

Processo n.º 586/2024

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 17 de Outubro de 2024

ASSUNTOS:

- Redução equitativa da pena convencional (sinal)

SUMÁRIO:

I - A redução equitativa da pena convencional admitida pelo art. 801.º do Código Civil de Macau (CCM) pode operar relativamente à restituição em dobro do sinal, no caso de incumprimento da obrigação, por parte de quem o recebeu, nos termos do n.º 2 do art. 436.º do mesmo Código, o mesmo raciocínio vale para a situação de incumprimento por parte de quem o pagou, mas com fundamentos diferentes.

II - A clausula penal, que representa liquidação convencional antecipada dos prejuízos pelo incumprimento, feito à *forfait*, deve, em princípio, ser respeitada por corresponder a um pacto querido e firmado pela vontade das partes que, certamente, ponderaram as suas vantagens e inconveniências. A sua redução só deve efectuar-se em casos excepcionais, como forma de evitar os abusos

evidentes, ou as situações de clamorosa inequidade a que conduzem as penas manifestamente excessivas.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 586/2024

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 17 de Outubro de 2024

Recorrente : A

Recorrida : B (B有限公司)

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A, Recorrente, devidamente identificado nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 20/03/2024, veio, em 02/04/2024, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 199 a 202, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 尊敬的原審法院於2024年3月20日在第CV3-22-0061-CAO號卷宗內所作之判決(下稱“被上訴裁判”), 裁定上訴人的請求不成立, 並就其所提出的所有請求開釋被上訴人。
2. 除了保持應有的尊重外, 上訴人不同意被上訴判決。
3. 於2019年11月25日上訴人收悉需簽定本約合同的通知, 故上訴人向兩間本澳銀行申請樓宇按揭貸款。
4. 惟兩間銀行均以“因客戶不符合首次置業之條件, 故此按照澳門金融管理局之指引及要求, 並不能以首次置業之按揭成數的80%的貸款批給上訴人”為理由, 最多只能按上述兩個單位之樓宇價值的50%批給貸款。

5. 在事實事宜作認定的批示中，法官認為涉案兩項不動產的交易買賣公證書未能完成的核心原因，是由於銀行認為上訴人不符合首次置業之條件、故最多只能按兩個物業之樓宇價值的50%批給貸款。

6. 上訴人於簽訂相關預約合同時年僅19歲，直至2021年其向銀行申請貸款時，其僅為21歲，亦是剛剛工作一段時間，便突遇新冠疫情，再加上因上訴人於同一時間購入上述兩個單位，使其未能符合青年首置之條件從而無法取得任一單位80%的貸款，致使其無法按最初簽訂預約合同時之經濟能力以履行合同。

7. 假如上訴人當時符合青年首置之條件，可以獲銀行批給首次置業之按揭成數的80%的貸款，其具有足夠能力以購入不動產，繼而履行上述單位的買賣合同。

8. 銀行因上訴人於同一時間購入案中兩個單位，故此按金管局指引不同意批出首次置業之按揭成數的80%的貸款予上訴人，最多只能按上述物業之樓宇價值的50%批給貸款。這是上訴人其本身未能預計得到，是上訴人在購買上述單位時不可能預見的情況。

9. 情事的嗣後變更是一種不正常的變更，是規則以外的變更，是產生突變的變更，是事情正常或陸續進行中的一個意外。

10. 而本案中，有關銀行由原本之批出首次置業之按揭成數的80%的貸款，變為僅批出首次置業之按揭成數的50%的貸款予上訴人，正正是一意外發生的不正常變更，對上訴人施加了過重負擔。

11. 倘若需上訴人繼續承擔有突變的風險，則嚴重違反善意。然而，上訴人為著合同之履行，其嘗試繼續履行與被上訴人的合同。

12. 但新冠疫情的爆發，嚴重重創本澳經濟，亦導致上訴人經濟能力受到一定程度的創傷，故無力償還。

13. 有關情事的嗣後變更的風險，導致要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反合同善意原則。儘管上訴人曾努力嘗試履行合同，但由於該情事變更之出現，令上訴人承擔了遠超出上訴人能力範圍內能承擔的正常風險範圍，這已嚴重有違善意原則。

