

Processo n.º 436/2022

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 24 de Novembro de 2022

ASSUNTOS:

- Presunção judicial e factos considerados assentes pelo Tribunal recorrido

SUMÁRIO:

I - A presunção consiste na dedução, na inferência, no raciocínio lógico por meio do qual se parte de um *facto certo, provado ou conhecido*, e se chega a um *facto desconhecido*. As *presunções de facto* são aquelas que se fundam nas *regras práticas da experiência*, nos ensinamentos hauridos através da observação empírica dos factos. É nesse saber de experiência feito que mergulham as suas raízes as presunções continuamente usadas pelo juiz na apreciação de muitas situações de facto,

II – Tais presunções já não valem, portanto absolutamente dispensáveis, quando existem factos dados pelo próprio Tribunal recorrido que são suficientes para resolver as questões levantadas, sob pena de se cair na contradição entre as

conclusões decorrentes directamente dos factos assentes e as eventuais tiradas de presunções.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 436/2022

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 24 de Novembro de 2022

Recorrente : **A Limitada** (A 有限公司) (*Autora*)

Recorrido : **B**(*Réu*)

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A Limitada (A 有限公司), Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datado de 17/12/2021, veio, em 18/03/2022, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 115 a 126, tendo formulado as seguintes conclusões:

a) O Tribunal *a quo* cometeu erro de julgamento, de direito, pelo que a A. vem impugnar a decisão do Tribunal *a quo* e vem recorrer da sentença para o Tribunal de Segunda Instância;

b) A A., ora recorrente, entende que o processo continha prova bastante para que o Tribunal *a quo* tivesse dado como provado para além da celebração do contrato de arrendamento e da entrega do locado pela A. ao R. (as fracções designadas pelas letras "E16", "F16", "G16", "H16", "I16" e "J16") a continuação do gozo do locado pelo R.;

c) O contrato de arrendamento é um contrato consensual, produzindo os seus efeitos

independentemente da entrega do locado ao arrendatário. Não existe, nem norma legal, nem cláusula contratual, que condicione a produção de efeitos do contrato de arrendamento para momento ulterior ao da celebração do contrato ou que exija a ocorrência de um outro facto ou a prática de um outro acto para que o contrato produza efeitos (entrega da coisa, por exemplo, que não é requisito da produção de efeitos do contrato de arrendamento ou de compra e venda);

d) O arrendamento é um contrato sinalagmático, em que a obrigação/prestação do senhorio é a entrega do locado ao arrendatário (art. 977.º, alínea a), do CC) e proporcionar -lhe o gozo do mesmo (art. 977.º, alínea b), do CC), tendo o arrendatário como obrigação/prestação principal o pagamento da renda (art. 983.º, alínea a), do CC);

e) O facto de se retirar dos arts. 405.º, n.º 1, e 406.º, alínea b), do CPC, que, dada a citação edital e a revelia absoluta do réu, não se consideram "*reconhecidos os factos articulados pelo autor*", não significa que haja uma inversão do ónus da prova a desfavor do autor;

f) O autor tem o ónus de invocar os factos que servem de fundamento à acção, que são os factos que fundamentam o pedido; o réu tem o ónus de contradizer os factos alegados pelo autor (impugnação) e o ónus de invocar factos que constituam causa impeditiva, modificativa ou extintiva do direito invocado pelo autor (excepção);

g) Não incide sobre o autor o ónus de invocar que cumpriu as suas obrigações: o autor tem o ónus de alegar os seus direitos; para além disso, o autor só terá o ónus de impugnar alegações de facto que o réu faça e constituam matéria de excepção. As partes não têm o ónus de alegar as suas próprias obrigações; as partes têm o ónus de alegar as obrigações da parte contrária que não foram cumpridas;

h) O facto constitutivo do direito do autor a ser pago das rendas é a celebração do contrato de arrendamento. Não são factos constitutivos do direito do autor (a) entregar o locado ou (b) assegurar ao locatário o gozo da coisa. Isso são obrigações do autor que caberia ao réu alegar não terem sido cumpridas, ou seja, O ónus de alegação e prova de que o autor não entregou o locado ao réu e/ou não lhe assegurou o gozo da coisa incide sobre o réu;

