

卷宗編號： 902/2023

日期： 2024 年 04 月 25 日

關鍵詞： 都市房屋建築規章、執行程序

摘要：

- 倘若執行人不與有關當局聯繫，或不配合當局而無法讓涉案的房地產符合澳門特別行政區都市房屋建築規章，那其執行請求是無法實現的，法院也不能夠違反法律，批准未符合法律要求之請求。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 902/2023

日期： 2024 年 04 月 25 日

上訴人： (A)(執行人)

上訴標的： 駁回請求的批示

*

一. 概述

執行人(A)，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2023 年 05 月 22 日作出的決定，向本院提出上訴，有關結論內容如下：

- 1. Vem o presente recurso interposto do despacho proferido a fls. 90-103 dos presentes autos na parte em que o Douto Tribunal a quo julgou improcedente o pedido deduzido pelos exequentes no requerimento de fls. 87-89v, a saber: “Assim, requer-se a V. Exa. se digne ordenar o prosseguimento dos presentes autos, dispensando os Exequentes das exigências constantes do despacho de fls. 81 e, a final, decida pela constituição da propriedade horizontal do Prédio nos termos das normas aplicáveis do CC, com base no título constitutivo que os Exequentes definiram no artigo 14º do seu requerimento inicial de execução ou nos documentos técnicos que já se encontram juntos aos autos.”*
- 2. A ora recorrente não concorda com o despacho recorrido, por entender que contraria a decisão objecto da presente execução. Com efeito,*
- 3. Resulta do douto Acórdão em execução o seguinte: “Ficou provado que o rés-do-chão e o 1º andar do prédio são unidades prediais autónomas e independentes, com a mesma área, com acessos independentes e directos à via pública e com contadores de água, luz, gás e telefone também*

independentes e que o 1.º andar é sempre tido como uma fracção que funciona bem em termos das utilidades que proporciona e do seu aproveitamento para fins habitacionais, o simples facto de o prédio não ter sido ainda constituído em propriedade horizontal não deve ser impeditivo de declarar, nos termos permitidos nos arts 1315º/1 e 1317º/1, ambos do CC, os possuidores do 1º andar e os possuidores do rés-do-chão, como proprietários do 1º andar e do rés-do-chão do prédio, respectivamente, enquanto fracção autónoma a constituir em sede de execução de sentença onde se procederá à constituição da propriedade horizontal nos termos do CC.”. (destacado nosso)

4. *Nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 1317.º do Código Civil, a propriedade horizontal pode ser constituída por negócio jurídico, acto administrativo, usucapião ou decisão judicial, sendo que, quando constituída através de decisão judicial, conforme ordenado na decisão exequenda, os requisitos necessários a observar pelo douto Tribunal são os previstos no artigo 1315.º do mesmo diploma legal.*
5. *Considerando o que foi provado e decidido no acórdão em execução, ou seja, que o rés-do-chão e 1.º andar do Prédio são unidades prediais autónomas e independentes, com acessos independentes e directos à via pública, estando assim preenchidos os requisitos do artigo 1315,º do CC, julga-se, com todo o respeito, que esta fase executiva deveria servir apenas para as partes definirem, nos termos do artigo 1320.º, n.º 1 do CC, o título constitutivo da propriedade horizontal do prédio, com as menções que essa norma exige.*
6. *O ora Recorrente e demais Exequentes já deram o devido cumprimento ao referido normativo, art. 1320.º, n.º 1 do CC, através do alegado no artigo 14.º do seu requerimento inicial e dos documentos técnicos juntos aos autos*

com o requerimento de 14 de Março de 2022 (fls ...).

- 7. Acresce que o despacho recorrido não especifica em que medida é que o deferimento do pedido formulado pelos Exequentes - a constituição da propriedade horizontal sem a realização de obras, verificados que estão os requisitos para o efeito previstos no CC - viola a lei, mais concretamente o Regime Jurídico da Construção Urbana aprovado pela Lei 14/2021.*
- 8. Tratando-se o prédio em causa de um edifício há muito construído e cujas divisões há muito que vinham sendo utilizadas como unidades independentes e autónomas, o reconhecimento jurídico dessa situação (tal como decidido no Acórdão em execução e pretendido pelos Exequentes) jamais poderia constituir uma violação do regime jurídico da construção urbana actual, pois que tal diploma regula a execução de obras de construção civil e a garantia de segurança dos edifícios, estipulando ainda claramente o artigo 9º que as edificações existentes e as utilizações respectivas não são afectadas por normas legais e regulamentos supervenientes.*
- 9. Tal regime só deveria ser chamado se os Exequentes, para efeitos de divisão do prédio em fracções autónomas, necessitassem de realizar obras (ainda assim com as limitações previstas no artigo 9º), o que não é o caso, na medida em que já se encontra judicialmente reconhecido, por decisão transitada em julgado, que as duas divisões do prédio são unidades autónomas e independentes entre si, com saídas independentes para a via pública, e, assim, susceptíveis de serem consideradas fracções autónomas, nos termos do artigo 1315º do CC.*
- 10. Em suma, estando já reconhecido, na decisão em execução, relativamente ao prédio em causa que o rés-da-chão e o 1º andar são unidades prediais autónomas e independentes, com acessos independentes e directos à via*

pública - os únicos requisitos exigidos pelo artigo 1315º do CC para a constituição da propriedade horizontal por via não administrativa, essa constituição nos termos pretendidos não viola qualquer norma legal aplicável.