14. 有關上述單位之預約合同已被被上訴人解除，而上訴人之定金亦被被上訴人沒收。但根據同一條文規定，上訴人可按衡平原則之判斷變更合同。

15. 而《民法典》第431條之規定恰恰正是適用同一法典第3條之規定，其意義為法

官可放棄採用已存在的規則而根據公正的標準解決爭議的原則。

16. 在有關預約合同已被解除下，上訴人所交付之定金亦被被上訴人全部沒收，該定金價值高達港幣\$2,695,652.00，這對上訴人來說實屬金額巨大且非屬其能力範圍內能承受之損失。

17. 故此，上訴人因遭受到相關情事變更(銀行按揭指引的出現)，導致本案中上訴人無法按簽訂合同時之經濟能力及計劃履行預約合同。

18. 綜上所述，在充份表達對原審法庭的尊重前提下，請求中級法院法官 閣下考慮本案中被害人之年齡、經濟狀況及承受能力，特別是因有關銀行貸款指引出現之情事非正常變更等，裁定本上訴理由成立，撤銷原審法庭之被上訴判決，繼而按衡平原則退回部分上訴人曾經支付的合同款項。

請求：

綜上所述，依賴法官 閣下的高見，應判處本上訴理由成立，繼而判處：

本上訴理由成立，撤銷原審法庭之判決，繼而按衡平原則退回部分上訴人曾經支付之合同款項。

懇請法官 閣下一如既往作出公正裁決！

*

A Recorrida, **B (B有限公司)**, veio, 21/06/2024, a apresentar as suas contra-alegações constantes de fls. 207 a 209, tendo alegado o seguinte:

1. O Recorrente veio alegar, na petição inicial, que celebrou dois contratos com a ora Recorrida tendo por objecto duas fracções autónomas a serem por aquela construídas e entregues, mas que não os conseguiu cumprir porque entrou em crise económica devido à pandemia do vírus Covid 19.

2. Mais alegando que estes factos constituem uma alteração das circunstâncias em que as partes fundaram a decisão de contratar, nos termos do artigo 431º do Código Civil.

3. Discutida a causa, não se provaram estes factos, antes havendo ficado provado, entre outros factos, que os rendimentos do Autor aumentaram aquando da

eclosão da pandemia, conforme se encontra registado na fundamentação da resposta ao quesito 4º na douda decisão da matéria de facto.

4. Face a este quadro, vem agora o Autor nas Alegações a que ora se responde, modificar o diapasão das circunstâncias alteradas, alegando que quando celebrou os contratos estava a contar com um empréstimo bancário susceptível de cobrir 80% dos preços a pagar, mas que, afinal, os bancos só concordariam em conceder empréstimos até ao montante de 50% dos preços contratados pelo Recorrente, com a Recorrida.

5. Salvo o devido respeito, tal argumentação não tem qualquer sentido por diversas razões.

6. Desde logo, a ser verdade, trata-se de uma situação a ser discutida entre o Recorrente e os Bancos, que não pode penalizar a Recorrida.

7. Depois, como é evidente, trata-se de uma situação não subsumível no instituto jurídico da alteração das circunstâncias.

8. Na verdade, as circunstâncias a que a lei se refere são circunstâncias objectivas, ou melhor, que afectam a base objectiva do negócio e que interferem com a economia do contrato (vg. Ac. de 21/01/1982, do Tribunal da Relação do Porto: CJ, 1982, 1º-261), não sendo manifestamente o caso de alguém decidir comprar contando com um empréstimo bancário num certo montante e afinal esse montante ser inferior ao que estava à espera.

9. O que sucedeu no caso vertente foi muito simplesmente que o autor se aventurou na compra de duas fracções autónomas a construir sem possuir capacidade financeira para o efeito, o que são razões puramente subjectivas não acobertadas pela lei.

