無上訴人的參與(上訴人在此處之表述，僅為說理需要，而非表示上訴人確實參與其中)，抵押權人E對被上訴人的債權，已經有法律上最穩健的方法得到保護，因為既有單位作抵押擔保、自身又持有執行名義，且透過親人持有自由處分單位的授權書，以上任一種，皆能直接實現債權，所以，根本無需多此一舉，以進行不真實的預約買賣，用以迫使被上訴人償還債務或愚弄法院。

43. 事實上，附於卷宗內的書證足以證明，為支付預約買賣涉案單位的定金，上訴人簽發了一張HK\$300,000.00的支票，並交予被上訴人的受權人D，而D亦在兩日後將支票兌現。而且，上訴人也履行了稅務法律的規定，為買入的涉案單位繳交了物業轉移印花稅，總數MOP\$78,719.00。另外，為催告被上訴人及其受權人D履行預約買賣合同，上訴人委託律師向他們發出信函，以作通知，並相約了私人公證員辦理涉案單位的簽署公證書手續。

44. 以一般邏輯常理及經驗法則分析，上訴人作出的上述行為，其實根本與一般正常的買家無異。所以，原審法院不認為上述調查基礎所指的事實獲得證實，是違反了《民事訴訟法典》第558條第1款的規定。

45. 我們再以另一種角度分析，上訴人沒有與被上訴人的受權人D進行串通的原因。

46. 正如已證事實及附於卷宗內的授權書所載，被上訴人的受權人D對涉案單位擁有多項權力，包括直接進行買賣，以及取消單位的抵押負擔。

47. 假設上訴人真的與被上訴人的受權人D串通，又與抵押權人E有某種關係的話，何以兩人不直接簽署買賣公證書及辦理取消單位的抵押負擔，轉移涉案單位的所有權，這樣，豈不是更能迫使被上訴人償還債務，以取回單位的所有權!?

48. 同樣以一般邏輯常理及經驗法則分析，上訴人沒有與被上訴人的受權人D進行串通，為自己或第三人得益，從而簽訂不真實的預約買賣合同。

49. 所以，上訴法院應該根據《民事訴訟法典》第599條和第629條的規定，變更原審法院對調查基礎第1條至第9條不獲證實的回答，以及調查基礎第10條、第11條及第34條裁定為部分證實的回答，將有關的調查基礎事實，裁定為全部獲得證實。

50. 因為根據上述所指的、載於卷宗內的書證及庭審中的證人證言，原審法院對有關的事實事宜作出的決定屬於錯誤，違反了《民事訴訟法典》第5條、第3條、第438條及558條第1款和第2款的規定。

51. 另一方面，上訴人還會對調查基礎第38條及第39條提出爭議。

52. 根據載於卷宗內的書證，包括物業登記證明書、被上訴人向法院更新地址的聲請，以及被上訴人簽署的法院代理授權書，這些文件均顯示被上訴人居住於澳門XXX，亦即上訴人向被上訴人發出律師信的地址。

53. 此外，被上訴人的第二名證人證言表示，被上訴人是居住於上述單位。至於向被上訴人的受權人D發出的律師信函，上訴人是按照D在預約買賣合同所提供的地址而寄出。

54. 關於以掛號信形式作出的通知，中級法院第654/2013號上訴案中的觀點同樣適用於本案。因為根據《民法典》第216條的規定，法律行為的意思表示在其到達相對人或為其知悉時即產生效力。在本案中，倘若被上訴人要推翻其為何沒有收到由上訴人寄出的掛號信，應該由其說明為什麼沒有該收到意思表示，因為不能夠推定被上訴人不存在過錯。

55. 鑒於案中的掛號信寄到被上訴人的住所，被上訴人卻沒有領取信件，也未能解釋為什麼不提取信件，所以，只能推定被上訴人是不想提取，故上訴人所寄出的信函，應視被上訴人已經收到。

56. 因此，上訴法院應該根據《民事訴訟法典》第599條和第629條的規定，變更原審法院對調查基礎第38條及第39條的回答，將有關的調查基礎事實，裁定為全部獲得證實。

57. 因為根據上述所指的、載於卷宗內的書證及庭審中的證人證言，原審法院對有關的事實事宜作出的決定屬於錯誤，違反了《民法典》第216條的規定。

58. 對於調查基礎第37條所作出的否定回答，上訴人同樣會提出事實事宜方面的爭執。

59. 就上述問題，根據被上訴人的第二名證人在庭上作出證言，以及卷宗內所附的書證，尤其是被上訴人在庭上所提交的電話短訊記錄顯示，被上訴人就授權書之廢止的通知，只是向D、E及F作出，從未向作為第三人的上訴人作出。所以，調查基礎第37條應該獲得證

實。

60. 另外，根據《民法典》第259條第1款規定，授權的廢止，應透過適當方法知會第三人，否則不能以之對抗第三人。

61. 事實上，上訴人作為《民法典》第259條第1款所指的第三人，被上訴人就案中授權書的廢止，既沒有以公開的方式或其他任何直接的方式，向上訴人作出通知。又或者，上訴法院認為，即使是透過受權人D向上訴人作出通知也是可以的，然而，由受權人作出的授權書廢止通知，僅僅為口頭方式，從未向上訴人出示書面文件。而更重要的是，有關授權書的廢止，是在預約買賣合同簽署之後才作出，所以，就上述調查基礎的回答，至少應該證實被上訴人沒有向上訴人作出廢止授權書的通知。

62. 然而，原審法院對調查基礎第37條卻沒有作出這樣的裁定，而是裁定為不獲證實，顯然是違反了《民事訴訟法典》第558條第1款，以及《民法典》第259條第1款規定。

63. 因此，上訴法院應該根據《民事訴訟法典》第599條和第629條的規定，變更原審法院對調查基礎第37條的回答，將有關的調查基礎事實，裁定為全部獲得證實，或至少應該證實被上訴人沒有向上訴人作出廢止授權書的通知。

