

Processo n.º 535/2024

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 19 de Setembro de 2024

ASSUNTOS:

- Acção que pode ser objecto de registo junto da competente conservadora

SUMÁRIO:

O artigo 2º/1-a) do CRP estipula que:

“Estão sujeitos a registo:

a) **Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;**

(...)”.

Daí resulta que, para que uma acção possa ser registada junto da competente conservadora, é necessário que formalmente a acção tenha virtude para constituir, reconhecer, adquirir ou modificar os direitos reais referidos na alínea a) do nº 1 do artigo citado, não se preenche este pressuposto quando o acordo firmado pelas partes estipula apenas que o ganho duma acção por uma das partes determinaria a repartição dos interesses pelas 3 partes firmadas do respectivo acordo, já que de tal documento particular não resulta a constituição,

adquisição, modificação ou reconhecimento de alguns dos direitos reais legalmente instituídos. Pelo que, não merece censura a decisão proferida pelo conservador que consistiu em indeferir o pedido do registo da respectiva acção proposta pelo Recorrente.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 535/2024

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 19 de Setembro de 2024

Recorrente : A

Recorrida : Conservatória do Registo Predial (物業登記局)

*

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 11/03/2024, veio, em 28/03/2024, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 464 a 480, tendo formulado as seguintes conclusões:

I. 沾有理解法律錯誤的瑕疵:

➤ 對物之訴/物權訴訟的判定標準

1. 英國Barry Nicholas學者就羅馬法所區分的對人之訴及對物之訴的理解如下:

「拥有和应当拥有之间的区别被罗马法学家表述为对物(in rem)之诉和对人(in personam)之诉之间的区别。**任何诉讼请求或者是针对物的，或者是针对人的，在这两种诉讼之间存在着不可抹杀的界线。**对物之诉维护的是人和物之间的关系，对人之诉维护的则是人与人之间的关系。」

2. 按照葡國Ana Prata教授就對物之訴進行的定義，對物之訴是以討論一項物權的擁

有/歸屬，即使存在任何當事人間的人的關係或約束亦然。

3. 既然如此，按照英國Barry Nicholas學者就羅馬法所區分的對人之訴及對物之訴的理解及葡國Ana Prata教授就對物之訴進行的定義，葡語“acção real”一詞在《民事訴訟法典》第417條第4款規定內被翻譯中文為“在物權方面之訴訟”亦非絕對準確，皆因acção real及acção pessoal均是由羅馬法就所提出的訴訟的請求針對的對象為人或物而進行區分的產物/即對物之訴和對人之訴而形成的法律概念，並以物權訴訟/對物之訴皆可以債權或物權為基礎提出訴訟而認定此概念的法律淵源；

4. 按照葡國José de Oliveira Ascensão教授及Paula Costa e Silva教授就葡國最高法院在1991年5月8日所作出的第79972號的合議庭裁決作出的註釋提及葡國《物業登記法典》第3條的訴訟登記及特定執行之訴的見解，物權訴訟(acção real)的概念是指針對特定物的債權或物權為基礎以變更該特定物的物權的內容及結構的訴訟。

5. 絕對肯定，物權訴訟(acção real)是得以債權或物權為基礎所提出的訴訟，只要該訴訟的請求是變更該訴訟針對的標的物的物權或所有權的內容或結構！上述葡國José de Oliveira Ascensão教授及Paula Costa e Silva教授的見解亦是澳門特區前物業登記局局長Vicente João Monteiro學者所認同，並在其著作的《Código do Registo Predial de Macau: Anotado e Comentado》第129頁所引用¹；

6. 而且，原審判決的第5頁亦完全引用上述見解；

7. 本案中，上述起訴狀的複本以不當得利為依據主張變更作為特定物的所有權的內容及結構—即上述第一被告及第二被告將其所擁有的澳門xxxx馬路14、15、16、17號樓宇及樓宇所在土地的不動產的25%之所有權返還原告，從而造成該不動產的所有權內容及結構造成變更為上訴人享有該所有權的25%的份額，故上述起訴狀的複本所形成的宣告之訴是以作為債權的不當得利為依據以變更該不動產的所有權的內容及結構的宣告之訴屬於物權訴訟/對物訴訟。

8. 除了對原審法院的應有尊重外，在同一法律問題存在更佳的前提下，按照英國Barry Nicholas學者、葡國Ana Prata教授、José de Oliveira Ascensão教授及Paula Costa e Silva教授及Vicente João Monteiro學者就對物之訴/物權訴訟的理解，上訴人認為本案的訴訟

¹ Vicente João Monteiro, Código do Registo Predial de Macau: Anotado e Comentado, CFJJ, 2016, pág.129.

