

Processo n.º 721/2023

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 07 de Dezembro de 2023

ASSUNTOS:

- Rectificação do estado civil junto da Conservatória do Registo Predial

SUMÁRIO:

I – Nos termos do disposto no artigo 59º do CRP, “compete ao conservador apreciar a viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos”, tal apreciação é feita em função de duas coordenadas fundamentais: *as disposições legais aplicáveis e o exame dos documentos apresentados.*

II - A legalidade do acto de registo requerido só poderá ser apreciada pelo conservador, em face dos títulos apresentados e dos registos anteriores, sendo vedado ao conservador invocar para fundamento da sua decisão, quaisquer circunstâncias do seu conhecimento pessoal, não reveladas pelo conteúdo dos documentos apresentados ou dos registos já efectuados. Assim

O registo não pode, portanto, assegurar a existência efectiva do direito da pessoa a favor de quem esteja registado, mas só que, a ter ele existido, ainda se conserva - ainda não foi transmitido a outra pessoa” (*Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, Volume II, Almedina, p. 20*).

III – A Recorrente pediu rectificar o estado civil junto da CRP, este pedido foi negado por a Senhora Conservadora detectar a existência de outras “in correcções” e entender que deviam ser corrigidas tais “in correcções” em primeiro lugar, depois é que se trataria do pedido da requerente, sendo certo que a rectificação do estado civil da Requerente não afecta a dimensão da percentagem do parque (1/174) em discussão, porque a Recorrente e o falecido A titulam sempre 1/114, ou seja, um dos 114 parques, no caso de não alterar o estado civil titulavam *em regime de compropriedade*, depois de corrigir o estado civil (para o regime de comunhão de adquiridos), passariam a titular do parque em regime de bens comuns! A percentagem em relação à totalidade da área destinada aos parques mantém-se sempre. Agora se, nesta área total dos parques, um parque corresponde a 114, ou 1/350 percentagem, é já uma outra questão, que não é objecto deste processo.

IV - Quanto à forma de processo, o Tribunal deve cumprir o disposto nos artigos 7º e 567º do CPC, ou seja, na medida do possível, deve o Tribunal mandar praticar os actos que melhor se ajustem aos fins do processo. A decisão do mérito prevalece sobre a de forma e a todo o direito corresponde a acção adequada a fazê-lo reconhecer em juízo tal como se prescreve no artigo 1º do CPC.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 721/2023

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 07 de Dezembro de 2023

Recorrente : **B (B)**

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

*

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

B, Recorrente, devidamente identificada nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 17/03/2023, veio, em 17/04/2023, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 77 a 83, tendo formulado as seguintes conclusões:

IV. 事實前提錯誤—物業登記局登記官的決定(被司法上訴決定)為拒絕登記，而非拒絕更正

1. 在討論被司法上訴決定是否可訴前，上訴人認為需要界定物業登記局登記官所作的決定為何。

2. 物業登記局登記官D於2022年10月26日作出批示，並拒絕有關登記。

3. 於2022年12月2日，C物業登記局登記官(替代人)就有關聲明異議作出決定(被司法上訴決定)，但並沒有向司法上訴人解釋有關行為的性質(拒絕登記還是拒絕更正)，而只是保持物業登記局登記官D於2022年10月26日作出批示(編號8111)，"manter a recusa do registo"。

4. 因此，有關決定顯然為拒絕登記(《物業登記法典》第130條第1款的情況)。

5. 而且，就聲明異議作出通知之通知書亦指出：“倘不服決定，閣下可於本通知書發出日起三十天內以下列任一方式提出申訴：

一) 登記局登記官提出聲明異議；

二) 法務局局長提起訴願；

三) 有管轄權之第一審法院提起司法上訴。”

6. 上指通知所指的司法上訴也屬於拒絕登記申訴程序。

7. 因此，上訴人可透過《物業登記法典》第142條及續後條文提出司法上訴。

8. 上訴人認為，初級法院駁回司法上訴之裁判沾有錯誤認定事實前提的瑕疵。

v. 錯誤認為需要全體利害關係人參與的必要性

9. 本案中，上訴人於2022年10月14日向物業登記局提出的登記申請(申請編號為57 de 14/10/2022)是“以足夠證明力之文件為依據”，即提交相關由公證員作出附註(更正婚姻狀況及婚姻財產制度)的具完全證明力的公證書為之。

10. 上訴人認為，初級法院就《物業登記法典》第121條及續後有關“向法院聲請更正”的方式，是用作彌補不能透過全體利害關係人而作出更正的情況(詳見《物業登記法典》第122條第1款及133條之規定)，而非“以足夠證明力之文件為依據作出更正”的情況。

11. 因為根據《物業登記法典》第116條第2款之規定，當“更正對經登錄之權利人不造成損害，且係以具足夠證明力之文件作為依據...”有關更正無需其他利害關係人同意。

12. 也就是說，上訴人透過司法上訴擬爭辯的是物業登記局登記官所作之決定是否違反了《物業登記法典》第116條第2款之規定，尤其是否錯誤認定了有關更正會對經登錄之權利人造成損害。

13. 本案中，上訴人向物業登記局登記官要求更新的事項是涉案業權的婚姻狀況及財產制度。

14. 然而，物業登記局登記官在拒絕登記的批示中指出：“...買賣公證書指出的停車位份額有錯誤，必須先修正買方的取得權利，才可更新其他事項。”

