

Processo nº 75/2017

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: 16 de Março de 2017

ASSUNTO:

- Não impugnação da decisão da matéria de facto

SUMÁRIO:

- Não tendo provado os factos constitutivos do direito alegado pela Autora e esta não impugnou a decisão da matéria de facto, não resta outra alternativa senão negar provimento ao recurso interposto e confirmar a sentença recorrida que julgou a improcedência da acção.

O Relator

Processo nº 75/2017

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **16 de Março de 2017**

Recorrente: **A (Autora)**

Recorrido: **B (Réu)**

**ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA
DA R.A.E.M.:**

I – Relatório

Por sentença de 14/07/2016, julgou-se improcedente a acção interposta pela Autora A.

Dessa decisão vem recorrer a Autora, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

1. 澳門初級法院第一民事法庭(案件編號:CV1-14-0028-CPE 號)於2016 年 7 月 14 日作出裁判，裁定上訴人敗訴，並開釋對被告的指控，並駁回上訴人的請求。
2. 然而，上訴人除了對原審法院作出之裁判除了給予應有的尊重外，並不認同上述的裁判(以下簡稱為被上訴之裁判)，現以原審法庭在法律適用上出現錯誤提出本上訴。
3. 被上訴之裁判經清理階段及審判聽證後，得出 A)項至 N)項之獲證明事實
4. 根據上述獲證明之事實，被上訴之裁判指出:“Contudo da prova produzida resulta que o Réu acordou com o anterior proprietário terminar

o arrendamento quando este (o anterior proprietário) vendesse a fracção, o que veio a concretizar-se encerrando o estabelecimento comercial e entregando a chave ao anterior proprietário. Tendo o contrato de arrendamento cessado por acordo entre aquele que ao tempo era o locador e proprietário e o locatário e entregando este a coisa locada deixa de ser devida a renda.” (為著所有之法律效力，在此視為將有關裁判完全轉錄)

5. 事實上，於本案中，被告 B(以下簡稱為被上訴人)在獲傳喚後，於其答辯狀第 9 點、第 11 點、第 12 點中曾提出於 2014 年 2 月曾與上訴人及前業主舉行會議，並達成一口頭協議。
6. 基於此，原審法庭於清理階段中，得出調查基礎之事實第 4 點：“Dado que o anterior proprietário C pretendia vender o locado à Autora, reuniu em Fevereiro de 2014, com o Réu, no seu estabelecimento?” 以及調查基礎之事實第 5 點：“Nessa reunião a Autora, o antigo proprietário e o Réu chegaram a um acordo verbal segundo o qual o Réu colaborava no negócio de venda e deixaria livre a fracção autónoma, com a entrega da chave ao anterior proprietario?”
7. 對於上述載於調查基礎事實之第 4 點，在經過審判聽證後，尊敬的原審法院法官閣下於 2016 年 6 月 11 日於事實事宜之裁判第 4 點僅能證實：“Provado que dado que o anterior proprietário C pretendia vender o locado, reuniu com o Réu, no seu estabelecimento;” (即被上訴之裁判獲證明之事實 J 點) 以及第 5 點僅能證實：“Provado apenas que nessa reunião o antigo proprietário e o Réu chegaram a um acordo verbal segundo o qual o Réu mantinha o estabelecimento a funcionar até à venda momento em que deixava livre o locado.” (即被上訴之裁判獲證明之事實 K 點)

