

Processo n.º 941/2024

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 27 de Fevereiro de 2025

ASSUNTOS:

- “*Promessa provisória*” da celebração posterior do formal contrato-promessa de compra e venda de imóveis nos termos da Lei nº 7/2013, de 27 de Maio

SUMÁRIO:

I – A matéria factual assente demonstra que foi celebrado um “*acordo provisório de promessa*” em 29/06/2019, o que deve ser entendido como uma “promessa” da celebração do contrato-promessa formal de compra venda que veio a ter lugar posteriormente, ou, uma outra leitura possível: um acordo preliminar do contrato-promessa, já que tal acordo se sujeita à “ratificação” do empreendedor (dono) dos Edifícios em causa (*porque a parte A do primeiro acordo não é dona dos imóveis em causa*) e faltam muitos outros elementos legalmente prescritos para celebrar o respectivo formal contrato-promessa de compra e venda previsto na Lei nº 7/2013, de 27 de Maio. Assim, bem interpretada a vontade das partes, é de entender que se trata de uma “*promessa preliminar*” (o 1º acordo) para celebração do formal “contrato-promessa de compra e venda” prescrito na citada Lei nº 7/2013.

II - Ficou demonstrado igualmente que, em 03/07/2019 (3 dias depois da celebração do 1º acordo-promessa), foi celebrado um outro acordo, que incide sobre o mesmo objecto, pelos mesmos sujeitos (com intervenção de ainda outros) com reconhecimento notarial das assinaturas, é de entender que o primeiro acordo veio a ser substituído pelo 2º, validamente celebrado, e também se deve concluir daí que as partes querem mesmo celebrar aquele negócio, pois o que prevalece é sempre a vontade mais recente das partes quando estas declaram claramente a sua vontade nos termos escritos, o que determina a inutilidade de apreciar a validade do primeiro acordo.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 941/2024

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 27 de Fevereiro de 2025

Recorrentes : - **(A)** *(1ª Autora)*
- **(B)** *(2º Autor)*

Recorridas : - **(C) Internacional - Recreio e Investimentos (Macau), S.A.**
(國際(C)(澳門)娛樂投資股份有限公司) *(1ª Ré)*
- **Sociedade (D) Grupo, Limitada ((D)集團有限公司)** *(2ª Ré)*
- **Agência De Propriedade (E) (Macau) Limitada ((E)(澳門)地產代理有限公司)** *(3ª Ré)*

*

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 20/06/2024, veio, em 09/07/2024, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 611 a 616, tendo formulado as seguintes conclusões:

A. 由於上訴人已喪失其於給付中之利益而導致第一被上訴人已處於確定不履行狀態

1. 初級法院認為在本案中，並無客觀事實顯示《民法典》第797條第1款a項的客觀狀況發生。

2. 在尊重初級法院見解的前提下，上訴人不同意上述觀點。
3. 如因遲延而導致債權人已喪失其於給付中的興趣，則視為構成第790條所指的債務不履行。
4. 當因債務人的遲延而導致債權人已喪失其於給付中的興趣時，便構成確定不履行。
5. 至於給付中之利益是否喪失，應依客觀標準認定。
6. 根據澳門《土地法》的規定，只要第一被上訴人未能於土地之利用期限前(即2021年5月17日)獲發使用准照，則土地的臨時批給亦告失效。
7. 上訴人合理期望第一被上訴人至少能於土地之利用期限前獲發由土地工務運輸局發出的使用准照。
8. 如若第一被上訴人在2021年5月17日或之前未獲發使用准照，這種巨大的不確定性使得讓上訴人繼續信守一個不知將來能否實現的承諾已經逾越了善意原則的限度，同時也損害了上訴人的利益。
9. 任何一個具有中等智力、警覺及審慎度的人，如果被放到上訴人的位置，都不會有興趣去繼續等待簽訂涉案獨立單位的買賣公證書，否則就會面臨即便支付了單位全款，但購買單位的願望仍然落空的風險，而顯而易見的是沒有人願意冒這個風險，因此上訴人已經在客觀上喪失了其對於給付的興趣。
10. 綜上所述，第一被上訴人之行為已構成《民法典》第797條第1款a項的債務過錯確定性不履行的狀況，原審法院的決定錯誤判定本案中無客觀事實顯示《民法典》第797條第1款a項的客觀狀況，應撤銷原審法院有關決定。

B. 由於被告之給付未於上訴人透過催告而合理定出之期間內作出而導致第一被上訴人處於確定不履行狀態

11. 初級法院認為單純獲證事實第34點的信函不足以使第一被上訴人處於確定不履行狀況。
12. 在尊重初級法院見解的前提下，上訴人不同意上述觀點。
13. 上訴人認為在土地之利用期限前(即2021年5月17日)又或在上訴人於獲證事實第34點的信件中給予第一被上訴人的期限內，獲發使用准照應視為預約買賣合同的次要義務或附

屬義務。

14. 而第一被上訴人若違反該義務，則屬於嚴重違約，因為這讓上訴人無限期等待，處於完全不確定的狀態，是不合理的，更會導致締結本約合同(主要給付義務)已變為不可能。

15. 根據獲證事實第34點的信件，以證明上訴人曾要求第一被上訴人於2022年9月24日之最後期限前履行次要義務或附屬義務，即將土地臨時批給續期或將批給轉為確定。

16. 綜上所述，由於第一被上訴人未能於最後期限(即2022年9月24日)前將土地臨時批給續期或轉為確定，根據《民法典》第797條第1款b項的規定，被告已構成債務過錯確定性不履行，原審法院的決定錯誤判定單純獲證事實第34點的信函不足以使第一被上訴人處於確定不履行狀況，應撤銷原審法院有關決定。

綜上所述，請求尊敬的法官 閣下撤銷原審判決並裁定上訴人之上訴理由成立！

*

Agência De Propriedade (E) (Macau) Limitada ((E)(澳門)地產代理有限公司), ofereceu a resposta constante de fls. 624 a 635, tendo formulado as seguintes conclusões:

一. 第一及第二上訴人並未喪失其於給付中之利益而導致第一被上訴人已處於確定不履行狀態

A. 原審法院認為在本案中並無客觀事實顯示《民法典》第797條第1款a項的客觀狀況發生。

B. 第一及第二上訴人於上訴理由第1點至第22點提出反對，指由於第一被上訴人在涉案單位所在土地之利用期限前尚未獲發使用准照，上訴人已沒有意願承擔支付全數單位款項但土地批給面臨失效的風險，在客觀上喪失對給付的利益，第一被上訴人已處於確認不履行狀態。

C. 除給予充分尊重外，第三被上訴人並不同意上述主張。

D. 首先，這是因為本案中並不存在《民法典》第797條遲延的情況。

E. 透過簽署《預約買賣合同》，第一上訴人已同意在涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記之通知日起計90日內簽署涉案物業之買賣公證書，且具體日期由第一被上訴人訂定。

F. 但雙方未透過任何合同約定任何將涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記之期限。

G. 因此，在涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記前，並不存在遲延的狀況。

H. 其次，本案中亦不存在第一及第二被上訴人所指在客觀上喪失了其對於給付之利益。

I. 根據《土地法》第166條及第167條之規定，以及尊敬的終審法院在2018年5月23日和2018年6月6日分別於第7/2018號案和第43/2018號案件中作出的合議庭裁判，土地之臨時批給合同必須透過由行政長官作出宣告批給失效的行政行為方失效。

J. 正如已證事實第II點及卷宗第402頁及第403頁涉案單位之物業登記證明書所顯示，涉案土地已於2022年11月14日轉為確定性批地，並於2022年11月29日完成租賃批地續期十年之登記，續期自2021年11月20日開始計算。

K. 涉案土地由始至終未存在過因租賃批給到期，導致土地批給失效或可能失效的狀況。

L. 如同原審法院於判決中所認同，基於各行政部門的行政手續處理需時，可能使確定性的分層登記只可能在臨時批給期限後完成，但不代表臨時批給會在到期時自動失效。

M. 本文中，由於第一被上訴人已經對土地進行了利用，行政長官從未對涉案土地之臨時批給宣告失效，行政當局更未因此開展過批給失效的行政程序。

N. 涉案土地之租賃批給一直處於有效期內。

O. 同時，透過庭審上第二被上訴人之職員(F)之證言可證實，涉案單位所在之樓盤並沒有出現過因土地批給失效導致無法簽署公證書的情況。

P. 因此，本文中並不存在第一及第二上訴人喪失其於給付中之利益。

二. 不存在因被上訴人之給付未於上訴人透過催告而合理訂出之期間內作出而導致第一被上訴人處於確定不履行狀態

Q. 第一及第二上訴人反對原審法院認為單純獲證事實第34點的信函不足以使第一被上訴人處於確定不履行的狀況。

R. 重申，本文中並不存在遲延的情況，且根據《預約買賣合同》第9條，由於第一上訴人與第一被上訴人並未約定涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記之期限，第一及第二

上訴人應按照《民法典》第766條第2款及《民事訴訟法典》第1232條，請求法庭針對第一被上訴人完成涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記訂定一期間。

S. 只有第一被上訴人未在法院訂定之期間內完成涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記，或是第一被上訴人在法院訂定之期間內完成涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記，但未在涉案單位之分層所有權制度轉為確定性登記之通知日起計90日內與第一上訴人簽署買賣公證書時，才會出現第一被上訴人遲延的情況。

T. 根據《民法典》第794條第2款a項，當債務定有確定期限，債務人之遲延不取決於催告。

U. 因此，本案不存在因被上訴人之給付未於上訴人透過催告而合理訂出之期間內作出而導致第一被上訴人處於確定不履行狀態。

V. 綜上所述，第一及第二上訴人之上訴理由並不成立，故應維持初級法院作出的判決。

*

(C) Internacional - Recreio e Investimentos (Macau), S.A. (國際(C)(澳門)娛樂投資股份有限公司) e Sociedade (D) Grupo, Limitada ((D)集團有限公司), ofereceu a resposta constante de fls. 640 a 649, tendo formulado as seguintes conclusões:

一、第一被上訴人並未因遲延導致第一及第二上訴人並未喪失其於給付中之利益而處於確定不履行狀態

i. 第一及第二上訴人於上訴理由第1至第22條指出由於第一被上訴人在涉案單位所在土地之利用期限前(即2021年5月17日)尚未獲發使用准照，上訴人已沒有意願承擔支付全數單位款項但土地批給面臨失效的風險，在客觀上喪失對給付的利益，根據《民法典》第797條第1款a項，第一被上訴人已處於確認不履行狀態。

ii. 除給予充分尊重外，兩名被上訴人不認同上述主張。

(1) 第一及第二上訴人於上訴中提出了新事實

i. 第一及第二上訴人於其上訴理由陳述第16條及第19條指出，第一被上訴人未能於土地之利用期限前(即2021年5月17日)完成土地利用以及獲發使用准照。

ii. 在上述內容中，第一及第二上訴人所指涉案土地利用期限為2021年5月17日之事實既不屬於本案的已證事實，亦不屬於待證事實。

iii. 第一及第二上訴人在一審的訴訟書狀階段及嗣後書狀中都沒有提起上述內容。

iv. 根據《民事訴訟法典》第599條第1款及第2款之規定，當上訴人就事實方面之裁判提出爭執時，只能就載於卷宗內的事實事宜提出爭執。

v. 正如尊敬的 中級法院於第67/2020號裁判中的見解所認為：“眾所周知，上訴的核心目的在於審核原審決定在事實層面上或法律適用方面是否有錯。在此前提下，倘有關問題在原審程序中從沒有被提出及審理，那則不能成為上訴的理由，否則有違訴訟恆定原則，等同於在上訴程序中接納新的訴因/抗辯。”

vi. 因此，第一及第二上訴人之上訴理由陳述中第1至22條的內容應被駁回。

vii. 而為著謹慎辯護之需要，針對涉案土地之利用期間，第一及第二上訴人現附上土地工務局於2021年6月2日發出之批准涉案土地利用期延期申請。透過該公函，涉案土地之利用期間獲延長187日，至2021年11月19日。

viii. 涉案土地之租賃批給是根據刊登於1996年11月20日澳門政府公報第47期第二組的第158/SATOP/96號運輸暨工務政務司司長批示，並經刊登於2018年1月17日澳門特區公報第3期第二組的第3/2018號運輸工務司司長批示修改。

ix. 根據卷宗第167頁背頁之第3/2018號運輸工務司司長批示附件的第五條款第1點、已確認事實OO及卷宗第172頁至173頁，涉案土地已於2021年11月15日獲得土地工務局發出編號為26/2021及27/2021之使用准照，並未超出土地之利用期間。

x. 因此，第一被上訴人已履行承批人的義務，在限期內完成對土地的利用，第一及第二上訴人的主張並不能成立。

(2) 本案中並不存在第一被上訴人遲延的情況

xi. 按照《民法典》第797條第1款a項規定，債務人要處於《民法典》第797條第1款a項導致之債務不履行，必須首先處於遲延的情況。

xii. 根據已證事實第R、T、U、V、W及X點，上訴人及第一被上訴人所簽署之預約買賣合同，已符合第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》第6條第3款及第10條第1款之規定辦理公證認定及臨時性取得登記的手續，該預約買賣合同完全是合法且有效的。

xiii. 根據該預約買賣合同第9點，雙方約定：“乙方應於甲方作出關於本樓宇之分層所有權制度轉為確定性登記之通知日起計90日在《STA-LAWYERS律師事務所》內簽署上述物業之買賣公證書，倘逾期而引致之一切責任及費用概由乙方負責，與甲方無關。”

xiv. 透過簽署預約買賣合同，只有當第一被上訴人已對涉案單位之分層所有權制度轉為登記之通知日起計90日內仍未與兩名上訴人簽署涉案單位額的買賣公證書，方構成遲延。

xv. 因此，本案並不存在遲延的情況。

(3)涉案土地批給由此至終都未失效

xvi. 對於兩名上訴人於上訴理由陳述第8條至第21條指出，第一被上訴人未於土地利用期限(即2021年5月17日)屆滿前獲發使用准照，導致上訴人在客觀上喪失了其對給付的興趣，兩名被上訴人表示反對。

xvii. 重申本結論第vii至x條，涉案土地的利用期間已獲延長至2021年11月19日，且第一被上訴人已履行承批人的義務，在限期內完成對土地的利用。

xviii. 而根據確認事實PP及卷宗第255至264頁顯示，第一被上訴人在收到兩名上訴人於2022年3月10日作出的訴訟外通知後，已於2022年3月31日發函回覆兩名上訴人相關事宜。

xix. 根據卷宗第167頁背頁及第168頁背頁之第3/2018號運輸工務司司長批示附件的第六條款及第十三條款、土地法第106條第1款、第130條第1款及第131條第1款的規定，第一被上訴人已履行承批人的義務，在限期內完成對土地的利用，並不會導致土地的臨時批給失效之情況。

xx. 雖然在上訴人提起訴訟之日，即2022年3月31日時，相關土地的登記上仍顯示為臨時批給。然而，根據土地法第181條第1款第1項，土地之確定批給及確定批給的需要屬須作登記的行為，但由於是否轉為確定性批給不取決於登記，有關之登記並非是創設性的，所以在2022年3月31日即使未作出轉為確定性批給的登記，亦不必然導致2022年3月31日的租賃批給為臨時性的。

xxi. 再者，按照《土地法》第167條的規定，失效是應由行政長官批示作出並公佈於《公報》中，因此法律要求失效的宣告應由行政當局的行為為之。

xxii. 尊敬的澳門特別行政區終審法院第28/2017號判決及其所引述的葡萄牙最高行

政法院最近於2015年3月18日第01346/14號案件的合議庭裁判、澳門特別行政區終審法院第39/2017號判決及第1/2018號案的合議庭裁判均一致認為，土地批給之失效必須要透過行政長官宣告作出。

xxiii. 在本案中，行政長官從未透過行政長官辦公室公佈涉案單位所在之土地之臨時批給失效，亦未透過運輸工務司司長辦公室在《公報》公佈行政長官針對相關土地之批給失效而作之批示，甚至未曾開展過任何針對涉案土地批給之行政程序。

xxiv. 第一被告亦在限期內完成對土地的利用並取得使用准照。

xxv. 如同原審法院於判決中所指，基於各行政部門的行政手續處理需時，即使確定性的分層登記在臨時批給期限後完成，亦不代表臨時批給會在到期時自動失效。

xxvi. 第一被告已如期完成對土地的利用，涉案土地上的建築物基本上已興建完畢且已取得使用准照的情況下，取得竣工證明書以完成分層所有權制度轉為確定性登記的手續實乃時間上的問題。

xxvii. 因此並不存在兩名上訴人所指之存在土地面臨失效的風險。

xxviii. 尤其根據已證事實II，涉案土地已於2022年11月29日轉為確定批給，有效期從2021年11月20日起延長十年。

xxix. 同時，透過庭審上第二被上訴人之職員(F)之證言可證實，涉案單位所在之樓盤並沒有出現過因土地批給失效導致無法簽署公證書的情況。

xxx. 因此，兩名上訴人所指因喪失其於給付中之利益而導致第一被上訴人已處於確定不履行狀態並不成立。

二、第一被上訴人並未因給付未於上訴人透過催告而合理定出之期間內作出而處於確定不履行狀態

xxxi. 第一及第二上訴人於上訴理由第23至第34條指出，由於第一被上訴人未於第一及第二上訴人於訴訟外通知所定出之期限(即2022年3月31日)前將土地臨時批給續期或轉為確定，根據《民法典》第797條第1款b項，第一被上訴人已處於確認不履行狀態。

xxxii. 按照《民法典》第797條第1款b項規定，債務人要處於《民法典》第797條第1款b項導致之債務不履行，必須首先處於遲延的情況。

xxxiii. 重申，本案中並不存在遲延的情況，第一被告已如期完成對土地的利用且已

取得使用准照，取得竣工證明書以完成分層所有權制度轉為確定性登記的手續實乃時間上的問題。

xxxiv. 正如原審法院認為：“倘兩名原告認為第一被告未有適當地推進分層所有權制度的確定性登記的完成，兩名原告應按照《民法典》第766條第2款以及《民事訴訟法典》第1232條規定，要求法庭訂定一期間，使第一被告須在該期間內完成分層所有權制度的確定性登記。”

xxxv. 第一及第二上訴人並未按照《民法典》第766條第2款以及《民事訴訟法典》第1232條規定向法院請求訂定上述期間。

xxxvi. 因此，兩名上訴人之理由並不能成立。

xxxvii. 綜上所述，第一及第二上訴人之上訴理由並不成立，故應維持初級法院作出的判決。

*

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:

1. A 1. Ré ("(C)") é uma sociedade constituída na RAEM constando da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o registo n.º SO ... (cfr. doc.

1. (已證事實A項)

2. A 2. Ré ("(D)") é uma sociedade constituída na RAEM constando da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o registo n.º SO ... (cfr. doc.

2. (已證事實B項)

3. A 3. Ré ("(E)") é uma sociedade constituída na RAEM constando da Conservatória dos Registos Comercial e de Bens Móveis sob o registo n.º SO ... (cfr. doc.