15. 必須指出，有關買賣公證書上的停車位份額早於1997年5月16日已經在物業登記局登記且轉為確定性登記。

16. 在沒有其他利害關係人提出司法爭執的情況下，有關車位的份額及業權的登錄不應被受動搖。

17. 根據檢察院於卷宗第49及背頁的意見書，尤其當中所援引之《物業登記法典》第2條第1款a項及第2款之規定，上訴人擬透過《物業登記法典》第116條第2款之規定，將業權人的婚姻狀況由未婚更正為已婚，以及婚姻財產制度為取得共同財產制的請求不構成引致設定、取得或變更所有權的法律事實，因為不會對經登錄之權利人造成損害。

18. 因此，上訴人認為，物業登記官錯誤適用法律而作出拒絕登記。

19. 對物業登記官錯誤適用法律並作出拒絕登記時，解決有關爭議應透過《物業登記法典》第131條第1款之方式申訴，其中一種方式是根據《物業登記法典》第142條及續後條文提出司法上訴。

20. 因此，本司法上訴不應被駁回。

*

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:

Dos elementos constantes dos autos resultam assentes os seguintes com valor para a decisão da causa:

- 1) – Em 14/10/2022 pela Recorrente mediante seu advogado foi apresentado um pedido de registo junto da Conservatória do Registo Predial (CRP) – fls. 14;
- 2) – Pela conservadora foi proferido o despacho de recusa constante de fls. 14;
- 3) – Em 28/11/2022 pela Recorrente mediante seu advogado foi apresentada a reclamação junto da CRP conforme o teor de fls. 21 a 23;
- 4) – Em 02/12/2022 foi proferido o despacho de sustentação, no sentido de manter a decisão de recusa de registo conforme o teor de fls. 27 a 28 dos autos;
- 5) – Em 28/12/2022 contra tal decisão foi interposto recurso judicial conforme o teor de fls. 3 a 7 dos autos;
- 6) – Em 29/12/2022 foi remetido para o TJB os autos para autuar e seguir trâmites processuais nos termos legais;
- 7) – Em 21/02/2023 foi remetido para o TJB o parecer elaborado nos termos do artigo 147º/3 do Código de Registo Predial – fls. 32 a 40 dos autos;
- 8) – Aberta vista, o MP apresentou o parecer constante de fls. 49 dos autos;
- 9) – Em 17/03/2023 foi proferida a sentença constante de fls. 50 a 53 dos autos, em que se concluiu pela *irrecorribilidade da decisão da Conservadora*;
- 10) - Em 17/04/2023 foi interposto recurso ordinário para este TSI conforme o teor de fls. 59, com as alegações constante de fls. 63 a 76;
- 11) - **Conjuntamente com tais alegações a Recorrente juntou um documento de fls. 84 a 88 dos autos.**

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Questão prévia: admissibilidade do documento de fls. 84 a 88 junto com as alegações do recurso?

No que toca à matéria em causa, o artigo 616º do CPC manda:
(Junção de documentos)

1. As partes podem juntar documentos às alegações nos casos a que se refere o artigo 451.º ou no caso de a junção apenas se tornar necessária em virtude do julgamento proferido na primeira instância.

2. Os documentos supervenientes podem ser juntos até se iniciarem os vistos aos juízes; até esse momento podem ser também juntos os pareceres de advogados, juristas ou técnicos.

3. É aplicável à junção de documentos e pareceres, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 467.º e 468.º

Está em causa uma escritura pública de compra e venda de 3 fracções autónomas para habitação e uma para estacionamento (objecto deste processo), lavrada em 16/05/1997, sendo a respectiva certidão emitida em 13/09/2022, é um documento pertinente, já que dos autos não constava ele, pois não foi junta aos autos nenhuma certidão do registo do parque em causa.

Em princípio, tal documento deveria ter sido junto com a PI, pois ele é importante para demonstrar como está mencionado o registo do parque em

causa.

Assim, este Tribunal de recurso admite a sua junção, mas vai a sua apresentante ser condenada na multa, por ter juntado tardiamente e sem justificação plausível apresentada.

Pelo que, admite-se o documento em causa e condena-se a Recorrente no pagamento de multa no valor de 1 UC. (cfr. artigos 450º/2, 468º, nº 1, a contrario, e nº 2, todos do CPC).

*

Proseguindo,

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:

B(身份資料載於卷宗)針對物業登記局登記官就聲明異議所作之決定提起本司法上訴，其上訴結論如下：

- 儘管《物業登記法典》第 60 條第 4 款之規定，“拒絕登記時，須註明呈交編號及日期、載明對應於登記之順序編號及對被拒絕之行為之扼要說明。”，然而被訴決定之說明並不清晰，未能使上訴人知悉有關拒絕是拒絕登記還是拒絕更正。

- 另一方面，登記官在適用法律時存有矛盾，一方面以存有登記無效拒絕作出登記，但有關登記仍未被宣告無效不可主張，或未以《物業登記法典》第 114 條至 126 條任一規定拒絕作出更正，而在欠缺理由的情況下作絕更正。

- 最後，即使被訴決定為拒絕更正，由於上訴人所聲請更正之內容現為確定性業權登錄人的婚姻狀況，有關內容不會損害獨立單位 VR/C 的其他權利人的利益，因此，有關更改應獲接納。

基於此，上訴人請求法院裁定上訴理由成立，廢止上述決定並命令物業登記局登記官依照有關公證書以附註方式對婚姻狀況的修改更正有關登記。

其後，法務局登記及公證事務廳發出了卷宗第32至40頁之意見書，其結論如下：

- 如更正申請被拒絕，在司法途徑上，法定途徑應是根據《物業登記法典》第121及續後條文向法院聲請透過司法途徑作出更正，而非按照第130條及續後條文規定提出申訴；由於採取的訴訟形式錯誤，根據《物業登記法典》第230條第1款e)項，應駁回本案上訴；