64. 至於就濫用代理的問題，被上訴人在答辯狀第41條至第62條展開了陳述，指稱上訴人應該知悉D是濫用被上訴人的代理權力。

65. 然而，幾乎所有用以說明上訴人應該知悉D濫用被上訴人代理權的事實，均無法獲得證實。僅證實自2007年9月14日起，上訴人為一間經營地產代理及商業顧問公司的股東—行政管理機關成員，就這單一事實，其實並不能夠說明上訴人是如何應該知悉D濫用了被上訴人的代理權。

66. 然而，原審法院在無事實事宜的支持下(即使上訴法院認為有事實依據支持，但正如上述，有關事實要麼是原審法院違反處分原則而主動作出考慮，要麼則是上訴人透過上面的陳述，尤其是原審法院違反常理及一般經驗法則而予以推翻)，卻得出結論認為上訴人知道D獲發授權書的原因，顯然是理由說明與依據之間存在不可補正的矛盾。

67. 事實上，即使原審法院在理由說明中指出上訴人知道D獲發授權書的原因，但並不代表上訴人應該知道D是濫用被上訴人的代理權。因為對於濫用代理所指的應該知道的實質內容，要麼是代理人不遵守被代理人的指示，要麼是代理行為與被代理人利益之間有顯而易見的衝突。

68. 但正如上述，所有用以說明上訴人應該知悉D濫用被上訴人代理權的事實，幾乎全部無法獲得證實，因此，涉案的預約買賣合同並不涉及濫用代理的問題。

(ii) 替代原審法院作出裁判

69. 倘上述爭議事實事宜的裁判理由成立，上訴法院應根據《民事訴訟法典》第630條第2款的規定，替代原審法院對本案作出審理。

70. 正如上述，案中的預約買賣合同由上訴人與被上訴人一方的受權人D簽署，受權人D所使用的授權書，其方式符合《公證法典》第128條的要求。

71. 就代理制度而言，可分為存在要件和生效要件。所謂存在要件，只需顯示一人以他人名義行事即可，從不要求代理人接受被代理人一項徹底地詳指明細且無決斷餘地的授權。因此，由受權人D持授權書以被上訴人的名義作出的預約買賣合同是存在的。

72. 至於生效要件方面，行為必須在代理人的權限範圍之內。行為是對被代理人有效的。在本案中，受權人D所獲賦予的權力，是足夠其可以作出本案所指的預約買賣行為和收取定金。因此，有關的預約買賣合同是對上訴人產生效力。

73. 事實上，如上訴人要阻止其受權人的行為對其產生效力的話，應該舉證存在無權代理或濫用代理的情況。案中的被上訴人指出，存在濫用代理。

74. 然而，所有用以說明上訴人應該知悉D濫用被上訴人代理權的事實，幾乎全部無法獲得證實，因此，涉案的預約買賣合同並不涉及濫用代理的問題。所以，涉案的預約買賣合同無疑是在上訴人的權利義務範圍內產生效力。

75. 由於上訴人與被上訴人(其透過授權人D代表)之間簽署了對涉案單位的預約買賣合同，存在預約買賣關係，故兩人的法律關係受《民法典》第404條及續後條文的預約合同制度所規範。

76. 在預約買賣合同的履行問題上，被上訴人一方其實已經構成確定性不履行，且不履行的過錯是由被上訴人造成。這是由於被上訴人的代理人D在合同到期前，已明確向上訴人表示不會簽署買賣公證書，理由是其授權書被廢止。

77. 無論是基於何種原因而不去履行合同，學說及司法見解均提到，倘債務人明確宣告不想履行，也構成確定性不履行。因此，既然D作為被上訴人的受權人，且獲被上訴人授予相應的權力，那麼，根據授權制度的法律規定，D的上述表示是對被上訴人產生效力的。所以，被上訴人應該承擔其受權人作出的確定性不履行合同的後果。

78. 即使不認同上述講法，其實，被上訴人自己的行為也同樣構成確定性不履行合同。因為，在履行合同的問題上，上訴人已發信通知被上訴人及其受權人，須依約定履行涉案的預約買賣合同，然而，相關的信函寄到他們的住址，但兩人均無去收取，不作任何回覆，沒有與上訴人進行任何聯絡。所以，自簽署預約買賣合同之日起至2017年7月31日的翌日開始，被

上訴人已處於遲延狀態。

79. 其後，上訴人再給予被上訴人及其受權人一個補充期限，即在2017年9月14日要完成辦理涉案單位的買賣公證書手續，然而，被上訴人及其受權人依然沒有出席簽署，致使交易不能完成。

80. 因此，根據《民法典》第797條第1款b項規定，被上訴人的遲延已轉化為確定性不履行。由此可見，不履行的過錯是由被上訴人所造成。

81. 涉案單位的抵押權人有無出席簽署買賣公證書手續，以同時辦理取消抵押登記的問題對本案而言已經不再重要了。

82. 一來預約買賣合同僅約束上訴人與被上訴人，二來按合同上的約定，取消抵押登記屬被上訴人的責任，三來即使抵押權人有出席，但已證事實H項已表明：No dia 14/Setembro/2017, nem o Réu, nem o seu procurador compareceram no escritório do notário privado H para celebrar a prometida escritura pública de compra e venda.