i) A revelia absoluta do réu não tem qualquer relevância, nem altera qualquer regra

relativa às questões do ónus de alegação e do ónus de prova. A revelia absoluta tem o efeito de colocar o réu na posição em que estaria se tivesse impugnado factos: os factos impugnados consideram-se não reconhecidos. Nada mais! Não tem o efeito de considerar alegadas excepções. Nem tem o efeito de considerar essas excepções provadas. Nem tem o efeito de inverter o ónus da prova que incide sobre o réu: não é por o réu estar em revelia absoluta que o autor fica onerado com um ónus que doutra forma não teria;

j) Decorre do disposto no art. 982.º, n.º 1, do CPC, que a obrigação do senhorio em assegurar o gozo do imóvel tem, após a sua entrega, um conteúdo primordialmente negativo, bastando a mera abstenção do senhorio em praticar actos que possam perturbar o gozo da coisa pelo arrendatário. Quer isto dizer que, provada que está a celebração do contrato de arrendamento e, ademais, a entrega do locado, necessariamente terá que ser dado como provado que o R. se mantém no gozo do locado, a não ser que o R. tivesse excepcionado o não cumprimento do contrato de arrendamento por parte da A.;

k) O Tribunal *a quo* não pode invocar oficiosamente a excepção peremptória do não gozo do locado pelo R., porque ela não é de conhecimento oficioso: arts. 414.º (*a contrario*) e 415.º do CPC;

l) Se o Tribunal *a quo* pudesse invocar essa excepção, teria de ter dado à A. o direito de contraditório (art. 3.º CPC). No exercício do direito de contraditório, a A. teria o direito de impugnar esses factos invocados (não entrega do locado ou não lhe ter assegurado o gozo da coisa). Uma vez impugnados esses factos, caberia ao R. o ónus de os provar. O Tribunal não pode alegar excepções peremptórias, nem pode inverter o ónus da prova, prejudicando a A. por uma conduta que não lhe é imputável: a revelia absoluta do R.! Não existe qualquer norma que o permita (a inversão do ónus da prova só ocorre nos termos especificados pela lei: art. 337º CC);

m) O Tribunal *a quo* nem sequer fez qualquer referência de ir alegar oficiosamente e considerar uma dessas excepções (a falta de prova do gozo do locado) a fim de absolver o R. na sentença final, nem deu à A. a possibilidade de impugnar essa excepção. Aliás, o Tribunal *a quo* até entendeu que não era necessário ouvir duas testemunhas que a A. requereu fossem oficiosamente

ouvidas ao abrigo do poder discricionário que os arts. 6.º, n.º 3, 532.º, n.º 3, e 548.º do CPC permitem (Despacho do Tribunal *a quo* de 28 de Outubro de 2021, fls. 65 dos autos);

n) Estão provados nos autos todos os factos que o autor tinha o ónus de provar: que celebrou com o réu um contrato de arrendamento de onde resultou o dever de este pagar rendas ao autor. O pagamento das rendas, a não entrega do locado ou o não gozo do locado, são defesas por excepção que não foram alegadas (nem podiam ser alegadas oficiosamente pelo Tribunal *a quo*), nem foram provadas por aquele sobre quem incidia, o ónus da respectiva prova: o réu!

o) Consequentemente, o R.. deveria ter sido condenado nos pedidos formulados pela A. na sua petição inicial, nomeadamente a resolução do contrato de arrendamento - com efeitos a contar da citação - e o pagamento das rendas em atraso e da indemnização até à entrega do locado.

*

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:

- 透過物業登記登錄編號 25XXX3G, 原告透過購買而取得座落於澳門 XX 大馬路 XX 號、XX 圍 XX 號及 XX 巷 XX 號樓宇(於物業登記局標示編號 4XX3) 16 樓作辦公室用途之"E16"、

“F16”、“G16”、“H16”、“I16”、“J16”及“K16”獨立單位(以下統稱“租賃單位”)。(卷宗第 14 至 26 頁，為著有關效力在此視為獲完全轉錄)(起訴狀第 1 條)

- 2017 年 8 月 24 日，原告與被告簽立了一份租賃合約(下稱“租賃合同”)，原告將包括上述“E16”、“F16”、“G16”、“H16”、“I16”及“J16”獨立單位出租予被告，租賃期為 6 年，由 2017 年 9 月 24 日至 2023 年 9 月 23 日。(卷宗第 27 至 29 頁，為著有關效力在此視為獲完全轉錄)(起訴狀第 2 條)