8. 換言之，根據被上訴之裁判獲證明之事實，尤其是第 J)點、K)點、L)點、M)點之事實，僅能證實在本案中，被上訴人與前業主舉行會議、達成口頭協議以及其在關閉場所後向前業主交付了鎖匙。
9. 然而，就被上訴人與前業主何時舉行過會議，於何時達成口頭之協議，被上訴人於那一天向前業主交付鎖匙等事宜，在經過審判聽證後，根本未能被證實，亦沒有被列入任何獲證明之事實內。
10. 根據澳門《民法典》第 335 條之規定，立法者訂明了舉證責任的歸屬，而在本案中，被告所主張的事實，被上訴人與前業主何時舉行過會議，於何時達成口頭之協議，被上訴人於何時向前業主交付鎖匙等事宜，應由被告予以證實。
11. 而且，有關的事實上訴人不可能知悉，亦無法知悉有關事實的真偽。
12. 相反，按照獲證明之事實第 A)點，上訴人自 2014 年 3 月 14 日成為涉案物業之所有權人。
13. 透過獲證明之事實第 E)點及 F)點，能夠證實，上訴人與前業主 C 於 2014 年 3 月 14 日就涉案物業簽訂買賣公證書，基於上訴人已成為涉案物業之所有權人，故於同日，前業主與上訴人簽署了“租賃合同地位之移轉”，有關合同已於 2014 年 3 月 17 日通知了被告。
14. 根據澳門《民法典》第 1004 條之規定：“取得作為訂立租賃合同基礎之權利之人，繼受出租人之權利及義務，但不影響登記規則之適用。”
15. 換言之，自 2014 年 3 月 14 日，上訴人已繼受了有關租約衍生的所有權利及義務。而被上訴人也於 2014 年 3 月 17 日起知悉上訴人為涉案單位之所有權人。
16. 儘管被上訴人曾於答辯狀中提出其於 2014 年 2 月份與前業主及上訴人達成關於涉案租約的口頭協議。然而，有關的事實經過審判聽證後，並未能證實上訴人知悉或有參與會議，僅能證實前業主與被上訴人達

成口頭協議。而基於上述的事實，尊敬的原審法庭法官閣下已認為導致涉案租約被終止。

17. 然而，對於上述的理解，上訴人在給予應有的尊重下，不能認同。
18. 根據澳門《民法典》第1013條、第1038條、第1039條之規定，不動產租賃之終止僅得因出現下列情況下方會終止：(1)當事人協議廢止；(2)解除；(3)失效；(4)單方廢止；(5)單方終止。
19. 首先，經過審判聽證，以及卷宗內之資料，未能證實有關的租賃在上訴人取得涉案物業前已被終止。
20. 正如上訴人於2015年3月16日提交之原告之反駁中附呈之文件1-N^o3以及文件2，即由上訴人與前業主訂立的“樓宇預約買賣合同”，當中已經清楚顯示，有關的買賣是以連租約的方式承諾出售。
21. 在對其他不同的理解給予尊重的情況下，透過本案獲證明的事實以及由上訴人提供的資料，足以顯示到在前業主與上訴人訂立買賣合同時是連同有關的租約為之。
22. 再者，從已證明事實第E)點及F)點，以及前業主在簽署買賣合同的前後行為作出分析，足以顯示於2014年3月14日之前，並沒有任何終止涉案租約的行為。
23. 從一般人的邏輯和認知出發，如果業主已將一租約終止，便會將租約的定金在無任何扣除的情況下，返還給租客，而不會選擇將之交給下一個所有權人。(在本案即為上訴人)
24. 在結合上述的理解以及本案之其他獲證明的事實，以及被上訴人未能成功舉證任何足以推翻的相反事實之情況下，我們僅能得出，有關租約沒有於2014年3月14日(即上訴人購買涉案不動產之日)或之前被終止。
25. 其後，正如已證事實N)點，即使上訴人已多次透過律師，要求被上訴

人支付租金及返還單位，但被上訴人從來沒有提及單位已交回給前業權人。

26. 另一方面，直至本案於澳門初級法院作出裁判後，上訴人為了避免繼續產生新的損害，於 2016 年 7 月 28 日自行找鎖匠打開涉案單位的門鎖。
27. 鑒於上訴人自 2014 年 3 月 14 日起成為涉案物業之所有權人，根據澳門《民法典》第 1004 條，上訴人自 2014 年 3 月 14 日起，繼受了有關租約衍生的所有權利及義務。
28. 換言之，有關租約產生的所有權利及義務，應自 2014 年 3 月 14 日起由上訴人繼受，即使在 2014 年 3 月 14 日後，被上訴人與前業主就涉案租約達成任何的協議以及交付鎖匙，也不應影響已經由上訴人繼受的權利，因前業主自 2014 年 3 月 14 日起已經喪失了對有關租約的所有權利及義務。
29. 即使一如被上訴人所述，於期後其向前業主達成了協議、交付了鎖匙，但其於 2014 年 3 月 17 日已經知悉新的所有權人為上訴人，然而，其並沒有向作為所有權人的上訴人作出任何交付和提出有關的協議。
30. 正如已證事實 N) 點，上訴人已多次透過律師，要求被上訴人支付租金及返還單位，但被上訴人從來沒有提出單位已交回給前業權人。
31. 對此，有必要提及的是，被告針對上訴人，就相同的事實向澳門初級法院提出的訴訟(案件編號:CV2-14-0048-CAO)中，除了被該法庭裁定敗訴外，還被判處為惡意訴訟人。(詳見文件 1，為着所有的法律效力，在此視為將有關裁判完全轉錄)
32. 在結合卷宗內的卷宗、獲證明之事實以及一般人的經驗方則，僅可得出，上訴人於 2014 年 3 月 14 日購買涉案不動產時，是以連租約的方式購買，上訴人於同日與前業主簽署“租賃合同地位之移轉”，並於 2014

