

Processo n.º 84/2021
(Autos de recurso cível)

Data: 9/Setembro/2021

Recorrentes:

- A e B (autores)

Recorridos

- Herdeiros desconhecidos de C e interessados incertos (réus)

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

Inconformados com a sentença que julgou parcialmente procedente a acção comum sob a forma sumária intentada por A e B (doravante designados por "autores" ou "recorrentes") contra os herdeiros desconhecidos de C e interessados incertos (doravante designados por "réus" ou "recorridos"), recorreram os autores jurisdicionalmente para este TSI, em cujas alegações formularam as seguintes conclusões:

"1. 兩名上訴人並不同意於2020年7月30日作出之被上訴判決，其中，原審法院裁定：1) 宣告兩名上訴人於2016年4月8日起對澳門XXXX巷(XXXX橫巷或XXX橫街)50號之不動產所在土地(該不動產於澳門物業登記局之標示編號為XXXX)行使占有；2) 裁定兩名上訴人提出的其餘請求理由不成立，並就該等請求開釋被告。

2. 這是由於被上訴判決違反了《民法典》第335條第2款及第562條第3款之規定。

I. 違反《民法典》第335條第2款及《民事訴訟法典》第562條第3款之規定

3. 就原審法院認定之事實c)、d)及e)項事實，上訴人並不同意原審法院之理解。

4. 本案中兩名上訴人於起訴狀之補充請求所依據之事實為，“自1962年以來，原告本人以及該不動產之前的田面權人或占有人均沒有以租金(foro)名義向任何人支付金錢，亦沒有任何人向原告本人以及該不動產之前的田面權人或占有人要求支付租金(foro)。”

5. 兩名上訴人所主張之事實屬於一消極性事實，於兩名上訴人而言是極難舉證的，故此，按照《民法典》第335條第2款之規定，就兩名上訴人提出之事實存在阻礙性事實[即兩名上訴人或涉案不動產之前的田面權人有以租金(foro)名義向任何人支付金錢]應由被針對之人(即C)負責證明。

6. 然而，本案中並沒有任何人提出證據證明兩名上訴人所主張之事實不存在，因此，基於被告對於起訴狀所主張的消極事實負有舉證責任，關於“自1962年以來，原告本人以及該不動產之前的田面權人或占有人均沒有以租金(foro)名義向任何人支付金錢，亦沒有任何人向原告本人以及該不動產之前的田面權人或占有人要求支付租金(foro)。”之事實在本案中應視為獲得證實。

7. 須指出的是，卷宗內所載有的一份上手田面權人D的聲明書(以下簡稱為“該聲明書”)，當中僅就文書之簽名按公證法之規定經當場認定，該聲明書應屬於私文書，故此，原審法院在說明理由部份針對公文書之理解並不適用。

8. 再者，原審法院在審查該聲明書此一書證時，僅以有關簽署人(即上手田面權人D)沒有經過宣誓而認為其證明力薄弱，甚至在沒有任何證據支持下推斷“不排除該聲明與買賣涉案的不動產協議有關”。

9. 事實上，該聲明書的確是於兩名上訴人購入涉案的不動產同日簽署，但按照澳門的一般交易習慣，在購買不動產時均會簽署預約買賣合同，倘該聲明書一如原審法院認為與買賣涉案的不動產協議有關(這純粹假設，不代表上訴人同意)，該聲明書應於簽署預約買賣合同時簽署更為合理。

10. 而且上手田面權人D作出有關之聲明對其並沒有任何的直接利益，其所出售的是涉案不動產之田面權，相關之田底權誰屬對有關之交易並沒有任何影響，至少我們未有任何證據可以證明這一假設。

11. 正如尊敬的利馬法官所述，“雖然如此，在一般情況下並且就事物的本質而言，由於否定性事實的證據本身固有的極大困難，法院在對否定事實的證據進行自由評價時不應過份苛求。”（參閱《民事訴訟法教程》，Viriato Manuel Pinheiro de Lima 第二版譯本，法律及司法培訓中心出版，2012年12第二次加印，第248頁）

12. 綜上所述，該聲明書是為著證明上手田面權人D自購買涉案不動產起便沒有向澳門財政局繳納地租稅項亦沒有任何人上門徵收地租的消極性事實，在沒有任何相反證據以及合理理由懷疑D是為著配合兩名上訴人而作出該聲明書的情況下，該聲明書所述之事實應得證實。

