

Processo n.º 98/2022

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 24 de Novembro de 2022

ASSUNTOS:

- Força probatória dos documentos particulares e principio da indivisibilidade da declaração documentada

SUMÁRIO:

I - O valor probatório dos documentos particulares, à semelhança do que sucede com a força probatória das declarações das partes contidas nos documentos autênticos, não impede que as declarações por ele cobertas sejam impugnadas ou atacadas por via de excepção, com base em qualquer dos vícios ou defeitos capazes de ditar a ineficácia *lato sensu* do negócio. Se as declarações contantes do documento não foram impugnadas, elas hão-de ser aceites como verdadeiras.

II – A parte que quer aproveitar-se da parte do documento desfavorável ao signatário, aceitando assim o documento como idóneo ou verdadeiro, terá de aceitar também, por uma questão de coerência, a parte do documento favorável ao seu autor, sem prejuízo da possibilidade de demonstrar que,

nesta parte, o documento não corresponde à realidade. Consagra-se na 2.^a parte do n.º 2 do artigo 370.º do Código Civil de Macau, o *principio da indivisibilidade da declaração documentada*, fazendo recair sobre quem aproveita da parte do documento desfavorável ao seu autor o ónus de provar o contrário da parte favorável aos interesses dele (*cfr.* art.353.º do Cód. Civil de Macau).

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 98/2022

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 24 de Novembro de 2022

Recorrente : - A

Recorridos : - B
- C

*

Nota prévia:

1 – Em 28/04/2022 por este TSI foi proferida no âmbito destes autos a seguinte decisão:

“綜上所述，中級法院民事及行政分庭評議會表決，基於上述的依據，駁回A的上訴。

由上訴人支付訴訟費用。

依法作登記及通知。”

2 – Contra a referida decisão foi interposto recurso para o TUI, tendo este proferido o acórdão em 30/09/2022, que, revogando o acórdão recorrido, mandou proferir nova decisão nos termos ali consignados.

3 – Cabe agora cumprir a decisão do venerando TUI.

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A, Recorrente, devidamente identificado nos autos, discordando do despacho proferido pelo Tribunal de primeira instância, datada de 02/09/2021, veio, em 10/11/2021, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 208 a 216, tendo formulado as seguintes conclusões :

1. 上訴人即被告A A不服上述標題卷宗之判決，認為原審法院在審查證據方面的錯誤。

2. 原則上，法院審理待證事實是根據自由心證原則，按經驗法則和常理在評價依法可受理的證據方法後形成正內心確信以對事實問題作裁決—見《民事訴訟法典》第558條。

3. 《民事訴訟法典》第629條規定，若卷宗內存在一審法院賴以認定事實的證據資料時，上訴法院得在一定條件成立時，且在審查後裁定一審法院在事實問題上犯錯，則可廢止一審法院事實認定犯錯的部份，並繼而取而代之對事實問題作出改判。

4. 上訴人就下列三項被原審法院認定的事實提出爭議，請求上訴法院在重新審理證據後，將之全部改判為不獲證實。

5. 調查基礎內容(原審判決書第6頁)：

- 於2015年11月3日，原告已向反訴人支付港幣3,000,000.00圓作為買賣定金。(對調查基礎內容第16條的答覆)

- 於2016年2月29日，原告再向被告支付港幣\$500,000.00圓作為買賣定金，並將簽署買賣合同的期限延長三個月。(對調查基礎內容第17條的答覆)

- 於2016年5月6原告再向被告支付樓價餘款港幣\$480,000.00圓。(對調查基礎內容第18條的答覆)

6. 根據上述，換言之，原審法院認定原告向上訴人購買涉案單位。關於上述調查基礎表疑問點的事實，上訴人提出原審法院“對有關事實作出的自由心證存在明顯的錯誤或違反任何證據法則及一般經驗法則”。

7. 在本案中，原審法院忽略案中上訴人所載的證據(分別載於卷案第45頁、第51及52頁、第53至56頁，以及第57至60頁)，大部分採信了原告提交之證人證言得出判決認定之事實。

8. 上訴人認為提交的文書證據，證據價值比原告證人證言更為採信。

9. 其實，上訴人已在答辯狀陳述，事源於2015年11月3日，被告因財務問題向原告B借款，借款金額為HKD3,000,000港幣三百萬元正(見卷宗第45頁)；

10. 在原告B要求下借款前提為須提供不動產作擔保上述貸款。當時由於被告名下並沒有物業，於是原告B要求以被告之住所，即澳門XXX作為標的物用作擔保，條件為訂立上述不動產之預約買賣合同，原告B為預約買受方，被告以獲授權人的身份代表業權人D作為預約出售方。

11. 2015年11月3日原告B及被告(上訴人)簽訂涉案單位之預約合同(見卷宗第51及52頁)，然而，實際上背後真正存在的為一借貸合同的擔保(見卷宗第45頁)。