- 本案婚姻狀況的更正導致須就原登記上各人取得份額“1/350”的內容作出更改，更正為二人共同取得“1/175”份額。然而，若進行此份額的更正將與過往其他該單位的取得登記及財政局房屋記錄上的資料不協調。如此，須一併更正婚姻狀況及份額，方能徹底解決涉案取得登記上的錯誤；

- 針對涉案取得登記上所記載份額部分的錯誤，按照法律規定可採用前文所述的“以足夠證明力之文件為依據作出更正”、“基於同意之更正”或“向法院聲請更正”的更正方式。

同時，檢察院發出卷宗第49及背頁之意見書，其內容如下：

“申訴人B針對物業登記局登記官於2022年12月2日就2022年11月28日遞交的聲明異議所作的決定(被訴行為)提起是次上訴，請求廢止被訴行為及命令依照相關公證書以附註方式對其婚姻狀況的修改更正有關物業登記。

物業登記局發表意見，主張存在訴訟形式錯誤及解釋拒絕更正的原因。

*

關於訴訟形式錯誤的主張，申訴人是依據《物業登記法典》第142條的規定針對物業登記局登記官駁回其先前提出之聲明異議之決定而提起的上訴。根據《物業登記法典》第130條第1款及第131條第1款規定，本上訴針對的行為似乎應為：登記局局長決定拒絕作出被申請之任何登記行為，即使屬默示拒絕者，或決定就有關行為作基於疑問之臨時登記，對拒絕發出應由登記局發出之證明或其他文件之決定，以及對登記行為之收費。

另外，上述第130條第2款規定：對拒絕更正登記之決定，僅得在本法典所規定之專有程序中對該拒絕之決定進行審查。

按照申訴人的主張，如無理解錯誤，是指在1997年5月17日的相關買賣合同公證書中記載的婚姻狀況與現實不符，因此申請以最新提交的公證書修改為正確的婚姻狀況。

對此，中級法院曾在第488/2021號合議庭裁判中指出：1. *Se a inexactidão do registo que carece de ser regularizada não resultar da desconformidade do registo com o título que serve de base ao registo, mas sim consiste na inexactidão proveniente do título, na medida em que alguns dos elementos constantes do título não correspondem à verdade, estamos perante a situação de deficiência dos títulos, a que se refere o artº 116º/1 do CRP.* 2. *Nos termos do artº 116º do Código do Registo Predial,*

se não for possível obter o consentimento de todos os interessados e a rectificação do registo implicar prejuízo a alguns sujeitos inscritos, a rectificação judicial será a única idónea para o efeito.

遵循上述司法見解，除有更好理解之外，按照本案的情況，尤其是申訴人主張的訴因及請求，似乎應採用《物業登記法典》第116條及續後數條規範的司法更正程序進行；同時，亦遵循中級法院在第763/2022號合議庭裁判的見解，建議適用《民事訴訟法典》第145條及第394條第3款規定的形式合適原則，對本案採用上述適當之形式。

*

關於物業登記局主張的拒絕更正的原因，我們認為，物業登記局以更正婚姻制度即影響相關物業所佔份額，以及相關物業登記記載的物業的全部份額本身存在不正確為由，拒絕申訴人的更正申請，似乎沒有道理。

我們的鄙見是，根據《物業登記法典》第2條第1款a項及第2款規定：一、下列者均須登記：a) 引致設定、確認、取得或變更所有權、用益權、使用權及居住權、地上權或地役權之法律事實；(...) 二、上款a項之規定不適用於因婚姻財產制而引致之財產共同擁有。

那麼，除卻任何我們不知悉的實務操作，既然婚姻財產制的共同擁有狀況不影響亦不構成引致設定、取得或變更所有權的法律事實，未見更正申訴人的婚姻狀況的記載有需要同時改變相關物業的份額的記載。

誠然，申訴人沒有請求改變其擁有的物業的份額的記載，即沒有影響其他相同物業的所有權人，未見有任何利害關係人的利益可受實質影響，即未見有傳召相關利害關係人的需要；而且，既然物業登記局已經清楚知道相關物業登記存在的瑕疵，若然現行法制沒有依職權修正相關問題的機制，是否應該強迫申訴人在申請更正婚姻狀況的同時必須一併申請修正相關登記資料的瑕疵，從而修正整個物業的登記問題，我們對此甚有保留。

基於沒有任何理由妨礙申訴人的更正申請，建議判處請求成立，命令修正相關婚姻狀況的記載。”

*

法院具有管轄權，且訴訟形式恰當。

當事人具有當事人能力、訴訟能力及正當性。

*

被上訴決定的可上訴性

在審理本案的實質問題前，有一個訴訟前提的問題須首先處理，那就是對於本案的爭議是否應以司法上訴來進行的問題。

對此，法務局登記及公證事務廳的意見認為，當更正申請被拒絕，應透過司法途徑作更正，而非透過提出申訴(包括司法上訴)，故屬於訴訟形式錯誤。

檢察院的意見則認為，本案似乎應採用司法更正程序進行，但可透過形式合適原則對本案採用上述適當之形式。

本法庭充份尊重不同見解，但是，本法庭認為，上述問題應理解為被上訴決定可上訴性的問題，而且對不可上訴的決定不可透過形式合適原則補正。

我們作出分析。

根據《物業登記法典》第130條規定，「一、如登記局局長決定拒絕作出被申請之任何登記行為，即使屬默示拒絕者，或決定就有關行為作基於疑問之臨時登記，則對該等決定，得以本法典規定之任一方式提出申訴；對拒絕發出應由登記局發出之證明或其他文件之決定，以及對登記行為之收費，亦得以本法典規定之任一方式提出申訴。二、對拒絕更正登記之決定，僅得在本法典所規定之專有程序中對該拒絕之決定進行審查。」(我們加上底綫)