- 根據上述租賃合同第 2 條之規定，每月租金分別如下：(起訴狀第 3 條)

租賃期間	每月租金(下稱“每月租金”)
2017年9月24日至2019年9月23日	港幣陸萬元(HK\$60,000)
2019年9月24日至2021年9月23日	港幣陸萬玖仟元(HK\$69,000)
2021年9月24日至2023年9月23日	港幣柒萬玖仟叁佰伍拾元(HK\$79,350)

- 同時，按照租賃合同第 3 條之規定，雙方還約定，被告應於每月 5 號前將該月 1 日至 30 (或 31)日之租金直接存入原告之 C 銀行賬戶內，賬戶號碼為：713XXX81。(起訴狀第 4 條)

- 簽立上述租賃合同後，原告已將“E16”、“F16”、“G16”、“H16”、“I16”及“J16”獨立單位交付予被告使用。(起訴狀第 5 條)

* * *

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、概要

聲請人A有限公司 (A LIMITADA)，身份資料載於卷宗，針對被聲請人B，身份資料載於卷宗，提起勒遷之訴特別訴訟程序。

聲請人所指出的有關事實及法律依據載於第2至7頁的起訴狀內，並在此視為完全轉錄。

*

聲請人請求裁定本訴訟理由成立，並命令：

1. 宣告解除原告與被告就澳門 XX 大馬路 XX 號、XX 圍 XX 號及 XX 巷 XX 號樓宇 <D 中心> (於物業登記局標示編號 4XX3) 16 樓作辦公室用途之“E16”、“F16”、“G16”、“H16”、“I16”、“J16”及“K16”獨立單位所簽訂之租賃合同；
2. 勒令被告立即將上指租賃單位按原狀返還予原告；
3. 判處被告向原告支付由 2020 年 5 月 1 日至 11 月 30 日之已到期租金港幣肆拾捌萬叁仟元 (HK\$483,000) 及相關之遲延利息，截至本日，遲延利息累計港幣壹萬肆仟叁佰貳拾壹元貳角柒分伍厘伍毫 (HK\$14,321.2755)，總數折合為澳門幣伍拾壹萬貳仟貳佰肆拾元玖角壹分叁厘捌毫 (MOP\$512,240.9138)；
4. 判處被告向原告支付訴訟待決期間到期之租金及相關之遲延利息予原告；
5. 判處被告於法院作出判決解除租賃合同後，並於遲延返還承租物時，支付雙方當事人所訂定之租金 (由 2019 年 9 月 24 日至 2021 年 9 月 23 日租賃期間之每月 HK\$69,000；由 2021 年 9 月 24 日租賃期開始每月租金 HK\$79,350) 之兩倍予原告作為損害賠償，直至其交還有關租賃單位予原告；
6. 判處被告支付因本案而生之訴訟費用及職業代理費。

聲請人附同起訴狀提交了卷宗第 8 至 29 頁之文件。

*

因被告下落不明，本法庭對其作公示傳喚。

其後，被告由檢察院代理，且沒有提交答辯狀。

*

在依法進行辯論及審判之聽證後，本院現對案件作出審理。

*

二、訴訟前提

本法庭對此案有管轄權，本案的訴訟形式恰當。

雙方當事人享有當事人能力、訴訟能力、正當性及訴之利益。

不存在妨礙審理案件實體問題的抗辯、無效或其他先決問題的情況。

*

三、事實理由

經辯論及審判之聽證後，本案以下事實被視為獲得證實：

(.....)