83. 因此，可涉案單位的抵押權人有無出席簽署買賣公證書手續，以同時辦理取消抵押登記，均不會影響被上訴人屬有過錯地確定性不履行預約合同。

84. 所以，根據《民法典》第436條第2款規定，對於由被上訴人的過錯引起的確定性不履行預約合同，上訴人有權要求被上訴人返還雙倍定金，即HK\$600,000.00，折合MOP\$618,000.00。

85. 此外，由於上訴人已對涉案單位繳納了物業轉移印花稅，根據雙方所簽定的預約買賣合同第四條規定，上訴人亦有權要求被上訴人賠償MOP\$78,719.00。

86. 還有的是，被上訴人沒有按照預約買賣合同的規定，履行合同和法律規定的義務，直接導致上訴人須支付三項律師費用，包括：發出律師信的費用、為簽署公證書而需支付的費用、提出本訴訟的費用。根據涉案的預約買賣合同第十條規定，上訴人尚有權要求被上訴人賠償合共MOP\$45,800.00的律師服務費用。

87. 然而，倘上訴法院認為返還雙倍定金的請求不成立，那麼，上訴人會認為，其最少應獲返還已交付的HK\$300,000.00的定金。因為，在整個合同的履行過程中，上訴人並不存在任何過錯，致使被上訴人可以沒收上訴人所交付的前述定金。

88. 即使被上訴人沒有收取有關定金，即D沒有將收到上訴人的HK\$300,000.00定金向被上訴人作出交付，仍然不影響上述補充請求的成立。

89. 因為，D在收取定金該刻，是有權力代表被上訴人收取的，至於D有否將款項向被上訴人作出交付，則屬兩人之間的內部問題，與作為第三人的上訴人無關。所以，在上訴人

不存在任何過錯的情況下，被上訴人至少應該向上訴人退還HK\$300,000.00。

90. 基於以上所述，上訴法院應根據《民事訴訟法典》第630條第2款的規定，替代原審法院對本案作出審理，裁定上訴人理由成立。

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

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

O processo é o próprio e não há nulidades.

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

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

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

已確之事實:

- O Réu tem registada a seu favor a aquisição da fracção autónoma para habitação, denominada “D29”, do prédio urbano sito em Macau, Avenida Norte do Hipódromo n.ºs 139-209, Alameda da Tranquilidade n.ºs 137-225, Rua dos Hortelãos n.ºs 235-267 e Praceta do Bom sucesso n.ºs 4-68, Edf. Pou Fát Kok, Edf. Pou Lei Kok e Edf. Pou Fông Kok, correspondente ao 29- andar D e inscrita na matriz sob o n.º 71521. (已確之事實 A)項)
- No dia 24 de Maio de 2017, o Réu assinou uma procuração no escritório da notária privada Dra G onde se refere que confere a D (D), entre outros, os seguintes poderes relativos à fracção autónoma “D29” identificada em A): (已確之事實 B)項)

- Determinação ou aceitação de quaisquer condições e cláusulas, constituição de hipoteca, promessa de venda, venda ou alienação por qualquer forma;
 - Revogação e rescisão do contrato-promessa de compra e venda e recepção da respectiva compensação e indemnização;
 - Celebração e assinatura de escritura pública e tratamento de alterações, sempre que necessário, e assinatura de respectivos documentos;
 - Assinatura de recibos, liquidação de contas, assinatura de autos e articulados, bem como assinatura de documentos público e particular para a concretização contratual e negocial;
 - Recepção de rendas, sinal, dinheiro proveniente de venda e outras quantias, e emissão de recibos.
- Os Autores no dia 24 de Julho de 2017 constituíram advogado para enviar correspondência a D e ao Réu a exigir-lhes a celebração de escritura pública de compra e venda da fracção referida em A) em 31/ 07/ 2017. *(已確之事實 C)項)*
 - Nem o Réu, nem D responderam à correspondência que o advogado dos autores lhes enviou em 27/07/2017 a exigir-lhes a celebração de escritura pública de compra e venda da fracção referida em A) em 31/07/2017. *(已確之事實 D)項)*
 - Não foi celebrada entre os Autores e o Réu nem entre os autores e D escritura pública de compra e venda da fracção autónoma referida em A), até ao dia 31 de Julho de 2017, nem o Réu, nem o seu procurador, D, responderam ao pedido na referida correspondência de advogado nem contactaram com os Autores. *(已確之事實 E)項)*
 - O Réu e D nunca receberam a carta que o advogado dos autores lhe enviou, a qual foi devolvida ao remetente. *(已確之事實 F)項)*
 - No dia 8 de Setembro de 2017, os Autores remeteram nova correspondência de advogado ao Réu e ao seu procurador a dar-lhes uma última oportunidade para celebrarem a escritura pública de compra e venda da fracção autónoma referida em A) no escritório do notário privado Dr. H, pelas 15 horas do dia 14 de Setembro de 2017. *(已確之事實 G)項)*
 - No dia 14 de Setembro de 2017, nem o Réu, nem o seu procurador comparecerem no escritório do notário privado H para celebrar a prometida escritura pública

de compra e venda. (已確之事實 H)項)

- O Réu e D também nunca receberam esta carta que o advogado dos autores lhe enviou, a qual foi devolvida ao remetente. (已確之事實 I)項)

**

調查基礎內容:

- No dia 28 de Julho de 2017, os Autores declararam junto da Direcção dos Serviços de Finanças que no dia 1 de Julho de 2017, o Réu lhes vendeu a fracção autónoma “D29” pelo preço de HKD4.300.000,00. (調查基礎內容第 10 條)

- No dia 31 de Julho de 2017, os Autores desembolsaram MOP76.514,00 a título de imposto de selo. (調查基礎內容第 11 條)

- Os Autores já efectuaram o pagamento de MOP40.000,00 a título de honorários de advogado que constituíram para intentar a presente acção. (調查基礎內容第 12 條)

- Os Autores efectuaram o pagamento na quantia de MOP5.000,00 para a remessa da correspondência de advogado ao Réu e a D. (調查基礎內容第 13 條)

- Os Autores desembolsaram MOP800,00 para que o notário H preparasse a escritura pública indicada na carta referida em G) dos factos assentes. (調查基礎內容第 14 條)

- Em 7 de Dezembro de 2017, os Autores desembolsaram adicionalmente MOP\$2.205,00 a título de imposto de selo. (調查基礎內容第 15 條)

- O Réu nunca pediu a D para o representar para prometer vender aos Autores a fracção autónoma identificada em A) dos factos assentes. (調查基礎內容第 16 條)

