

Processo n.º 944/2018
(Autos de recurso jurisdicional)

Data: 16/Dezembro/2019

Recorrente:

- A, representado pelos seus herdeiros B, C, D e E

Recorrido:

- Instituto de Habitação de Macau

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

A, com sinais nos autos, representado pelos seus herdeiros B, C, D e E, recorreu contenciosamente para o Tribunal Administrativo do despacho do Exm.º Presidente do Instituto de Habitação de Macau que determinou a resolução do contrato-promessa de compra e venda de habitação económica.

Por sentença proferida pelo Tribunal Administrativo, foi julgado improcedente o recurso contencioso.

Inconformado, recorreu jurisdicionalmente para este TSI, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

"A. 原審法庭於2018年6月13日作出之判決書，當中裁定上訴人提出之訴訟理由不成立，並作出駁回司法上訴人之決定。

B. 上訴人對此表示充份尊重，但不能認同。

C. 2014年2月19日，上訴人曾向房屋局局長提交書面解釋。該書面解釋之第4點，提及“涉及金錢負擔方面，全部由F履行及負擔；因該預約買賣合同而產生的有關稅項負擔或稅項免除等事宜均由F一人承擔。”

D. 當中道出了上訴人之家團成員D是沒有支付過任何金錢的。

E. D隨後亦已將該預約購買權向F作出轉讓。

F. 因此，D最終並沒有因預約購買權而獲得XXXX樓X座。

G. “D沒有經濟能力購買不動產”之事實，上訴人在司法上訴起訴狀第95條事實已提出。

H. 上訴人認為此屬審理司法上訴之請求之重要事實，應納入到待證事實列中並作出證據調查的。

I. 然而，原審法院則認為無需作出證據調查並作出批示。

J. 針對該批示，上訴人提出上訴並於2017年11月3日提交了上訴理由陳述書，請求接納人證聲請。

K. D是獲F贈與而獲得預約買受人之地位。

L. 對於“D沒有經濟能力購買不動產”之事實直接與建造經濟房屋之立法原意相關的。

M. 按照行政法院第1014/13-ADM號之行政司法上訴案之見解，若D確實無支付價金，而是獲贈與並最終無獲得單位時，則其不應受限於經第11/2015號法律修改之第10/2011號法律《經濟房屋法》第14條第4款。

N. 綜上所述，因調查“上訴人之家團成員D是否具有經濟能力購買不動產”屬對作出良好裁判重要之事實，倘獲證實時，則房屋局局長之決定將存在錯誤適用法律之瑕疵。

O. 故此，被上訴判決在事實事宜上存在缺漏審查重要事實之情況。

P. 為着上訴理由成立之考慮，上訴人仍有如下陳述內容。

Q. 將來物之債權是不能夠解決住房問題的。

R. 對《經濟房屋法》之解釋應是全面分析其立法原意。

S. 被上訴判決之已證事實中，提到XXXX樓X座住宅單位為“策劃建築中”。

T. 作為樓花之預約買受人，其情況是有別於已建成及獲發使用准照之獨立單位之預約買受人及所有人。

U. 即使上訴人之家團成員是作為預約買受人，然而，若該單位到最終無建成、或不獲批准使用准照時，則該單位仍是無法被使用的。屆時，上訴人之家團成員仍未能解決住房問題的。

V. 按照經濟房屋法之目的，是為協助處於特定收入水平及財產狀況的澳門特別行政區居民解決住房問題時，若上訴人之家團成員是可以通過資產審查，但卻因樓花單位最終無落成而喪失資格，則有違立法原意。

W. 因此，不應將在建樓宇納入到經第11/2015號法律修改之第10/2011號法律《經濟房屋法》第14條第4款(1)項。

X. 綜述之，被上訴判決存在錯誤解釋經第11/2015號法律修改之第10/2011號法律《經濟房屋法》第14條第4款(1)項之瑕疵。

請求法庭判處如下：

1. 被上訴判決在事實事宜上存在缺漏，宣告撤銷被上訴判決，發回原審法院作事實調查及重審；或

2. 若法庭認為卷宗內具備充足資料，則裁定房屋局局長之批示存在錯誤適用法律規定，因而撤銷被上訴判決，改判撤銷房屋局局長之解除預約買賣合同之行政行為；或

3. 被上訴判決存在錯誤解釋經第11/2015號法律修改之第10/2011號法律《經濟房屋法》第14條第4款(1)項之瑕疵，因而宣告撤銷被上訴判決。”

★

Contra-alegou o recorrido, pugnando pela negação de provimento ao recurso.