12. 本案單位買賣公證書中，清楚記載“一份2012年5月31日之授權書”及“一份2015年11月3日之轉授權書”存檔於該私人公證處(見卷宗第57至60頁)。

13. 剛巧“該轉授權書”的簽署日期，與“原告及被告雙方簽訂之預約合同”的簽署日期，都是同一日。

14. 兩份分別於2016年2月29日(上訴人相信是筆誤打印為2015年2月29日)及2016年5月6日《加定金及延期協議》可知，原告都是與被告(即上訴人)簽署(見卷宗第47至50頁)。

15. 最後，從卷宗第53至56頁文件可以知悉，上訴人存款在多個屬於原告名下的博彩貴賓會賬戶內，並不排除之間存在消費借貸關係。

16. 上訴人認為在有關法律行為中“所有一切都顯示該法律行為從性質上來看具有相對虛偽行為的特點，因為所聲明的是買賣，但想要實現的卻是消費借貸”。

17. 根據《民法典》第334條的規定，“證據具有證明事實真相之功能”。

18. 審判者是在對案卷所載的證據材料作出評價的基礎上形成其對事實事宜的心證。證據的自由評價原則也有一些例外情況，作為法定證據制度的合理殘留而存在。

19. 一般來講，這些例外突出體現為以自認、書證以及法律推定作為證據的情況。(見 Antunes Varela、J. Miguel Bezerra 及 Sampaio e Nora 合著：《Manual de processo civil》，科英布拉出版社，1985年，第2版，第467頁及後續頁。)

20. 上訴人認為原審法院沒有考慮了上訴人提出的證人證言和文書證據。上訴人提交的文書證據，原審法院並沒有明確指出其具體內容採納，故無法證明上訴人主張的事實。

21. 綜上所述，上訴人認為在審理事實事宜時違反任何訂定某一證據方法之證明力的法律明文規定，認為法院是並未按照其自由心證對相關事實作出審理，導致審查證據方面的錯誤。

22. 基於此，請求敬仰的中級法院法官 閣下裁定上訴人(即被告)提出的上訴理由成

立。

*

B e C, Recorridos, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 220 a 224, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 在上訴人所提出之上訴理由陳述中，除第1點外，對於其他事實及理由，被上訴人在此表示應有之尊重下，並不予認同；

2. 首先，上訴人在其上訴書狀之第2點至第9點理由中指原審法院忽略上訴人所提交之文書證據(分別載於卷宗第45頁、第51頁及第52頁、第53至第56頁，以及第57頁至第60頁)，因此認為原審法院在審查證據方面存有錯誤；

3. 但在本案之事實事宜判決書第4頁中，原審法院已明確指出該等文書證據已被考慮：

*"A convicção do Tribunal baseou-se no depoimento das testemunhas ouvidas em audiência que depuseram sobre os quesitos da base instrutória, nos documentos de fls. 9 a 22, **45 a 62**, 80 a 82, 115 a 120 e 137 cujo teor se dá reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permite formar uma síntese quanto à veracidade dos apontados factos."*(詳見事實事宜之判決書第4頁，粗體效果及下劃線由被上訴人加上)；

4. 而且，在事實事宜之判決書隨後數頁中亦已具體解釋如何對上述證據作出評價(詳見事實事宜之判決書，在此視為將事實事宜之判決書內容全數轉錄)；

5. 最後才在原審法院之裁判中作出以下理由說明：

"但是，經過審判聽證之後，被告主張的所有關乎虛偽的構成事實均未能獲得證實，在缺乏任何事實前提之下，被告主張的無論是預約買賣行為因虛偽而無效繼而令買賣行為無效的主張必定不能成立。

基於被告主張的買賣行為無效不成立，無需要審理被告是否濫用權利問題。"

(詳見原審判決書第6頁，在此視為將原審判決書內容全數轉錄)

6. 因此，上訴人隨後於其上訴陳述第10條至第23條理由僅僅是質疑原審法院對有關證據之分析，即質疑原審法院之自由心證；

7. 根據《民事訴訟法典》第558條之規定，證據由法院自由評價；

8. 正如現行司法見解所指，原審法院依法享有自由心證，只有在原審法院在證據評定上出現偏差、違反法定證據效力的規定或違反一般經驗法則的情況下才可作出干預；

9. 在本案中，原審法院已在事實事宜之判決書以及終局判決書中作出了理由說明，當中並沒有出現任何證據評定的偏差、違反法定證據效力的規定或違反一般經驗法則的情況；

10. 在上訴人之上訴陳述第10點至第23點中指出了其對卷宗內書證之一套解釋，被上訴人對有關見解表示應有之尊重，但上述解釋卻並未能說明原審法院對有關書證之評價如何產生偏差、違反證據效力或違反一般經驗法則，僅僅只是表達了與原審法院不同的證據解讀；