上述條文規定，對拒絕登記之決定，應採用物業登記法典的專有程序對之作審查，而非提出申訴(包括司法上訴)。

在比較法上，按照葡萄牙里斯本上訴法院於1993年10月7日的合議庭裁判¹，“II - A recusa de rectificação de um registo, por parte do conservador, não pode ser objecto de reclamação para o próprio conservador nem de recurso hierárquico, nem de recurso contencioso - ela só pode ser apreciada e contrariada em processo de rectificação judicial; III - Se, em vez de optar pelo processo de rectificação judicial, face à renda do conservador, o interessado reclama de tal recusa e dela recorre hierarquicamente, a petição deste recurso deve ser liminarmente indeferida.”

另外，按照葡萄牙埃武拉上訴法院於2004年12月14日的合議庭裁判²所述，“Ao recurso interposto da decisão do conservador de recusa de rectificação de registo para o tribunal de 1ª instância, aplica-se a tramitação prevista nos artºs 131 e segs. do CRP, estando vedada aos recorrentes a possibilidade do recurso hierárquico ou contencioso a que se refere o nº 1 do artº 140 do CRP por imposição expressa do nº 2 deste mesmo preceito.”

¹ <http://www.dgsi.pt/Jtrl.nsf/e6e1f17fa82712ff80257583004e3ddc/be03c3ba51bf2aac802568030001e355?OpenDocument>

² <http://www.dgsi.pt/jtre.nsf/134973db04f39bf2802579bf005f080b/312e2b3de71054e780257de1005747f9?OpenDocument>

按照上述司法見解，對拒絕更正的決定不得提起司法上訴，即該決定具有不可(司法)上訴性。本案被上訴決定雖為物業登記局登記官就先前拒絕更正決定之聲明異議所作出之決定，但本法庭認為這一情況並未超出《物業登記法典》第130條第2款所規定之範圍，否則將導致就更正的事宜可繞過法律所規定的更正機制，尤其是繞過司法途徑的全體利害關係人參與的規則之必要性。

關於司法途徑之更正中全體利害關係人參與的規則，我們可以看看物業登記法的以下條文。

根據《物業登記法典》第119條規定，「登記之更正得基於經登錄之全體利害關係人之同意或法院之裁判作出。」

根據《物業登記法典》第120條第1款規定，「一、如並無作出上條第一款所指任一通知或未能獲得同意，則任何利害關係人均得聲請透過司法途徑作出更正。」

根據《物業登記法典》第123條第1款規定，「一、法官須命令傳喚利害關係人，以便其在十日內提出反對。」

由上述條文得出，物業登記的更正，不論是否經司法途徑作出，其必須有全體利害關係人參與：要麼其等全部人同意更正，要麼傳喚全體利害關係人參與更正並由法院決定。然而，這在司法上訴中明顯不能做到，這是因為，司法上訴的主被訴方必然為物業登記局登記官，但司法途徑之更正則為利害關係人。與此同時，經審查卷宗所載資料顯示，本案上訴人的登記同時存在兩個不準確或不當之處，一是上訴人的婚姻狀況(及夫妻財產制)有誤；二是其取得交易所涉及的份額有誤。前述不準確或不當之登記(尤其是第二個)對其他共有人造成影響，故沒有可能在不以利害關係人為主被訴方的情況下透過司法上訴對上述不準確或不當之登記作更正。

另一方面，物業登記法典中所規定的司法上訴與司法更正程序在性質上乃完全不同的司法救濟手段，前者(儘管法院具有完全審判權)在結構上趨向行政訴訟中的司法上訴，其目的在於廢止或變更登記官所作出之決定，並且以其決定具有違反法律的事實情況作為訴因；司法更正程序則屬於訴訟並適用宣告訴訟程序之步驟(《物業登記法典》第123條第2款)，其目的並非旨在廢止或變更登記官所作出之決定，而是直接透過司法裁判更正不準確或不當繕立之登記，而法院直接地具有權限作出有關更正裁判(《物業登記法典》第123條第3款)。

這樣，由於上述司法上訴與司法更正程序並沒有可比性(無論是被訴主體、訴因、請求、訴訟程序等等)且彼此之間亦無法配合適用，因此，本法庭認為無從適用訴訟形式錯誤並採用適當之形式的情況，亦無法透過形式合適原則採用司法更正程序以進行本案。

相反，基於被上訴的決定不具有可上訴性，從而應予駁回本司法上訴，以及阻卻審理本案的實質問題(《民事訴訟法典》第230條第1款e)項結合《行政訴訟法典》第46條第2款c)項及《物業登記法典》130條第2款)。

*

綜上所述，本法庭駁回上訴人的司法上訴。

*

訴訟費用由上訴人承擔。

作出登錄及通知。

*

Quid Juris?