II. 1966年《民法典》中關於永佃權的規定應繼續適用

13. 就原審法院法律適用方面h)項，上訴人並不同意原審法院之理解。

14. 從3月16日第195-A/76號法令及4月2日第233/76號法令之內容可見，有關之法令之除廢止了1966年民法典中關於永佃權的規定(第1491至1523條)外，更是為著廢除農用房地產的永佃權以及城市的永佃權。

15. 然而，上述兩部法令均未有規定延伸適用至澳門，倘一如原審法院的理解，則澳門應在1976年時已透過上述兩部法令將已存在的之永佃權廢除，而兩名上訴人亦無須透過訴訟請求消滅涉案不動產的田底權。

16. 按照中級法院第316/2004號判決之理由說明第(八)點所述，“永佃權被從1999年《民法典》廢除，這與葡萄牙所發生的情況相似，葡萄牙透過3月16日第195-A/76號法令及4月2日第233/76號法令，先廢除了農用房地產的永佃權，然後廢除了城市的永佃權(該等措施沒有延伸至澳門，因為澳門當時實行《海外土地法》，其中包含了長期租借制度)。”

17. 故此，兩名上訴人認為3月16日第195-A/76號法令及4月2日第233/76

號法令並沒有延伸適用至澳門，根據第39/99/M號法令第3條第2款b)項的規定，1966年民法典中關於永佃權的規定(第1491至1523條)仍然生效。

18. 綜上所述，基於兩名上訴人以及該不動產之前的田面權人或占有人均沒有以租金(foro)名義向任何人支付金錢，亦沒有任何人向原告本人以及該不動產之前的田面權人或占有人要求支付租金(foro)，根據1966年《葡萄牙民法典》第1513條d)項之規定，請求法官 閣下宣告取消標示於澳門物業登記局B20號簿冊第8背頁，標示編號為XXXX，於澳門財政局之房地產紀錄編號為XXXXX所記載之樓宇之田底權被消滅，以及命令註銷登錄於同一登記局G3號簿冊第64背頁，登錄編號為XXXX之田底權登錄。

綜上所述，請求尊敬的法官 閣下接納本陳述書之理由，並判處：

1) 基於被上訴判決違反了《民法典》第335條第2款及《民事訴訟法典》第562條第3款之規定，撤銷被上訴判決；以及

2) 宣告1966年《民法典》中關於永佃權的規定應繼續適用並取消標示於澳門物業登記局B20號簿冊第8背頁，標示編號為XXXX，於澳門財政局之房地產紀錄編號為XXXXX所記載之樓宇之田底權被消滅，以及命令註銷登錄於同一登記局G3號簿冊第64背頁，登錄編號為XXXX之田底權登錄。”

★

Ao recurso não respondeu o Ministério Público, em representação dos herdeiros desconhecidos de C e interessados incertos.

II) FUNDAMENTAÇÃO

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

本案原告 A 及 B 於 2016 年 4 月 8 日透過私人公證員 E 在第 208-A

號簿冊第 149 頁作成之《買賣公證書》(參見附件一)向 D 購買了座落於澳門 XXXX 巷(XXX 橫巷或 XXX 橫街)50 號的不動產(以下簡稱“該不動產”)該不動產標示於澳門物業登記局 B20 號簿冊第 8 背頁，標示編號為 XXXX，於澳門財政局之房地產紀錄編號為 XXXXX，在財政局紀錄中所載的價值為澳門幣 \$164,840.00 圓整，原告之業權登錄編號為 XXXXXXG。

根據物業登記局之資料顯示，有關 C 對該不動產所在土地田底權之取得登錄於 1905 年 12 月 28 日在澳門物業登記局作出，相關田底權之取得登錄於澳門物業登記局 G3 號簿冊第 64 背頁，登錄編號為 XXXX。

原告通過購買 D 的業權，獲得該不動產所在土地的田面權，D 則是於 1990 年 2 月 15 日通過第二公證署在第 392C 號簿冊第 42 頁之《買賣公證書》向 F 又名 F1 購買該不動產而獲得該不動產所在土地的田面權。

於 1962 年 1 月 3 日 F 又名 F1 通過購買的方式取得該不動產，從而獲得該不動產所在土地的田面權。

原告在購入該不動產後持續地對該不動產的整體進行事實管領及享益，包括所有的維修、保養工作，並安裝及供應水、電、電話等。

原告沒有以租金(foro)名義向任何人支付金錢，亦沒有任何人向原告本人以及該不動產之前的田面權人或占有人要求支付租金(foro)。

從沒有任何人反對原告管領涉案物業及該不動產所在土地，亦沒有任何人針對該不動產所在土地的所有權主張任何權利。

★

Os recorrentes começam por referir que o facto vertido no artigo 6º da petição inicial deveria ser dado como provado por ser um facto negativo, pelo que, no seu entender, cabem aos réus alegar e provar os respectivos

factos impeditivos mas não o tendo feito, outra solução não restaria senão dar-se como provado o facto alegado naquele artigo.