11. 再者，雖然上訴人在上訴陳述第10點至第23點中極力指出本案之預約買賣等行為實質上為借貸擔保，但在上訴人所提及之書證中只顯示出了預約買賣合同、加定金以及延長簽署公證書期限之協議內容，完全沒有提及過上訴人所指出之借貸擔保等內容；

12. 根據《民法典》第370條第1款之規定，經認定作成人之私文書，對其作成人所作之意思表示有完全證明力；

13. 而上訴人所指之卷宗第53頁至第56頁之文件只能顯示上訴人有存款，但完全未能顯示與本案之買賣行為有任何關聯；

14. 因此，上訴人所指之借貸擔保等情況理應不獲證實；

15. 上訴人於上訴陳述第24點至第25點中指出原審法院沒有考慮上訴人提出的證人證言；

16. 但是，上訴人卻從沒有指出是何部分之證言、或指明以視聽資料中之何部分作為依據；

17. 因此根據《民事訴訟法典》第599條第2款之規定，基於上訴人沒有履行就事實方面之裁判提出爭執之上訴人責任，有關上訴理應被駁回；

18. 針對上訴陳述第26點至第28點，正如上文所述，上訴人僅是表達了其對卷宗內證據之解讀方式，並未能說明或證明原審法院判決有任何瑕疵之處；

19. 被上訴之判決沒有出現任何證據評定的偏差、違反法定證據效力的規定或違反一般經驗法則的情況，有關上訴錯誤地質疑原審法院之自由心證，且沒有履行對事實事宜方面之裁判提出爭執之上訴人責任，理應被駁回；

20. 綜上所述，被上訴人認為上訴人所提出之所有上訴理據並不成立，原審判決屬

正確無誤，亦沒有違反法律，因而應予維持。

*

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 que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

已確定事實:

- 2016 年 11 月 21 日，原告以買家身份簽訂有關位於澳門 XXX 居住用途之獨立單位的買賣公證書（其內容見卷宗第 57 頁至 60 頁），該單位於物業登記局物業標示編號 XXX。

(已確定事實 A)項)

- 原告因此向澳門財政局繳納了物業移轉印花稅（見卷宗第 17 頁）。(已確定事實 B)項)

- 2016 年 11 月 23 日，原告將上述取得作出登記，上述單位以原告名義登記為業權人之登錄編號為 302921G。(已確定事實 C)項)

- 被告一直佔用着涉案單位。(已確定事實 D)項)

- 2017 年 12 月 12 日，原告透過訴訟代理人以雙掛號信函方式寄往涉案單位住址，

要求被告搬離及返還涉案單位（卷宗第 19 頁至第 21 頁，其內容為著一切法律效力在此視為獲完全轉錄）。（已確定事實 E）項）

- 被告於 2017 年 12 月 27 日收到上述信函。（已確定事實 F）項）

調查基礎內容：

- Após a outorga da escritura pública, os Autores, por carta registada datada de 12 de Dezembro de 2017, notificaram a Ré do facto de aqueles serem proprietários da fracção em causa, exigindo-lhe a desocupação e a restituição da mesma. (對調查基礎內容第 1 條的答覆)

- 但對方一直拒絕。（對調查基礎內容第 2 條的答覆）

- A área bruta da fracção em causa é de 74,67m², cuja renda mensal do mercado imobiliário ronda entre HKD9.000,00 a HKD11.000,00, em 2019. (對調查基礎內容第 3 條的答覆)

- 於 2015 年 11 月 3 日，原告已向反訴人支付港幣\$3,000,000.00 圓作為買賣定金。（對調查基礎內容第 16 條的答覆）

- 於 2016 年 2 月 29 日，原告再向被告支付港幣\$500,000.00 圓作為買賣定金，並將簽署買賣合同的期限延長三個月。（對調查基礎內容第 17 條的答覆）

- 於 2016 年 5 月 6 日，原告再向被告支付樓價餘款港幣\$480,000.00 圓。（對調查基礎內容第 18 條的答覆）

- 原告支付了辦理買賣公證書費用，合共澳門幣\$46,900.00 圓。（對調查基礎內容第 19 條的答覆）

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Uma vez que o venerando TUI mandou reapreciar os factos impugnados, resta cumprir o ordenado.

Estão em causa as respostas dadas aos quesitos 16º, 17º e 18º da Base

Instrutória, que têm as seguintes redacções:

-於2015年11月3日，原告已向反訴人支付港幣3,000,000.00圓作為買賣定金。(對調查基礎內容第16條的答覆)

-於2016年2月29日，原告再向被告支付港幣\$500,000.00圓作為買賣定金，並將簽署買賣合同的期限延長三個月。(對調查基礎內容第17條的答覆)

-於2016年5月6原告再向被告支付樓價餘款港幣\$480,000.00圓。(對調查基礎內容第18條的答覆)

A Ré/Recorrente veio a imputar à decisão do Tribunal recorrido o vício de erro na apreciação de provas, visto que não valorou devidamente o teor dos documentos de fls. 45, 51, 52, 53 a 56 e 57 a 60 dos autos. Ou seja, na perspectiva da Recorrente, os documentos em causa são suficientes para sustentar uma versão factual diferente fixada pelo Tribunal *a quo*.