3. (已證事實C項)

4. A 1ª Autora (**A**) assinou com a 3. R (E) em 25/06/2019 um contrato de mediação imobiliária que ora se anexa como doc. 4 da pi (fls. 55), cujo teor se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais. (已證事實D項)

5. A 1ª Autora (**A**), na qualidade de "comprador" , assinou com a (D), na qualidade de (suposto) "vendedor" , um acordo provisório de compra e venda ("provisional agreement for sale and purchase") em 26/06/2019 (cfr. doc. 5 junto com a pi, que se dá por integralmente reproduzido para todos os efeitos legais. (已證事實E項)

6. O aludido terreno, denominado por "Parcelas A, A1, B, B1" , foi objecto de uma concessão por arrendamento à (C), registado sob a inscrição n.º ... da CRP (cfr. doc. 6). (已證事實F項)

7. Até à data da submissão desta petição inicial, não foi registada a renovação da concessão (cfr. doc. 6). (已證事實G項)

8. O prazo de aproveitamento do terreno era de 40 meses, a contar de 17/01/2018 (cfr. doc. 6). (已證事實H項)

9. Até à data da submissão desta petição inicial, não foi registada a conversão da concessão em definitiva (cfr. doc. 6). (已證事實I項)

10. O registo da constituição da propriedade horizontal relativo ao prédio em causa data de 04/10/2018 sob a apresentação n.º 8 e com a inscrição n.º ... (cfr. doc. 6). (已證事實J項)

11. O empreendimento teve a licença de obra n.º 456 e 712/2018 e a autorização prévia n.º 25 e 26/2018 (proc. 38/CT/2017/L), sendo o dono da obra a (C) (cfr. doc. 6). *(已證事實K項)*

12. O preço constante do Acordo Provisório de Venda da (D) é de HK\$23,693,000 (cfr. doc. 5). *(已證事實L項)*

13. O Autores entregaram o cashier order n.º 1015337 com essa mesma data de 26/06/2019 a favor da (D) no montante de HK\$1,500,000.00, tendo recebido uma cópia assinada pelo agente (G) da 3. R (E) que o recebeu (cfr. doc. 7). *(已證事實M項)*

14. A (D) emitiu em 27/06/2019 um recibo (“收據”) a favor da 1. A **(A)**, pelo qual refere (tradução livre) que por referência à “fracção UR/C do prédio XX灣 na Av. ... da Taipa” , “o promotor (D) confirma o recebimento de HK\$1,500,000” , com referência ao cashier order n.º 1015337 (e cópia do mesmo), aludindo ainda que “antes de 05/07/2019, deverá pagar o montante de HK\$869,300 relativamente à compra e venda” (cfr. doc. 8). *(已證事實N項)*

15. Os Autores entregaram o cashier order n.º 1017031 datado de 01/07/2019 a favor da (D) no montante de HK\$869,300 (cfr. doc. 9). *(已證事實O項)*

16. Em 03/07/2019, a (D) emite novo recibo a favor da 1. A, **(A)**, a confirmar a entrega do cashier order n.º 1017031 de HK\$869,300 (cfr. doc. 9). *(已證事實P項)*

17. Nessa altura, os Autores foram notificados pela 3. R (E) a comparecer no escritório da STA-Advogados em 03/07/2019 para a assinatura de um outro contrato relativo à aquisição da fracção, a que os Autores acederam. *(已證事實Q項)*

18. Em 03/07/2019, assinaram juntamente com a 1. R (C) um contrato promessa de compra e venda (“CPCV”) com a 1. R (C) relativamente à fracção UR/C do prédio ...-VI, testemunhado por um funcionário da STA-Advogados, cfr. doc. 10 que se dá por integralmente reproduzido. *(已證事實R項)*

19. A fracção UR/C inicialmente estava integrada no prédio com a descrição ...-VI, tendo sido posteriormente alterado o título constitutivo da propriedade horizontal, passando a descrição a ...-I, sob o averbamento à inscrição ..., constante da ap. 26 de 19/10/2021 (cfr. doc. 5). *(已證事實S項)*

20. Em 10/07/2019, os Autores pagaram imposto de selo relativamente ao CPCV no montante de MOP705,720 (cfr. doc. 11). (已證事實T項)

21. O valor do imposto de selo foi pago à STA-Advogados, que emitiu uma factura para o efeito em 03/07/2019 (cfr. doc. 12). (已證事實U項)

22. Nesse seguimento, a STA-Advogados preparou e deu a assinar aos Autores o formulário M1 do Imposto de Selo para identificação da transacção que submeteu à DSF em 08/07/2019 (cfr. doc. 13). (已證事實V項)

23. Na mesma data, em 10/07/2019, consta que o notário certificou o reconhecimento por semelhança das assinaturas constantes do CPCV (cfr. doc. 10). (已證事實W項)

24. Em 25/07/2019, foi registado o CPCV junto da Conservatória do Registo Predial, sob a inscrição n.º ... (cfr. doc. 5). (已證事實X項)

25. Os Autores entregaram o cashier order n.º 1019577 datado de 25/09/2019 a favor da 1. R (C) no montante de HK\$2,369,300 (cfr. doc. 14). (已證事實Y項)

26. A 1. R (C) emitiu no dia seguinte em 26/09/2019 um recibo (“收據”) pelo qual confirmam ter recebido dos Autores (tradução livre) “(doravante referidos como os “Compradores”) um cashier order no valor de HK\$2,369,300. Que esse instrumento serve para os Compradores pagarem o terceiro depósito relativo à aquisição da “fracção UR/C da segunda fase do projectoXX灣 junto à Av. ... da Taipa e Av. ... e que corresponde a 10% do preço acordado” (cfr. doc. 14). (已證事實Z項)

27. Os Autores entregaram o cashier order n.º 1019699 datado de 10/12/2019 a favor da 1. R (C) no montante de HK\$2,369,300 (cfr. doc. 15). (已證事實AA項)

28. A 1. R (C) emitiu em 26/12/2019 um recibo (“收據”) pelo qual confirmam ter recebido dos Autores (tradução livre) “(doravante referidos como os “Compradores”) um cashier order no valor de HK\$2,369,300. Que esse instrumento serve para os Compradores pagarem o terceiro depósito relativo à aquisição da “fracção UR/C da segunda fase do projectoXX灣 junto à Av. ... da Taipa e Av. ... e que corresponde a 10% do preço acordado” (cfr. doc. 15). (已證事實BB項)

29. No panfleto promocional do empreendimento em causa, vem referido que a equipa profissional é constituída pela “(D) Group” enquanto promotora (“developer”), a (C) Internacional – Recreio e Investimento (Macau), S.A. como o proprietário (業權人) e a STA-Advogados como consultores jurídicos (“legal counsel”) (cfr. doc. 17). (已證事實CC項)

30. No CPCV aparecem referências à STA-Advogados nas cláusulas 9, 10 e 32, incluindo que as notificações de alterações de contacto pelos Autores devem ser notificadas à 1. R (C) e à STA-Advogados. (已證事實DD項)

31. No mesmo panfleto, em que a morada do empreendimento vem referida como sendo no Co-Tai Strip junto à Av. ... e Av. ..., refere-se que o promotor (“developer”) é a “(D) Group” , o proprietário (業權人) é a (C) Internacional – Recreio e Investimento (Macau), S.A. (cfr. doc. 17). (已證事實EE項)

32. Na homepage do website da 2. R (D) (www.(D)group.com), logo no início, faz-se alusão ao empreendimento em causa (cfr. doc. 18). (已證事實FF項)

33. A fracção em causa está situada nas traseiras do prédio, ou seja, está na lateral da frente do edifício que dá para a Av. ... da Taipa e virado para o edifício da X. (已證事實GG項)

34. Os AA concederam à 1. R por meio de uma notificação judicial avulsa que deu entrada em 10/03/2022 e notificada àquela em 17/03/2022, um prazo último até 31/03/2022 para que viesse cumprir a sua obrigação, ou seja, proceder à conversão em definitivo da concessão por arrendamento onde a fracção em causa nos autos se encontra sita, ou à renovação da concessão, cfr. doc. 1, que se dá por integralmente reproduzido. (已證事實HH項)

35. Em 31/03/2022, a concessão do terreno em causa, ainda teve natureza provisória. Porem, a concessão foi convertida em definitiva em 29/11/2022 e foi renovada por dez anos, com efeito a partir de 20/11/2021. (已證事實II項)

36. 案發時，第一原告為在澳門房屋局正式註冊的房地產中介人(准照編號MI-...)及房地產經紀(經紀准照編號AI-...), 經營「XX地產公司」(場所說明書編號...)。(見文件1至文件3) (已證事實JJ項)

37. 第一原告為澳門地產業總商會董事會的執行會董。(已證事實KK項)

38. 第二原告為第一原告的兒子。(已證事實LL項)

39. 涉案單位所在的XX灣項目，其土地租賃批給是根據刊登於1996年11月20日澳門政府公報第47期第二組的第158/SATOP/96號運輸暨工務政務司司長批示，並經刊登於2018年1月17日澳門特區公報第3期第二組的第3/2018號運輸工務司司長批示修改。(已證事實MM項)

40. 根據第3/2018號運輸工務司司長批示附件的第六條款及第十三條款
(見文件 5，在此視為全部轉錄)：

"第六條款——義務及特別負擔

由乙方獨力承擔的特別負擔為：

- 1) 建造、保養及維修防波堤及所有為(C)的操作而進行的海上工程；*
- 2) 按照有權部門核准的計劃，於鄰近土地的海堤範圍內清理淤泥至計劃深度 (-3.80NMM)，以及在批給期間作出相關的維修；*
- 3) 建造污水渠網、供水網以及其與總網的連接；*
- 4) 建造電力及公共照明網，以及通訊系統，包括必需的變壓房；*
- 5) 進行對批給用途必需且不可或缺的其他基礎建設。"*

...

第十三條款——使用准照

使用准照僅在遞交已繳清倘有的罰款的證明及已履行第六條款訂定的負擔後，方予發出。" (已證事實 NN 項)

41. 該土地之全部地塊(包括地塊A, A1, B, B1)已於2021年11月15日獲土地工務運輸局發出使用准照，編號分別為26/2021及27/2021，而XX灣項目屬於第II期建築工程，坐落於地塊B+B1上，使用准照編號為27/2021。(文件6及文件7) (已證事實OO項)

42. 對於兩名原告於2022年3月10日作出的訴訟外通知，第一被告在2022年3月31日已發函回覆兩名原告相關事宜。(見卷宗第255至264頁，內容在此視為全部轉錄) (已證事實PP項)

43. 於2019年6月26日，第三被告以房地產中介人身份與第一被告簽署了一份《房地產中介委託合同》(見文件1，為著適當法律效力，在此視為完全轉錄)。(已證事實QQ項)

44. 上述合同標的為第三被告須向第一被告提供位於澳門氹仔鄰近...大馬路及...大馬路之土地B+B1地塊地段興建中之分層建築物(以下稱“XX灣”)的房地產中介服務，第三被告需促成樓盤的交易以取得佣金作為回報。(已證事實RR項)

45. 第一原告(A)以其個人名義經營名為「XX地產公司」的房地產中介企業。(見文件4, 為著適當法律效力, 在此視為完全轉錄) (已證事實SS項)

46. 雖然第二被告確實收取了已確定事實M.及O.所指的兩筆款項, 但有關款項屬於為第一被告代收。(已證事實UU項)