*

本案的證據只有書證而沒有人證及其他證據方法，而上述已證事實則僅建基於有關書證並作以下分析而認定。

原告對涉案“E16”、“F16”、“G16”、“H16”、“I16”、“J16”及“K16”獨立單位的取得及有關登錄載於卷宗第14至26頁的物業登記證明。

涉案的租賃合約及其條款載於卷宗第27至29頁，當中原被告分別為出租人及承租人，而租賃標的包括上述“E16”、“F16”、“G16”、“H16”、“I16”及“J16”獨立單位。然而，對於“K16”獨立單位而言，從該租賃合約顯示其被手寫(在旁有律師樓的蓋印)更改為“D16”獨立單位，此一更改令本法庭確信原告所出租的單位為“D16”獨立單位而非“K16”獨立單位。退一步而言，在本案缺乏其他證據下，假設無法認定出租單位為更改後的“D16”獨立單位，但因該租賃合約對此一獨立單位欠缺進一步的識別資料的描述，故有關更改將至少導致無法確定“K16”獨立單位為出租單位。因此，除證實雙方曾租賃上述六個獨立單位外，無充份證據證明原告曾出租“K16”獨立單位予被告。至於“D16”獨立單位，基於處分原則，其超出本案須予認定的事實範圍。

這樣，在起訴狀中凡涉及被告對“K16”獨立單位的享用、租金計算及欠付等事實亦受妨礙而不獲證實，同時亦僅證實上述租賃合約之租金，而不能證實有關租金當中乃對應於“K16”獨立單位，以及該租金對應於其餘六個獨立單位的比例。

起訴狀第4條事實基於上述租賃合約而證實。

另一方面，上述租賃合約載明於簽署租約當日(2017年8月24日)即開始免租裝修期，而原告當天已聲明收取了按金及首月(2017年10月24日)租金。結合一般生活經驗法則，可推斷原告於簽定租賃合約當天已將“E16”、“F16”、“G16”、“H16”、“I16”及“J16”獨立單位(不包括“K16”獨立單位)交付被告以供其使用。

雖然從上述租賃合約可推斷原告已交付上述六個獨立單位予被告，而按照該租賃合約所約定的租賃期間似乎又可以推斷被告自獲交付上述單位起的租賃期間內一直使用上述單位，但是後一推斷僅依賴於首個推斷(交付)以及租賃期間而作出，而沒有任何其他有利的證據或跡象可以肯定或鞏固此一推斷，尤其是，在本案沒有任何證人下，完全沒有任何其他證據顯示被告實際上是否一直有租用上述單位，尤其是欠缺一直以來的繳付租金記錄，也沒有被告目前仍占用上述單位之任何證據。雖然原告提交了收取租金的銀行帳戶的月結單(2020年1月至9月)，但該月結單只有四筆入票者不明且不定期的存款記錄，當中除2020年3月12日的入帳金額與合同所定的租金金額相同以外，其餘三筆均有所不同(月結單上的手寫註記可推斷為原告作出，但因不知其真實性而不採信)，故不能單憑該月結單的帳戶與租賃合約的收取租金的帳戶相同而認定有關存款由被告為繳付租金而作出，從而有關月結單不能用作證明或支持被告實際上有一直租用(包括目前占用)上述單位之充份證據。

除此之外，本案亦沒有任何證據顯示原告曾因被告實際租用上述單位但沒有繳付租金而採取任何催告之措施。

在欠缺充份及穩妥的證據的情況下(尤其是上述有關推斷的證明力十分薄弱且憑此不

足以構成充份及穩妥的證據)，按照舉證責任的分配規則，本法庭認為原告於起訴狀第6至8及10條之事實應認定為不獲證實，尤其是因欠缺充份且穩妥的證據而不能證實被告一直持續地及自由地使用(包括目前占用)上述六個獨立單位。接續地，因被告欠繳租金的事實取決於前一事實，故此事實的不獲證實導致被告欠繳租金的事實亦不獲證實。

起訴狀的其他內容因分別屬於不重要事實、結論性事實或法律問題而不予認定。

*

四、法律理由

在審定了案件事實後，現須解決相關法律適用的問題，從而對當事人的請求作出審判。

在本訴訟中，原告以被告沒有按照其所訂立的租賃合同繳付各期租金為由要求解除有關租賃合同、勒遷、支付已到期及將到期租金、遲延利息及在解除租賃合同後因遲延返還租賃物下至獲交還租賃單位為止以雙倍租金計算的損害賠償。