Ora, antes de mais, importa precisar o âmbito do litígio surgida entre as partes neste processo, são claros os termos constantes do parecer de fls. 34, no qual ficou consignado o seguinte:

“(…)

一、案件概述

經分析卷宗資料，案件情況概述如下：

1) 2022年10月14日，E律師代表B請求針對登錄於…號簿冊第…頁編號為…的登錄(以下簡稱：“涉案取得登記”)上所載的業權人的婚姻狀況作出更正，由A為離婚及B為未婚，成年，改為兩者互為配偶並採用取得共同財產制；

2) 涉案取得登記所針對標的為一停車場內的份額車位，該停車場登記為一獨立單位“VR/C”，由地下及1樓組成，物業標示編號為…，登錄於第…號簿冊第…頁；

3) 上述取得登記除了業權人的識別資料外，亦記載了A及B各人分別取得份額為上述停車場獨立單位的1/350份額；

4) 其後，物業登記局第3科登記官作出第8111號批示，拒絕作出有關更正，理由為“根據物業登記法典第17條C項，第59條及第60條第3款規定，申請不予接納。理由是買賣公證書指出的停車位份額有錯誤，必須先修正買方的取得權利，才可更新其他事項。”，並於2022年10月27日將上述決定通知E律師；

5) 2022年11月28日，E律師代表B提出聲明異議，其內容在此視為完全轉錄，主要指控被異議的決定存在適用法律錯誤、說明理由不充分等問題，並主張婚姻狀況的更正不會損害其餘登錄權利人的利益；

6) 2022年12月2日，物業登記局第3科的代任登記官作出維持決定批示，駁回聲明異議，有關內容在此視為完全轉錄，並於同日將上述決定通知E律師；

7) 2022年12月28日，E律師代表B針對駁回聲明異議的決定向初級法院提出上訴，有關內容在此視為完全轉錄，並附上一份授權書。

(...)”

É de ver que estão em discussão essencialmente 2 pontos:

1) – Inexactidão da percentagem do parque que se pretende registar (1/350 (o que consta da escritura pública) – *curiosamente na apreciação da reclamação aparece a menção de “não 1/175” – fls. 16, alínea (7);*

2) – Estado civil da Recorrente (em vez de o falecido ser *divorciado*, a ora Autora, registada como *solteira*, pedindo que seja consignado que os dois estavam casados sob o *regime de comunhão de adquiridos*).

Verdadeiramente o segundo ponto que é o objecto deste processo.

*

Antes de mais, importa deixar aqui algumas notas sobre a natureza e os fins do registo predial.

Lê-se no artigo 1.º do CRP (epigrafado “fins do registo”), que o “registo predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário.”

Mais se lê, no artigo 2.º (epigrafado “factos sujeitos a registo”), n.º 1, al. a) do mesmo diploma, que estão “sujeitos a registo 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”.

Sendo requerido, lê-se no artigo 59º do CRP (epigrafado “princípio da legalidade”) que “compete ao conservador apreciar a viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos”.

Logo, a apreciação da viabilidade do pedido de registo é feita em função de duas coordenadas fundamentais (apud Isabel Pereira Mendes, Código do Registo Predial, 5ª edição - 1992, Almedina, p. 137-8): as disposições legais aplicáveis, entendendo-se como tais as que sejam especialmente dirigidas ao conservador, que ele deva especialmente verificar (pelo que não poderá opor objecções baseadas em disposições legais dirigidas a outras entidades, desde que o seu incumprimento não afecte a validade dos actos, nem os condicionem, ou ao registo); e o exame dos documentos apresentados (reportados exclusivamente ao registo que se pretende efectuar) e dos registos anteriores (reportados exclusivamente ao prédio sobre que incide o registo pretendido).

Precisa-se, ainda, que a apreciação de viabilidade do registo é feita à luz da situação jurídica existente à data do pedido, tendo nomeadamente em conta os registos em vigor no momento da apresentação, e a sua compatibilidade ou articulação com o registo a efectuar.

Não cabe, assim, ao conservador, na feitura de um registo, apreciar a prevalência substantiva dos eventuais direitos em conflito, mas apenas e tão só os parâmetros da qualificação registral ínsitos no art. 59º do CRP e os demais comandos legislativos que lhe sejam especificamente dirigidos, nomeadamente em sede de direito registral.

Afirma-se, por isso, que a “legalidade do acto de registo requerido, só poderá ser apreciada pelo conservador, em face dos títulos apresentados, e dos registos anteriores. É, pois, vedado ao conservador, invocar para fundamento da sua decisão, quaisquer circunstâncias do seu conhecimento pessoal, não reveladas pelo conteúdo dos documentos apresentados ou dos registos já efectuados” (*Rui Januário e António Gameiro, Direito Registral Predial, Quid Juris, Outubro de 2016, p. 260*).

Deste modo, “os prédios são inscritos no registo a favor de determinadas pessoas, apenas sobre a base de documento, de actos de transmissão a favor das mesmas pessoas, e não depois de uma averiguação em forma, com audiência de todos os possíveis interessados. O registo não pode, portanto, assegurar a existência efectiva do direito da pessoa a favor de quem esteja registado, mas só que, a ter ele existido, ainda se conserva - ainda não foi transmitido a outra pessoa” (*Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, Volume II, Almedina, p. 20*).

Compreende-se, por isso, que se afirma que a “matriz e o registo não dão nem tiram direitos, já que a primeira traduz um cadastro dos prédios para fins de incidência fiscal e o segundo é meramente declarativo e destina-se a publicitar a situação dos prédios neles descritos, o que é feito através de inscrições autónomas e averbamentos a estas” (*conforme Ac. do STJ, de 14.10.2003, Moreira Camilo, Processo nº 03A2672, in www.dgsi, como todos os demais citados sem outra indicação de origem*).