- O Réu, tendo pedido dinheiro emprestado para jogar e tendo acordado restituir tal quantia até 23 de Julho de 2017, a pedido dos credores, hipotecou em 24 de Maio de 2017 a fracção autónoma referida em A) dos factos assentes a favor de E e outorgou a procuração referida em B) e uma outra com o mesmo conteúdo na qual F foi constituída procuradora do Réu. (調查基礎內容第 18 條)

- Pelo menos, em finais de Junho de 2017, o Réu contactou D e disse-lhe que não pretendia vender a fracção autónoma referida em A) dos factos assentes e que ia revogar a procuração referida em B) dos factos assentes. (調查基礎內容第 20 及 29 條)

- No dia 6 de Julho de 2017, o Réu deslocou-se ao 1º Cartório Notarial e

revogou a procuração referida em B) dos factos assentes. (調查基礎內容第21條)

- No mesmo dia, o Réu comunicou a D que a referida procuração já fora revogada. (調查基礎內容第 22 條)

- Os Autores, quando intentaram a presente acção já sabiam que a carta enviada ao Réu em 24 de Julho de 2017 não foi recebida por este. (調查基礎內容第 23 條)

- O Réu não recebeu qualquer quantia entregue por D a título de sinal. (調查基礎內容第25條)

- A 6 de Julho de 2017, o Réu deslocou-se ao 1º Cartório Notarial para revogar as duas procurações referidas na resposta ao quesito 18º a fim de evitar que D e outros vendessem, sem autorização, a fracção autónoma em causa. (調查基礎內容第30條)

- No mesmo dia, o Réu comunicou a D, que as procurações tinham sido revogadas. (調查基礎內容第 31 條)

- O cheque junto a fls 22 foi emitido pela Companhia de Fomento Predial “I” Internacional Limitada (I(國際)置業有限公司). (調查基礎內容第 34 條)

- A referida sociedade comercial dedica-se a actividades da mediação imobiliária e consultoria comercial e o Autor é o seu único sócio e o seu único administrador desde 14 de Setembro de 2007. (調查基礎內容第 35 條)

- As cartas referidas em C) e G) dos factos assentes foram enviadas para a fracção autónoma identificada em A) dos factos assentes. (調查基礎內容第 38 條)

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Antes de mais, importa realçar que, tal conforme deflui do normativo inserto no artigo 629º/1 do CPC, a decisão de primeira instância sobre a matéria de facto pode ser alterada pelo TSI se do processo constarem todos os elementos de prova que serviram de base à decisão sobre os pontos da matéria de facto em causa ou se, tendo ocorrido gravação dos depoimentos prestados, tiver sido impugnada, nos termos do artigo 599º do mesmo diploma, a decisão com base neles proferida.

A reapreciação da matéria de facto por parte do TSI tem um campo muito restrito, limitado, tão só, aos casos em que ocorre flagrantemente uma desconformidade entre a prova produzida e a decisão tomada¹.

Com efeito, não se trata de um segundo julgamento até porque as circunstâncias não são as mesmas, nas respectivas instâncias, não bastando que não se concorde com a decisão dada, antes se exige da parte que pretende usar desta faculdade a demonstração da existência de erro na apreciação do valor probatório dos meios de prova que efectivamente, no caso, foram produzidos.

Assim sendo, para que este TSI possa atender à eventual divergência quanto ao decidido, no Tribunal recorrido, na fixação da matéria de facto, **deverá ficar demonstrado pelos meios de prova indicados pelo Recorrente, a ocorrência de um erro na apreciação do seu valor probatório, exigindo-se, contudo e para tanto, que tais elementos de prova sejam inequívocos quanto ao sentido pretendido por quem recorre**, pois não podemos ignorar que no processo civil impera o princípio da livre apreciação da prova nos termos do disposto no artigo 558º do CPC.

Defende-se com toda a razão (invocado aqui em nome de Direito Comparado) “ A reanálise das provas gravadas pelo Tribunal do recurso só pode abalar a convicção criada pelo Juiz da 1.ª instância, traduzida nas respostas aos quesitos, e determinar a alteração dessas respostas, em casos pontuais e excepcionais, quando, não se tratando de confissão ou de qualquer facto só susceptível de prova através de documento, se verifique que as respostas dadas não têm qualquer fundamento face aos elementos de prova trazidos ao processo ou estão profundamente desapoitados face às provas recolhidas (...) O objectivo da gravação da prova funciona assim mais

¹ Defende-se a ideia semelhante: Ac do STJ de 21 de Janeiro de 2003, in www.dgsi.pt.

como uma válvula de escape para situações pontuais em que seja inaceitável a possibilidade da resposta dada, do que como um meio desejado para reanálise sistemática de toda a prova. Desta forma, só está em perfeitas condições de poder satisfazer a eventual alteração das respostas aos quesitos em situações limite, ou seja, se resultar inequivocamente que a resposta ao quesito não podia ser aquela, mas tinha que ser outra (...)” (cfr. Ac do STJ de 21 de Março de 2003).

*

A propósito da impugnação da matéria de facto, o legislador fixa um regime especial, constante do artigo 599º (Ónus do recorrente que impugne a decisão de facto) do CPC, que tem o seguinte teor:

1. Quando impugne a decisão de facto, cabe ao recorrente especificar, sob pena de rejeição do recurso:

a) Quais os concretos pontos da matéria de facto que considera incorrectamente julgados;

b) Quais os concretos meios probatórios, constantes do processo ou de registo nele realizado, que impunham, sobre esses pontos da matéria de facto, decisão diversa da recorrida.

2. No caso previsto na alínea b) do número anterior, quando os meios probatórios invocados como fundamento do erro na apreciação da prova tenham sido gravados, incumbe ainda ao recorrente, sob pena de rejeição do recurso, indicar as passagens da gravação em que se funda.