*

根據《民法典》第969條規定：「租賃係指一方負有義務將一物提供予他方暫時享益以收取回報之合同。」

根據同一法典第970條規定：「租賃以不動產為標的者稱為不動產租賃；以動產為標的者稱為動產租賃。」

根據上述已證事實，原告與被告於2017年8月24日簽訂了卷宗第27至29頁之租賃合約，當中前者將其所取得且位於澳門XX大馬路XX號、XX圍XX號及XX巷XX號樓宇16樓作辦公室用途之“E16”、“F16”、“G16”、“H16”、“I16”及“J16”獨立單位租予被告，租賃期六年，由2017年09月24日起至2023年09月23日止。然而，本案不能證實原告同時將“K16”獨立單位租予被告。

另一方面，上述“E16”、“F16”、“G16”、“H16”、“I16”及“J16”獨立單位(連同“D16”獨立單位，但該單位並不屬於本案的審理範圍)的每月租金先後為港幣60,000元(2017年9月24日至2019年9月23日)、港幣69,000元(2019年9月24日至2021年9月23日)及港幣79,350元(2021年9月24日至2023年9月23日)。

對於“E16”、“F16”、“G16”、“H16”、“I16”及“J16”等六個獨立單位而言，上述合同符合《民法典》第969條規定之各項特徵，故應定性為租賃合同。

然而，因無法證實原告將“K16”獨立單位租予被告，故無法認定就此單位而言存在租賃合同，從而原告所提出的涉及到“K16”獨立單位的請求應認定為理由不成立。

*

根據《民法典》第1013條規定，「一、動產租賃得基於下列任一原因而終止：a)當事人協議廢止；b)解除；c)失效；d)單方廢止。二、不動產租賃除可基於上款所指之原因而終止外，尚可因符合第一千零三十八條及第一千零三十九條所規定之單方終止情況而終止。」

同一法典第1017條第2款規定，「二、出租人以承租人不履行義務為依據解除合同時，解除須由法院命令作出；如涉及不動產租賃，則僅在第一千零三十四條所規定之情況下，出租人方可解除合同。」

同一法典第1034條a)項規定，「出租人僅在承租人處於下列任一情況下方可解除合同：a)未在適當之時間及地點支付租金，亦未作出可解除債務之提存，但不影響第一千零一十九條規定之適用；…」

案中，因沒有充份證據證實被告此後一直持續地及自由地實際使用(包括目前占用)上述六個獨立單位，以致於不能證實被告欠繳租金，從而不符合《民法典》第1034條a)項所規定的因欠繳租金而導致合同解除的情況。

因此，應認定原告所提出的解除租賃合同、支付欠繳已到期及將到期租金及遲延利息之請求理由不成立。

另外，基於租賃合同的解除請求不成立，且因無法證實被告目前有占用上述六個獨立單位，因而亦導致勒遷及在解除合同後遲延返還租賃物而生之雙倍租金損害賠償之請求理由不成立。

*

五、決定

綜上所述，本院裁定原告的訴訟理由全部不成立，並駁回對被告之請求。

訴訟費用由原告承擔。

作出登錄及通知。

*

Quid Juris?

Ora, existe um conjunto de questões que importa esclarecer nesta sede do recurso:

Contradição entre o facto assente e a argumentação decisiva na sentença:

1) - O Tribunal recorrido deu provado o facto constante do artigo 5º da PI: Provado que “簽立上述租賃合同後，原告已將“E16”、“F16”、“G16”、

“H16”、“I16”及“J16”獨立單位交付予被告使用。(起訴狀第 5 條)”, mas na fundamentação da decisão afirmou: “(...) 在本案沒有任何證人下, 完全沒有任何其他證據顯示被告實際上是否一直有租用上述單位 (...).

Houve gozo efectivo ou não do locado por parte do arrendatário, é uma questão irrelevante, desde que o locado foi entregue e o locador não praticou nenhum acto que impeda tal gozo!