47. 第一被告已取得土地公務局同意, 拆除調查基礎內容第43.至45.頁所指的中央石油氣設施, 並於2022年11月14日完成相關拆除工作。(已證事實UU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 518 至 528 背頁)

48. A STA-Advogados emitiu em 03/07/2019 uma factura pelo montante de MOP59,908 em nome dos Autores por referência aos serviços prestados no âmbito da preparação do contrato promessa de compra e venda referido na al. R) dos Factos Assentes. (對待證事實第5條的回答)

49. A STA-Advogados não foi designada pelos Autores. (對待證事實第6條的回答)

50. A aquisição da fracção pelos Autores destinava-se a investimento, pelo que além da esperada valorização do imóvel, pretendiam arrendá-lo a terceiros quando o mesmo lhe fosse entregue. (對待證事實第8條的回答)

51. Aquando da visita ao local em 25/06/2019, entre o prédio a contruir, objecto dos presentes, e a X Hotel, havia placas a confinar aquele prédio. (對待證事實第10條的回答)

52. Aquando da visita acima referida, existia também uma construção, que se assumia tratar de um posto de electricidade, a qual, atenta a sua localização, poderia bloquear a visibilidade da loja por quem passasse na Av. ... da Taipa. (對待證事實第11條的回答)

53. Ademais, para se deslocar à fracção a partir da Av. ... da Taipa, era necessário contornar a referida construção. (對待證事實第12條的回答)

54. Um dos factores mais fundamentais para qualquer negócio de comércio de venda no local é a localização da loja – para o efeito, releva não só a facilidade de acesso ao estabelecimento, como também a possibilidade de ser identificado pelo potencial cliente. (對待證事實第13條的回答)

55. No âmbito dessa deslocação à fracção em causa antes da assinatura de

qualquer contrato, a 1. A questionou a 3. R (E), através do seu agente (H), sobre a construção referida na resposta dada ao quesito 12º. (對待證事實第15條的回答)

56. A 3. R (E), através do seu agente (G), entrou em contacto com a 2ª Ré, para saber se, após concluída a construção do prédio objecto dos presentes autos, a construção acima referida seria removida. (對待證事實第16條的回答)

57. 僅證實與待事實第64及65條答覆相同的內容。 (對待證事實第17條的回答)

58. 僅證實與待事實第65條答覆相同的內容。 (對待證事實第18條的回答)

59. Aquando da interposição da presente acção, a construção acima referida ainda não foi demolida. (對待證事實第19條的回答)

60. As placas referidas na resposta dada ao quesito 10º já foram removidas. (對待證事實第21條的回答)

61. Na data não concretamente apurada, foi contruído no local um gradeamento verde que impedia a livre circulação de pessoas do terreno da X e o empreendimento objecto dos presentes autos. (對待證事實第21條的回答)

62. A existência do gradeamento verde, em frente à loja, antes da sua demolição, afectava o ambiente comercial e a passagem de transeuntes para a loja em discussão. (對待證事實第22條的回答)

63. Após a demonstração de interesse na fracção U do R/C (para fins comerciais), a 3. R (E), através dos seus funcionários, referiu que o preço seria de HK\$23,693,000, sem alusão a qualquer desconto. (對待證事實第24條的回答)

64. Foi a 3. R (E) preparou o Acordo Provisório de Venda da (D). (對待證事實第30條的回答)

65. A 3. R (E) sabia que a 2. R (D) não era a proprietária do empreendimento. (對待證事實第31條的回答)

66. No caso da venda da fracção em causa, a comissão pela mediação imobiliária equivale a HK\$710,790 (ou seja, HK\$23,693,000 * 3%). (對待證事實第33條的回答)

67. 第二被告獲第一被告委託為物業標示編號 ... 地段的發展商，項目的策劃與開發工作，第二被告需要與各個政府部門，以及工程師、建築師、會計師、房地產中介等專業人士聯絡，以確保項目的各項工作有序進行。 (對待證事實第35條的回答)

68. 第二被告亦獲第一被告委託協助處理簽署正式預約買賣合同前的事宜，例如代收部分樓款定金，但不包括從事任何房地產中介的業務。*(對待證事實第36條的回答)*

69. 關於涉案單位，在2019年6月26日，第二被告接獲第三被告職員通知，指有買家(即第一原告)有意購入涉案單位，並願意先行支付港幣壹佰伍拾萬元(HKD1,500,000.00)定金。*(對待證事實第37條的回答)*

70. 按照第一被告對第二被告的指示，買家僅在支付相等於樓款10%的定金後，第一被告方會與買家簽署正式的預約買賣合同，故第二被告透過第三被告職員轉告予第一原告，須待第一原告支付相等於樓款10%的定金後方能與項目業權人第一被告簽署正式的預約買賣合同，而在此之前僅會由第二被告發出收款收據。*(對待證事實第38條的回答)*

71. 為確保第一原告的購買資格以及為了保障第一原告，第一原告及第二被告先後簽署了獲證事實 E 項所載的《臨時買賣合同》，即使第二被告僅為項目發展商而非業權人亦然。*(對待證事實第39及40條的回答)*

72. 第一被告有意將涉案單位出售予第一原告，而正式的預約買賣合同將在稍後簽署。*(對待證事實第41條的回答)*

73. 第一原告在簽署《預約買賣合同》前，向第二被告要求加入第二原告作為涉案單位的預約買受人，即由第一原告及第二原告各自取得涉案單位的50%業權。*(對待證事實第42條的回答)*

74. 兩名原告所指的為電力設施的建築物，實際上為 XX 灣項目旁邊的 X 酒店的中央石油氣供應設施。*(對待證事實第43條的回答)*

75. 待證事實第22條的答覆所指，位於 XX 灣項目與 X 酒店之間的綠色圍欄，是因為 X 酒店為指定隔離酒店的原因，所以按照澳門政府要求設置圍欄予以阻隔。*(對待證事實第44條的回答)*

76. 兩名原告認為「礙眼」的 X 酒店中央石油氣供應設施，第一被告的確有意作出拆除，但由於拆除該中央石油氣供應設施須同時設置天然氣輸入設施，相關工程進行期間將會使 X 酒店沒有石化燃料可用，嚴重影響隔離人士的住宿，因此相關的中央石油氣供應設施直至2022年11月14日才被拆除。*(對待證事實第45條的回答)*

77. (H)任職於第三被告的公司，為房地產經紀。*(對待證事實第47條的回答)*

78. 於2019年6月25日，(H)與第一原告(A)兩人電話通話後，兩人到了氹仔地塊A,A1,B,B1XX灣的地舖（即案件中所系爭的XX灣“UR/C”單位）現場視察。*(對待證事實第48條的回答)*

79. 於2019年6月26日，在(H)的帶領下，第一原告(A)前往 XX 灣地舖單位現場了解情況。(對待證事實第49條的回答)

80. 在2019年6月26日參觀的過程中，第一原告(A)不斷向(H)詢問各種有關物業的狀況及資訊的問題，特別包括單位的業權人和發展商、單位是否已具備樓花預售的許可、單位的售價。(對待證事實第50條的回答)

81. 在上述諮詢的過程中，(H)一一解答了第一原告(A)的疑問，並特別向其等指出了第二被告為XX灣的“發展商”，而第一被告才是XX灣所在地的“業權人”。(對待證事實第51條的回答)

82. 為顯示購入單位的誠意，按照第二被告一直以來銷售的指示，第一原告(A)安排向第二被告簽發一張抬頭為“(D) GROUP LIMITED”，金額為港幣1,500,000元，編號為...的澳門國際銀行本票。(對待證事實第53條的回答)

83. 第一原告提供上述本票為當日的晚上時份（21:00後），已超出第二被告的辦公時間。(對待證事實第54條的回答)

84. 上述本票由第三被告的僱員(G)代為交予了第二被告，以便為第一原告的利益爭取有關單位。(對待證事實第55條的回答)

85. 僅證實與待證事實第39及40條的答覆的相同內容。(對待證事實第57條的回答)

86. 僅證實與待證事實第39及40條的答覆的相同內容。(對待證事實第58條的回答)

87. 僅證實與待證事實第39及40條的答覆的相同內容。(對待證事實第59條的回答)

88. 於第一原告簽署“臨時買賣合約”時，(H)指出了將來須和業權人再簽署一份正式合約。(對待證事實第60條的回答)

89. 在所有XX灣對外公開的售樓資訊中，均注明第二被告為XX灣的“發展商”，而第一被告才是XX灣所在地的“業權人”。(對待證事實第61條的回答)

90. 第二原告(B)，從來都不是第三被告的客戶。(對待證事實第62條的回答)

91. 在2019年6月26日參觀“UR/C”單位的過程中，第一原告(A)有向(H)詢問過位於澳門蓮花海濱大馬路的車站工程日後會否被移除。(對待證事實第63條的回答)

92. (H)於得知第一原告(A)原告的疑問後，隨即請第三被告的就“XX灣”項目的中介負責人，(G)代第一原告(A)聯繫第二被告的代表查詢上述事宜。(對待證事實第64條的回答)

93. 第二被告代表回覆車站工程日後將會被移除，(G)將有關訊息告知(H)，(H)再將第二被告的回覆轉達予第一原告(A)。(對待證事實第65條的回答)

94. (H)及第三被告只是將第二被告的回覆向原告複述，並沒有以房地產中介人的個

人身份向原告承諾電站工程將會被移除。(對待證事實第66條的回答)

95. 已確定事實 RR.所述之合同已於5日內送交澳門土地工務運輸局存檔(第三被告答辯狀見文件2)。(對待證事實第68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:

第一原告(A), 持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為...之澳門居民身份證, 以及

第二原告(B), 持有澳門特別行政區身份證明局發出編號為...之澳門居民身份證, 針對

第一被告國際(C)(澳門)娛樂投資股份有限公司, 葡文名稱為(C) INTERNACIONAL - RECREIO E INVESTIMENTOS (MACAU) S.A., 法人住所位於澳門..., 在澳門商業及動產登記局的登記編號為...,

第二被告(D)集團有限公司, 葡文名稱為SOCIEDADE (D) GRUPO LIMITADA, 法人住所位於澳門氹仔..., 在澳門商業及動產登記局的登記編號為..., 以及