★

O Digno Procurador-Adjunto do Ministério Público emitiu o seguinte douto parecer:

"Nas alegações do recurso jurisdicional em apreço, os recorrentes pediram a revogação da sentença em escrutínio e a anulação do despacho do presidente do Instituto de Habitação, assacando a violação da alínea 1) do n.º 4 do art. 14º da Lei n.º 10/2011 na redacção dada pela Lei n.º 11/2015 à dita sentença que julgou improcedente o recurso contencioso.

*

Nos termos do disposto no n.º 1 do art. 115º do CPA, a declaração de "同意" incorporada no despacho objecto do supramencionado recurso contencioso implica que esse despacho acolheu a proposta constante do ponto 4 (四、結論) da Proposta n.º 0878/DAJ/2016 e também se apropriou de todos os fundamentos descritos nessa Proposta (doc. de fls. 17 a 19 dos autos).

Daí decorre nitidamente que o acto contenciosamente recorrido se consubstancia em negar provimento ao recurso hierárquico necessário e manter a decisão de resolver o contrato promessa de compra e venda da habitação económica, cujo fundamento nuclear traduz em "在簽訂買賣公證書前，本局根據第10/2011號法律第34條的規定，依職權核實預約買受人及其家團成員是否符合第14條第4款所指的要件，由於載於表內

的成員D於2012年4月27日簽署一買賣預約合同-預約購買澳門鴨涌河邊街8號xxxx樓x座，根據上述法律第34條4款的規定，本局將解除有關單位的買賣預約合同。”

Repare-se que no seu Acórdão tirado por unanimidade no Processo n.º 807/2016, o Venerando TSI assevera: “III - É a titularidade do direito de propriedade ou a simples condição de promitente-comprador de prédio ou fracção autónoma regulamentarmente estabelecidos (art. 14º, n.º 3, al. 1), da Lei n.º 10/2011) que o legislador elege como factor objectivo impeditivo de uma candidatura à atribuição de uma fracção habitacional em regime de habitação económica. IV - A compropriedade não se inscreve na previsão do preceito.”

Essa sagaz tese encontra consonância no douto veredicto proferido no Processo n.º 675/2018, no qual se inculca peremptoriamente que: Portanto, o cônjuge que se tornou, por mero efeito do regime de bens adoptado no casamento, titular de uma quota-parte dos bens comuns do casal, não pode ser juridicamente qualificado como proprietário, para o efeito do art.º 14º/4-1) da Lei n.º 10/2011, de uma fracção autónoma com finalidade habitacional na RAEM já adquirida pelo outro cônjuge antes do casamento.

Estamos convictos de que a brilhante interpretação do Venerando TSI supra aludida é prudente, fiel ao

sentido real desta alínea 1) do n.º 4 do art. 14º e em plena consonância com os cânones hermenêuticos consagrados no art. 8º do Código Civil, sobretudo no n.º 3 deste normativo.

No caso sub judice, importa assinalar que a filha do recorrente contencioso aludida na petição, tendo ela sido membro do agregado familiar representado pelo recorrente contencioso durante a candidatura à habitação económica, era um dos dois prominentes-compradores duma fracção autónoma ainda em construção e, de outro lado, o recorrente contencioso arguiu já, de modo inequívoco, a violação da disposição na alínea 1) do n.º 4 do art. 14º da Lei n.º 10/2011 na redacção dada pela Lei n.º 11/2015.

Chegando aqui e ressalvado elevado respeito pela melhor opinião em sentido contrário, inclinamos a entender que as brilhantes jurisprudências acima referidas são válidas igualmente para o vertente caso, por isso o presente recurso jurisdicional merece provimento.

Por todo o expendido acima, propendemos pela procedência do presente recurso jurisdicional."

Corridos os vistos legais, cumpre decidir.