Será? Vejamos de imediato.

1) - O documento de fls. 45 é uma livrança que consagra os seguintes termos:

Este documento não foi elaborado nos termos usuais, nomeadamente os termos fixados pelo artigo 1208º (nomeadamente a alínea c)) do CCOM. Mas ele não deixa de ser uma livrança, portanto um documento com força especial.

a) – Depois, conforme os documentos de fls. 49 e 50, **em 29/2/2015**, foi celebrado um acordo complementar em que o promitente-comprador (Recorrido) veio a pagar mais quantias à Recorrente a título de reforço do sinal referente ao contrato-promessa anteriormente celebrado;

b) – E, **em 6/05/2016**, foi celebrado mais um acordo complementar em que o promitente-comprador veio, mais uma vez, reforçar o sinal, tendo ambas as partes assinado o respectivo documento de fls. 47 a 48 dos autos.

Tudo isto demonstra claramente que a Recorrente devia ou pediu empréstimos junto do Recorrido, e em várias vezes, para garantia dessa dívida, foi lavrada a respectiva livrança, mas como se sabe, este documento especial dispensa apenas o recurso à acção declarativa no primeiro tempo, não garante que a devedora teria capacidade patrimonial para saldar a dívida no momento acordado. Assim, pela renovação sucessiva de prazo para saldar a dívida, tudo indica que a devedora não tinha capacidade financeira para honrar o seu compromisso, justifica-se e compreende-se que foi finalmente outorgada, em **21/11/2016**, a escritura pública respeitante ao imóvel identificado nos autos.

2) – A Recorrente veio a defender igualmente que o Tribunal recorrido não valorou devidamente o teor dos documentos de fls. 57 a 60 dos autos, que são documentos certificativos de que a Ré chegou a depositar quantias na conta aberta em nome do Recorrido numa sala de casino VIP, ora mais uma vez sem razão a Recorrente, visto que:

a) – Estes documentos já foram devidamente valorados pelo Tribunal *a quo*, tendo este afirmado:

“(…)

A convicção do Tribunal baseou-se no depoimento das testemunhas ouvidas em audiência que depuseram sobre os quesitos da base instrutória, nos documentos de fls. 9 a 22, 45 a 62, 80 a 82, 115 a 120 e 137 cujo teor se dá reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permite formar uma síntese quanto à veracidade dos apontados factos.

Em especial, sobre os factos de simulação do negócio em causa, entre os Autores e a D, representada pela Ré foi celebrado três acordos escritos respeitante à compra e venda da fracção, não houve qualquer acordo escrito das partes da falta de vontade real de realização do negócio, a única testemunha da Ré não soube nada quanto às circunstâncias em que a Ré subscreveu os referidos acordos, limitando-se a dizer, nos termos genéricos, que o imóvel servia como garantia para que a Ré obtivesse empréstimo junto da Sala VIP, sem conseguir pormenorizar quem era o seu credor e que o empréstimo foi realizado sob quais condições, para além do depoimento dela não é directo nem pessoal. Consta dos autos também alguns recibos emitidos pela Sala VIP XX (cfr. fls. 53 a 56) em que demonstra os depósitos feitos pela Ré na conta de fichas de jogo aberta a favor do Autor em Janeiro de 2016, o que apenas indicia que o Autor e a Ré teriam envolvido na actividade de jogo no casino. No entanto, só com esses documentos não poderá afirmar que existe relação de empréstimo entre eles menos que esses depósitos se destinaram à liquidação dessa dívida por parte da Ré. Consta dos autos uma livrança a favor do Autor B no montante de HKD3.000.000,00 emitida e assinada pela Ré em 3 de Novembro de 2015, na mesma data da celebração do contrato-promessa em que a ora Ré declarou recebeu do Autor o montante de HKD3.000.000,00, a título de sinal. De facto, é estranho que quem recebeu duma pessoa uma quantia elevada por causa da venda do imóvel e prestou, ao mesmo tempo, o compromisso de pagar o montante igual à mesma pessoa no futuro. O que poderá reiterar alguma dúvida sobre a seriedade do negócio. Mas, para além das dúvidas, não há outros suportes sólidos que permitem a tirar conclusão afirmativa de que a compra e venda foi, realmente, simulada. De acordo com o disposto do artº 437º do C.P.C., a dúvida sobre a realidade de um facto resolve-se contra a parte a quem o facto aproveita. Sendo os factos de simulação matéria de excepção alegados pela Ré, a quem cabe o ónus de prova, portanto, perante essas dúvidas, há de considerar como não provados esses factos, ao abrigo do preceito referido. Assim, deram-se por não provados os factos

dos quesitos 4º a 15º.