第三被告(E)(澳門)地產代理有限公司, 葡文名稱為AGÊNCIA DE PROPRIEDADE (E) (MACAU) LIMITADA, 法人住所位於澳門..., 在澳門商業及動產登記局的登記編號為..., 提起現審理的通常宣告案。

基於起訴狀所載的事實及法律理由, 原告請求法庭:

"Nestes termos, e nos demais de direito, requer a V. Exa. Se digne julgar a acção procedente por provada, determinando:

a) a resolução do contrato promessa de compra e venda da fracção UR/C do prédio n.º ...-I entre o Autores e a 1. R (C) por impossibilidade culposa imputável a esta última, e consequente cancelamento do registo provisório de aquisição sob a inscrição ... e apresentação n.º 1 de 25/07/2019;

b) a condenação da 1. R (C) no pagamento de uma indemnização aos Autores por todos os prejuízos causados, incluindo a restituição de todas as prestações efectuadas por conta do preço, actualmente HK\$7,107,900, custos com advogados na celebração do mencionado contrato no montante de MOP59,908 e imposto de selo no montante de MOP705,720, e ainda uma indemnização pela perda de chance calculada pela contagem de juros legais à taxa de 9,75% desde que cada prestação do preço e até à restituição das mesmas, a saber, HK\$1,500,000 em 29/06/2019, HK\$869,300 em 03/07/2019, HK\$2,369,300 em 26/09/2019 e finalmente HK\$2,369,300 em 26/12/2019;

subsidiariamente,

c) a resolução do contrato promessa de compra e venda da fracção UR/C do prédio n.º ...-I entre o Autores e a 1. R (C) por impossibilidade objectiva,

d) a condenação da 1. R (C) a restituir aos Autores tudo o que foi prestado por conta de antecipação do preço de aquisição, no montante de HK\$7,107,900, ou, à cautela, a condenação, a restituir aos Autores, da 1. R (C) do montante de HK\$4,738,600 e da 2. R (D) do montante de HK\$2,369,300;

subsidiariamente,

e) a declaração de nulidade do acordo provisório de compra e venda (Provisional Agreement for Sale and Purchase) celebrado em 26/06/2019 entre os Autores e a 2. R (D), em decorrência do art. 6.º n.º 4 da Lei 7/2013;

f) a condenação da 2. R (D) a restituir ao Autores o montante das prestações efectuadas no âmbito do referido contrato, num total de HK\$2,369,300;

g) a declaração de nulidade do contrato promessa de compra e venda entre o Autores e a 1. R (C) da fracção UR/C do prédio n.º ...-I, a título de nulidade subsequente a um negócio nulo ou nulidade em consequência de fraude à lei, e consequente cancelamento do registo provisório de aquisição pelos Autores da fracção supra mencionada sob a inscrição ... e apresentação n.º 1 de 25/07/2019;

h) a condenação da 1. R (C) a restituir aos Autores o montante das prestações efectuadas no âmbito do referido contrato, num total de HK\$4,738,600, bem como prestações posteriores à presente data que tenham sido, entretanto, efectuadas pelos Autores em cumprimento do dito contrato promessa;

i) a condenação da 2. R (D) a indemnizar os Autores pelo montante incorrido com os advogados nomeados por aquela, num total de MOP50,408;

subsidiariamente,

j) a anulação do contrato promessa de compra e venda entre o Autores e a 1. R (C) da fracção UR/C do prédio n.º ...-I, e consequente cancelamento do registo provisório de aquisição pelos Autores da fracção supra mencionada sob a inscrição ... e apresentação n.º 1 de 25/07/2019;

k) a condenação da 1. R (C) a restituir aos Autores o montante das prestações efectuadas no âmbito do referido contrato, num total de HK\$7,107,900, bem como prestações posteriores à presente data que tenham sido entretanto efectuadas pelos Autores em cumprimento do dito contrato promessa;

subsidiariamente,

l) a condenação da 3. R (E) a indemnizar os Autores pelo montante correspondente à comissão de mediação imobiliária que auferiu em decorrência desta transação no montante de HK\$710,790 pela violação dos respectivos deveres enquanto agente imobiliário do Autores; e

m) a condenação da 3. R (E) a indemnizar os Autores, pela violação dos respectivos deveres enquanto agente imobiliário, pelos danos causados equivalentes à diferença entre o preço normal e aquele a que os Autores teriam direito, ou seja, de HK\$1,184,700."

*

隨後，原告提交了卷宗第121至123背頁的嗣後訴辯書狀。當中，其尚作出了以下請求的追加：

"Nestes termos, e nos demais de direito, requer a V. Exa. se digne admitir este articulado superveniente, nomeadamente:

a) a consideração dos novos factos supra-mencionados;

b) a ampliação do pedido constante da al. b) da petição inicial no sentido de condenar o 1. R (C) no pagamento aos AA da quantia total de HK\$14,215,800, correspondente ao dobro do montante prestado no âmbito do contrato promessa de HK\$7,107,900."

上述嗣後訴辯書狀已被卷宗第223頁批示所接納。就該書狀，三名被告發表了卷宗第216至222頁、第230至231頁以及第253至254頁的回覆。

*

經依法傳喚，第三被告作出卷宗第181至204頁的答辯，當中，其除了以爭執進行防禦，同時亦請求法庭判處兩名原告為惡意訴訟人。

基於答辯狀更為詳述的事實及法律理由，被告請求法庭：

“ - 裁定原告的起訴狀的事實及法律理由不能得以證實，原告的請求不予得值；以及
- 判處原告承擔所有訴訟費用；並
- 基於原告出於惡意進行訴訟判處罰款及作出損害賠償，包括訴訟代理人之服務費，
合共澳門幣40,000元正。”

*

經依法傳喚，第一及第二被告作出卷宗第234至252頁的答辯。

基於答辯狀中所載的事實及法律，第一及第二被告請求法庭：

“綜合上述，懇請法官 閣下裁定本答辯狀的理由成立，並裁定：

- 兩名被告所提出之永久抗辯理由成立，駁回兩名原告針對兩名被告之所有請求；
- 兩名原告所主張的部分事實及法律理由不能得以證實，兩名原告的所有請求不予得

直；

• 宣告兩名原告為惡意訴訟，並根據《民事訴訟法典》第385條及第386條判處兩名原告罰款，以及向第一被告及第二被告賠償為參與其所提起之惡意訴訟所花費之訴訟代理服務費用。”

*

原告提出卷宗第301至303背頁的反駁，當中對第一及第二被告所提出的抗辯進行了回應，並主張須裁定三名被告要求判處其為惡意訴訟人的聲請理由不成立。

*

法庭制作了卷宗第306至314背頁的清理批示及事實事宜篩選。

*

及後，第一被告提交了卷宗第330及其背頁，以及第417及其背頁兩份嗣後訴辯書狀。

上述兩份嗣後訴辯書狀已被法庭接納，且其餘當事人已就其提交相應答覆。

*

在處理當事人針對事實事宜篩選所提出的聲明異議以及接納當事人提出的證據措施後，本案已依法由合議庭進行審判聽證，並對調查基礎的事實進行認定。

*

其後，原告及三名被告均提交了其法律陳述(卷宗第538至541背頁、第546至552及第557至567背頁)。

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：

(.....)

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。

從時序上，第一原告先於2019年6月25日到涉案物業所在現場進行視察，後於2019年6月26日簽署了載於卷宗第56頁的一份《臨時買賣合約》。其後，於2019年7月3日，兩名原告簽署了載於卷宗第80至84背頁的一份《預約買賣合同》。(見獲證事實第5、18及51點)

按照上述兩份合同的客觀記載，簽署《臨時買賣合約》的，是第二被告，而《預約買賣合同》則為第一被告所簽署。

按照本案獲證事實，毫無爭議的是第一被告是涉案發展項目所處物業的承批人，故此，待物業之上設定正式的分層登記後，第一被告方為具正當性轉讓涉案舖位予買家之人。

*

在起訴狀中，兩名原告請求解除《預約買賣合同》，相關的依據是給付的不可能。兩名原告立論的基礎是相關土地的利用期(prazo de aproveitamento)已於2021年5月17日完成。

其後，兩名原告提交了卷宗第121至123頁的嗣後訴訟書狀，當中，兩名原告增加以第一被告的不履行作為解除《預約買賣合同》的依據。

讓法庭分析解除(resolução)合同此一請求是否成立。

- 就履行的不可能：

根據獲證事實第8點，涉案土地的利用期是由2018年1月17日起算40個月。換言之，土地的利用期確於2021年5月17日完成。然而，有必要指出的是，利用期與土地的租賃批給期為不同的期間。根據物業登記，涉案土地的租賃批給有效期至2021年11月19日。按照獲證事實第41點，涉案土地之全部地塊已於2021年11月15日獲土地工務運輸局發出使用准照。此外，根據物業登記，涉案土地已轉為確定性批地，而租賃批給的期限再獲續期十年，由2021年11月20日起開始計算。

基於涉案土地已根據第10/2013號法律《土地法》轉為確定批地，且物業的分層登記亦已作成，《預約買賣合同》的履行 – 即雙方正式簽署買賣公證書，以達致涉案商舖所有權

轉移的效果 – 並未發生自始又或嗣後的不論是主觀或客觀層面上的不可能狀況。

因此，兩名原告在起訴狀當中所提出的理據不足以支持《預約買賣合同》的解除。

- 就合同的不履行：

簡言之，在其嗣後訴辯書狀中，兩名原告主張，在兩人向第一被告寄送獲證事實第34點的信件後，仍沒有與兩名原告簽署正式的買賣公證書的第一被告即處於確定不履行的狀況。

讓法庭作出分析。

兩名原告與第一被告沒有分歧的是，按照《預約買賣合同》第9條的約定，正式的買賣公證書將於分層所有權制度轉為確定性登記之通知日起計90日在指定的律師事務所訂立。

由此可見，雙方並沒有約定一個確定的履行期間(《民法典》第794條第2款a項)。相反，合同所定的90日的起算取決於一項須由第一被告作出的行為(即推進並促成分層所有權制度的確定性登記)。