Outra incoerência é na interpretação dos termos fixados pelo contrato de arrendamento junto aos autos. No que se refere à fracção 16º-K, houve efectivamente uma rectificação e o que foi comprovado pelo sinete de um advogado. O que também é uma questão irrelevante, já que o contrato de arrendamento menciona expressamente que o objecto do arrendamento é 7 fracções autónomas para escritório, e, conforme o teor da certidão do registo predial constante de fls. 26 dos autos, a Recorrente é proprietária de todo o piso de 16º andar, que contém no total 11 fracções autónomas, não se afasta a hipótese de que o Recorrido mudou de ideia, em vez de ficar a fracção autónoma 16º-K, passou a escolher a fracção 16º-D, daí tal rectificação pelo advogado que presenciou a assinatura do acordo em causa. Mas o mais importante é que o contrato de arrendamento mencionou expressamente que no total 7 fracções autónomas e a renda foi fixada “*em bloco*” em HK\$60,000.00 mensalmente (Cfr. cláusula 2ª contrato). Por isso, não se compreende a afirmação do Tribunal recorrido: “(...) 這樣, 在起訴狀中凡涉及被告對“K16”獨立單位的享用、租金計算及欠付等事實亦受妨礙而不獲證實, 同時亦僅證實上述租賃合約之租金, 而不能證實有關租金當中乃對應於“K16”獨立單位, 以及該租金對應於其餘六個獨立單位的比例。 (...)”.

2) – Igualmente falta a coerência quando o Tribunal recorrido aceitou

o acordo como verdadeiro, mas sem base factual não admitiu os termos nele fixados, nomeadamente no que se refere ao valor de renda fixado e o não pagamento da renda a partir de data indicada referida pela senhoria, igualmente não admite os documentos – extractos de conta bancária juntos pela Autora para comprovar que o Réu efectivamente chegou a pagar as renda e a partir daquele momento deixou de o fazer. Este resultado interpretativo do Tribunal recorrido violou o disposto no artigo 370º do CCM que dispõe:

(Força probatória)

1. O documento particular cuja autoria seja reconhecida nos termos dos artigos antecedentes faz prova plena quanto às declarações atribuídas ao seu autor, sem prejuízo da arguição e prova da falsidade do documento.

2. Os factos compreendidos na declaração consideram-se provados na medida em que forem contrários aos interesses do declarante; mas a declaração é indivisível, nos termos prescritos para a prova por confissão.

3. Se o documento contiver notas marginais, palavras entrelinhadas, rasuras, emendas ou outros vícios externos, sem a devida ressalva, cabe ao julgador fixar livremente a medida em que esses vícios excluem ou reduzem a força probatória do documento.

A propósito da força probatória dos documentos particulares, observou-se:

“(…)

a) *Documentos particulares escritos e assinados, ou só assinados, pela pessoa a quem são imputados.*

Relativamente aos documentos particulares, seja qual for a modalidade

que revistam (autenticados, legalizados, ou despídos de qualquer intervenção notarial), uma vez provada a *autoria* da letra e assinatura, ou só da assinatura, tem-se por plenamente provado que o signatário *emitiu* todas as declarações constantes do documento, sem prejuízo da arguição e prova da falsidade deste (art.376.º, 1).

Mas *nem todos os factos* referidos nessas declarações se têm por provados.

Como *provados - plenamente provados* - apenas se consideram os *factos* que forem *desfavoráveis ao declarante*,

(...)

A razão da *divisória* nitidamente traçada, sob esse aspecto, na 1.^a parte do n.º 2 do artigo 376.º do Código Civil está em que, no respeitante às declarações de ciência, ninguém pode ser aceite como testemunha qualificada em causa própria (*nemo idoneus testis in re sua*) e, relativamente às declarações de vontade, ninguém pode, em princípio, constituir título escrito a seu favor (arvorar-se em dono de uma coisa ou em credor de outra pessoa).

Com uma limitação, porém, assaz importante: O interessado que quiser *aproveitar-se* da parte do documento *desfavorável* ao signatário, aceitando assim o documento como idóneo ou verdadeiro, terá de aceitar também, por uma questão de coerência, a parte do documento *favorável* ao seu autor, sem prejuízo da possibilidade de demonstrar que, nesta parte, o documento não corresponde à realidade. Consagra-se deste modo, na 2.^a parte do n.º 2 do artigo 376.º do Código Civil, o princípio da *indivisibilidade* da declaração documentada, fazendo recair sobre quem aproveita da parte do documento desfavorável ao seu autor o ónus de *provar o contrário* da parte favorável aos interesses dele (cfr. art.360.º do Cód. Civil).