Sem necessidade de delongas considerações, julgamos não assistir qualquer razão aos recorrentes.

É bom de ver que cabem aos autores alegar e provar os factos constitutivos do direito alegado.

E esses factos constitutivos podem ser, consoante o caso, factos positivos ou factos negativos.

Independentemente de serem factos positivos ou negativos, por se tratarem de factos constitutivos, competem sempre aos autores a prova dos mesmos, não havendo a pretensa inversão do ónus da prova.

Mais precisamente, não obstante ser verdade que poderá haver dificuldade quanto à prova de factos constitutivos negativos, mas não é por isso que o ónus da prova se inverta.

Daí que, sendo um facto constitutivo, cabem aos autores a prova do facto alegado no artigo 6º da petição inicial.

Improcede, pois, esta parte do recurso.

*

Os recorrentes vêm ainda alegar que a declaração prestada pelo anterior titular do imóvel em causa

(documento de fls. 95) é um documento particular e que o seu conteúdo corresponde à verdade, devendo, no seu entender, ser aceite pelo tribunal.

Ora bem, é verdade que, ao contrário do que entende o tribunal a quo, a declaração em causa é efectivamente um documento particular, cuja assinatura do declarante está reconhecida presencialmente.

Por força do disposto no n.º 1 do artigo 370.º do Código Civil, o documento particular cuja autoria seja reconhecida faz prova plena quanto às declarações atribuídas ao seu autor, sem prejuízo da arguição e prova da falsidade do documento.

De acordo com a disposição legal acima prevista, não restam grandes dúvidas de que apenas se encontra plenamente provado que o anterior titular do imóvel tenha emitido aquela declaração, e não como entendem os recorrentes, que se encontra plenamente provado aquilo que tenha sido declarado pelo mesmo.

Sendo assim, na medida em que cabe ao juiz apreciar livremente aquela prova segundo a sua prudente convicção, e não havendo outras provas mais consistentes que permitam demonstrar o contrário, há-de julgar improcedente esta parte do recurso.

*

Finalmente, entende o tribunal a quo que o regime de enfiteuse previsto no Código Civil de 1966 foi revogado pelos Decretos-Leis n.º 195-A/76 e 233/76, da República Portuguesa.

Trata-se, a nosso ver, de uma inexactidão por parte do tribunal a quo.

Em boa verdade, aqueles dois diplomas nunca foram tornados extensivos a Macau, daí que não podemos dizer que o regime de enfiteuse deixou de existir no nosso ordenamento jurídico.

Embora seja verdade que a partir da entrada em vigor do Código Civil de 1999, deixou de haver constituição de qualquer nova enfiteuse sobre bens do domínio privado dos particulares, mas às situações de enfiteuse relativas a bens do domínio privado dos particulares constituídas antes da entrada em vigor do novo Código continuam a ser aplicável o regime constante do Código Civil de 1966, conforme o previsto no artigo 25.º do Decreto-Lei n.º 39/99/M, que aprovou o novo Código Civil.

Pelo que, ao contrário do que entende o tribunal a quo, o regime de enfiteuse consagrado no Código Civil de 1966 continua a vigorar na RAEM, mas com as restrições previstas no citado artigo 25.º.

Ao abrigo da alínea d) do artigo 1513.º do Código

Civil de 1966, prevê-se que a enfiteuse se extingue pela falta de pagamento do foro durante vinte anos.

No caso dos autos, apenas se logrou a prova de que em 8 de Abril de 2016 os autores adquiriram o imóvel em causa, e partir de então não efectuaram o pagamento do foro a qualquer pessoa, assim como ninguém pediram aos autores ou aos anteriores titulares do domínio útil do imóvel, o pagamento de qualquer foro.

Isto posto, por não se encontrar verificado o requisito previsto na alínea d) do artigo 1513.º do Código Civil de 1966, outra solução não resta senão julgar improcedente o pedido de declaração da extinção da enfiteuse.

Por tudo quanto deixou exposto, há-de negar provimento ao recurso interposto pelos autores e confirmar a decisão recorrida.

III) DECISÃO

Face ao exposto, acordam em **negar provimento** ao recurso interposto pelos autores A e B, confirmando a decisão recorrida.

Custas pelos recorrentes.

Registe e notifique.

RAEM, 9 de Setembro de 2021

Tong Hio Fong

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro

Lai Kin Hong