Assim, se, “Por um lado, não é lícito admitir que o conservador exceda funções do seu ofício, invadindo a esfera jurídica dos tribunais, também, por outro lado, é legítimo esperar que a função qualificadora respeite uma linha própria de actuação, claramente definida segundo as regras e os princípios do sistema registral consagrados na lei” (*Parecer do Conselho Técnico do Instituto dos Registos e do Notariado, no Processo n.º 85/90-RP 4, proferido de acordo com o já antes por ele afirmado no Processo n.º 10/85, no Processo n.º 17/85, no Processo n.º 44/86-RP 3, e no Processo n.º 35/90-RP4*).

Por tudo isto se afirma, no art. 7.º, do CRP (epigrafado “presunções derivadas do registo”), que o “registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define”; logo, mera presunção, não tendo por si só eficácia constitutiva de direitos.

*

Feitas estas notas, passemos a ver o caso dos autos.

Conforme o teor do despacho da Senhora Conservadora, exigia-se em primeiro lugar, corrigir a menção da percentagem do parque em causa, o resto seria tratado posteriormente!

Ou seja, a Recorrente pediu uma coisa, a Conservadora, ao detectar uma outra “falha”, negou tudo! Não se pronunciou directa e expressamente sobre o que foi pedido.

E, parece que o Senhor advogado não notou onde está o problema, pois basta ler os termos constantes do artigo 5º a 21º da reclamação em tempo apresentada para a Conservatória (fls. 22/v a 23), que têm o seguinte teor:

“(…)

i. 適用法律錯誤

5. 根據登記官就2022年10月14日遞交的申請57號於2022年10月26日就所作之批示，可見其是以《物業登記法典》第17條C項(登記無效)結合第60條第3款之規定而拒絕作出有關登記。

6. 然而，根據同一法典第18條之規定，“登記之無效，僅在由確定裁判宣告後方得主張；但屬按第一百一十四條及續後各條之規定對無效之登記作出更正之情況除外”(下劃線由我方加上)。

7. 也就是說，倘閣下所作出之決定為拒絕登記，根據上指規定，在未有確定裁判前不能主張有關登記為無效。

8. 相反，根據同一批示，尤其“事由FACTO:更正RECTIFICAÇÃO”部份，以及該批示援引《物業登記法典》第17條C項之規定，閣下所作之決定也可能是拒絕更正，這是因為根據同一法典第18條之規定，對無效之登記作出更正時，即使沒有確定裁判，閣下還是可以主張。

9. 然而閣下並未有援引同一法典第114條至126條任何的規定，以作為拒絕作出更正的依據。

ii. 說明理由不充分

10. 閣下於批示中指出“買賣公證書指出的停車位份額有錯誤”，然而，就物業標示編號...第...簿冊第...頁的房地產下的登錄編號...的業權人登記(以下簡稱“業權人登記”)，有關登記為確定性登記，業權人自1997年5月16日購入至今25年多，未曾見有關停車場有新增或減少車位。

11. 除此之外，即使在異議人取得有關車位後，VR/C車場的份額有任何變更，根據《物業登記法典》第115條第2款、第116條第2款、第117條或第119條之規定，有關停車場份額的變更應透過全體利害關係人的同意或透過法院之裁判作出。

12. 然而，異議人從未被通知上述事宜，亦未就有關事宜表示同意，也未見就有關事宜已作出確定裁判。

13. 再者，異議人是次提供的憑證(即公證書之證明)與上述為著作出業權人登記時所提交之憑證為同一份公證書之證明，不同之處僅僅是異議人經第二公證書於2022年9月13日透過附註的方式，更正了公證書上兩名取得人/業權人的婚姻狀況，有關物業標的等事宜並沒有作出任何變更。

14. 最後，停車位份額，尤如簽署人的婚姻狀況，僅由買賣雙方作聲明，即使有關份額有錯誤，亦應由有關的利害關係人/登錄權利人提出，並進行更正的特別程序。

iii. 更正內容

15. 異議人作為上指車位的業權人，與另一業權人A於取得有關車位時錯誤聲明兩人的婚姻狀況，基此，二人各佔有關車位的一半即(1/350份額)。

16. 其後異議人於辦理死者A的繼承案時，應該案件法官的要求，就二人的財產制度向公證署及貴局聲請作出有關更正。

17. 有關的更正，並不會損害VR/C不動產其餘登錄權利人的利益，因此，即使有關拒絕為拒絕更正，閣下的決定亦欠缺理由。

III. 總結

18. 基此，儘管《物業登記法典》第60條第4款之規定“*拒絕登記時，須註明呈交編號及日期、載明對應於登記之順序編號及對被拒絕之行為之扼要說明。*”，然而閣下所作之說明並不清晰，除了未能使異議人知悉有關拒絕是拒絕登記還是拒絕更正；

19. 亦在適用法律時存有矛盾，一方面以存有登記無效拒絕作出登記，但有關登記仍未被宣告無效不可主張，或未以《物業登記法典》第114條至126條任一規定拒絕作出更正，而在欠缺理由的情況下作出拒絕更正；

20. 同時在說明理由上，亦未能使異議人知悉“買賣公證書指出的停車位額有錯誤”是根據那些憑證作為依據，並使異議人就在本聲明異議中作出分析，基此存在說明理由不充分。

21. 最後，即使閣下所作之決定為拒絕更正，由於異議人所聲請更正之內容現為確定性業權登錄人的婚姻狀況，有關內容不會損害VR/C不動產其餘登錄權利人的利益，因此，有關更改應獲接納。

(...)