O valor probatório atribuído aos documentos particulares, à semelhança do que sucede com a força probatória das declarações das partes contidas nos

documentos autênticos, não impede que as *declarações* por ele cobertas sejam impugnadas ou atacadas por via de exceção, com base em qualquer dos vícios ou defeitos capazes de ditar a ineficácia *lato sensu* do negócio. (*in Manual de Processo Civil, Antunes Varela, J. Miguel Beleza, Sampaio e Nora, Coimbra Editora, Limitada, 2ª edição, pág. 523 e seguintes*).

Depois, na sentença recorrida afirmou-se que não se sabe se o Réu/Recorrido incorreu em mora ou não uma vez que não foi feita interpelação, não nos parece certo este entendimento, uma vez que há mora do devedor independentemente da interpelação, tratando-se de obrigação de prazo certo (Cfr. artigo 794º/2-a) do CCM).

*

Igualmente importa destacar os seguintes aspectos:

a) – As exceções peremptórias eventualmente verificadas, traduzidas em incumprimento pela senhoria de dar gozo ao Réu do locado, não podem ser conhecidas oficiosamente pelo Tribunal, sob pena de se violar os artigos 414º (a contrário) e 415º do CPC;

b) – O Tribunal recorrido lançou mão, em várias passagens da fundamentação da decisão, do mecanismo de presunção judicial, ora, não nos parece necessário este raciocínio, já que os factos considerados provados são suficientes para resolver as questões levantadas e valem além das presunções que são absolutamente dispensáveis.

A propósito de presunção judicial, observou-se:

"(...)

A presunção consiste na dedução, na inferência, no raciocínio lógico por meio do qual se parte de um *facto certo, provado* ou *conhecido*, e se chega a um *facto desconhecido*.

Chama-se, por vezes, *presunção ao facto que serve de premissa* à conclusão sobre o outro facto que interessa provar. Mas a esse facto (à existência de *justo título*, no exem figurado) dar-se-á, com maior propriedade, o nome de *base da presunção*.

A prova por presunção reveste uma importância prática extraordinária, visto haver muitos factos, com interesse decisivo para a procedência das acções (v. g., o adultério, nas acções de divórcio ou de separação com esse fundamento; a culpa, nas acções de indemnização fundadas na responsabilidade civil por facto ilícito extracontratual), que poucas vezes podem ser objecto de *prova directa*, tendo o julgador de contentar-se com meras presunções, sob pena de se denegar justiça a cada passo.

Apesar disso, à prova por presunções não corresponde nenhum *procedimento probatório específico*. E assim se explica que, ocupando embora uma secção especial (II) - artigos 349.º e segs. - no capítulo (II) que, dentro do Código Civil, regula a matéria das *provas*, as presunções não constituam objecto de nenhuma secção própria no capítulo que, dentro do Código de Processo Civil, trata a *instrução* do processo (arts. 513.º e segs.).

Modalidades. Dentro da categoria geral das presunções, cabe distinguir entre as *presunções legais* ou de *direito* e as *presunções naturais, judiciais* ou de *facto*.

(...)

As *presunções naturais, judiciais* ou *de facto* são aquelas que se fundam nas *regras práticas da experiência*, nos ensinamentos hauridos através da

observação (empírica) dos factos. É nesse saber de experiência feito que mergulham as suas raízes as presunções continuamente usadas pelo juiz na apreciação de muitas situações de facto.

(...)

«Quem tem a seu favor a presunção legal, diz-se no artigo 350º do Código Civil, escusa de provar o facto a que ela conduz», mas terá, em contrapartida, de *provar o facto* que conduz à ponte da presunção.

E, no preenchimento deste *ónus recuado*, a parte terá que socorrer-se de qualquer dos procedimentos previstos e regelados na lei processual.

A prova por presunção, exceptuado o caso das presunções *iuris et de iure*, admite *contraprova* e, por maioria de razão, *prova do contrário*. Esta *prova do contrário*, bem como a *contraprova*, dirige-se contra o *facto presumido*, visando convencer o juiz de que, não obstante a realidade do facto que serve de base à presunção, o *facto presumido* não se verificou ou o direito presumido não existe.

Note-se, por último, que a prova por sunções só é admitida nos termos em que é legalmente permitido o recurso à *prova testemunhal* (art.351.º do Cód. Civil)” (*in Manual de Processo Civil, Antunes Varela, J. Miguel Beleza, Sampaio e Nora, Coimbra Editora, Limitada, 2ª edição, pág. 501 e seguintes*).