Relativamente aos factos de pagamentos feitos pelos Autores, consta do acordo (cfr. 51) assinado pela Ré de que ela recebeu o sinal no montante de HKD3.000.000,00, mais o recibo assinado pela Ré constante de fls. 137. Para além disso, a Ré assinou mais os dois acordos a título de reforço de pagamento e prorrogação do prazo em que declarou receber os reforços de preço no montante de HKD500.000,00 e HKD480.000,00. Sendo esses acordos assinados pelas partes cuja autenticidade ninguém se põe em causa, a parte é vinculada pelos factos compreendidos nas declarações que foram contrários aos seus interesses, nos termos do nº2 do artº370º do C.C.. Quanto às despesas da escritura pública, a factura mais o recibo constante de fls. 81 e 82 é suficiente para comprovar a realização dessas despesas. Pelo que se deram por provados os factos dos quesitos 16º a 19º.

No que respeitante aos factos de interpelação, o depoimento da 2ª testemunha é vago e genérico, quanto a esse ponto, sem indicar o tempo em que se efectuou a interpelação, o único suporte sólido é a carta registada enviada pelos Autores à Ré constante de fls. 4 a 5, pelo que apenas se responde aos factos dos quesitos 1º e 2º nos termos respondidos.

Quanto ao facto da renda do mercado, resulta tanto do depoimento da 1ª testemunha dos Autores como dos documentos de fls. 115 a 116 apenas que a renda na altura do ano 2019 valia entre HKD9000 e HKD11000, não havendo dados para fixação do valor médio da renda respeitante ao período decorrido desde a outorga da escritura pública até à actualidade, pelo que somente se deu por provado a resposta dada ao quesito 3º."

b) – Se estes documentos têm ou não a ver com a dívida que a Recorrente tinha para com o Recorrido? Não temos dados sobre este ponto e o ónus de prova recai sobre ela, a Ré/Recorrente!

c) – Relativamente aos acordos complementares, são documentos particulares, cuja genuidade não foi impugnada e contém assinatura da Ré, nesta medida tal desfavorece os seus interesses e como tal ele tem de ser aceite no seu todo.

A propósito da força probatória dos documentos particulares, observa-se:

"(...)

a) Documentos particulares escritos e assinados, ou só assinados, pela pessoa a quem são imputados.

Relativamente aos documentos particulares, seja qual for a modalidade que revistam (autenticados, legalizados, ou despidos de qualquer intervenção notarial), uma vez provada a autoria da letra e assinatura, ou só da assinatura, tem-se por plenamente provado que o signatário emitiu todas as declarações constantes do documento, sem prejuízo da arguição e prova da falsidade deste (art.376.º, 1).

Mas nem todos os factos referidos nessas declarações se têm por provados.

Como provados - plenamente provados - apenas se consideram os factos que forem desfavoráveis ao declarante;

(...)

A razão da divisória nitidamente traçada, sob esse aspecto, na 1.ª parte do n.º 2 do artigo 376.º do Código Civil está em que, no respeitante às declarações de ciência, ninguém pode ser aceite como testemunha qualificada em causa própria (*nemo idoneus testis in re sua*) e, relativamente às declarações de vontade, ninguém pode, em princípio,

constituir título escrito a seu favor (arvorar-se em dono de uma coisa ou em credor de outra pessoa).

Com uma limitação, porém, assaz importante: O interessado que quiser aproveitar-se da parte do documento desfavorável ao signatário, aceitando assim o documento como idóneo ou verdadeiro, terá de aceitar também, por uma questão de coerência, a parte do documento favorável ao seu autor, sem prejuízo da possibilidade de demonstrar que, nesta parte, o documento não corresponde à realidade. Consagra-se deste modo, na 2.ª parte do n.º 2 do artigo 376.º do Código Civil, o princípio da indivisibilidade da declaração documentada, fazendo recair sobre quem aproveita da parte do documento desfavorável ao seu autor o ónus de provar o contrário da parte favorável aos interesses dele (cfr. art.360.º do Cód. Civil).

O valor probatório atribuído aos documentos particulares, à semelhança do que sucede com a força probatória das declarações das partes contidas nos documentos autênticos, não impede que as declarações por ele cobertas sejam impugnadas ou atacadas por via de excepção, com base em qualquer dos vícios ou defeitos capazes de ditar a ineficácia lato sensu do negócio. (*in Manual de Processo Civil, Antunes Varela, J. Miguel Belez, Sampaio e Nora, Coimbra Editora, Limitada, 2ª edição, pág. 523 e seguintes*)

Este raciocínio vale, *mutatis mutandis*, para o caso em apreciação.

Um outro ponto probatório que a Recorrente lança mão para tentar impugnar a matéria de facto é o depoimento de testemunhas gravado, só que para

o Tribunal ad quem poder utilizar este material, há-de cumprir o ónus de prova especificado no artigo 599º/2 do CPC (*transcrição para escrito desses depoimentos na parte que interesse para a decisão dos factos impugnados*), mas não foi cumprido este ónus, e como tal deve ser rejeitada esta parte impugnatória.