3. Na hipótese prevista no número anterior, e sem prejuízo dos poderes de investigação oficiosa do tribunal, incumbe à parte contrária indicar, na contra-alegação que apresente, as passagens da gravação que infirmem as conclusões do recorrente.

4. O disposto nos n.os 1 e 2 é aplicável ao caso de o recorrido pretender alargar o âmbito do recurso, nos termos do n.º 2 do artigo 590.º

Ora, a especificação dos concretos pontos de facto que se pretendem questionar com as conclusões sobre a decisão a proferir nesse domínio delimitam o objecto do recurso sobre a impugnação da decisão de facto. Por sua vez, a especificação dos concretos meios probatórios convocados, bem como a indicação exacta das passagens da gravação dos depoimentos que se pretendem ver analisados, além de constituírem uma condição essencial para o exercício esclarecido do contraditório, servem sobretudo de base para a reapreciação do Tribunal de recurso, ainda que a este incumba o poder inquisitório de tomar em consideração toda a prova produzida relevante para tal reapreciação, como decorre hoje, claramente, do preceituado no artigo 629º do CPC.

É, pois, em vista dessa função delimitadora que a lei comina a inobservância daqueles requisitos de impugnação da decisão de facto com a sanção máxima da rejeição imediata do recurso, ou seja, sem possibilidade de suprimento, na parte afectada, nos termos do artigo 599º/2 do CPC.

*

No que respeita aos critérios da valoração probatória, nunca é demais sublinhar que se trata de um raciocínio problemático, argumentativamente fundado no húmus da razão prática, a desenvolver mediante análise crítica dos dados de facto veiculados pela actividade instrutória, em regra, por via de

inferências indutivas ou analógicas pautadas pelas regras da experiência colhidas da normalidade social, que não pelo mero convencimento íntimo do julgador, não podendo a intuição deixar de passar pelo crivo de uma razoabilidade persuasiva e susceptível de objectivação, o que não exclui, de todo, a interferência de factores de índole intuitiva, compreensíveis ainda que porventura inexprimíveis. Ponto é que a motivação se norteie pelo *princípio da completude racional*, de forma a esconjurar o arbítrio².

É, pois, nessa linha que se deve aferir a razoabilidade dos juízos de prova especificamente impugnados, mediante a análise crítica do material probatório constante dos autos, incluindo as gravações ou transcrições dos depoimentos, tendo em conta o respectivo teor, o seu nicho contextual histórico-narrativo, bem como as razões de ciência e a credibilidade dos testemunhos. Só assim se poderá satisfazer o critério da prudente convicção do julgador na apreciação da prova livre, em conformidade com o disposto, designadamente no artigo 390º do CCM, em conjugação com o artigo 558º do CPC, com vista a obter uma decisão que se possa ter por justa e legítima.

Será com base na convicção desse modo formada pelo Tribunal de recurso que se concluirá ou não pelo acerto ou erro da decisão recorrida.

Repita-se, ao Tribunal de recurso não compete reapreciar todas as provas produzidas e analisadas pelo Tribunal a quo, mas só aqueles pontos concretos indicados pelo Recorrente como errados ou omissos!

*

Os Recorrentes vieram a impugnar as respostas dadas aos seguintes

² Sobre o princípio da completude da motivação da decisão judicial ditado, pela necessidade da justificação cabal das razões em que se funda, com função legitimadora do poder judicial, vide acórdão do STJ, de 17-01-2012, relatado pelo Exm.º Juiz Cons. Gabriel Catarino, no processo n.º 1876/06.3TBGDM.P1 .S1, disponível na Internet – <http://www.dgsi.pt/jstj>

quesitos:

Base instrutória:

1º

No dia 1/Julho/2017, D, na qualidade de procurador do Réu, prometeu vender, aos Autores, a fracção autónoma “D29” por HK\$4,300,000.00?

Não provado.

2º

Na mesma data, os Autores pagaram HK\$300,000.00 ao procurador do Réu, D, a título de sinal?

Não provado.

3º

Os Autores e o procurador do Réu, D, combinaram que o pagamento do valor remanescente de HK\$4,000,000.00 seria efectuado na data da celebração da prometida escritura pública de compra e venda?

Não provado.

4º

Os Autores e o procurador do Réu, D, combinaram ainda que a celebração da escritura pública de compra e venda teria lugar no dia 31/Julho/2017?

Não provado.

5º

Os autores e o procurador dos réus acordaram ainda que, no caso de o 1º outorgante (promitente-vendedor) se retractar da prometida venda, teria de indemnizar o 2º outorgante (promitente-comprador) pelo valor correspondente ao dobro do sinal e que, no caso de o 2º outorgante deixar

ou atrasar a compra, o 1º outorgante podia ficar com o sinal e podia de vender a fracção autónoma a outrem?

Não provado.

6º

Acordaram ainda que, no caso de o 1º outorgante se retractar da venda, devia ainda indemnizar o 2º outorgante pelo montante correspondente ao total do imposto de sisa que ele tivesse pago na DSF em virtude da promessa de compra e venda?

Não provado.

7º

Acordaram ainda que, no caso de acção judicial devido ao incumprimento contratual por qualquer uma das partes, ficavam a cargo da parte faltosa todas as despesas inerentes à acção, especialmente os honorários e as custas?

Não provado.

8º

Uns dias depois de 01/07/2017, os Autores contactaram o procurador do Réu, através do mediador imobiliário, para conversarem sobre a celebração da escritura pública de compra e venda e D declarou verbalmente que não celebraria a referida escritura, que a sua procuração já tinha sido revogada unilateralmente pelo Réu e que iria apenas devolver aos Autores o sinal de HK\$300,000.00?

Não provado.

9º

Os Autores, não sabendo se as palavras de D correspondiam à verdade e não concordando com o seu teor, no dia 24/Julho/2017,

constituíram advogado para enviar correspondência a D e ao Réu a exigir-lhes a celebração da prometida escritura pública?