登記的聲請所呈交的起訴狀的複本的登記名義完全屬於對物之訴/物權訴訟，不論該訴訟是以債權——即不當得利所衍生的債權的主觀權利——或物權——請求返還不動產——均而應被批准，皆因原審判決違反《民事訴訟法典》第417條第4款、《物業登記法典》第2條第1款及第3條第1款的法律規定而沾有錯誤理解法律的瑕疵。

II. 沾有理解法律錯誤的瑕疵：

- 違反登記評定的合法性原則
- 侵犯公示涉及已提起訴訟的不動產予第三人的登記權的基本權利
- 違反登記優先原則

9. 按照葡國前**物業登記局**局長及律師José Augusto G. Mouteira Guerreiro學者就登記請求評定的合法性原則的理解，登記請求評定的合法性原則是指以符合法律的事實，以該等事實建基於有效和正確名義，並按照相關主體的身份識別資料及被登記的不動產必須特定而予以登記的指導性原則；登記請求的可行性的評定必須考慮三項前提，分別為具體個案須適用的法律規定、所提交的文件的登記名義及登記連續性，並以登記官須考慮不動產的識別資料、利害關係人的正當性、登記名義的形式合法性及以處分行為作為登記名義的實質有效性的四方面進行分析以作出判定登記請求是否具可行性的價值性判斷。

10. 而且，葡國前**物業登記局**局長及律師José Augusto G. Mouteira Guerreiro學者就登記請求評定的合法性原則的理解，登記官針對處分行為作為登記名義的實質有效性的考慮屬於雙重合法性監督，更直指物業登記非單純文件的存檔，更是以登記安全性、服務於當事人的利益及建立一般性的交易安全作為登記的目的。

11. 尊敬的**物業登記局**登記官 閣下在2023年11月27日作出的拒絕登記批示所言如下：「

拒絕登記RECUSADO

批示編號DESPACHO ORDEM: 8326 1頁/PAG.

申請編號APRESENTACÃO Nº: 55 de 15/11/2023 第2科/SECÇÃO Nº2

申請人APRESENTANTE: **A**

事由FACTO: 訴訟ACÇÃO

批示Despacho

物業登記法典第3條規定了一系列須登記的訴訟：

- a) 以確認、設定、變更或消滅上條所指任一權利為主要或附帶目的之訴訟；
- b) 以更正登記、宣告登記不存在或無效、撤銷登記或註銷登記為主要或附帶目的之訴訟；

亦即，**凡不屬以上範疇的訴訟，均不屬須登記的訴訟。**

另外，根據主流學理，**當勝訴時，將改變一個物權內容或結構的訴訟，才屬須登記的訴訟。**

申請人透過2023年11月15日第55號呈交，以一份附同法院辦事處收件註記的訴狀的複本，要求登記其訴訟，主請求如下：

裁定第一被告及第二被告以連帶責任將位於澳門xxxx馬路14、15、16、17號樓宇及樓宇所在**土地25%之所有權返還原告。**

上述訴狀中，**原告以不當得利為法律依據，要求兩名被告返還其不合理取得的利益。**

有關訴訟勝訴時，**僅使兩名債務人負有向債權人返還的義務。**

判決本身的效力，並**不會直接使原告具有對世效力地成為上述樓宇及樓宇所在土地25%之所有權的業權人。**

因此，**該訴訟不屬須登記的訴訟**，根據物業登記法典第59條及第60條第1款a項的規定，只能拒絕登記。」(參見上訴人向尊敬的物業登記局登記官 閣下提交的上訴理由陳述書的文件1)(粗體字、斜體字及底下橫線是本人自行加上)

12. 本案中，上述拒絕登記批示所涉及的登記屬於訴訟登記；

13. 按照澳門前物業登記局局長Vicente João Monteiro學者針對處分行為的理解，《物業登記法典》第59條第1款所規定的處分行為是法律行為—即創設、變更和消滅物權行為，考察法律行為是否屬法律上不存在/不生效力、無效及可撤銷及行為人是否具有行為能力以認定法律行為的內部/本質的有效性。

14. 換言之，按照上述學者的理解，上述起訴狀複本作為訴辯書狀的當事人/原告行為的訴訟行為(依據《民事訴訟法典》第一編訴訟行為的第二章當事人行為的第100條、第101條第1款及第102條第1款規定)是**不屬於處分行為**，故尊敬的登記官 閣下不能依據《物業登記法

典》第59條第1款規定針對起訴狀複本內的事實依據和法律依據進行實質性審查，皆因該規定所確立的實質正當化原則(princípio da legitimação substantiva)僅以創設、變更和消滅物權的法律行為所限制；