Depois, tal como se referiu anterior, na apreciação da reclamação apareceu uma outra forma de descrição da situação: “ *o parque corresponde a 1/114, e não 1/175 (350/2=175 por cada um dos proprietários)...*”.

Ora, o despacho posto em crise tem o seguinte teor:

“(…)

批示 DESPACHO

根據物業登記法典第17條C項，第59條及第60條第3款規定，申請不予接納，理由是買賣公證書指出的停車位份額有錯誤，必須先修正買方的取得權利，才可更新其他事項。

RECUSADO NOS TERMOS DA ALC) DO ARTº.17º, ARTº.59º E Nº3 DO ARTº.60º DO CÓDIGO DO REGISTO PREDIAL. DEVIDO AO ERRO DETECTADO NA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA QUANTO À INDICAÇÃO DA QUOTA PARTE DO LUGAR DE ESTACIONAMENTO, PELO QUE DEVE PROCEDER PREVIAMENTE A RECTIFICAÇÃO DO DIREITO ADQUIRIDO PELO COMPRADOR, E SÓ APÓS DESTE ACTO DAÍ PODE ACTUALIZAR O OUTRO ASSUNTO.

登記官 O CONSERVADOR: D”

Salvo o merecido respeito, neste caso, não nos parece que a correcção do estado civil da Requerente pode afectar a dimensão da percentagem do parque (1/174) em discussão, porque a Recorrente e o falecido **A** titulam sempre 1/114, ou seja, um dos 114 parques, no caso de não alterar o estado civil titulavam *em regime de compropriedade*, depois de corrigir o estado civil (para o regime de comunhão de adquiridos), passariam a titular do parque em regime de bens comuns! A percentagem em relação à totalidade da área destinada aos parques mantém-se sempre. Agora se, nesta área total dos parques, um parque corresponde a 114, ou 1/175 percentagem, é já uma outra questão, que não é objecto deste processo, tal como a própria Recorrente confessou no seu artigo 26º da PI, ao propor esta acção para o TJB.

Nestes termos, discordamos também do parecer apresentado pela funcionária da DSAJ (fls. 39), em que afirmou que, com a alteração do estado civil, cada um dos outorgantes passaria a titular 1/175 da percentagem do espaço destinado ao parque. Salvo o merecido respeito, parece que se confundem 2 coisas: uma coisa é alterar o estado civil dos interessados, outra é a divisão da coisa comum, não é esta última tarefa que nos foi pedida.

Nestes termos, tem razão quando o Digno. Magistrado do MP afirmou no seu parecer (cfr. 52/v):

“(…)

關於物業登記局主張的拒絕更正的原因，我們認為，物業登記局以更正婚姻制度即影響相關物業所佔份額，以及相關物業登記記載的物業的全部份額本身存在不正確為由，拒絕申訴人的更正申請，似乎沒有道理。

我們的鄙見是，根據《物業登記法典》第2條第1款a項及第2款規定：一、下列者均須登記：a) 引致設定、確認、取得或變更所有權、用益權、使用權及居住權、地上權或地役權之法律事實；(…)二、上款a項之規定不適用於因婚姻財產制而引致之財產共同擁有。

那麼，除卻任何我們不知悉的實務操作，既然婚姻財產制的共同擁有狀況不影響亦不構成引致設定、取得或變更所有權的法律事實，未見更正申訴人的婚姻狀況的記載有需要同時改變相關物業的份額的記載。

誠然，申訴人沒有請求改變其擁有的物業的份額的記載，即沒有影響其他相同物業的所有權人，未見有任何利害關係人的利益可受實質影響，即未見有傳召相關利害關係人的需要；而且，既然物業登記局已經清楚知道相關物業登記存在的瑕疵，若然現行法制沒有依職權修正相關問題的機制，是否應該強迫申訴人在申請更正婚姻狀況的同時必須一併申請修正相關登記資料的瑕疵，從而修正整個物業的登記問題，我們對此甚有保留。

基於沒有任何理由妨礙申訴人的更正申請，建議判處請求成立，命令修正相關婚姻狀況的記載。”

A propósito da questão do estado civil das partes que intervieram nos actos notariais, escreveu-se (cfr. *Vicente João Monteiro*, *CRP de Macau Anotado e Comentado*, CFJJ, pág. 538 – sobre o artigo 114º do CRP):

“(…)

Por isso se mantém a faculdade de a iniciativa partir do conservador, quer se trate de rectificar inexactidão proveniente de desconformidade com os títulos e que não seja susceptível de causar prejuízo aos titulares inscritos, quer se trate de rectificação que, apesar de resultar de desconformidade com os títulos, pode causar prejuízo aos titulares inscritos, quer ainda quando se trate de rectificar inexactidões provenientes de deficiências dos próprios títulos, esteja ou não em causa o prejuízo de titulares inscritos (cfr. artigos 115.º, 116.º e 121.º, n.º 2).

Mas, conforme acima referido além da iniciativa do conservador, o n.º 1 do artigo 114.º prevê que a rectificação pode ser pedida por qualquer interessado, *ainda que não inscrito*. Esta expressão terá, evidentemente, de ser entendida com alguma parcimónia. Como não pode deixar de ser, apesar de não inscrito, terá o *interessado* de mostrar algum interesse legítimo na rectificação, não podendo admitir-se que esse interesse seja incerto, futuro ou eventual e sem apresentar algum documento que comprove esse interesse. A nosso ver, não pode, por exemplo, considerar-se como interessado alguém que apenas invoca que vai adquirir o imóvel em causa.