10. Depois ainda, ficou provado que quando o Recorrente celebrou com a Recorrida os contratos em discussão nos presentes autos tinha 19 anos de idade.

11. E o próprio Recorrente afirma que a *ratio* dos empréstimos bancários

hipotecários de 80% contemplava candidatos entre os 21 e os 44 anos de idade (cfr. artigo 6º da petição inicial e docs. 6 e 7 juntos com este articulado).

12. Como tal, quando celebrou os contratos em causa, o Recorrente já sabia que não preenchia os requisitos legais para poder obter empréstimos bancários com uma *ratio* de 80% sobre os preços a liquidar, o que agrava ainda mais a negligência da sua conduta.

13. Ainda assim, persistiu o Recorrente na sua celebração, assumindo todos os riscos, de que estava bem ciente.

14. Finalmente, diga-se que, como refere a douta sentença, foi contratada entre as partes a perda do sinal em caso de incumprimento do comprador, o que é o normal, em circunstâncias normais, como sucedeu no caso vertente.

15. Trata-se, efectivamente, de um mecanismo compensatório previamente contratado entre as partes sob determinadas circunstâncias objectivas, as quais se não alteraram, não sendo, obviamente, excessivo, mas antes normal e correcto, conforme previsto no nº 2 do artigo 436º do Código Civil.

16. É esta a prática corrente em Macau e em todo o mundo.

17. Não sendo demais reproduzir também aqui a douta sentença recorrida no sentido de que, ainda que houvesse dúvidas quanto a este aspecto (mas não se crê que hajam), incumbia ao Recorrente provar o oposto, o que este não logrou fazer.

18. Pelo que, não há lugar à aplicação do artigo 801º do Código Civil *ex vi* do nº 5 do artigo 436º do mesmo Código.

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

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

O processo é o próprio e não há nulidades.

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

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

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. 原告於2018年1月28日與被告就當時為“座落於澳門 XX 馬路無門牌，LOTE “XX” - “XX” 地段上在建中的樓宇(大廈名稱擬定 “C(第 X 座住宅)”)的 “C24,24樓 C 座” 作居住用途的獨立單位，物業標示編號為2XXX3-X，該土地以租賃制度批出，租賃批地期限再續期十年，由2015年12月5日起計”(以下簡稱“單位 C”)” 簽訂一份名為“臨時合同”，其內容見卷宗第41頁至第43頁，其內容在此視為獲完全轉錄。(已證事實 A 項)

2. 於上述“臨時合同”，雙方約定樓價為 HKD\$ 6,744,870.00，折合 MOP 6,947,216.00，並約定原告在簽訂該合同時先支付 HKD\$ 200,000.00作為定金，並約定自該合同簽署起計14日內，雙方須在被告或 D 律師事務所指定之日期及時間，到 D 律師事務所簽署該單位之預約買賣合同及向有關政府機關辦理所需法律手續，不可逾期；並且約定倘原告不在上述約定的期限內簽署預約買賣合同，將即時喪失上述所指定金，並約定支付辦法。(已證事實 B 項)

3. 原告於2018年1月30日與被告就當時為“座落於澳門 XX 馬路無門牌，LOTE “XX” - “XX” 地段上在建中的樓宇(大廈名稱擬定 “C(第 X 座住宅)”)的 “B26,26樓 B 座” 作居住用途的獨立單位，物業標示編號為2XXX3-X，該土地以租賃制度批出，租賃批地期限再續期十年，由2015年12月5日起計”(以下簡稱“單位 B”)” 簽訂“臨時合同”，其內容見卷宗第44頁至第46頁，其內容在此視為獲完全轉錄。(已證事實 C 項)

4. 於上述“臨時合同”，雙方約定樓價為 HKD\$ 6,793,380.00，折合 MOP 6,997,181.00;並約定原告在簽訂該合同時先支付 HKD\$ 200,000.00作為定金；並約定自該合同

簽署起計14日內，雙方須在被告或 D 律師事務所指定之日期及時間，到 D 律師事務所簽署該單位之預約買賣合同及向有關政府機關辦理所需法律手續，不可逾期；並且約定倘原告不在上述約定的期限內簽署預約買賣合同，將即時喪失上述所指定金；並約定支付辦法。(已證事實 D 項)