15. 絕對肯定，登記請求評定的合法性原則亦僅指出登記官能夠針對登記憑證/名義所載的處分行為的有效性進行審查/實質性審查，上述起訴狀的複本的本質根本不處於處分行為，這亦是登記請求評定的合法性原則所劃定的法定限制，不容尊敬的登記官 閣下超越該限制而作出拒絕登記批示！

16. 依據《物業登記法典》第59條第1款規定，尊敬的物業登記局登記官 閣下針對上述訴訟登記請求評定的合法性原則所限制不得審查上訴人在2023年10月31日向初級法院提交針對第一被告B及第二被告C發展有限公司提起普通通常宣告之訴的返還之訴的起訴狀複本的實質有效性，皆因起訴狀本身所載的全部事實均只能由具有管轄權的澳門特區法院所審理(依據中華人民共和國《憲法》第31條第1款準用澳門《基本法》第82條、第84條第1款及第3款準用經第4/2019號法律修改的第9/1999號法律第1條、第3條、第16條第1款、第23條、第27條及第28條)；

17. 載於本卷宗第452頁至第455頁的原審判決的第5頁至6頁所言如下：「因此，本法庭對於載有尊敬的法務局局長在編號：12/DSA/DARN/2024意見書所作批示當中第11點所引述的以下精闢見解深表認同：

“我們認同葡國登記及公證技術委員會在卷宗編號R.P.42/99 DSJ-CT 的案件上作出的第5點結論：“O registo da acção devera, porém, ser recusado se os efeitos reais que da sua procedência decorrerão não estiverem definidos com precisão nos pedidos formulados e se for manifesto que, proferida decisão de procedência, os efeitos do caso julgado não poderão aceder às tábuas, ficando **desde logo inviabilizada a «execução do julgado» pelo conservador**”, 以及第15 號註解：“Começaremos por fazer notar que o julgamento da relação material controvertida, tal como **é configurada pelos autores, cabe exclusivamente ao juiz, devendo o conservador abster-se de antecipar tal julgamento**. Mas isto não significa que ao conservador não se imponha um juízo sobre a registabilidade da acção, o que implica o conhecimento dos efeitos reais que a

decisão do pleito poderá produzir e que com registo da acção se pretende antecipar perante terceiros. Para isso é necessário que o conservador desenvolva uma actividade interpretativa dos pedidos à luz dos factos que integram as causas de pedir, com vista à publicitação precisa dos efeitos que, no plano do direito substantivo, serão produzidos caso o autor obtenha ganho de causa (para maiores desenvolvimentos, cfr. pareceres emitidos nos Pºs R.P. 96/2000 DSJ-CT, in BRN nº 9/2000, págs. 48/49, R.P. 197/2000 DSJ-CT, in BRN nº1/2001, págs. 57/58, e R.P. 141/2001 DSJ-CT, in BRN nº 11/2001, págs. 11/12)” 。」

18. 按照葡國登記及公證技術委員會在卷宗編號R.P.42/99 DSJ-CT的意見書指出，登記官不得提前針對訴訟登記所依據的事實進行審判，皆因審判該等事實屬法院的管轄權，只在以該等事實為依據所提出的訴訟理由成立而由法院所作出的既判案亦不可能執行的情況下，才應該拒絕該訴訟登記的申請。

19. 在2023年10月31日，上訴人向初級法院提交針對第一被告B及第二被告C發展有限公司提起普通通常宣告之訴的返還之訴的起訴狀，並請求如下：「

請求：

綜上所述，請予法庭裁定本訴訟因事實獲得證明而得值：

1. 裁定第一被告及第二被告以連帶責任將位於澳門xxxx馬路14、15、16、17號樓宇及樓宇所在土地25%之所有權返還原告；

2. 裁定第一被告及第二被告承擔本案的職業代理人費、訴訟司法費及所有開支；

3. 請求法官 閣下批准向各被告等作出傳喚，以便其行使答辯，及本訴訟繼續審理直至終結；

4. 由於第一被告D很可能下落不明，除了傳喚及通知第一被告最後常居所之外，亦根據《民事訴訟法典》第180條第6款之規定，應採用告示傳喚第一被告。」(參見文件2)

(粗體字、斜體字及底下橫線是本人自行加上)

20. 在上述起訴狀的訴訟理由成立時，則法院判處第一被告B及第二被告C發展有限公司針對澳門xxxx馬路14、15、16、17號樓宇及樓宇所在土地25%之所有權返還上訴人的既判案是具有可執行性的，故不應拒絕該訴訟登記的申請；

21. 值得強調，民事訴訟/宣告之訴的訴因是可以透過原告之反駁狀進行變更及追加，故單憑上述起訴狀的複本所載的訴因以判定訴訟登記所依據的事實依據是危險的(依據《民事訴訟法典》第217條第1款及第420條規定)；