II) FUNDAMENTAÇÃO

A sentença recorrida deu por assente a seguinte matéria de facto:

1999年6月21日，司法上訴人向房屋局提交編號XXX的房屋發展合同競投報名表，申報家團成員為司法上訴人、其配偶B、女兒E及D與兒子C，其後該報名表被接納於總輪候名單內（見行政卷宗一第1頁及背頁至第2頁及背頁）。

2011年12月1日，司法上訴人及其配偶B與房屋局簽訂位於澳門XXXXXX經濟房屋單位的買賣預約合同，單位售價為澳門幣1,100,200.00元（見行政卷宗一第46頁至第48頁及背頁）。

2012年4月27日，F與司法上訴人之家團成員D共同簽訂“承讓人合同地位轉讓及中間移轉預約合同”以預約方式購買座落於澳門鴨涌河邊街8號、化驗所巷23至25號及化驗所街4號地段（物業登記局標示編號XXXX）策劃建築中之“XXX”X樓X座住宅單位（見行政卷宗一第91頁至第93頁）。

同日，F與司法上訴人之家團成員D共同向財政局遞交M/I格式印花稅“有償或無償方式作出財產之移轉申報書”，申報獲移轉上述獨立單位百分之百業權（見行政卷宗一第60頁）。

2014年1月17日，房屋局公共房屋廳廳長在編號0268/DHP/DHEA/2014建議書上作出“同意”批示，指出基於在簽訂涉案經濟房屋單位買賣預約合同後至發出許可書期間，司法上訴人家團成員D為澳門特別行政區作居住用途的獨立單位的所有人，故決定向司法上訴人的家團開展聽證程序（見行政卷宗一第62頁至第64頁）。

2014年1月22日，房屋局透過編號1401160088/DHEA公函，將上述決

定通知司法上訴人，並在通知書上指出司法上訴人應於收到通知之日起計10日內，針對有關事實向房屋局提交書面解釋，並可提交一切人證、物證、書證或其他證據（見行政卷宗一第65頁至第66頁）。

2014年2月19日，司法上訴人向被上訴實體提交書面解釋（見行政卷宗一第95頁至第96頁）。

2014年3月5日，房屋局公共房屋廳廳長在編號0371/DHP/DHEA/2014建議書上作出“同意”批示，指出根據第10/2011號法律《經濟房屋法》第34條第4款之規定，決定解除房屋局與司法上訴人及其配偶B於2011年12月1日簽訂之涉案經濟房屋單位之買賣預約合同（見行政卷宗一第101頁至第105頁，有關內容在此視為完全轉錄）。

2014年3月6日，房屋局透過編號1403040014/DHEA公函通知司法上訴人上述決定，並指出司法上訴人得於收到通知之日起計30日內向房屋局局長提起必要訴願（見行政卷宗一第106頁至第108頁）。

2014年3月14日，司法上訴人、其配偶B及女兒D聯同F向被上訴實體提起必要訴願（見行政卷宗二第28頁至第29頁）。

2016年10月20日，被上訴實體於編號0878/DAJ/2016建議書上作出“同意”批示，決定駁回司法上訴人提起的必要訴願，並維持房屋局公共房屋廳廳長於2014年3月5日作出的解除房屋局與司法上訴人及其配偶B於2011年12月1日簽訂之涉案經濟房屋單位之買賣預約合同的決定，以及駁回司法上訴人提出將家團成員D例外除名的請求（見行政卷宗二第32頁至第34頁及背頁，有關內容在此視為完全轉錄）。

2016年10月26日，房屋局發出編號1610200074/DAJ公函通知司法上訴人上述決定（見卷宗第17頁至第20頁）。

2016年12月7日，司法上訴人之訴訟代理人針對上述決定向本院提起本司法上訴。

★

O caso

O recorrente candidatou-se à aquisição de uma habitação económica, tendo celebrado com o Instituto de Habitação de Macau um contrato-promessa de compra e venda em 1.12.2011.

Constituem ainda como membros do agregado familiar a esposa e os três filhos.

A 27.4.2012, a filha, juntamente com um outro indivíduo, adquiriram por contrato-promessa de compra e venda uma fracção autónoma.

O Instituto de Habitação, por considerar que aquele membro do agregado familiar passou a ser proprietário de fracção autónoma, declarou a resolução do contrato-promessa de compra e venda da respectiva habitação económica.

Interposto recurso para o Tribunal Administrativo, foi o mesmo julgado improcedente.

O recorrente insurge-se, agora, contra a tal decisão, com fundamento em erro de direito na interpretação do artigo 14.º, n.º 4, alínea 1) da Lei da Habitação Económica.

★

A questão que se coloca neste recurso consiste em saber se o membro do agregado familiar do recorrente (ou

seja, a filha do recorrente) deverá ser encarado como *"Promitentes-compradores ou proprietários de prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional ou terreno na RAEM"* a que se alude na alínea 1) do n.º 4 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, com a nova redacção introduzida pelo Lei n.º 11/2015 (Lei da Habitação Económica), pois, em caso afirmativo, o contrato-promessa de compra e venda de habitação económica poderá ser declarado resolvido.