Face ao expendido, é de concluir-se pela improcedência da impugnação da matéria de facto feita pela Recorrente, dado que as provas constantes dos autos, que tinham sido objecto de valoração por parte do Tribunal *a quo*, não só não contrariam a conclusão fixada por este último sobre os factos, pelo contrário, reforçam a mesma conclusão, não se verificando assim qualquer omissão ou erro na apreciação de provas.

Julga-se improcedente esta parte do recurso interposto pela Recorrente para impugnar a matéria de facto nos termos acima analisados.

*

Prosseguindo,

Perante os factos assentes, o Tribunal *a quo* proferiu a respectiva decisão nos seguintes termos:

I) 敍言

B，持澳門居民身份證編號XXX；及妻子**C**，持澳門居民身份證編號XXX，聯絡地址為澳門XXX

提起 通常宣告程序 針對

A (A)，女，持澳門居民身份證編號XXX，居於澳門XXX

原告提交載於第2至7頁之起訴狀，原告請求判處其訴訟請求成立，並要求：

- 1) 判處被告承認原告 **B** 及 **C** 為位於澳門 XXX 居住用途之獨立單位，於物業登記局物業標示編號 XXX，之所有權人；
- 2) 判處被告在無任何人及物的負擔下，騰空後向原告完整地返還上述單位；
- 3) 判處被告向原告賠償自購入單位起（2016 年 11 月 21 日）至提起本訴訟之日（2018 年 2 月 1 日）所遭受的損失合共澳門幣\$147,848 元；
- 4) 判處被告向原告賠償自提起本訴訟之日起至實際遷出之日之損失，以每月港幣\$10,000 元計算；以及
- 5) 判處被告支付本案的所有訴訟費用及負擔，包括原告之職業代理費。

依法對被告作出傳喚後，其提交了第38至43頁之答辯狀，抗辯指被告於2015年11月3日因需金錢週轉而找上B欲借貸港幣\$3,000,000元，B接受被告的借款請求，條件為被告以D受權人身份與原告訂立澳門XXX之預約買賣合同，以及要求作為單位受權人的被告作出一份複授權書予B作為擔保，被告隨後已於2016年1月向原告償還欠款。於2016年12月12日，被告獲通知B已於2016年11月21日由E以受權人身份代表D以價金港幣\$3,980,000元購買該單位及被要求遷離單位，但被告又或原業主從沒有收取該筆款項，主張雙方的買賣公證書虛偽而無效。

原告在反駁中指被告缺乏對買賣合同提出虛偽的正當性，以及反訴人濫用權利的永久抗辯；同時提出補充請求倘反訴請求成立，則根據《民事訴訟法典》第217條之規定要求被告返還已收取之買賣價金合共港幣\$3,980,000元，以及原告已支付的印花稅澳門幣\$66,132元及辦理公證書之費用澳門幣\$46,900元。

被告就原告的答覆及補充請求提交了再答辯（卷宗第98至100頁）。

其後，透過2019年3月18日的批示，駁回了被告提出的反訴請求。

隨後，製作了清理批示，並篩選了確定事實以及置於調查基礎內容的事實事宜。

本院按法定程序由合議庭對本訴訟進行公開審理。

在事宜、等級及地域方面，本院對此案有管轄權。

不存在不可補正之無效。

訴訟雙方具有當事人能力及訴訟能力，原告具有正當性。

沒有無效，抗辯或妨礙審查本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

II) 事實

經查明，本院認定如下事實：

(.....)

III) 法律理據

確定了既證事實，現對事實作出分析及考慮適用的法律問題。

原告提出請求返還所有物之訴，要求被告返還其擁有所有權、但一直被後者占有的一間房地產，原告同時一併請求被告賠償因占據其房地產而造成的租金損失。

《民法典》第一千二百三十五條規定：

“一、物之所有人，得透過司法途徑要求占有或持有屬其所有之物之任何人承認其所有權，並向其返還該物。

二、所有權一經承認，則僅在法律規定之情況下，方得拒絕返還所有物。”

請求返還所有物之訴的成立，主流學說及司法見解均認為須具備以下兩項要件：1) 對物具有所有權；2) 物被他人占有或持有。

關於首項要件，通論一般認為須證明原始取得或移轉取得；倘屬移轉取得的情況，僅證明權利的移轉取得亦不足夠，因為不能保證原告是向正當的所有人取得物權，有必要證明權利的原始取得，原告或之前的所有人的權利的原始取得（如取得時效），然而，如存在所有權的推定便可省略證明權利的原始取得¹。