22. 這樣，尊敬的登記官 閣下完全不可能單憑起訴狀所載的訴因與請求進行提前審判以拒絕本案的訴訟登記，皆因登記的目的在於以登記安全性、服務於當事人的利益及建立一般性的交易安全作為登記的公共利益的目的(依據《物業登記法典》第1條規定)。

23. 更甚者，上述起訴狀的複本所形成的訴訟所主張的法律依據是完全不約束法院的(依據《民事訴訟法典》第560條規定)；

24. 既然上述起訴狀複本的訴因可以透過原告之反駁狀予以變更或追加，上述起訴狀的複本的法律依據完全可以在事實審的司法決定形成後而提交書面的法律陳述書以改變上述起訴狀的法律依據(依據《民事訴訟法典》第560條規定)；

25. 可以肯定，民事宣告之訴的起訴狀所載的訴因及請求均能夠被變動而處於不穩定的法律狀況的情況下，登記官必須嚴格依據《物業登記法典》第59條第1款僅針對起訴狀的複本進行具體個案須適用的法律規定、所提交的文件的登記名義及登記，連續性、不動產的識別資料、利害關係人的正當性、登記名義的形式合法性方面的綜合性分析，繼而批准該訴訟登記；

26. 本案中，上述起訴狀的複本具有登記名義的形式合法性、具有不動產的識別資料—即澳門xxxx馬路14、15、16、17號樓宇及樓宇所在土地的不動產、上訴人具有正當性針對第一被告B及第二被告C發展有限公司提起該訴訟、進行本訴訟登記沒有違反連續性原則，繼而應批准該訴訟登記；

27. 即使上述起訴狀的複本引用錯誤的法律，以不當利得為由主張上述請求，但不妨礙在最後的法律陳述內變更該錯誤的法律理解(依據《民事訴訟法典》第560條規定)；

28. 明顯地，葡國登記及公證技術委員會在卷宗編號R.P.42/99 DSJ-CT的意見書是**完全沒有考慮和無視《民事訴訟法典》第217條第1款、第420條規定及第560條規定所確立的民事宣告之訴的訴因和法律依據均能夠被變更及追加**；

29. 該意見書**完全沒有考慮民事宣告之訴的起訴狀所載的訴因及請求均能夠被變動而處於不穩定的法律狀況**的前提下，從而**大膽地得出**只要登記官僅分析訴訟登記所依據的起訴

狀所形成的訴訟的訴因及請求是明顯不可能成立便應拒絕登記的違法的結論性判斷是令人震驚的;

30. 按照尊敬的澳門理工學院一國兩制研究中心主任楊允中先生及澳門大學Cândida da Silva Antunes Pires教授就訴權的理解, 上訴人享有針對第一被告B及第二被告C發展有限公司提起訴訟的訴權的基本權利, 該權利更衍生的公示涉及已提起訴訟的不動產予第三人的登記權完全是確保訴權得以有效行使是不容質疑的(依據中華人民共和國《憲法》第31條第1款準用澳門《基本法》第36條第1款、第8條準用《物業登記法典》第1條、第2條第1款a項、第3條、第29條、第34條、第46條、第59條及第86條第1款a項規定);

31. 而且, 只要本訴訟登記的聲請被批准後, 受《物業登記法典》第6條第1款所規定的登記優先原則所保障, 按照該原則的理解, 先登錄的權利優於後登錄的權利, 只要本訴訟登記以基於性質的臨時登記而作出, 隨後任何上訴人以外的第三人針對上述不動產的物權進行任何移轉的法律行為均不能對抗上訴人基於上述起訴狀的複本所形成的訴訟得值而確立上訴人擁有第一被告B及第二被告C發展有限公司針對該不動產的25%的份額的所有權優於自本訴訟登記作出日起的任何第三者與第一被告及第二被告針對該不動產進行的任何移轉該不動產物權的法律行為所衍生的任何權利;

32. 按照葡國J.A.Mouteira Guerreiro學者的上述見解, 物業登記存在的目的在於公開不動產的法律狀況予第三人, 從而確保法律交易安全, 物業登記所包括的訴訟登記亦是如此, 更是確保登記公示原則的有效落實(依據《物業登記法典》第1條規定);