《民法典》第797條規定：

“一、如因遲延而出現以下任一情況，則視為構成第七百九十條所指之債務不履行：

- a) 債權人已喪失其於給付中之利益；
- b) 給付未於債權人透過催告而合理定出之期間內作出。

二、給付中之利益是否喪失，應依客觀標準認定。

三、在第一款b項所指之情況中，債權人除得選擇第七百九十條所指之制裁外，亦得選擇要求強制履行給付及給予有關遲延之損害賠償，但按照有關催告債權人不得作後一種選擇者除外；然而，債務人得就上述選擇權之行行使定出一合理期間，債權人須在該期間內作出選擇，否則其要求強制履行之權利即告失效。

四、以上各款之規定，並不影響經作出必要配合之第七百九十一條所定制度對部分不履行之情況之適用。”

本案中，並無客觀事實顯示上引第797條第1款a項的客觀狀況發生。

至於第797條第1款b項，要指出的是，按照現行規定，債務人須先處於遲延狀況，然後再經債權人所額外給予的合理期間，但仍未有作履行者，相關債務才能被視作處於確定不履行。

如上所言，儘管兩名原告及第一被告按照《預約買賣合同》的約定具有簽署本約合同的義務，但就該義務的履行，雙方並沒有約定一個具體期間。相反，合同所定的履行期的起算取決於一項須由第一被告作出的行為。

當兩名原告寄送獲證事實第34點的信件時，第一被告尚未處於遲延狀態。

除更佳見解外，本院不認為土地的租賃批給期的客觀屆滿之日，等同於第一被告處

於遲延之日。因為即使土地工務局在租賃批給期內發出使用准照，續後各部門的行政手續所需時間亦有可能使確定性的分層登記只可能在期後完成。恰如本案的情況，從獲證事實第35及41點可見，發出使用准照與土地批給轉為確定的時點存在先後。

應指出的是，雙方當事人在《預約買賣合同》中就本約的簽署所作的約定，屬於《民法典》第766條第2款所規定的狀況。該條文規定：“然而，如因給付本身之性質、基於導致有關給付之情況，又或基於習慣而有必要定出期限，且當事人就定出該期限並無協議，則由法院定出之。”

倘兩名原告認為第一被告未有適當地推進分層所有權制度的確定性登記的完成，兩名原告應按照《民法典》第766條第2款以及《民事訴訟法典》第1232條規定，要求法庭訂定一期間，使第一被告須在該期間內完成分層所有權制度的確定性登記。

單純獲證事實第34點的信函不足以使第一被告處於確定的不履行狀態。更何況，按照獲證事實第42點，第一被告已回覆兩名原告，並告知兩人土地工務局已發出相應的使用准照。

基於上述理由，兩名原告所提出的a至d項(包括經擴張的b項)請求均不能成立。

*

現在，法庭將審理兩名原告所提出e至i項的請求。

就有關請求，兩名原告指第二被告有意誤導第一原告，而第一原告是在不知悉第一被告方為土地的真正業權人的情況下，簽署了涉案的《臨時買賣合約》。

經過審判聽證，兩名原告所主張的事實版本最終未能獲得證實(見待證事實第2、7、29及32點，其最終未獲證實)。

相反，得以證明的是：

- 68. 第二被告亦獲第一被告委託協助處理簽署正式預約買賣合同前的事宜，例如代收部分樓款定金，但不包括從事任何房地產中介的業務。

69. 關於涉案單位，在2019年6月26日，第二被告接獲第三被告職員通知，指有買家(即第一原告)有意購入涉案單位，並願意先行支付港幣壹佰伍拾萬元(HKD1,500,000.00)定金。

70. 按照第一被告對第二被告的指示，買家僅在支付相等於樓款10%的定金後，第一被告方會與買家簽署正式的預約買賣合同，故第二被告透過第三被告職員轉告予第一原告，須待第一原告支付相等於樓款10%的定金後方能與項目業權人第一被告簽署正式的預約買賣合同，而在此之前僅會由第二被告發出收款收據。

71. 為確保第一原告的購買資格以及為了保障第一原告，第一原告及第二被告先後簽署了獲證事實E項所載的《臨時買賣合同》，即使第二被告僅為項目發展商而非業權人亦然。

72. 第一被告有意將涉案單位出售予第一原告，而正式的預約買賣合同將在稍後簽

署。

73. 第一原告在簽署《預約買賣合同》前，向第二被告要求加入第二原告作為涉案單位的預約買受人，即由第一原告及第二原告各自取得涉案單位的50%業權。

80. 在2019年6月26日參觀的過程中，第一原告(A)不斷向(H)詢問各種有關物業的狀況及資訊的問題，特別包括單位的業權人和發展商、單位是否已具備樓花預售的許可、單位的售價。

81. 在上述諮詢的過程中，(H)一一解答了第一原告(A)的疑問，並特別向其等指出了第二被告為XX灣的“發展商”，而第一被告才是XX灣所在地的“業權人”。

88. 於第一原告簽署“臨時買賣合約”時，(H)指出了將來須和業權人再簽署一份正式合約。

本案所發生的情況是，第一原告於2019年6月26日先和第二被告(而非第一原告)簽署了一份《臨時買賣合同》。其後，應第一原告的要求，第二原告加入成為買家之一，及後，於2019年7月3日，兩名原告到律師事務所與第一被告簽署《預約買賣合同》。

綜合分析本案在經過審判聽證後最終獲證以及不獲證的待證事實，第一原告(以及後來加入的第二原告)所希望達致的，無疑是取得涉案舖位的所有權。要達至此目的，兩名原告須與第一被告簽署正式的買賣公證書，又或在尚未有條件簽署時，先簽署一份預約買賣合同。

對於兩名原告成為涉案舖位的所有權人，彼等先與第二被告簽署一份預約買賣合同(例如是案中的《臨時買賣合同》)，顯然並非必要。

然而，值得注意的是，在2019年6月26日第一原告決定買入涉案物業至買賣雙方(即第一原告及第一被告)有條件到律師事務所簽署《臨時買賣合同》前，中間存在時差。可以合理推斷，在買家不付出任何交易成本，例如是先以任何名義提交一筆款項的情況下，賣方不會願意以原定價錢為買家保留購買的機會。尤其是當樓市熾熱時，若有意買入涉案舖位的買家不儘早確定交易，其他潛在買家便有可能搶先以相同甚至是更高的價錢成功買入同一舖位。因此，當市場需求殷切時，賣方不甚可能在買方不先以任何名義提交一筆款項以顯示其買入意願的真確性，平白地為買家預留單位。

承上分析，不難理解第一原告何以在2019年6月26日當天便已交付港幣1,500,000.00元的定金。就此筆款項，根據一般交易的常態，可以合理預期，作為買家的原告，不甚可能會願意在沒有簽署任何文件的情況下，向對方作出交付。即使站於銷售方的立場，其亦有可能會擔心，在沒有簽署任何文件的情況下，即使買方其後反悔，選擇不買入單位，其一方亦有機會不能沒收定金。

如第一原告與第一被告能夠在2019年6月26日當天立刻簽署買賣公證書，無疑是最為理想。然而，這在現實層面卻未必可行。一方面，涉案發展項目在法律上仍屬在建樓宇，而另一方面，第一原告亦未必能在同一天籌得全數樓款。

退而求其次，是第一原告與第一被告(而非第二被告)簽署一份預約買賣合同或類同文件。但即使該類文件是由第一被告簽署，按照第7/2013號法律《承諾轉讓在建樓宇的法律制度》當中的各項規定，預約合同內亦必須載有法律所要求的必要內容。另外，合同的簽名須經公證認定(第6條第3款)，且合同亦須載有由律師作出的聲明(第8條)。

換言之，倘2019年6月26日當天不具備到律師事務所辦理具備上述法定要件的預約合同時，即使本案的《臨時買賣合同》不是由第二被告而是由第一被告簽署，有關合同仍有可能基於第7/2013號法律的強行性規定而無效。

當然，買賣雙方可以選擇在2019年6月26日不簽署任何文件，甚至是第一原告不交出任何定金，但如上所言，在實務上，第一被告未必會為第一原告保留有關購買的機會。

縱然從上述分析可見，在涉及在建樓宇的交易中，當買賣雙方尚未具條件到律師事務所簽署預約合同前，在某些情況下，買賣雙方便會有選擇先簽署一些臨時合約的需要，然而，有必須強調的是，根據第7/2013號法律，一旦交易標的涉及該法所規定的在建樓宇，法律要求有關預約合同的簽署須遵守該法的強行性規定，而箇中目的無疑在於保障買方的權益。一旦在買方簽署了該類型的臨時合約後，但到律師事務所簽署符合法律規定的預約買賣合同前，希望終止交易，該類型的臨時合約確有可能基於未能滿足第7/2013號法律的規定，因而不能夠約束買賣雙方。

儘管如此，若雙方當事人最終確實到了律師事務所簽署符合法律規定的預約買賣合同，那麼，該預約買賣合同也便反映了雙方當事人達成交易的意願。在此情況下，應視買賣雙方的預約買賣關係的效力起始於在律師事務所簽署預約買賣合同之時。而買賣雙方透過預約買賣合同所表達的意願，不會因前述的臨時合約或有的非有效性而受到影響。

值得一提的是，《預約買賣合同》亦就上述問題載有相應處理，其中，合同的第31條規定：“就上述物業之交易事宜，本合同構成有關交易的完整協議，並取代甲乙雙方以及乙方與他人於簽立本合同前所訂立之一切口頭或書面協議、合同、備忘錄、聲明書等文件。”。

回到本具體個案中，於2019年6月26日第一原告與第二被告所簽署的《臨時買賣合同》，顯然不符合第7/2013號法律的要求，因此，根據該法尤其是第6條第3款，該合同應屬無效。

儘管在涉及在建樓宇的交易中，當買賣雙方尚未具條件到律師事務所簽署預約合同前，在某些情況下，買賣雙方或會選擇先簽署一些臨時合約，然而，有必要指出的是，這種實務上發生的情況並不能凌駕於第7/2013號法律的強行性規定，否則將等同於漠視立法者透過該法律保障買家的立法意圖，變相使不符合該法律要求的各種類型的臨時合約亦能產生法律效果。

基於此，第一原告與第二被告於2019年6月26日簽署的《臨時買賣合同》確屬無效，故兩名原告的e項請求成立。

兩名原告亦要求宣告彼等二人於2019年7月3日與第一被告簽署的《預約買賣合同》為無效。就此一請求，除應有尊重外，兩名原告並無道理。

正如獲證事實第70、71、72及88點所顯示，第一原告簽署《臨時買賣合同》時，知悉將來須和業權人再簽署一份正式合約。事實上，於2019年7月3日，兩名原告根本是仍然希望買入涉案單位，而與第一被告簽署《預約買賣合同》正正是反映了兩名原告的意願。