年3月17日通知被上訴人關於上訴人成為涉案物業所有權人一事。

33. 至於被上訴人與前業主其後就涉案租約達成任何的協議及作出任何的行為，對於上訴人並不產生任何的效力，因前業主已不是涉案租約的主體，有關的協議及行為並不約束上訴人。
34. 根據被上訴之裁判獲證明之事實，根本無法證明涉案租約在上訴人取得涉案不動產前被終止，而尊敬的法官閣下在將在審判聽證中獲證明之事實作出法律適用時出現錯誤，錯誤地認定有關的租賃已被終止，繼而判處上訴人敗訴。
35. 事實上，卷宗內並無任何事實，證明本案之租約已根據澳門《民法典》之規定而終止。
36. 而且，被上訴人所提出關於租約已被終止之事實，按照民法典的相關規定，其負有舉證責任證實有關的事實，鑒於未能完全證實有關的事實，被上訴人需要因此負上未能證實有關事實而引致不利其的結果。
37. 被上訴人在知悉上訴人為新的所有權人之情況下，在租賃期內仍不向上訴人提交租金，直至2016年7月28日，上訴人為了避免產生新的損害才自行找鎖匠打開涉案物業之門鎖，取回有關的物業。
38. 綜上所述，被上訴之裁判在適用法律出現錯誤，應當依據被上訴裁判中獲證明之事實，判處上訴人訴訟理由成立及請求成立，判處被告敗訴。

*

O Réu **B** respondeu à motivação do recurso acima em referência nos termos constante a fls. 468 a 475 dos autos, cujo teor aqui se dá por integralmente reproduzido, pugnando pela improcedência do recurso.

*

Foram colhidos os vistos legais.

*

II – Factos

Vêm provados os seguintes factos pelo Tribunal *a quo*:

- a) A Autora é proprietária da fracção autónoma “AR/C”, com finalidade comercial, sita em Macau, na Rua de Marques de Oliveira N° 9 a 9A, edifício “Wa Meng Lao”, registado na Conservatória dos Registos de Bens Imóveis sob o n° 11803, livro B31, folhas 174v, terreno de propriedade privada, proprietário com registo n° 271310, livro G, tendo-a adquirido de C, conforme documento junto a fls. 16 a 39 que aqui se dá por integralmente reproduzido;
- b) Em 30 de Março de 2012, o Réu B tomou de arrendamento à Companhia D, a referida “fracção autónoma” para fins comerciais, pelo prazo de quatro anos, com início em 01 de Abril de 2012 até 31 de Março de 2016, sendo a renda mensal de vinte e oito mil dólares de Hong Kong (HKD28.000,00), e nos últimos dois anos, de 01 de Abril de 2014 até 31 de Março de 2016, com ajustamento da renda mensal para trinta mil e oitocentos dólares de Hong Kong (HKD30.800,00), conforme documento junto a fls. 41 que aqui se dá por integralmente reproduzido;
- c) Desde 01 de Abril de 2012, o Réu fez uso da referida fracção explorando nesse local o estabelecimento Café XX, em chinêsXX咖啡, contribuição industrial n° 193611, explorando a actividade de estabelecimento de café;