É bom de ver que a Lei da Habitação Económica tem por finalidade, entre outras, apoiar os residentes da RAEM, com determinados níveis de rendimento e património, na resolução dos seus problemas habitacionais (artigo 2.º).

Com efeito, prevê a alínea 1) do n.º 4 do artigo 14.º da Lei n.º 10/2011, com a nova redacção introduzida pelo Lei n.º 11/2015 (Lei da Habitação Económica), que *"os candidatos não podem ser ou ter sido, nos cinco anos anteriores à data da apresentação da candidatura e até à data de celebração da escritura pública de compra e venda da fracção, promitentes-compradores ou proprietários de prédio urbano ou fracção autónoma com finalidade habitacional ou terreno na RAEM"*.

Aquela disposição legal versa sobre a figura jurídica de "promitente-comprador" ou "proprietário", daí

que o interessado fica excluído do concurso para aquisição de habitação económica se for promitente-comprador de fracção autónoma.

A jurisprudência^{1,2} tem considerado que só no caso de o interessado passar a ter o gozo pleno e exclusivo de determinado bem imóvel, ou seja, aquele que seja promitente-comprador ou titular do direito de propriedade sobre a totalidade do bem imóvel com finalidade habitacional, é que deverá ser impedido de se candidatar

¹ A título exemplificativo, cita-se o Acórdão deste TSI, no Processo n.º 807/2016: *“Ora, como é sabido, os regimes da propriedade e da compropriedade são diferentes. E quando o legislador utilizou o termo proprietário (também o de promitente-comprador) temos que presumir que o fez em plena consciência, que conhecia a diferença entre os institutos e que exprimiu convenientemente o seu pensamento. Deste modo, podemos concluir que a intenção plasmada na previsão normativa é a de evitar que o proprietário pleno e único de uma casa possa beneficiar da atribuição de outra, no regime de “habitação económica”, que, pela génese da sua criação, deve ser atribuída a quem não tem nenhuma. Daí que se o proprietário pode habitar a sua, não é legítimo que venha a ocupar outra em regime público de habitação económica. Esse é o espírito solidário e social do direito previsto na lei.”*

² No mesmo sentido, também o Acórdão deste TSI, no Processo n.º 679/2015: *“Ora, não é à toa que o legislador, em primeiro lugar, empregou o termo “proprietário” e não “comproprietário”. É que ser titular exclusivo do direito de propriedade sobre uma fracção habitacional significa, desde logo, que tem ao seu dispor casa própria que pode ocupar para sua habitação e respectivo agregado, sem necessidade de “usurpar”, digamos, uma outra vocacionada a quem não tem nenhuma e a quem não possui recursos económicos para procurar no mercado uma casa que satisfaça as suas necessidades. Já ser comproprietário de uma casa não significa que tenha a mesma possibilidade de ir viver nela, pelas mais variadíssimas razões, incluindo o facto de, por exemplo, estar a ser habitada pelo outro co-titular do direito. Em nossa opinião, faria sentido um melhoramento da legislação de forma a excluir expressamente as situações de compropriedade ou, então, explicitar os casos em que a compropriedade não poderia ser obstáculo à candidatura.”*

à compra de habitação económica, por que neste caso o seu direito de habitação fica plenamente assegurado, sem obstáculo.

No caso presente, considerando que a filha do recorrente não adquiriu o gozo pleno e exclusivo do direito de propriedade, antes aparece como uma dos promitentes-compradores, ou futura comproprietária, de fracção autónoma, enquanto o outro promitente-comprador não faz parte do agregado familiar do recorrente, a lei não impede que a ela seja reconhecida a qualidade de membro do agregado familiar no procedimento de candidatura à habitação económica.

No mesmo sentido, vide o recente Acórdão deste TSI, no Processo n.º 284/2019.

Aqui chegados, e sem mais considerandos, somos a conceder provimento ao recurso jurisdicional e revogar a sentença recorrida.

III) DECISÃO

Face ao exposto, acordam em conceder provimento ao recurso jurisdicional interposto por A, representado pelos seus herdeiros e revogar a decisão recorrida e, em consequência, anulando o acto administrativo impugnado.

Custas em ambas as instâncias pelo recorrido, sem prejuízo da isenção subjectiva de que ele beneficia.

Registe e notifique.

RAEM, 16 de Dezembro de 2019

Tong Hio Fong

Fong Man Chong

Vencido nos termos do Acórdão de 05DEZ2019 tirado no processo nº 685/2019.

Lai Kin Hong

*

Mai Man Ieng