33. 絕對肯定, 上訴人所享有的公示涉及已提起訴訟的不動產予第三人的登記權的基本權利是確保其所提起上述起訴狀的複本所形成的訴訟的訴權的基本權利能夠有效行使, 皆因登記優先原則以確保法院就該訴訟判處理由成立的司法決定, 從而保護該決定所確立上述第一被告B及第二被告C發展有限公司針對該不動產的25%的份額的所有權能夠不受上訴人以外的交易第三人所不知悉該訴訟而造成財產損害, 並避免該司法決定最終不能執行而轉為損害賠償而侵犯和削弱法院的司法裁判的尊嚴和威信(依據《物業登記法典》第1條、第6條第1款與經第4/2019號法律修改的第9/1999號法律第6條第1款及第8條第2款規定)。

34. 而且, 依據中華人民共和國《憲法》第31條第1款準用澳門《基本法》第44條規定, 作為澳門居民的上訴人、**物業登記局**的全部登記官、上訴人以外的針對上述不動產與第一

被告B及第二被告C發展有限公司進行任何法律交易者均必須負有遵守澳門特區法律的義務——亦包括遵守據第9/1999號法律第8條第2款及澳門《民法典》第7條第4款規定所遵守法院裁判的義務；

35. 在上述起訴狀的複本所形成的訴訟仍在待決期間，上訴人所享有的公示涉及已提起訴訟的不動產予第三人的登記權的基本權利便是確保該訴訟能夠有效最終確保上訴人在該訴訟所確立的權利得以有效行使的最後依仗！

36. 這樣，葡國登記及公證技術委員會在卷宗編號R.P.42/99 DSJ-CT的意見書完全無視沒有考慮民事宣告之訴的起訴狀所載的訴因及請求均能夠被變動而處於不穩定的法律狀況，從而侵犯上訴人所享有的公示涉及已提起訴訟的不動產的登記權的基本權利(依據中華人民共和國《憲法》第31條第1款準用澳門《基本法》第36條第1款、第44條、第8條準用《物業登記法典》第1條、第2條第1款a項、第3條第a項、第6條第1款、第29條、第34條、第46條、第59條第1款及第86條第1款a項、經第4/2019號法律修改的第9/1999號法律第6條第1款及第8條第2款規定及《民法典》第7條第4款規定)；

37. 除了對原審法院應有尊重外，在同一法律問題存在更佳的前提下，原審判決認同葡國登記及公證技術委員會在卷宗編號R.P.42/99 DSJ-CT的意見書，從而沾有違反中華人民共和國《憲法》第31條第1款準用澳門《基本法》第36條第1款、第44條、第8條準用《物業登記法典》第1條、第2條第1款a項、第3條第a項、第6條第1款、第29條、第34條、第46條、第59條第1款及第86條第1款a項、經第4/2019號法律修改的第9/1999號法律第6條第1款及第8條第2款規定及《民法典》第7條第4款的法律規定的瑕疵/理解法律錯誤的瑕疵；

III. 沾有理解法律錯誤的瑕疵：

- **登記局僅具有非實質的形式審查權**
- **登記官僅能就登記名義的處分行為的有效性進行實質審查**

38. 在2017年6月22日，尊敬的中級法院所作出的第343/2017號合議庭裁決的摘要所言如下：「- O artº 60º do CRP confere simplesmente ao conservador do registo o poder de controlo formal e não substancial nos casos da recusa do registo nele previstos. - Assim, ao recusar o pedido do registo com fundamento na falta da prova da verificação da condição suspensiva da cessão da posição contratual, o conservador

excedeu os seus poderes de controlo formal legalmente conferidos.」

39. 按照上述司法見解，澳門特區中級法院表明尊敬的澳門特區登記官 閣下針對《物業登記法典》第60條所規定的拒絕登記的審查上，尊敬的登記官 閣下僅具有非實質的形式審查權(poder de controlo formal e não substancial);

40. 除了對尊敬的登記官 閣下應有尊重外，上述拒絕登記批示違反其僅具有非實質的形式審查權的法定權力範圍內，**針對上述起訴狀的複本所形成的訴訟的全部事實依據、法律依據及請求進行實質性審查**，完全無視尊敬的中級法院所作出的第343/2017號合議庭裁決所確立的司法見解，更越權地針對上述起訴狀的複本進行的全部事實依據和法律依據進行實質性審查，皆因只要該起訴狀的複本是形式上具有合法性便必須批准本案的訴訟登記的聲請；

41. 除了對原審法院應有尊重外，在同一法律問題存在更佳的前提下，按照尊敬的中級法院所作出的第343/2017號合議庭裁決，原審判決認定登記官 閣下在拒絕登記的法定範圍內能夠針對上述起訴狀的複本的全部事實依據及法律依據進行實質性審查是違反《物業登記法典》第60條規定，從而沾有錯誤理解法律錯誤的瑕疵。

請求：

懇請敬仰的中級法院法官 閣下廢止原審判決、廢止尊敬的登記官 閣下作出的拒絕登記批示、裁定本上訴全部理由成立、裁定批准本訴訟臨時登記及一如既往作出公正裁決！

*

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:

A. 於 2023 年 11 月 15 日，司法上訴人附同一份由其向澳門初級法院提交針對 B 及 C 發展有限公司提起訴訟的起訴狀作為登記憑證，向**物業登記局**遞交第 55 號之登記申請，要求作出訴訟登記，在起訴狀中司法上訴人提出的主請求為判處兩名被告以連帶責任將位於澳門 xxxx 馬路 14、15、16~17 號樓宇及樓宇所在土地 25%之所有權(標示編號為 2506)向原告返還。(見卷宗第 37 至 68 頁及第 70 至 72 頁，有關內容在此視為完全轉錄)

B. 上述標示編號為 2506 之土地登記業權人為 C 發展有限公司(見卷宗第 129 至 182 頁)。

C. 於 2023 年 11 月 27 日，**物業登記局**登記官就上述申請作出第 8326 號拒絕登記之批示。(見卷宗第 411 頁及第 413 至 414 頁，有關內容在此視為完全轉錄)

D. 於 2023 年 12 月 6 日，司法上訴人針對上述批示提起聲明異議。(見卷宗第 415 頁至第 420 頁，有關內容在此視為完全轉錄)

E. 於 2023 年 12 月 14 日，司法上訴人針對上述批示提起本司法上訴。(見卷宗第 3 至 28 頁，有關內容在此視為完全轉錄)

F. 於 2024 年 2 月 21 日，法務局局長在編號:12/DSA/DARN/2024 意見書作出批示，同意拒絕登記之決定屬合法。(見卷宗第 444 至 450 頁，有關內容在此視為完全轉錄)

* * *

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 douda decisão:

1) 案件敘述:

A(A)(以下簡稱“司法上訴人”)詳細身分資料及聯絡地址載於卷宗內,針對**物業登記局登記官**(以下簡稱“被上訴實體”)於2023年11月27日作出之拒絕登記批示,根據《物業登記法典》第142條及續後條文之規定提起司法上訴,請求批准作出訴訟之臨時登記。

*

根據《物業登記法典》第122條第3款之規定,法務局局長作出了卷宗第444至450頁之意見書,認為拒絕登記之決定合法。

*

根據《物業登記法典》第147條第2款之規定,駐本院檢察官發表意見,指出涉案登記申請不符合《物業登記法典》第3條之規定,且同意上述意見書所載內容,應拒絕作出登記。

*

2) 訴訟前提:

本院對此案有管轄權。

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。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題以妨礙審理本案之實體問題。

*

3) 獲證事實:

透過卷宗內的書證,本院認定以下對案件審判屬重要的事實:

(.....)

4) 理由說明:

本案唯一具爭議之處在於司法上訴人向澳門初級法院針對兩名被告B及C發展有限公司提起之訴訟,是否屬於《物業登記法典》第3條第1款a)項經配合同一法典第46條所規定之“以確認、設定、變更或消滅上條所指任一權利為主要或附帶目的之訴訟”。

按照司法上訴人的理解,涉案訴訟目的在於從兩名被告處取得返還位於澳門xxxx馬路 14、15、16~17號樓宇及樓宇所在土地25%所有權之法律效果,因而認為屬物權性質之訴訟;表示其對有關訴訟所適用的法律理解既不約束法院且不應在審批登記請求時由登記官評價

有關適用法律之法律效果。

根據司法上訴人在涉案訴訟所提交之起訴狀之陳述，主張兩名被告違反於2006年11月17日舉行之E發展有限公司股東會會議所通過之決議，有關通過之議程如下：

“由是次會議主席F召開，討論如下議程：

1) 同意放棄本司舊股東G於2005年10月29日代表本司購入“H（澳門）實業發展有限公司 Empresa de Fomento e Investimento H（Macau），Limitada”名下位於澳門河邊馬路14、15、16、17號樓宇及樓宇所在土地（下稱土地），佔地總面積56,166平方米（物業登記局標示編號為 2506，B-12 冊第278V 頁，並以本司舊股東G名義作臨時登記）所產生的權利與義務。

2) 同意本司與“H（澳門）實業發展有限公司 Empresa de Fomento e Investimento H（Macau），Limitada”所簽署之一切有關上述土地之文件及已付款項之所有權利和義務轉由股東B個人名義承受並繼續履行。

3) 股東B聲明同意補償港幣貳億肆仟萬元予（包括其中已付港幣壹億壹仟萬元正、暫扣搬遷費貳仟萬元正、律師費壹仟萬元正、南通興業欠款壹仟萬元正在內）股東F，餘款港幣玖仟萬元正須於土地以股東B個人名義與“H（澳門）實業發展有限公司 Empresa de Fomento e Investimento H（Macau），Limitada”簽署買賣契當日付清予股東F。