5. 原告與被告於2018年3月15日於 E 大律師之見證下簽訂了兩份名為“買賣預約合同”的協議，而原告亦按約定分別支付屬單位 C 之首期 (HKD337,244.00，當中包含已支付之訂金 HKD200,000.00) 及屬單位 B 之首期 (HKD339,669.00，當中包含已支付之訂金 HKD200,000.00)。(兩份合同的内容見卷宗第47頁至第60頁，其内容在此視為獲完全轉錄) (已證事實 E 項)

6. 原告依照合同約定，曾分期繳付上述所指價金港元 2,695,652.00 (1348976+1346676=2,695,652.00港元)，折合為澳門幣2,776,521.56。(已證事實 F 項)

7. 2019年11月25日，原告收到被告通知需繳付上述兩個單位之餘款，及出席簽署上述兩個單位的本約合同。(見卷宗第72頁至第73頁，其内容在此視為獲完全轉錄) (已證事實 G 項)

8. 原告分別收到被告於2020年2月27日、3月4日、4月2日、及2021年4月23日之催告信函，須於2021年5月23日前繳清上述兩個單位之餘款。(見卷宗第74頁至第75頁，其内容在此視為獲完全轉錄) (已證事實 H 項)

9. 2021年8月13日收到被告委託律師發出之電郵，表示須繳付上述兩個單位的延期利息和轉名費後，合共1,764,260.59港元，被告才同意轉名。(見卷宗第76頁，其内容在此視為獲完全轉錄) (已證事實 I 項)

10. 原告立即委託律師發函與被告磋商請求扣減利息，以期能達成交易。(見卷宗第77頁，其内容在此視為獲完全轉錄) (已證事實 J 項)

11. 在 J 項的背景下，於2021年8月16日原告獲得回覆，被告透過代表律師表示同意將利息減少1/3(見卷宗第78頁，其内容在此視為獲完全轉錄) (已證事實 J-1項)

12. 原告沒有足夠經濟能力支付兩個單位的價金餘款及遲延利息。(已證事實 K 項)

13. 基於原告沒有支付餘下價金，被告向初級法院提起註銷登記之訴，案卷編號:CV2-22-0005-CPE。(已證事實 L 項)

14. 法院作出裁決，判決於2022年4月27日轉為確定，裁定兩個單位的預約取得登

記被註銷。(見卷宗第90頁至第94頁，其內容在此視為獲完全轉錄) (已證事實 M 項)

- 經審判聽證後獲得證明的事實：(相關認定事實的依據見卷宗第 181 至 183 頁)

15. 原告於2000年3月3日出生，簽訂上述“買賣預約合同”及一如獲證事實第3點的答覆向銀行申請借貸時未滿21歲。(對待證事實第1條的回答)

16. 原告繳納稅費(單位 C: 澳門幣 155,838.00 及 B 單位: 澳門幣 157,412.00)、手續費及登記費(C 單位: 澳門幣 20,196.00 及 B 單位: 澳門幣 20,296.00 元)，合共澳門幣 353,742.00。(對待證事實第 2 條的回答)

17. 在收到 G 項的通知後，原告分別向 F 銀行澳門分行及 G 銀行申請樓宇按揭貸款，惟兩間銀行均以“因客戶不符合首次置業之條件，故此按照澳門金融管理局之指引及要求，並不能以首次置業之按揭成數的80%的貸款批給原告”為理由，最多只能按上述兩個單位之樓宇價值的50%批給貸款。(對待證事實第3條的回答)

18. Foi declarada em Macau a verificação do primeiro caso importado de infecção do vírus Covid-19 em finais de Janeiro de 2020, e os reflexos da pandemia na economia de Macau se começaram a registar a partir do mês seguinte. (對待證事實第6條的回答)