Não provado.

10º

No dia 28/Julho/2017, com vista a cumprir o dever de pagamento do imposto de sisa, os Autores declararam junto da DSF que no dia 1/Julho/2017, o procurador do Réu, D, lhes vendeu a fracção autónoma “D29” pelo preço de HK\$4,300,000.00?

Não provado.

11º

No dia 31/Julho/2017, com a guia de pagamento da DSF, os Autores efectuaram o pagamento no montante de MOP76,514.00?

PROVADO que, no dia 31 de Julho de 2017, os Autores desembolsaram MOP76.514,00 a título de imposto de selo.

(...)

34º

Os autores pagaram o sinal a D por cheque da Companhia de Fomento Predial “I” Internacional Limitada (I(國際)置業有限公司)?

PROVADO que o cheque junto a fls 22 foi emitido pela Companhia de Fomento Predial “I” Internacional Limitada (I(國際)置業有限公司).

(...)

37º

O Réu também não informou a qualquer terceiro, nem aos Autores, a revogação da procuração em causa?

Não provado.

38º

As cartas registadas que o advogado dos autores enviou ao réu e a D foram enviadas para as respectivas moradas?

PROVADO que as cartas referidas em C) e G) dos factos assentes foram enviadas para a fracção autónoma identificada em A) dos factos assentes.

39º

O Réu e D ignoraram as duas cartas registadas dos Autores?

Não provado.

No fundo o que os Recorrentes pretendem é ficar provada a sua versão fáctica, condensada nos quesitos 1º a 11º, acima transcritos.

Imputaram os Recorrentes que o Tribunal recorrido violou os artigos 5º (Princípio dispositivo) e 558º do CPC. Estes normativos dispõem:

Artigo 5º

(Princípio dispositivo)

1. Às partes cabe alegar os factos que integram a causa de pedir e aqueles em que se baseiam as excepções.

2. O juiz só pode fundar a decisão nos factos alegados pelas partes, sem prejuízo do disposto nos artigos 434.º e 568.º e da consideração oficiosa dos factos instrumentais que resultem da instrução e discussão da causa.

3. São ainda considerados na decisão os factos essenciais à procedência das pretensões formuladas ou das excepções deduzidas que sejam complemento ou concretização de outros que as partes tenham oportunamente alegado e

resultem da instrução e discussão da causa, desde que seja dada à parte interessada a possibilidade de sobre eles se pronunciar e à parte contrária tenha sido facultado o exercício do contraditório.

Artigo 558º

(Princípio da livre apreciação das provas)

1. O tribunal aprecia livremente as provas, decidindo os juízes segundo a sua prudente convicção acerca de cada facto.

2. Mas quando a lei exija, para a existência ou prova do facto jurídico, qualquer formalidade especial, não pode esta ser dispensada.

Ora, salvo o melhor respeito, parece que os Recorrentes confundem o plano jurídico com o fáctico. Nesta impugnação, o que eles devem fazer é indicar concretamente quais pontos factuais que foram erradamente julgados pelo Tribunal recorrido, e quais meios probatórios dos autos que determinem necessariamente uma decisão contrária à ora recorrida, e, não basta indicar as normas supostamente incorrectamente aplicáveis ou aplicadas.

Lidas com atenção as alegações e as conclusões apresentadas, ficamos sem perceber quais pontos factuais concretos que foram erradamente valorados pelo Tribunal a quo, o que determina logo a rejeição desta parte do recurso.

Mais, as matérias têm de ser valorados no seu conjunto, quer as alegadas pelos Autores quer as pelo Réu. Nesta óptica, é pertinente realçar-se que foi a versão contada pelo Réu é que mereceu a credibilidade do julgador, razão pela qual ficaram provados os seguintes factos:

QUESITO 16º:

PROVADO que o Réu nunca pediu a D para o representar para prometer vender aos Autores a fracção autónoma identificada em A) dos factos assentes.

QUESITO 17º:

NÃO PROVADO.

QUESITO 18º:

PROVADO que o Réu, tendo pedido dinheiro emprestado para jogar e tendo acordado restituir tal quantia até 23 de Julho de 2017, a pedido dos credores, hipotecou em 24 de Maio de 2017 a fracção autónoma referida em A) dos factos assentes a favor de E e outorgou a procuração referida em B) e uma outra com o mesmo conteúdo na qual F foi constituída procuradora do Réu.

QUESITO 19º:

NÃO PROVADO.

QUESITOS 20º e 29º:

PROVADO que, pelo menos, em finais de Junho de 2017, o Réu contactou D e disse-lhe que não pretendia vender a fracção autónoma referida em A) dos factos assentes e que ia revogar a procuração referida em B) dos factos assentes.

QUESITO 21º:

PROVADO que, no dia 6 de Julho de 2017, o Réu deslocou-se ao 1º

Cartório Notarial e revogou a procuração referida em B) dos factos assentes.

QUESITO 22º:

PROVADO que, no mesmo dia, o Réu comunicou a D que a referida procuração já fora revogada.

Uma questão da lógica, se proceder a impugnação dos Autores nesta parte do recurso, e ficam tal e qual os factos alegados pelos Autores (que não são objecto deste recurso), entraríamos em contradição ao nível dos factos, pois, ou fica a versão dos Autores, ou fica a do Réu!

Pergunta-se, qual o critério de opção?

É uma questão da convicção do julgador à luz das regras aplicáveis.