4) 股東B聲明同意補償港幣貳仟萬元正予股東A，該款項須於上述土地以股東B個人名義與“H（澳門）實業發展有限公司 Empresa de Fomento e Investimento H（Macau），Limitada”簽署買賣公證契當日付清予股東A。

5) 本司同意“H（澳門）實業發展有限公司 Empresa de Fomento e Investimento H（Macau），Limitada”與澳門誠興銀行股份有限公司之抵押擔保法律訴訟判決勝訴或部份勝訴後，所涉及之利益將由股東B佔50%、股東F佔25%，股東A佔25%。

現全體股東一致同意表決通過以上決議。」（粗體字、斜體字及底下橫線是本人自行加上）”（見卷宗第37至68頁起訴狀第65條）

司法上訴人表示第一被告B違反上述決議透過從H(澳門)實業發展有限公司取得授權，且在E發展有限公司支付款項之情況下利用上述授權為第二被告C發展有限公司從H澳門實業發展有限公司取得涉案土地之所有權，並制造虛假的發票使人認為第二被告為直接從H(澳門)實業發展有限公司取得上述土地，認為上述行為使原告作為E發展有限公司股東因應決議對上述土地之25%權益受到損害，主張兩名被告屬不當得利而應判處其等予以返還土地之25%權益。

正如學者 Oliveira Ascensão 及 Paula Costa e Silva所指，“須作物業登記的訴訟是

那些「對物權的主觀或客觀結構有干預的有用效力」。如此，「按照《物業登記法典》第三條的規定，倘訴訟理由成立涉及一物權的內容及結構變更，而為適用該法規的效力，它並不顯示這種變更源自一個以物權或債權為基礎的訴訟，即不論是否為物權之訴，則所有的訴訟皆須登記」²。

另外，《物業登記法典》第59條第1款規定指出：“一、由登記局局長根據適用之法律規定、所呈交之文件及過往之登記，評定登記請求之可行性，並審查利害關係人之正當性、憑證在形式上之合規範性及憑證所載處分行為之有效性。二、在上款規定以外之情況，登記局局長僅評定是否符合由其負責審查之法定要求，或對有關事實或登記構成限制之法定要求。”

因此，本法庭對於載有尊敬的法務局局長在編號:12/DSA/DARN/2024意見書所作批示當中第11點所引述的以下精闢見解深表認同：

“我們認同葡國登記及公證技術委員會在卷宗編號R.P.42/99 DSJ-CT 的案件上作出的第5點結論：“O registo da acção deverá, porém, ser recusado se os efeitos reais que da sua procedência decorrerão não estiverem definidos com precisão nos pedidos formulados e se for manifesto que, proferida decisão de procedência, os efeitos do caso julgado não poderão aceder às tábuas, ficando desde logo inviabilizada a «execução do julgado» pelo conservador”, 以及第15 號註解：“Começaremos por fazer notar que o julgamento da relação material controvertida, tal como é configurada pelos autores, cabe exclusivamente ao juiz, devendo o conservador abster-se de antecipar tal julgamento. Mas isto não significa que ao conservador não se imponha um juízo sobre a registabilidade da acção, o que implica o conhecimento dos efeitos reais que a decisão do pleito poderá produzir e que com registo da acção se pretende antecipar perante terceiros. Para isso é necessário que o conservador desenvolva uma actividade interpretativa dos pedidos à luz dos factos que integram as causas de pedir, com vista à publicitação precisa dos efeitos que, no plano do direito substantivo, serão produzidos caso o autor obtenha ganho de causa (para maiores desenvolvimentos, cfr. pareceres emitidos nos Pºs R.P. 96/2000 DSJ-CT, in BRN nº 9/2000, págs. 48/49, R.P. 197/2000 DSJ-CT, in BRN nº1/2001, págs. 57/58, e R.P. 141/2001 DSJ-CT, in BRN nº 11/2001, págs.