19. No contexto referido em H, não pagando o Autor à Ré os valores em falta, a Ré acabou por resolver unilateralmente tais contratos e fazendo seus os pagamentos efectuados pelo Autor por conta desses contratos. (對待證事實第7條的回答)

* * *

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:

一、案件敘述：

原告A，持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為14XXXX6(5)之澳門居民身份證，現居於澳門XX大馬路XX號XX第XX座XX樓XX座，針對

被告**B有限公司**，葡文名稱**B**，法人住所位於澳門XX大馬路XX號XX XX樓XX座，在澳門商業及動產登記局的登記編號為3XXX0SO號，提起現審理的**通常宣告案**。

透過卷宗第101至103背頁經補正的起訴狀，原告陳述稱其於2018年1月28日與被告就當時為“座落於澳門XX馬路無門牌，LOTE “XX” - “XX” 地段上在建中的樓宇(大廈名稱擬定 “C(第X座住宅)”)的 “C24,24樓C座” 作居住用途的獨立單位，物業標示編號為2XXX3-X，該土地以租賃制度批出，租賃批地期限再續期十年，由2015年12月5日起計”(以下簡稱 “單位C”) ” 簽訂臨時買賣合同。其後，原告於2018年1月30日與被告就當時為“座落於澳門XX馬路無門牌，LOTE “XX” - “XX” 地段上在建中的樓宇(大廈名稱擬定 “C(第X座住宅)”)的 “B26,26樓B座” 作居住用途的獨立單位，物業標示編號為2XXX3-X，該土地以租賃制度批出，租賃批地期限再續期十年，由2015年12月5日起計”(以下簡稱 “單位B”) ” 簽訂臨時合同。原告與被告於2018年3月15日於E大律師之見證下簽訂了兩份名為 “買賣預約合同” 的協議，而原告亦按約定分別支付屬單位C之首期 (HKD 337,244.00，當中包含已支付之訂金 HKD200,000.00) 及屬單位B之首期 (HKD 339,669.00，當中包含已支付之訂金 HKD200,000.00) 。

原告尚指出，由於其於2000年3月3日出生，在簽訂上述 “買賣預約合同” 及向銀行借貸時未滿21歲，因此未能申請第12/2003號行政法規第三條所定的 “青年創業援助計劃”。其後，於2019年11月25日，原告收到被告通知需繳付上述兩個單位之餘款，及出席簽署上述兩個單位的本約合同。因此，原告分別向F銀行澳門分行及G銀行申請樓宇按揭貸款，惟兩間銀行均以 “因客戶不符合首次置業之條件，故此按照澳門金融管理局之指引及要求，並不能以首次置業之按揭成數的80%的貸款批給原告” 為理由，最多只能按上述兩個單位之樓宇價值的50%批給貸款。眾所周知，新冠疫情自2019年底開始爆發，嚴重重創本澳經濟，原告亦不例外，但原告仍向親朋好友借款以履行合同約定，購買上述兩個單位。然而，在銀行按揭不足以及經濟重創的影響下，原告實在沒法依照約定購買上述兩個單位。

根據起訴狀更為詳述的事實及法律理由，原告請求法庭根據《民法典》第431條、801條、799條結合第3條a)項規定，按衡平原則減少違約金，並要求被告退還部分原告曾經支付的合同款項。

*

經依法傳喚，被告作出卷宗第107至117背頁的答辯，當中請求法庭：

“Nestes termos e nos mais de direito aplicável, sempre com o mui douto suprimento de V. Exa., deve a presente acção ser julgada improcedente em sede de

despacho saneador-sentença, nos termos e ao abrigo do disposto na alínea b) do n.º 1 do artigo 429.º do CPC, por contradição intrínseca do Pedido ou, se assim se não entender, improcedente por não provada, com a consequente absolvição da contestante do pedido."

*

訴訟依照其餘下步驟進行。在法庭制作卷宗第133至135頁的清理批示及事實事宜篩選、處理當事人就事實事宜篩選提出的聲請異議並接納當事人提出的證據措施後，本案依法進行公開審理，並對調查基礎的事實進行認定。

*

本案所有當事人均沒有提交法律陳述。

本院現就案件作出審理。

*

二、訴訟前提：

本院對此案具有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

*

三、獲證事實：

對本案之實體問題而言，下列事實獲得證實：

(.....)