按既證事實，兩名原告為位於澳門XXX的獨立單位的登記權利人，彼等在物業登記局的登錄編號為XXX。

《物業登記法典》第七條規定：“登記一經確定，即推定所登記之權利完全按登記中

¹見Luís Manuel Telles de Menezes Leitão的《物權法》，Almedina出版社，第257頁及葡萄牙最高法院1988年1月6日的司法裁決。

對該權利所作之規定存在並屬於所登錄之權利人所有。”

基於原告享有登記的推定，故此，推定其為案中爭議的房地產的所有權人及屬其所擁有。

*

被告抗辯指原告用以取得案中不動產的權利的買賣行為屬虛偽行為，原告實際上並沒有取得不動產的權利。

《民法典》第二百三十二條規定：“一、如因表意人與受意人意圖欺騙第三人之協議而使法律行為之意思表示與表意人之真正意思不一致，則該法律行為係虛偽行為。二、虛偽行為無效。”

被告在答辯時主張其在2015年11月3日因財務問題向原告借款HKD\$3,000,000元，原告要求被告以不動產作擔保，被告遂與原告協議以其獲D授權處分的案中不動產與被告訂立了預約買賣合同，用以擔保被告的借款，同時被告還向原告發出一份複授權書作債務擔保。原告與被告代表D簽訂的預約買賣合同的目的僅為擔保被告的借款，雙方立約並沒有購買及出售單位的任何意圖。於2016年11月2日E（代表業主D）將案中單位簽訂買賣公證書出售予原告被告並不知悉。

首先，按照被告陳述的事實，其簽署的預約買賣合同並不是以自己名義簽署，而是以D的授權人身份簽署，有關合同僅對D產生效力（《民法典》第二百五十一條）

根據《民法典》第二百三十四條及第二百七十九條的規定，倘有關合同真的存在任何瑕疵，相關立約人方具有利害關係主張虛偽，被告沒有實體正當性主張相關法律行為無效。

此外，根據被告主張的事實，被告僅參與簽訂預約買賣合同，倘若真存在被告主張的虛偽情節，此等情節僅涉及其參與的行為——預約買賣合同；但是，案中的買賣合同是由第三人而非由被告代表D簽署。無論如何，虛偽不是發生在其沒有參與的買賣行為。

當然，倘若預約買賣行為虛偽，相關的買賣行為也受牽連而無效。

但是，經過審判聽證之後，被告主張的所有關乎虛偽的構成事實均未能獲得證實，在缺乏任何事實前提之下，被告主張的無論是預約買賣行為因虛偽而無效繼而令買賣行為無效的主張必定不能成立。

基於被告主張的買賣行為無效不成立，無需要審理被告是否濫用權利問題。

由於原告享有的所有權推定沒有被推翻，故此，應視原告為案中不動產的所有人。

*

不正當占有

按既證事實，證實該房地產正由被告居住，被告拒絕遷出。

據上列的既證事實，毋容置疑，屬原告們所有的單位是由被告所占據。

換言之，返還所有物的另一項法定要件也存在。

據前引《民法典》第一千二百三十五條第二款的規定，所有權一經承認，占有人必須返還物，僅在法律允許的情況下可以拒絕返還。

被告除主張原告並不是物業所有人外，沒有主張任何事實其有正當性占用或占有不動產，因此，被告應將不動產返還予原告。

損害賠償請求

除了請求返還所有物之請求，原告還一併提出賠償請求，要求被告返還在占用房地產期間使其不能將之出租的損失。

《民法典》第四七十七條第一款規定：“因故意或過失不法侵犯他人權利或違反旨在保護他人利益之任何法律規定者，有義務就其侵犯或違反所造成之損害向受害人作出損害賠償。”

另外，《民法典》第一千二百二十九條規定，“物之所有人，在法律容許之範圍內及在遵守法律規定之限制下，對屬其所有之物享有全面及排他之使用權、收益權及處分權。”

被告在沒有合理理由下使用已屬於原告的房地產，使原告不能將房地產出租，被告的行為有侵害了原告的自由使用屬其所有的房地產或享有房地產的利益，被告確實實施了不法行為。

除了不法行為，損害賠償的成立還必須取決損害的存在。

原告未能將房地產出租，原告會因此而不能獲得出租的租金，抽象而言，原告必會有損失。

但在具體層面上，原告確切地遭受的損失卻不甚明確。

既證事實中沒有任何事實指向原告曾有任何明確而未落實的租金建議或協議，即使房地產放租，能否租出是一個問題，何時可以確切出租是另一個問題。

因此，市場的租值只不過是假想的損失而不是實實在在的損失，不動產未能租出而空置便不會有租金也是硬道理。

當然，客觀而言，以目前不動產市場緊張的供求關係，不動產的租出可以預期，視乎租值多少而已。

原告在事實層面上主張以市場上相近似的**2019**年時物業的租值，而非案中單位當時的具體的租值作為原告的損失。

市場價格瞬息萬變，同區的不同樓宇，甚或同一樓宇的不同單位之間的租值，都會

因應單位的大小、新舊程度而有所差別，不同年份的租值也有差別，不能一概而論，近似的租值畢竟不是確切的存在，其只能作為原告未能獲得的損失的參考而不可能是唯一的準繩。

《民法典》第五百六十條第六款規定：“如不能查明損害之準確價值，則法院須在其認為證實之損害範圍內按衡平原則作出判定。”