- d) Em 13 de Julho de 2012, o Réu B, a Companhia D e o antigo proprietário da fracção C, celebraram por escrito um acordo que denominaram «Transmissão da Posição Contratual do Contrato de Arrendamento» em que a posição de locador da fracção autónoma foi transferida para C, e a posição do locatário manteve-se no Réu B, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 42 que aqui se dá por integralmente reproduzido;
- e) Em 14 de Março de 2014, C e a Autora celebraram um acordo escrito que denominaram de «Transmissão da Posição Contratual do Contrato de Arrendamento» em que o primeiro transmitiu a sua posição de locador no acordo aludido em b) à Autora, em conformidade com o teor do documento junto a fls. 43 que aqui se dá por integralmente reproduzido;
- f) C e a Autora, em 17 de Março de 2014, enviaram correspondência ao Réu para o informar que a Autora obteve o direito de propriedade da referida fracção autónoma e a posição de locador do «Contrato de Arrendamento» da fracção autónoma;
- g) C entregou à Autora renda que o Réu pagou no período de 14 a 31 de Março de 2014, na quantia de dezasseis mil e oitocentos dólares de Hong Kong (HKD16.800,00);
- h) Desde 01 de Abril de 2014, que o Réu não paga qualquer renda à Autora;

- i) Para fazer a exploração do aludido estabelecimento comercial o Réu realizou obras de melhoramento e de interior design;
- j) Dado que o anterior proprietário C pretendia vender o locado, reuniu com o Réu, no seu estabelecimento;
- k) Nessa reunião o antigo proprietário e o Réu chegaram a um acordo verbal segundo o qual o Réu mantinha o estabelecimento a funcionar até à venda momento em que deixava livre o locado;
- l) Em contrapartida o Réu deixava de pagar as rendas devidas até à entrega do locado;
- m) O Réu desactivou o estabelecimento comercial e encerrou portas entregando a chave ao anterior proprietário;
- n) A Autora de forma individual e através do advogado por várias vezes solicitou ao Réu, exigindo-o no pagamento das rendas em falta, calculadas a partir de 01/04/2014.

*

III – Fundamentação

A sentença recorrida, na parte da fundamentação jurídica e da decisória, tem o seguinte teor:

“...Cumpra assim apreciar e decidir.

Nos termos do artº 969º do C.Civ. diz-se locação o «contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar a outra o gozo temporário de uma coisa, mediante retribuição.»

Destarte, face à factualidade apurada, dúvidas não subsistem que o R. com início em 01.04.2012 tomou de arrendamento a fracção autónoma a que se reportam estes autos – artº 970º do C.Civ. -.

Arrendamento esse celebrado pelo prazo de quatro anos.

Contudo da prova produzida resulta que o Réu acordou com o anterior proprietário terminar o arrendamento quando este (o anterior proprietário) vendesse a fracção, o que veio a concretizar-se encerrando o estabelecimento comercial e entregando a chave ao anterior proprietário.

Tendo o contrato de arrendamento cessado por acordo entre aquele que ao tempo era o locador e proprietário e o locatário e entregando este a coisa locada deixa de ser devida a renda.

Por banda da Autora não é feita prova de que o Réu continue a ocupar o locado.

Destarte, e sem necessidade de outras considerações a acção só pode improceder seja quanto ao pedido de condenação do Réu no pagamento das rendas seja quanto ao despejo e entrega do locado.

Nestes termos e pelos fundamentos expostos, julga-se a acção improcedente porque não provada e em consequência absolve-se o Réu dos pedidos....”.

No caso em apreço, a Autora não impugnou a decisão de facto, limitando-se a impugnar a decisão de direito.

Nesta conformidade e tendo em conta que ficaram provados que:

- a) o antigo proprietário e o Réu chegaram a um acordo verbal segundo o qual o Réu mantinha o estabelecimento a funcionar até à venda, momento em que deixava livre o locado;*

- b) Em contrapartida o Réu deixava de pagar as rendas devidas até à entrega do locado; e
- c) O Réu desactivou o estabelecimento comercial e encerrou portas, entregando a chave ao anterior proprietário.

E não se provou que “... o Réu continuava a fazer uso do referido imóvel” desde 01/04/2014 (vide resposta dada ao quesito 2º da Base Instrutória – fls.421 dos autos), não resta outra alternativa senão negar provimento ao recurso interposto e confirmar a sentença recorrida nos seus exactos termos para os quais ora se remete (cfr. artº 631º, nº 5 do CPCM).

*

IV – Decisão

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em negar provimento ao recurso interposto, confirmando a sentença recorrida.

*

Custas pela Autora.

Notifique e registe.

*

RAEM, aos 16 de Março de 2017.

Ho Wai Neng

Jose Candido de Pinho

Tong Hio Fong