² 參見《澳門物業登記法典-註釋與評述》，Vincente João Monteiro，法律及司法培訓中心，2020，劉耀強譯，第105頁。

11/12)”。

儘管司法上訴人認為涉案訴訟目的在於從兩名被告處取得返還位於澳門xxxx馬路14、15、16~17號樓宇及樓宇所在土地25%所有權之法律效果，然而，在絕對尊重同一問題更佳見解之前提下，本法庭認為，司法上訴人在起訴狀提出之訴因事實並沒有為確認或設定其本人為持有涉案土地25%份額所有權之目的，又或具有變更或消滅由C發展有限公司持有涉案土地部分份額之法律效果，準確而言，司法上訴人主張第一被告違反上文所引述的決議，令第二被告獨得涉案土地，倘法庭裁定上述事實版本屬實，並未會直接產生司法上訴人持有涉案土地25%所有權之創設效果，理由是兩名被告尤指第一被告違反決議之行為與第二被告取得土地所有權為不同之法律事實。明言之，不論法庭是否適用司法上訴人主張之法律依據審理有關訴訟請求，按照起訴狀提出之訴因事實，裁判將不會直接產生變更或消滅C發展有限公司持有土地部分份額又或確認或設定司法上訴人持有涉案土地25%份額之法律效果，從而訴訟不具有物權效力。

需要強調，《物業登記法典》第3條第1款規定採納了類型法定原則，上述訴訟顯然不符合《物業登記法典》第3條第1款a)項所指之須登記的訴訟。

考慮上述分析，並根據《物業登記法典》第60條第1款a項的規定，司法上訴人之登記申請應予以拒絕。

5) 裁決:

綜上所述，本院裁定本司法上訴理由不成立，維持**物業登記局**登記官於2023年11月27日所作出拒絕第55號登記申請之決定。

訴訟費用由司法上訴人負擔。

著令登錄。

根據《物業登記法典》第149條第1款之規定，作出適當通知。

*

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) – Sendo certo que o Recorrente invocou vários preceitos legais de vários diplomas legais (ex. Lei Básica, CPC, CRP *etc*), mas o que se discute nestes autos é a matéria de registo predial, concretamente tem a ver com o artigo 2º/1-a) do CRP.

2) – Das alegações extravagantes do Recorrente resulta uma ideia clara de que o raciocínio dele padece de vícios. Vingando este, parece que todas as acções, desde que tenham alguma conexão com os direitos reais, podem ser objecto de registo. Mas não é esta filosofia que preside ao CRP.

3) - O Recorrente invocou o acórdão deste TSI proferido no processo nº 343/2017, mas a matéria discutida naqueles autos diverge da deste processo, motivo pelo qual não se retira daquele aresto qualquer argumento forte e decisivo para impugnar a sentença ora posta em crise.

4) - A parte decisiva, já invocada pelo Tribunal recorrido é a constante do acordo que serve de base à presente acção é: “(...) 本公司同意 “H (澳門實業發展有限公司 Empresa de Fomento e Investimento H (Macau) , Limitada” 與澳門誠興銀行股份有限公司之抵押擔保法律訴訟判決勝訴或部份勝訴後, 所涉及之利益將由股東 B 佔 50%、股東 F 佔 25%, 股東 **A** 佔 25%。 (...)” .

É de verificar-se que o “resultado” final a obter não tem necessariamente a ver com os direitos reais, aí fala-se de “interesses”; mais, quem é a parte no acordo que assumiu tais obrigações foi a Sociedade H, e, segundo os registos prediais juntos aos autos, H nunca chegou a adquirir e registar a propriedade do terreno em discussão.

5) - Depois o Recorrente veio a invocar ainda vários argumentos, tais como: **II. 沾有理解法律錯誤的瑕疵:**

- 違反登記評定的合法性原則
- 侵犯公示涉及已提起訴訟的不動產予第三人的登記權的基本權利
- 違反登記優先原則 (...).

É preciso declarar-se que não há factos nem razões ponderosas para invocar tais argumentos, aliás estes em si não são pertinentes para resolver o litígio em causa. A questão essencialmente discutida é a de saber se há pressupostos para aplicar o artigo 2º/1-a) do CRP, a resposta é obviamente negativa.

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:

O artigo 2º/1-a) do CRP estipula que:

“Estão sujeitos a registo:

a) **Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão;**

(...)”.

Daí resulta que, para que uma acção possa ser registada junto da

competente conservadora, é necessário que formalmente a acção tenha virtude para constituir, reconhecer, adquirir ou modificar os direitos reais referidos na alínea a) do nº 1 do artigo citado, não se preenche este pressuposto quando o acordo firmado pelas partes estipula apenas que o ganho duma acção por uma das partes determinaria a repartição dos interesses pelas 3 partes firmadas do respectivo acordo, já que de tal documento particular não resulta a constituição, aquisição, modificação ou reconhecimento de alguns dos direitos reais legalmente instituídos. Pelo que, não merece censura a decisão proferida pelo conservador que consistiu em indeferir o pedido do registo da respectiva acção proposta pelo Recorrente.

*

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, 19 de Setembro de 2024.

Fong Man Chong

(Relator)

Ho Wai Neng

(1º Juiz Adjunto)

Tong Hio Fong

(1º Juiz Adjunto)