Na contestação o Réu alegou o seguinte:

第3條

首先，被告必須申明，被告從未要求D代表被告將其位於澳門馬場北大馬路139至209號、永寧廣場137至225號、菜園路235至267號及如意廣場4至68號，寶發閣、寶利閣、寶豐閣(寶暉海景花園)29樓D座獨立單位(下稱“該獨立單位”)承諾出售予原告。

第4條

D亦未曾告知被告其曾代表被告將該獨立單位承諾出售予他人。

第5條

事實上，被告是因向D及E等人借款賭博，而在其等要求下於2017年5月24日將該獨立單位抵押予E，並同時簽署兩份授權書予D及E指定的人士F，其中簽予D的就是起訴狀第二條所指的授權書(下稱“該授權書”)。

第6條

然而，被告在2017年6月初得知D及E等人的行為有可能涉及刑事犯罪，當即到司法

警察局檢舉，檢察院亦因此正立案偵查，當時**被告**亦已聯絡D表明其無意出售**該獨立單位**，並已通知D其將廢止**該授權書**(詳情將於本答辯狀第41條至第65條闡述)。

第7條

其後，**被告**於2017年7月6日前往第一公證署廢止**該授權書**(廢止授權書之文書的認證繕本見**附件1**)。

第8條

被告亦已在廢止授權書當日正式通知D**該授權書**已被廢止。

第9條

原告在起訴狀第8條及第9條中指曾以掛號信形式向**被告**發出起訴狀文件5之信函，當中要求**被告**按照預約買賣合同第2條的規定簽署買賣公證書，但**被告**從來沒有收到**原告**所指的信函。

Esta versão tem alguma lógica e merece credibilidade, particularmente quando atendemos à evolução dos factos relatados nos autos. Foi esta conclusão a que chegou o Tribunal recorrido.

Pois, os factos assentes demonstram:

- Em 24/05/2017 foi outorgada a respectiva procuração;
- Em finais de Junho de 2017 o Réu avisou os Autores/Recorrentes que não pretendia vender a fracção autónoma em causa;
- Em 31/07/2017 foi celebrado o respectivo contrato-promessa pelo procurador em representação dos Autores.

Se alguém agiu mal, seguramente foi o procurador, que devia ser chamado para este processo, mas os Autores/Recorrentes não assim fizeram.

Mas não só, importa destacar ainda os seguintes aspectos:

- 1) – Os Recorrentes invocaram, entre outros, os seguintes

argumentos:

4. 另外，在答辯狀中，被上訴人也沒有提出任何事實，指稱案中的預約買賣並不是真實或真正的預約買賣的問題。被上訴人只是在答辯狀提到，從未要求受權人D代其將涉案單位預約出售予上訴人，以及D屬濫用代理的問題(就濫用代理部分，上訴人將在下面論述)。

5. 事實上，我們應該將兩樣事情作出區分：被上訴人是否有要求受權人D代其將涉案單位預約出售予上訴人是一回事；受權人D持被上訴人的授權書，行使授權書中的權力與上訴人有否進行真實或真正的預約買賣又是另一回事。

6. 因此，原審法院不能夠僅因被上訴人沒有要求受權人D將涉案單位預約出售予上訴人，便否定代理的存在。

7. 對於代理的存在，只需顯示一人以他人名義行事即可，從不要求代理人接受被代理人一項徹底地詳指明細且無決斷餘地的授權，所以，被上訴人有否要求受權人D代其將涉案單位預約出售予上訴人一事，根本不影響代理行為的存在。

8. 而且，在被上訴人授權予D的授權書上，也沒有限定預約出賣的對象。此外，被上訴人與其受權人D之間的任何約定，屬其兩人之間的內部關係事宜，作為第三人的上訴人，根本無從得知。

Os problemas-chave não se situam no âmbito do contrato-promessa, mas sim na fase anterior, em que o procurador já foi comunicado da intenção de não vender pelo representado a respectiva fracção autónoma. Mesmo assim, ele veio a celebrar o contrato-promessa.

2) - É de ver que a *causa de pedir* não está bem construída, porque os verdadeiros protagonistas da cena não estão todos presentes, e a história não está bem contada;

3) – O mesmo se diga em relação ao cheque, o facto 34º (provado) disse: “O cheque junto a fls 22 foi emitido pela Companhia de Fomento Predial “I” Internacional Limitada (I(國際)置業有限公司). (調查基礎內容第 34 條)”, é de ver que tal cheque não foi emitido pelos Autores enquanto promitentes-compradores! E pergunta-se também, quem é que fica com essa quantia? Ela foi entregue ao

Réu? Desconhece-se!

Tudo isto é suficiente para demonstrar que, para além de não encontrarmos elementos probatórios nos autos que, tendo sido erradamente apreciados, imponham uma decisão obrigatoriamente diversa da tomada pelo Tribunal recorrido.

Por último, bem citaram o artigo 588º do CPC os Autores, pois trata-se de uma questão da convicção do julgador, como os Recorrentes não cumpriram o ónus de impugnação prescrito no artigo 599º do CPC, não merece censura a decisão ora posta em crise. Pelo que, **é de manter a versão factual fixada pelo Tribunal recorrido, julgando-se improcedente o recurso nesta parte interposto pelos Recorrentes/Autores.**

*

Como os Recorrentes atacam também a decisão do mérito, proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este proferiu a respectiva decisão com base nos seguintes fundamentos:

I – 敘述部份:

(A)及其妻子(B)，婚姻財產制度為一般共同財產制，均為中國籍，分別持有編號為XXX及XXX之澳門居民身份證，居於澳門XXX;

針對

(C)，男性，離婚，中國籍，持編號XXX之澳門居民身份證，居於澳門XXX;

提起本通常宣告程序

以第2至7頁之起訴狀及第78 至79頁之嗣後訴辯狀所載之事實為由，要求本院:

1. 宣告解除原告與被告於 2017 年 7 月 1 日簽署的預約買賣合同，並根據《民法典》第 436 條 2 款規定，判處被告向原告返還雙倍定金共 HKD600,000.00;
2. 根據涉案的預約買賣合同第四條和第十條規定，一併判處被告向原告賠償 MOP78,719.00 及 MOP45,800.00;
3. 上述兩項均須加上自 2017 年 9 月 15 計至完全支付為止的法定利息;

倘不成立時

4. 宣告解除原告與被告於 2017 年 7 月 1 日簽署的預約買賣合同，並判處被告向原告返還定金 HKD300,000.00;