即使先前由第一原告與第二被告簽署的《臨時買賣合同》確屬無效，但該《臨時買賣合同》與2019年7月3日的《預約買賣合同》並不存在任何先決或依賴關係。試想，若然兩名原告與第一被告可以在不存在任何先前的臨時合同的狀態下，有效地於2019年7月3日訂立案中的《預約買賣合同》，那麼，即使是本案中（可被認為屬非必要）的《臨時買賣合同》被宣告無效，2019年7月3日的《預約買賣合同》同樣可以單獨地繼續維持有效。

亦要指出的是，兩名原告指由於第一原告於2019年6月26日受到誤導，繼而為免失去已支付訂金，被迫於2019年7月3日連同第二原告與第一被告簽署了《預約買賣合同》此一事實版本最終未能獲得證實。

基於上述理由，須裁定兩名原告的g項請求不成立。

承上分析，儘管第一原告與第二被告於2019年6月26日簽署的《臨時買賣合同》確屬無效，但兩名原告要求第二被告返還港幣2,369,300元的款項卻無道理。就此，根據兩名原告與第一被告於《預約買賣合同》第3條第(1)及(2)點中的約定，有關款項已被視作兩名原告交付予第一被告的定金。由於上述合同條款構成港幣2,369,300元在法律上由兩名原告移轉予第一被告的原因，亦考慮到第二被告不過是替第一被告代收有關款項（見獲證事實第46點），即使《臨時買賣合同》被宣告無效，兩名原告也不能夠就該筆款項要求第二被告向其作出返還。

此外，由於兩名原告要求宣告2019年7月3日簽署的《預約買賣合同》無效此一請求不成立，且考慮到兩名原告確有從該預約合同的訂立中，使用了律師事務所提供的服務，因此，兩名原告的第h及i項請求同樣不能成立。

*

作為補充請求，兩名原告亦請求法庭宣告其與第一被告簽署的《預約買賣合同》屬可撤銷。為此，兩名原告主張有關合同的可撤銷性源自《民法典》第246條第2款所規定的欺詐，又或第240條所規定的錯誤。

按照兩名原告所主張，他方在明知兩名原告只願意在涉案舖位附近具電箱外觀的設置會被移除的情況下，方會願意買入涉案舖位，但仍給予兩名原告錯誤資訊，因此，上述《預約買賣合同》應予以撤銷。

就此一問題，首先，兩名原告主張其只會在特定狀況下買入涉案舖位，且有關意願已告知舖位所有權人此一事實版本，經過審判聽證後並未能獲得證實。其次，按照獲證事實第47點，有關裝置亦已於2022年11月14日拆除。

本案並無足夠的事實基礎支持兩名原告所主張的欺詐或錯誤，因此，兩名原告的第j及k項請求同樣不能成立。

*

接續下來，法庭將審理兩名原告針對第三被告所提出的請求。

首先，兩名原告要求第三被告賠償港幣710,790元。除應有尊重及更佳見解外，兩名原告此一請求並無充份理據支持。按照獲證事實第43及66點，基於涉案交易，第三被告可從第一被告處收到3%的佣金。若第一被告認為第三被告有違反其義務之處，第一被告(而非兩名原告)可要求第三被告賠償有關佣金。若兩名原告認為第三被告沒有妥善履行雙方之間的中介合同(見獲證事實第4點)，兩名原告可請求無須向第三被告支付佣金(但從卷宗第55頁可見，按照約定，買方無須支付佣金)。惟兩名原告顯然無法說明何以兩人有權要求第三被告賠償後者從第一被告處所收到的3%佣金。

即使假設兩名原告所著眼的，是第二被告會否在特定前提事實發生的情況下，根據《臨時買賣合同》第10條針對兩名原告又或第一被告提出佣金的請求，可以肯定的一點是，至現時為止，本案的獲證事實亦未能顯示兩名原告曾承擔了港幣710,790元的佣金。即使假設將來第二被告按上述條款向兩名原告追討3%的佣金，相關後果是要麼第二被告有合同的約定支持，要麼其在法律上不具權利向兩名原告作出追討。在前一假設情況下，若合同約定的效力未被任何有效的抗辯所排除，兩名原告便負有相應的合同義務，那麼，在此情況下，兩名原告自然不能再以損害賠償的名義要求第二被告賠償同一金額的款項。相反，若認定第二被告在法律上不具權利向兩名原告追討，兩名原告也便未有承受任何在法律上的損害，那麼，兩名原告現時的請求也便沒有任有效的基礎支持。

基於上述理由，此一請求理由不成立。

兩名原告亦要第三被告向其賠償港幣1,184,700元，理由在於第三被告隱瞞了第一被告所給予的VIP價，使兩名原告以更高的價錢買入了涉案舖位。就此一請求，要指出的是，經過審判聽證，兩名原告無法證明其所陳述的事實版本，尤其是，兩人無法證明他們本可享受VIP價，但基於第三被告的隱瞞而無法享受。基於此，此一部份的請求同樣不能成立。

綜上所述，兩名原告的第l及m項請求同樣不能成立。

*

三名被告在其答辯中均要求判處兩名原告為惡意訴訟人。

第三被告認為，兩名原告是在清楚知悉其所購買的“UR/C”單位所屬之發展商及業權人，以及該單位之價格的情況下簽署涉案的《臨時買賣合同》及《預約買賣合同》。然而，兩名原告卻濫用第二被告不具正當性簽署涉案的《臨時買賣合同》的不規則，以及無視自身簽署涉案《預約買賣合同》第31條的規定，反主張原告與第一被告之間的交易無效。甚至，第一原告在書面聲明第三被告已履行房地產中介人的義務後，矛盾地主要對第三被告作出其等違反

房地產中介義務的不實指控。

第一及第二被告則認為兩名原告除了故意地提出無依據之主張或反對，而其不應不知該主張或反對並無依據，亦故意地歪曲對屬本案之裁判屬重要之事實。具體而言，第一及第二被告認為兩名原告無視其與第一被告訂立《預約買賣合同》的合法性及合規性，強行將按兩名原告要求且其明知沒有效力的《臨時買賣合同》透過本訴訟請求宣告無效，並將有關無效性擴及至其與第一被告訂立之《預約買賣合同》。此外，兩名原告明知支付予第二被告的港幣2,369,300.00元實際上是用作支付予第一被告以作為購入涉案單位的定金，卻仍然要求第二被告作出返還。再者，兩名原告在《預約買賣合同》中已聲明其在完全明白及自由自願的前提下簽署合同，且亦已聲明合同中第31條的內容，因此，兩名原告更沒有理由要求宣告《臨時買賣合同》之無效並導致《預約買賣合同》之後續無效。

從上可見，三名被告均認為兩名原告請求《預約買賣合同》無效此一部份構成惡意訴訟的情況。首先要指出的是，一如司法見解所主張，考慮到任何人均有訴諸法院之權利，且對於法律問題的解釋存在不同人士有不同理解的空間，故此，當要探討訴訟當事人提出的法律主張是否明顯無道理時，必須謹慎進行衡量，而即使訴訟當事人所主張的法律見解只為學說上少數人所支持甚至存在一定程度的牽強，此仍不表示必然視相關當事人提出了明顯無道理的請求。現要分析的是，兩名原告要求宣告《預約買賣合同》無效此一請求是否構成《民事訴訟法典》第385條第2款a項所指情況。經過審判聽證，除了兩名原告所主張的訴因事實未能獲得證實外，獲證事實第70、71、72及88點顯示，第一原告簽署《臨時買賣合同》時，知悉將來須和業權人再簽署一份正式合約。事實上，若然兩名原告不願意，兩人大可選擇不於2019年7月3日到律師事務所與第一被告簽署《預約買賣合同》。此外，《預約買賣合同》尤其當中第31條足以表明雙方的交易將以該合同為準，而當中的第3條第(1)及(2)點也表明，港幣2,369,300元的款項已被視作兩名原告交付予第一被告的定金。

面對上述情況，兩名原告的f至i項請求屬於嚴重過失下所提出的無依據支持的請求。

至於第三被告被指違反房地產中介義務的部份，要指出的是，兩名原告(至少)就港幣1,184,700元的請求部份是具備有足夠可行性的事實陳述及法律理由支持，惟有關請求最終未能成立在於兩名原告未能成功舉證其一方所主張的事實版本。須知道，兩名原告所主張的事實版本沒有獲證，不代表兩人主張了虛假的事實版本。何況，本案中亦沒有證實相反的事實版本。基於此，第三被告此一部份的聲請理由不成立。

就上述的f至i項請求所引致的惡意訴訟問題，根據《法院訴訟費用制度》第101條第2款規定，判處兩名原告支付15個計算單位的司法費。

就三名被告所要求的賠償，要指出的是，除了上述的f至i項請求，兩名原告事實上亦提出其他的主請求及補充請求，而該等請求並未出現任何構成惡意訴訟的情況。換言之，即使假設兩名原告採取更為謹慎的態度，沒有提出過上述f至i項的請求，三名被告仍然有聘用律師以

就其他請求作出防禦的必要。基於此，不能將三名被告的律師費用開支歸咎於兩名原告的惡意訴訟行為。

五、 裁決：

綜上所述，本院裁定兩名原告的訴訟理由部份成立，並作出判決如下：

- 1. 宣告第一原告(A)與第二被告(D)集團有限公司 (SOCIEDADE (D) GRUPO LIMITADA)於2019年6月26日簽訂的《臨時買賣合同》屬無效；
- 2. 就兩名原告針對三名被告所提出的其餘請求，相關的訴訟理由不成立，並就該等請求開釋三名被告；
- 3. 基於本判決第四部份所述及的理由，判處兩名原告為惡意訴訟人，以及兩人須支付15個計算單位的司法費。

訴訟費用由兩名原告承擔90%，三名被告承擔10%(考慮到三名被告均有就彼等現敗訴的部份作出答辯)。

著令登錄本判決及依法作出通知。

*

Quid Juris?