11. *O douto Tribunal a quo não poderia concluir com base no parecer de fls. 78, sem mais, que a constituição da propriedade horizontal do prédio em causa, sem a realização de obras, violava a lei, mas apenas que, sem tais obras, uma das fracções não poderia ter fins comerciais, devendo os Exequentes atribuir-lhe outra finalidade, que poderia ser qualquer uma, desde que lícita, conforme permitido pela Lei 6/99/M, de 17 de Dezembro, que disciplina a utilização dos prédios urbanos.*
12. *Ademais, sempre se esclareça que, não é verdade que os Exequentes não procuraram colaborar com as autoridades, pois que, imbuídos de um espírito de colaboração com o douto Tribunal a quo, na sequência do despacho proferido a fls. 81, os Exequentes consultaram a DSSCU, e para o efeito contrataram técnicos que elaboraram o projecto e submeteram os necessários pedidos de licenciamento junto das autoridades competentes.*
13. *No entanto, conforme resulta do relatório elaborado pelo arquitecto encarregado de elaborar o projecto, após sucessivas comunicações com a DSSCU, tais obras revelaram-se inviáveis, por estarmos perante um Prédio uma construção de tijolo e madeira de mais de 90 anos e, na ausência de diploma competente que defina os critérios da estabilidade deste tipo de construção, se se procedesse à consolidação com uma estrutura de aço, o projecto seria enquadrado na categoria de “obra de construção” mas não na (actual) categoria de “obra de modificação - constituição da propriedade horizontal”. Já que no âmbito da obra de construção haveriam de se*

submeter documentos como a planta de condições urbanísticas, os projectos de arquitectura, de estruturas, da rede de água, da rede de drenagem de esgotos, de electricidade.

- 14. Conclui-se do relatório que a obra necessária para a constituição da propriedade horizontal nos termos ordenados no despacho revela-se inviável, pelo menos como condição de prosseguimento dos presentes autos, e conclui-se no sentido de a constituição da propriedade horizontal se proceda de acordo apenas com as disposições legais do CC, dividindo-se simplesmente o Prédio em rés-do-chão e 1º andar.*
- 15. Acresce que, do ponto de vista económico, a obra ordenada revela-se inviável pois, além de não acrescentar grande valor ao Prédio - por, apesar da sua envergadura e complexidade, se tratar sempre de uma obra de adaptação de um prédio velho apenas para efeitos de constituição da propriedade horizontal -, exigiria um grande investimento financeiro, algo que os Exequentes não estão em condições de fazer através dos seus próprios recursos, sendo certo também que não podem recorrer a crédito bancário dando o Prédio de hipoteca, já que a situação jurídica do mesmo se encontra indefinida e assim continuará enquanto não for constituído em propriedade horizontal, tendo em conta o que foi decidido no acórdão em execução.*
- 16. Face ao supra exposto, respeitosamente se entende que o despacho recorrido incorreu no vício de erro na aplicação do direito, por violar o disposto nos artigos 1315.º, 1317.º e 1320.º, todos do C.C., subvertendo o sentido da decisão que ora se executa, não lhe dando cumprimento, uma vez que, ao contrário do nela disposto, faz depender a constituição da propriedade horizontal da intervenção da DSSCU e da realização de obras*

no prédio.

17. Assim, deve a decisão recorrida ser revogada e substituída por douto Acórdão que determine a constituição do prédio objecto dos presente autos em propriedade horizontal ou, caso V. Exas. entendam não estar ainda em condições para o fazer, deve ser ordenado o prosseguimento dos presentes autos para os referidos efeitos.

*

二. 理由陳述

原審決定內容如下：

“...

請求執行人(B)、(C)及(A)透過卷宗第 87-89 頁背頁的聲請，主要提出以下請求：

- 1) 就卷宗第 81 的批示表示不同意；
- 2) 要求在非行政當局介入下，裁定其針對涉案地段具有分層所有權並予以設定；
- 3) 以及作為補充請求，裁定第一請求執行人占 1/2 及其餘的請求執行人占 1/2 之業權百分比。

就上述第 1 點，除應有的尊重外，本院認為，如請求執行人不服卷宗第 81 的批示，應針對該批示提出上訴，而不是透過聲請書表達其不滿的見解。

就第 2 點，法院透過卷宗第 62 頁、第 75 頁及第 81 頁的批示中，清楚向請求執行人表達了，要達到其執行目的，其必須透過或有的建築工程改造，在當局監管之情況下，使涉案的官也街 x 號的房地產能夠符合本特區都市房屋建築規章的相關要求，因此，並著令請求執行人直接與土地公務局聯繫，以便其配合當局，作出或有的改造或其他措施以便使涉案的官也街 x 號的房地產能夠符合本特區都市房屋建築規章。

原因是，倘若請求執行人不與當局聯繫，或有不配合當局而無法讓涉案的官

也街 x 號的房地產符合本特區都市房屋建築規章的話，其執行請求根本無法實現，法院也不能夠公然違反法律，批准未符合法律要求之請求。

至於第3點所涉及的補充請求，有關內容不涉及本執行案之標的，如聲請人的意願(請求)是要法院就涉案地段裁定各人當中所佔之百分比的話，其應透過通常宣告案為之，本执行程序無法實現其目的。

基於此，駁回其請求。

作為附隨事項，各請求執行人須支付2UC之司法費用。

...”。

我們認同有關決定，故根據《民事訴訟法典》第631條第5款之規定，引用上述決定及其依據，裁定這部分的上訴理由不成立。

*

三. 決定

綜上所述，裁決執行人的上訴不成立，維持原審決定。

*

訴訟費用由執行人承擔。

作出適當通知。

*

2024年04月25日

何偉寧(裁判書製作人)

唐曉峰(第一助審法官)

李宏信(第二助審法官)