故此，按照上列法律的規定，考慮到目前不動產的租值及案中房地產的具體情況（樓宇面積及新舊程度），本院認為將租金損失平均值定為HKD\$7,000元符合衡平原則。

雖然原告於2016年11月21日成為案中獨立單位的所有人，但是，既證事實僅證明原告於2017年12月12日以掛號信要求被告遷出單位，而被告於2017年12月27日收到掛號信。

根據《民法典》第七百九十四條第一款的規定，直至此時，被告方構成遲延，因此，損害賠償的責任自2017年12月27日才產生。

因此，被告須向原告賠償占有案中不動產的損失，以每月HKD\$7,000元，相等於MOP\$7,210元計算，自2017年12月27日開始計算直至交還不動產。

在2017年12月27日至2018年2月1日的損失為MOP\$7,210 + MOP\$7,210 / 30 x 6 = MOP\$8,652.00。

原告的請求及被告的反訴

原告提出三個主張請求：

1) 要求被告承認其為XXX獨立單位的所有權人；2) 判處被告在無任何人及物的負擔下，返還上述單位予原告；3) 判處被告向原告作出自2016年11月21日起以HKD\$10,000元計算的損害賠償，直至返還單位。

根據前述的理據，原告提出第1)及2)項請求獲判處成立。

至於損害賠償請求，按照前述，原告可以收取每月MOP\$7,210元的損害賠償，直至被告返還單位為止。

因此，被告須向原告賠償澳門幣\$8,652元，附加自2018年2月1日起計算的損害賠償。

**

被告的反訴

被告提出兩個反訴請求：1) 宣告原告於2016年11月21日訂立的買賣公證書無效；2) 註銷物業登記局的登錄編號XXX之取得登證。

由於法院未能認定被告主張的原告的買賣行為屬虛偽而無效，因此被告的兩個反訴請求均不能成立。

IV) 裁決

據上論結，本法庭裁定原告的訴訟請求部分成立，但被告的反訴請求不成立，裁決如下：

- 宣告原告 **B (B)** 及 **C (C)** 為位於澳門 CCC，物業登記局標示編號 CCC，第 B-18 號簿冊第 163 頁背頁“B4”，4 樓“B”作居住用途的獨立單位的所有人；
- 裁定被告 **A (A)** 承認原告對上述單位的所有權；
- 命令被告將之返還予原告；
- 判處被告向原告支付澳門幣\$8,652 元，以及自 2018 年 2 月 1 日起以每月澳門幣\$7,210 元計算的損害賠償，直至被告實際返還單位為止。

*

- 裁定被告/反訴人針對原告/被反訴人提出的所有訴訟請求不成立，並開釋原告/被反訴人。

**

原訴的訴訟費用由原告及被告按敗訴比例承擔；反訴的訴訟費用則由被告承擔。

**

依法作出通知及登錄本判決。

*

Quid Juris?

Na sequência da imodificação dos factos assentes fixados pelo Tribunal recorrido, não se encontrando erro na aplicação de direito, nem outros vícios invalidantes de conhecimento oficioso, é de concluir que o Tribunal recorrido fez já análise exaustiva sobre as questões levantadas, é da nossa conclusão que aquele Tribunal 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:

I - O valor probatório dos documentos particulares, à semelhança do que sucede com a força probatória das declarações das partes contidas nos documentos autênticos, não impede que as declarações por ele cobertas sejam impugnadas ou atacadas por via de excepção, com base em qualquer dos vícios ou defeitos capazes de ditar a ineficácia *lato sensu* do negócio. Se as declarações contantes do documento não foram impugnadas, elas hão-de ser aceites como verdadeiras.

II – A parte que quer aproveitar-se da parte do documento desfavorável ao signatário, aceitando assim o documento como idóneo ou verdadeiro, terá de aceitar também, por uma questão de coerência, a parte do documento favorável ao seu autor, sem prejuízo da possibilidade de demonstrar que, nesta parte, o documento não corresponde à realidade. Consagra-se na 2.ª parte do n.º 2 do artigo 370.º do Código Civil de Macau, o *princípio da indivisibilidade da declaração documentada*, fazendo recair sobre quem aproveita da parte do documento desfavorável ao seu autor o ónus de provar o contrário da parte favorável aos interesses dele (*cfr.* art.353.º do Cód. Civil de Macau).

*

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 recurso, mantendo-se a sentença recorrido no seu todo.**

*

Custas pela Recorrente.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 24 de Novembro de 2022.

Fong Man Chong

Ho Wai Neng

Tong Hio Fong