5. 及根據涉案的預約買賣合同第四條和第十條規定，一併判處被告向原告賠償 MOP78,719.00 及 MOP45,800.00;

6. 上述兩項均須加上自 2017 年 9 月 15 計至完全支付為止的法定利息;

倘上述請求不成立時，則請求

7. 根據《民法典》第 820 條之規定，作出一判決，以產生未為被告作出的法律行為意思表示的效力，將位於馬場北大馬路 139 至 209 號、永寧廣場 137 至 225 號、菜園路 235 至 267 號及如意廣場 4 至 68 號，物業標示編號為 21996，載於澳門物業登記局第 B114 號簿冊第 184 頁，29 樓 D 座作居住用途之獨立單位 D29 出售給原告。

**

被告獲傳喚後提交第92至97頁之答辯狀，要求駁回原告之請求。

**

在事宜、等級及地域方面，本院對此案有管轄權。

不存在不可補正之無效。

訴訟雙方具有當事人能力及訴訟能力，且具有正當性。

沒有無效、抗辯或妨礙審查本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

*

本院依法由合議庭主席以合議庭形式對本訴訟進行公開審理。

II - 事實:

經查明，本院認定如下事實:

(……)

III - 法律理據:

透過本訴訟，原告要求本院宣告解除其與被告簽署的預約買賣合同、判處被告向其返還雙倍定金、作出賠償並支付相關利息; 倘請求不成立時，則宣告解除上述預約合同、判處被告返還定金、作出賠償並支付相關利息; 又或作出判決代表被告作出意思表示將涉案單位出售予原告。

按起訴狀所述，被告為涉案獨立單位 “D29” 的業權人; 於2017年5月24日，被告授權予D對該單位全面進行民事管理，包括出租、抵押、出售等; 於2017年7月1日，D承諾以價金HKD4,300,000.00向原告出售涉案單位，雙方於同日簽署預約買賣合同，原告即時向D支付了HKD300,000.00之定金，並約定於2017年7月31前簽署買賣公證書，餘款將於簽署當天支付; 雙方同時約定倘被告反悔不賣時，需向原告賠償

雙倍於定金及印花稅並承擔因訴訟而生的一切開支包括律師費及訴訟費；數日後，D表示上述授權書已遭被告單方廢止，故拒絕簽署買賣公證書，並只會向原告退回HKD300,000.00的定金；原告曾於2017年7月24日透過律師向被告及D發函著其履約，但二人均沒有回覆；於2017年7月28日，原告向財政局申報上述買賣並因此繳納了MOP78,719.00的物業移轉印花稅；於2017年9月8日，原告再次委託律師向被告及D發函著二人於2017年9月14日下午到H私人公證處就涉案單位辦理買賣公證書簽署手續，然而二人最終沒有出現；原告因此提起本訴訟，為此支付了MOP40,000.00的律師費；此外，上述兩次委託律師發函，原告支付了MOP5,000.00，並向H私人公證書支付了MOP800.00的手續費；原告認為被告過錯地確定性不履行，故應作出相關賠償。

被告答辯時否認原告所述，重申從未要求D代表其出售涉案單位，D亦未告知被告出售一事；原告又稱因借款賭博才在D及E的要求下將涉案單位抵押予E並簽署涉案的授權書，但實際上全無意願授權予D代被告出售涉案單位；此外，被告否認曾收取原告交付的定金及發出的信函，對原告作出的催告全不知情。

*

從上文簡述所見，原告的全部請求建基於其與被告之間訂立的預約買賣關係，因此本案重點在於考究被告是否曾透過授權人承諾按原告所指的條件將涉案單位出售予原告及收取原告支付的定金。

倘原告所指屬實，本院須進一步分析被告是否過錯地不履行上述承諾，並因此需按雙方協議向原告作出賠償或履行出售涉案單位的義務。

*

就承諾出售的問題，已證事實反映被告乃涉案單位的所有人，其於2017年5月24日簽署授權書，按內容被告授權D代表其承諾出售、出租涉案單位及收取有關定金。

然而，原告指D以被告的代理人身分承諾將涉案單位出售予原告、代表被告收取了HKD300,000.00定金以至與原告就交易訂下的條款等主張均不獲證實。

*

如前述，原告必須證明其與被告之間存在一預約買賣關係，才可要求被告履行出售義務、或以被告過錯地不履行而返還定金並作出賠償；然而原告未能證實其主張的預約買賣關係及曾向被告支付定金，故此等請求自然不能成立。

在此情況下，本院無須進一步分析其他細節亦可認定原告的全部請求不能成立。

*

IV – 裁決:

據上論結，本法庭裁定訴訟理由不成立，駁回原告A及B針對被告C提出的所有請求，開釋被告。

訴訟費用由原告支付。

依法作出通知及登錄本判決。

*

Ora, como os factos não foram alterados, é óbvio faltar-nos a base factual para alterar a decisão de direito, por isso, é absolutamente dispensável tecer mais considerações nesta ordem; pois, é da nossa conclusão que o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas do CPC, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual é de manter a decisão recorrida.

*

Síntese conclusiva:

Para que o TSI possa atender à eventual divergência quanto ao decidido, no Tribunal recorrido, na fixação da matéria de facto, deverá ficar demonstrado pelos meios de prova indicados pelos Recorrentes, a ocorrência de um erro na apreciação do seu valor probatório, exigindo-se, contudo e para tanto, que tais elementos de prova sejam inequívocos quanto ao sentido pretendido por quem recorre, pois no processo civil impera o princípio da livre apreciação da prova fixado pelo artigo 558º do CPC. Não cumprindo este ónus de prova, é de manter a decisão sobre a matéria de facto.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em negar provimento ao presente recurso,**

mantendo-se a sentença recorrida.

*

Custas pelos Recorrentes.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 17 de Setembro de 2020.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

Tong Hio Fong