四、法律適用：

法院必須具體分析本案中獲視為已證之事實，並適用法律，以解決當事人之間的爭議。

本案中，分析獲證事實第1及3條，原告與被告分別於2018年1月28日及2018年1月30日訂立了兩份《民法典》第404及續後條文所規範的預約合同。

經過審判聽證，本案的獲證事實第6、7、8、12、13、14及19點顯示：

"6. 原告依照合同約定，曾分期繳付上述所指價金港元 2,695,652.00

(1348976+1346676=2,695,652.00港元)，折合為澳門幣2,776,521.56。

7. 2019年11月25日，原告收到被告通知需繳付上述兩個單位之餘款，及出席簽署上述兩個單位的本約合同。(見卷宗第72頁至第73頁，其內容在此視為獲完全轉錄)

8. 原告分別收到被告於2020年2月27日、3月4日、4月2日、及2021年4月23日之催告信函，須於2021年5月23日前繳清上述兩個單位之餘款。(見卷宗第74頁至第75頁，其內容在此視為獲完全轉錄)

12. 原告沒有足夠經濟能力支付兩個單位的價金餘款及遲延利息。

13. 基於原告沒有支付餘下價金，被告向初級法院提起註銷登記之訴，案卷編號:CV2-22-0005-CPE。

14. 法院作出裁決，判決於2022年4月27日轉為確定，裁定兩個單位的預約取得登記被註銷。(見卷宗第90頁至第94頁，其內容在此視為獲完全轉錄)

19. No contexto referido em H, não pagando o Autor à Ré os valores em falta, a Ré acabou por resolver unilateralmente tais contratos e fazendo seus os pagamentos efectuados pelo Autor por conta desses contratos.”

從上引事實可見，原告在接獲被告的通知以及其後的催告後，確沒有如期履行其合同責任。就合同義務未有如期履行一事上，根據《民法典》第788條規定，原告須證明其在不履行一事上沒有過錯，否則，根據按照《民法典》第436條第2款規定，被告有權沒收原告所交付的定金。

透過是次訴訟，原告請求法庭根據《民法典》第431條、801條、799條結合第3條a)項規定，按衡平原則減少違約金，並要求被告退還部分原告曾經支付的合同款項。

《民法典》第431條、801條、799條分別規定：

“第四百三十一條

(容許解除及變更之情況)

一、當事人作出訂立合同之決定所依據之情事遭受非正常變更時，如要求受害一方當事人履行該債務嚴重違反善意原則，且提出該要求係超越因訂立合同所應承受之風險範圍，則該受害當事人有權解除合同或按衡平原則之判斷變更合同。

二、解除合同之請求提出後，他方當事人得透過接受合同按上款規定被變更之意思表示，反對該請求。

第八百零一條

(按衡平原則減少違約金)

一、違約金明顯過多時，即使係基於嗣後原因所造成，法院仍得應債務人之請求而按衡平原則減少之；任何相反之訂定，均屬無效。

二、如債務已部分履行，則容許在第一款所指情況下減少違約金。

第七百九十九條

(違約金)

一、對於不履行、瑕疵履行或遲延履行之情況，當事人得透過協議定出可要求給予之損害賠償或可適用之制裁；前者稱為補償性違約金，後者則稱為強迫性違約金。

二、對違約金之性質有疑問時，視其屬補償性違約金。

三、雙方當事人得於同一合同中為不同目的定出多項違約金；然而，只就不履行情況定出一項違約金時，如其屬補償性質，則推定該違約金抵償一切損失，如其屬強迫性質，則推定該違約金抵償一切可適用之制裁。

四、違約金條款須以對主債務所要求之方式訂立；如該債務無效，違約金條款亦無效。”

此外，《民法典》第436條規定：

“第四百三十六條

(定金)