Estes ensinamentos valem, *mutatis mutandis*, para o caso em apreciação.

No caso dos autos, há factos assentes suficientes para resolver o litígio, e como tal o recurso às presunções seria um erro na apreciação dos factos e também na aplicação de normas jurídicas, o que é razão bastante para alterar a

decisão recorrida.

Uma nota final, compreende-se que existe alguma “anormalidade” no caso em exame, porque em situações normais e se trata de uma pessoa sensata, depois de celebrar o acordo, se por qualquer razão que quer por termo ao acordo, devia aparecer para negociar com a parte contrária para resolver as questões e não simplesmente “desapareceu”! Uma situação estranha! Mas compete-nos apenas julgar os factos e aplicar o Direito! *Dura lex sede lex!*

Assim, nos termos dos factos fixados e em conformidade com as regras jurídicas aplicáveis, há-de ser revogada a sentença, passando a decidir nos seguintes termos:

1) – Declarar resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre a Autora e o Réu a partir da prolação desta sentença, condenando-se o Réu restituir à Autora as fracções autónomas identificadas no respectivo contrato, no estado em que as mesmas se encontram nos termos requeridos pela Recorrente.

2) – Condenar o Réu a pagar à Autora as rendas vencidas, desde 1/05/2020 a 30/11/2020, no valor de HK\$483,000.00, acrescido de indemnizações, a título de juros de mora, no valor de HK\$14,321.30.

3) – Condenar o Réu a pagar as rendas vencidas desde 1/12/2020 até à presenta data, momento em que é decretada a resolução do contrato em causa, acrescida de indemnizações fixadas na cláusula 4^a do contrato de arrendamento, sendo o valor liquidado em sede da execução da sentença.

4) – Condenar o Réu nas custas em ambas as instâncias.

*

O pedido indicado sob o nº 5) da PI não pode ser atendido no seu

todo, na medida em que, decretada a resolução do contrato de arrendamento, a seguir, a Recorrente poderá lançar mão do mecanismo do artigo 935º do CPC para reaver o locado, não podendo, assim, continuar a exigir o pagamento das rendas, sob pena de estarmos a premiar duplamente a senhoria.

*

Síntese conclusiva:

I - A presunção consiste na dedução, na inferência, no raciocínio lógico por meio do qual se parte de um *facto certo, provado ou conhecido*, e se chega a um *facto desconhecido*. As *presunções de facto* são aquelas que se fundam nas *regras práticas da experiência*, nos ensinamentos hauridos através da observação empírica dos factos. É nesse saber de experiência feito que mergulham as suas raízes as presunções continuamente usadas pelo juiz na apreciação de muitas situações de facto,

II – Tais presunções já não valem, portanto absolutamente dispensáveis, quando existem factos dados pelo próprio Tribunal recorrido que são suficientes para resolver as questões levantadas, sob pena de se cair na contradição entre as conclusões decorrentes directamente dos factos assentes e as eventuais tiradas de presunções.

*

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 conceder provimento ao presente recurso,**

revogando-se a sentença recorrida e passando a sentenciar nos seguintes termos:

1 – Declarar resolvido o contrato de arrendamento celebrado entre a Autora e o Réu a partir da prolação desta sentença, condenando-se o Réu restituir à Autora as fracções autónomas identificadas no respectivo contrato, no estado em que as mesmas se encontram nos termos requeridos pela Recorrente.

*

2 – Condenar o Réu a pagar à Autora as rendas vencidas, desde 1/05/2020 a 30/11/2020, no valor de HK\$483,000.00, acrescido de indemnizações, a título de juros de mora, no valor de HK\$14,321.30.

*

3 – Condenar o Réu a pagar as rendas vencidas desde 1/12/2020 até à presenta data, momento em que é decretada a resolução do contrato em causa, acrescida de indemnizações fixadas na cláusula 4ª do contrato de arrendamento, sendo o valor liquidado em sede da execução da sentença.

4 – Julgam-se improcedentes os demais pedidos da Autora/Recorrente, absolvendo-se deles do Réu.

*

Custas pelo Recorrido em ambas as instâncias.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 24 de Novembro de 2022.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

Tong Hio Fong