Pode, no entanto, haver alguém que, apesar de não ser titular inscrito de qualquer direito, tenha interesse em desencadear o procedimento que poderá conduzir à rectificação do registo. Será, nomeadamente, o caso de alguém que

tendo sido reconhecido, por decisão judicial transitada em julgado, como credor de prestação pecuniária por parte de determinado indivíduo que no documento que serve de base à execução é identificado com o estado civil de solteiro, e que, pretendendo efectuar o registo de hipoteca judicial (artigo 705.º do Código Civil) sobre prédio pertencente ao devedor, verifica que no registo predial o mesmo se encontra erradamente inscrito a favor deste no estado civil de casado³.

Vale este raciocínio citado para o caso em apreço.

*

Relativamente aos fundamentos invocados pelo Tribunal *a quo* na decisão (*forma de processo e irrecorribilidade da decisão em causa*), importa frisar os seguintes aspectos:

a) – Quanto à forma de processo, o Tribunal deve cumprir o disposto no artigo 7º e 567º do CPC, ou seja, na medida do possível, deve o Tribunal mandar praticar os actos que melhor se ajustem aos fins do processo. A decisão do mérito prevalece sobre a de forma e a todo o direito corresponde a acção adequada a fazê-lo reconhecer em juízo tal como se prescreve no artigo 1º do CPC.

b) – Face à filosofia que preside a todo o sistema do registo predial, quando se trata de um registo definitivo, o legislador não autoriza que o conservador “mexa” o conteúdo registado, salvo se há decisão judicial que mande nesse sentido. Nesta óptica a decisão do conservador é quase sempre, por esta ou aquela via, impugnável junto do Tribunal competente.

³ O que, como se sabe, é muito comum em Macau, onde muitas vezes no acto da aquisição o adquirente declara um estado civil diferente do que consta no registo civil.

c) – Quer o nº 1 quer o nº 2 do artigo 130º do CRP fala de “recusa”, e o nº 2 remete para o artigo 114º a 126º do CRP, no caso não há erro no registo inicial, agora o Recorrente apresentou novo “título” e pediu rectificar o conteúdo registado (estado civil) para que este se conforma à realidade, só que este pedido foi negado “em bloco” em conjunto com outro motivo, mas sem razão bastante nos termos acima analisados.

Nesta lógica, fica assim ultrapassada a questão forma de processo!

Pelo expendido, **julga-se procedente esta parte (e apenas) do recurso, revogando-se a sentença, mandando-se que seja consignado no registo predial que A e B casaram sob o regime de comunhão de adquiridos nos termos requeridos.**

*

Quanto ao demais, como não faz parte do objecto do recurso, sobre ele este TSI fica dispensado de pronunciar.

*

Síntese conclusiva:

I – Nos termos do disposto no artigo 59º do CRP, “competete ao conservador apreciar a viabilidade do pedido de registo deve ser apreciada em face das disposições legais aplicáveis, dos documentos apresentados e dos registos anteriores, verificando-se especialmente a identidade do prédio, a legitimidade dos interessados, a regularidade formal dos títulos e a validade dos atos neles contidos”, tal apreciação é feita em função de duas coordenadas fundamentais: *as disposições legais aplicáveis e o exame dos documentos apresentados.*

II - A legalidade do acto de registo requerido, só poderá ser apreciada pelo conservador, em face dos títulos apresentados e dos registos anteriores, sendo vedado ao conservador invocar para fundamento da sua decisão, quaisquer circunstâncias do seu conhecimento pessoal, não reveladas pelo conteúdo dos documentos apresentados ou dos registos já efectuados. Assim O registo não pode, portanto, assegurar a existência efectiva do direito da pessoa a favor de quem esteja registado, mas só que, a ter ele existido, ainda se conserva - ainda não foi transmitido a outra pessoa” (*Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, Volume II, Almedina, p. 20*).

III – A Recorrente pediu rectificar o estado civil junto da CRP, este pedido foi negado por a Senhora Conservadora detectar a existência de outras “in correcções” e entender que deviam ser corrigidas tais “in correcções” em primeiro lugar, depois é que se trataria do pedido da requerente, sendo certo que a rectificação do estado civil da Requerente não afecta a dimensão da percentagem do parque (1/174) em discussão, porque a Recorrente e o falecido A titulam sempre 1/114, ou seja, um dos 114 parques, no caso de não alterar o estado civil titulavam *em regime de compropriedade*, depois de corrigir o estado civil (para o regime de comunhão de adquiridos), passariam a titular do parque em regime de bens comuns! A percentagem em relação à totalidade da área destinada aos parques mantém-se sempre. Agora se, nesta área total dos parques, um parque corresponde a 114, ou 1/175 percentagem, é já uma outra questão, que não é objecto deste processo.

IV - Quanto à forma de processo, o Tribunal deve cumprir o disposto no artigo 7º e 567º do CPC, ou seja, na medida do possível, deve o Tribunal mandar praticar os actos que melhor se ajustem aos fins do processo. A decisão

do mérito prevalece sobre a de forma e a todo o direito corresponde a acção adequada a fazê-lo reconhecer em juízo tal como se prescreve no artigo 1º do CPC.

*

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 **mandando-se que seja consignado no registo predial que A e B casaram sob o regime de comunhão de adquiridos nos termos requeridos.**

*

Sem custas.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 07 de Dezembro de 2023.

Fong Man Chong
(Relator)

Ho Wai Neng
(Primeiro Juiz-Adjunto)

Tong Hio Fong
(Segundo Juiz-Adjunto)