一、在設有定金之情況下，作為定金之交付物應抵充應為之給付；抵充不可能時，應予以返還。

二、交付定金之當事人基於可歸責於其本人之原因而不履行債務者，他方立約人有權沒收交付物；如因可歸責於他方立約人以致合同不被履行，則交付定金之當事人有權要求返還雙倍定金。

三、非導致不履行之一方當事人得選擇聲請合同之特定執行，只要按一般規定該當事人有權提出該聲請。

四、除另有訂定外，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則無須作出其他賠償，但如損害之數額遠高於定金數額，則就超出之損害部分獲得賠償之權利仍予保留。

五、第八百零一條之規定，經作出必要配合後，亦適用之。”

綜觀原告所陳述的理由，其試圖以兩方面的理據，分別是“情事變更”以及《民法典》第436條第5款所準用的第801條所規定的衡平扣減的機制，以支持其請求。以下，法庭將續一分析該兩組理據。

首先，就情事變更的問題，原告主張新冠疫情自2019年底開始爆發，嚴重重創本澳經濟，導致原告沒有足夠經濟能力支付兩個單位的價金餘款及遲延利息。就原告所陳述的內容，經過審判聽證，有關事實版本最終未能獲得證實(見待證事實第4條，其最終未能獲得證實，而就法庭認定事實的依據，可見卷宗第182及背頁所陳述的理由)。

根據《民法典》第335條第1款規定，原告負有陳述及舉證責任，證明《民法典》第431條所規定的各項要求的前提事實的存在。在其無法證明有關事實的情況下，本院未能認定原告所遭受的情況符合《民法典》第431條所規定的情況，故此，未能根據該規定滿足原告的請求。

就衡平扣減的機制，根據《民法典》第436條第5款所準用的第801條，當發生一方當事人有權沒收他方已交付的定金，又或一方當事人有權要求他方返還雙倍定金的情況下，倘應沒收的定金或有權要求返還的雙倍定金明顯過多時，即使是基於嗣後原因所造成，法院仍得應違反預約合同一方的請求而按衡平原則作出相應扣減。

同樣地，根據《民法典》第335條第1款規定，原告負有陳述及舉證相關的必要事實的責任，以顯示《民法典》第436條第5款所準用的第801條的適用。根據《民法典》第436條第4款，在一般情況下，如因合同之不履行已導致喪失定金或雙倍支付定金，則違約一方無須向他方再作出其他賠償，由此可見，喪失的定金是有賠償他方損失的功能。

本案中，原告未有陳述及證明足夠的事實，以顯示被告因為原告的不履行繼而實際承受的損失(例如是，當被告現時再向第三人出售相同的不動產時，被告將能以何種價格出售有關單位)，與原告一方所喪失的定金金額，兩者之間存在嚴重的不合比例的狀況。基於此，須裁定原告的請求理由不成立。

五、裁決：

綜上所述，本院裁定原告訴訟理由不成立，並就其提出的所有請求開釋被告。

訴訟費用由原告承擔。

著令登錄本判決及依法作出通知。

*

Quid Juris?

Ora, bem vistas as coisas, é de verificar-se que, praticamente, todas as questões levantadas pelo Recorrente já foram objeto de reflexões e decisões por

parte do Tribunal recorrido, e nesta sede, não encontramos vícios que demonstrem a incorrecta aplicação de Direito, muito menos os alegados vícios invalidantes da decisão atacada.

Nesta sede limitamo-nos a destacar os seguintes aspectos:

1) – Em nenhuma passagem dos contratos-promessa de compra e venda dos dois imóveis em causa fixa-se como *condição* de celebrar os contratos prometidos obter com sucesso os empréstimos bancários para financiar as compras em causa. Ou seja, a obtenção de empréstimos bancários nunca foi a base dos negócios em causa.

2) – A eclosão de pandemia também não foi causa atendível para alterar os termos acordados pelas partes no que se refere aos negócios em causa, já que tal não consta dos acordos celebrados pelas mesmas. Pelo contrário, atendas as circunstâncias da pandemia, a promitente-vendedora aceitou, conforme os factos assentes, que fossem reduzidos parcialmente os juros moratório!