Ora, é de verificar-se que todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso e em face das questões levantadas pelos Recorrentes, merece destacar ainda os seguintes aspectos:

1) – Os Recorrentes vieram a invocar o artigo 797º/1-a) do CCM, defendendo que já perderam interesse em continuar a concluir o negócio em causa, tendo alegado o seguinte:

“5. 至於給付中之利益是否喪失，應依客觀標準認定。

6. 根據澳門《土地法》的規定，只要第一被上訴人未能於土地之利用期限前(即2021年5月17日)獲發使用准照，則土地的臨時批給亦告失效。

7. 上訴人合理期望第一被上訴人至少能於土地之利用期限前獲發由土地工務運輸局發出的使用准照。

8. 如若第一被上訴人在2021年5月17日或之前未獲發使用准照，這種巨大的不確定

性使得讓上訴人繼續信守一個不知將來能否實現的承諾已經逾越了善意原則的限度，同時也損害了上訴人的利益。

(...)”.

Ora, a perda de interesse tem de ser valorada numa perspectiva objectiva, e não subjectiva, é de rejeitar a tese no sentido de que o declarante diz que perde o interesse então é mesmo perder interesse, todos os factos alegados e provados demonstram que o que os Recorrentes pretendem é não querer continuar a concluir o respectivo negócio, mas não existe nenhuma cláusula que menciona que os Recorrentes só aceitaram concluir o negócio se ao Edifício onde se integra a fracção autónoma que eles pretendem adquirir fosse emitida a licença de ocupação até 17/05/2021! Aliás, a emissão de tal licença é um acto do Governo, matéria que, em regra, escapa à vontade e ao controlo das partes!

Por outro lado, se se os Réus prometessem que iriam obter a licença de ocupação em causa até 17/05/2021 então o argumento dos Recorrentes já teriam o seu valor. Mas não foi alegada esta matéria nem foi esta tese que os Recorrentes defendem. Mesmo que fosse, o ónus recai sobre os Recorrentes, que não o cumpriram!

Por isso inexistente o alegado incumprimento do acordado pelos Réus, o que determina obviamente a improcedência das pretensões dos Autores em todos os sentidos.

*

Isto por um lado, por outro, igualmente merece a nossa atenção uma outra parte da matéria decidida pelo Tribunal *a quo*.

Este veio a proferir a decisão final nos seguintes termos:

“綜上所述，本院裁定兩名原告的訴訟理由部份成立，並作出判決如下：

-1. 宣告第一原告(A)與第二被告(D)集團有限公司 (SOCIEDADE (D) GRUPO LIMITADA)於2019年6月26日簽訂的《臨時買賣合同》屬無效;

-2. 就兩名原告針對三名被告所提出的其餘請求，相關的訴訟理由不成立，並就該等請求開釋三名被告;

-3. 基於本判決第四部份所述及的理由，判處兩名原告為惡意訴訟人，以及兩人須支付15個計算單位的司法費。

訴訟費用由兩名原告承擔90%，三名被告承擔10%(考慮到三名被告均有就彼等現敗訴的部份作出答辯)。

著令登錄本判決及依法作出通知。”

Antes de mais, importa recapitular algumas passagens ao nível de factos analisados pelo Tribunal recorrido:

“按照上述兩份合同的客觀記載，簽署《臨時買賣合約》的，是第二被告，而《預約買賣合同》則為第一被告所簽署。

按照本案獲證事實，毫無爭議的是第一被告是涉案發展項目所處物業的承批人，故此，待物業之上設定正式的分層登記後，第一被告方為具正當性轉讓涉案舖位予買家之人。”

(...)

本案所發生的情況是，第一原告於2019年6月26日先和第二被告(而非第一原告)簽署了一份《臨時買賣合同》。其後，應第一原告的要求，第二原告加入成為買家之一，及後，於2019年7月3日，兩名原告到律師事務所與第一被告簽署《預約買賣合同》。

綜合分析本案在經過審判聽證後最終獲證以及不獲證的待證事實，第一原告(以及後來加入的第二原告)所希望達致的，無疑是取得涉案舖位的所有權。要達至此目的，兩名原告須與第一被告簽署正式的買賣公證書，又或在尚未有條件簽署時，先簽署一份預約買賣合同。

對於兩名原告成為涉案舖位的所有權人，彼等先與第二被告簽署一份預約買賣合同(例如是案中的《臨時買賣合同》)，顯然並非必要。”

O Tribunal a quo acabou por vir a declarar nulo o “*acordo provisório (de promessa de compra e venda)*” celebrado em 29/06/2019, por entender que tal acordo foi celebrado em violação do artigo 6º da Lei nº 7/2013 (*Regime jurídico da promessa de transmissão de edifícios em construção*), de 27 de Maio, ou seja, tal acordo não foi reconhecido notarialmente, para além de não conter os

elementos (bastantes) indicados no *Anexo à Lei* acima referida. Já o contrato-promessa que veio a ser celebrado 4 dias depois continham e contêm todos os elementos legalmente exigidos (fls. 80 a 85 dos autos).

Ora, salvo o merecido respeito, não acompanhamos a posição do Tribunal *a quo* neste ponto, por razões que passemos a expor a seguir:

1) – O acordo provisório de 29/06/2019 é apenas uma “promessa” da celebração do contrato-promessa formal de compra venda que veio a ter lugar posteriormente, ou outra leitura possível: um acordo preliminar do contrato-promessa, já que tal acordo se sujeita à “ratificação” do empreendedor (dono) dos Edifícios em causa (*porque a parte A não é dona dos imóveis em causa*) e faltam muitos outros elementos legalmente prescritos para celebrar o respectivo formal contrato-promessa. Assim, bem interpretada a vontade das partes, entendemos que estamos perante uma “*promessa preliminar*” para celebração do formal “contrato-promessa de compra e venda” prescrito na Lei nº 7/2013.

2) – A declaração da nulidade feita pelo Tribunal recorrido do “*acordo provisório*” pode representar um “*excesso de pronúncia*” *sui generis* (no sentido impróprio), já que este *pedido subsidiário*, apesar de ser apresentado pelos Autores, tem uma particularidade: todos os pedidos foram julgados improcedente pelo Tribunal recorrido, este pedido acaba por perder a sua “*identidade autónoma*”, porque verdadeiramente está em causa e de que emergem alguns direitos para os Autores é o formal “contrato-promessa de compra e venda” celebrado em 03/07/2019, que “absorveu” o acordo provisório de 29/6/2019. Noutra perspectiva, a celebração deste acordo provisório é apenas um facto instrumental que não tem uma autonomia própria para sustentar o pedido subsidiário em análise. Ou seja, a 2ª Ré não é sujeito da relação jurídica controvertida. Em rigor das coisas, na fase inicial do processo, os Autores deviam

ser convidados para esclarecer qual é a causa de pedir que pretende invocam e qual é a relação jurídica controvertida.

3) – Nesta óptica, esta questão, configurada como uma nulidade de sentença e como tal é de conhecimento oficioso e tem consequência jurídica, a mais imediata refere-se justamente às custas, ou seja, os Autores perderam toda a acção e improcedem todos os pedidos, para além de serem condenados na litigância de má fé, todas as custas devem ser suportadas pelos Autores.

4) Numa outra perspectiva possível, pode configurar-se que a matéria sobre a qual foi proferida a decisão inútil, visto que:

a) – Em 03/07/2019 (3 dias depois da celebração do 1º acordo-promessa) foi celebrado um acordo, que incide sobre o mesmo objecto, pelos mesmos sujeitos, agora, sim com reconhecimento notarial das assinaturas, o que se pode tirar conclusões daí? Ora, sem dúvida, o primeiro acordo veio a ser substituído pelo 2º, validamente celebrado, e também demonstra que as partes querem mesmo celebrar aquele negócio, pois o que prevalece é sempre a vontade mais recente das partes quando estas declaram nos termos escritos.

b) – Nesta óptica, o pedido da declaração da nulidade do 1º acordo torna-se inútil e mais inútil é ainda: quando todos os pedidos dos Recorrentes/Autores foram julgados improcedentes!

c) – Mas como nenhuma parte veio a suscitar expressamente a questão em análise, apesar de entendermos que, face à lógica e argumentação acima tecida por nós, os Autores não têm de suportar as custas, ainda parcialmente. Como isto não é parte da matéria de recurso, ficamos dispensados de tecer mais considerações e de tomar decisão expressa sobre este ponto.

*

Quanto ao demais, concluímos, em face da argumentação acima transcrita, 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, à excepção da parte acima analisada e sublinhada por nós, motivo pelo qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I – A matéria factual assente demonstra que foi celebrado um “*acordo provisório de promessa*” em 29/06/2019, o que deve ser entendido como uma “promessa” da celebração do contrato-promessa formal de compra venda que veio a ter lugar posteriormente, ou, uma outra leitura possível: um acordo preliminar do contrato-promessa, já que tal acordo se sujeita à “ratificação” do empreendedor (dono) dos Edifícios em causa (*porque a parte A do primeiro acordo não é dona dos imóveis em causa*) e faltam muitos outros elementos legalmente prescritos para celebrar o respectivo formal contrato-promessa de compra e venda previsto na Lei nº 7/2013, de 27 de Maio. Assim, bem interpretada a vontade das partes, é de entender que se trata de uma “*promessa preliminar*” (o 1º acordo) para celebração do formal “contrato-promessa de compra e venda” prescrito na citada Lei nº 7/2013.

II - Ficou demonstrado igualmente que, em 03/07/2019 (3 dias depois da celebração do 1º acordo-promessa), foi celebrado um outro acordo, que incide sobre o mesmo objecto, pelos mesmos sujeitos (com intervenção de ainda outros) com reconhecimento notarial das assinaturas, é de entender que o primeiro

acordo veio a ser substituído pelo 2º, validamente celebrado, e também se deve concluir daí que as partes querem mesmo celebrar aquele negócio, pois o que prevalece é sempre a vontade mais recente das partes quando estas declaram claramente a sua vontade nos termos escritos, o que determina a inutilidade de apreciar a validade do primeiro acordo.

*

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, 27 de Fevereiro de 2025.

Fong Man Chong (Relator)

Tong Hio Fong (Primeiro Juiz-Adjunto)

Rui Pereira Ribeiro (Segundo Juiz-Adjunto)