3) – A pandemia poderá constituir uma circunstância para alterar os termos dos acordos celebrados, na medida em que os preços dos imóveis viessem a ser baixados substancialmente, então poderia (e deveria) invocar esta circunstância para reduzir (e só) os negócios em causa, mas não foi esta causa de pedir invocada pelo Recorrente/Autor, razão pela qual ficamos dispensados de abordar esta questão nesta óptica.

4) – Mesmo que existissem causas atendíveis, o que se poderia fazer é pedir a alteração parcial das cláusulas negociais acordadas, e não com base nisso deixaria de cumprir todo o acordo celebrado.

5) - Relativamente à redução da pena convencional, é do entendimento dominante:

“ -Do n.º 1 do art. 812.º vê-se que a redução só pode ter lugar quando a cláusula é «manifestamente excessiva». Assim, em princípio o devedor não pode pretender pagar indemnização inferior ao valor da pena convencional fixada. A única limitação a este princípio resulta do regime estabelecido no n.º 1 do artigo, no sentido da redutabilidade da pena convencional manifestamente excessiva. Com efeito, em tal caso, a pena pode ser reduzida, de acordo com a equidade. Este regime aplica-se quer a excessividade seja inicial (verificada no momento em que foi celebrado o negócio), quer seja superveniente (a que decorre da alteração das circunstâncias então vigentes) (L. A. Carvalho Fernandes, *Teor. Ger.*, 1983, 2.º-459).

- A cláusula penal, que representa liquidação convencional antecipada dos prejuízos pelo incumprimento, feito à *forfait*, deve, em princípio, ser respeitada por corresponder a um pacto querido e firmado pela vontade das partes que, certamente, ponderaram as suas vantagens e inconvenientes. Por conseguinte, o tribunal só devesse usar da faculdade que lhe confere o art. 812.º do Cód. Civil quando houver elementos concretos e seguros que, em critério de equidade e justiça, apontem para manifesto excesso da cláusula penal (STJ, 7-11-1989: *BMJ*, 391.º-565).

-I - A redução da cláusula penal só deve efectuar-se em casos excepcionais, como forma de evitar abusos evidentes, situações de clamorosa iniquidade a que conduzem penas manifestamente excessivas.
II – É ao penalizado que cumpre o ónus de provar que a cláusula penal é manifestamente excessiva (RE, 26-9-1995: *BMJ*, 449.º-459).

Não há elementos nos autos que demonstrem um abuso evidente pela Recorrida, ou uma inequidade clamorosa, nem penas manifestamente excessivas, pois as penas foram convencionadas pelas partes sem vícios invalidantes. Ao penalizado compete cumprir o ónus de provar que a cláusula penal é manifestamente excessiva, ónus este que não foi cumprido.

Assim, perante o decidido e o fundamentado do Tribunal recorrido, é da nossa conclusão que o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I - A redução equitativa da pena convencional admitida pelo art. 801.º do Código Civil de Macau (CCM) pode operar relativamente à restituição em dobro do sinal, no caso de incumprimento da obrigação, por parte de quem o recebeu, nos termos do n.º 2 do art. 436.º do mesmo Código, o mesmo raciocínio vale para a situação de incumprimento por parte de quem o pagou, mas com fundamentos diferentes.

II - A cláusula penal, que representa liquidação convencional antecipada dos prejuízos pelo incumprimento, feito à *forfait*, deve, em princípio, ser respeitada por corresponder a um pacto querido e firmado pela vontade das partes que, certamente, ponderaram as suas vantagens e inconveniências. A sua redução só deve efectuar-se em casos excepcionais, como forma de evitar os abusos evidentes, ou as situações de clamorosa iniquidade a que conduzem as

penas manifestamente excessivas.

*

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 pelo Recorrente.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 17 de Outubro de 2024.

Fong Man Chong
(Relator)

Ho Wai Neng
(1º Juiz-Adjunto)

Tong Hio Fong
(2º Juiz-Adjunto)