

卷宗編號： 491/2021

日期： 2021 年 12 月 02 日

關鍵詞： 再審上訴

摘要：

- 倘上訴人所提出的再審上訴理由欠缺依據，有關請求應被駁回。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 491/2021

日期： 2021 年 12 月 02 日

上訴人： A

上訴標的： 裁定再審上訴不成立的判決

*

一.概述

上訴人 A，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2020 年 12 月 15 日作出的判決，向本院提出上訴，有關內容如下：

1. 上訴人之曾祖父 B 於 1923 年從原租賃批地業權人 C 移轉取得租賃批地，該土地標示為...、...、...及其合共土地的面積為 1,260 平方米。(附件 1 - C 合同及譯本)
2. B 於 1926 年 12 月 28 日至 1939 年 8 月 4 日在登記編號...及...之土地獲批建築一號房屋及三號房屋，其工程是獲得工務局稽查簽署作證及登記。(附件 2 - 澳門檔案館內的歷史文獻工務局資料檔案編號 MO/AH/DSSOPT/DU/003/0001 及譯本)
3. B 於 1929 年 2 月 3 日向澳督閣下以租賃批地方式租入一幅提督馬路、面積 502.27 平方米的土地，其物業標示編號為...號。(附件 3 - 合同及行政暨公職局之譯本)
4. 澳門總督於 1943 年透過第 3450 號札諭批示 B 以臨時占用的方式佔用提督馬路及其面積 1755.34 平方米的土地，該土地是由：
 - ◆ 標示於澳門物業登記局...號...簿冊第...頁，總面積 1110.32 平方米之農用地;

- ◆ 標示於澳門物業登記局...號...簿冊第...頁，位於罈些喇提督大馬路1號，總面積83.24平方米之都市用地;
 - ◆ 標示於澳門物業登記局...號...簿冊第...背頁，位於罈些喇提督大馬路3號，其面積為66.44平方米之都市用地;
 - ◆ 標示於澳門物業登記局...號...簿冊第...頁，位於罈些喇提督大馬路，總面積由502.27平方米改至495.34平方米之農用地。(附件4-第3450號札諭)
5. 上述標示...、...、...及...在1943年之前是以租賃批地方式批出，但於1943年第3450號札諭再一次以臨時占用的方式批出，中間並沒有註銷租賃批地之土地性質，該1943年批給是否存在瑕疵而撤銷?
 6. 因為土地性質不可能同時存在租賃批地及臨時占用，並且澳門總督必須先收回租賃批地再重新作出臨時占用的批給。
 7. 但澳門總督沒有宣告租賃批地失效，沒有註銷租賃批地，於1943年重新作出臨時占用批給，使該幅土地同時存在租賃批地及臨時占用的性質。
 8. 中級法院於540/2015判決中提到，認為不能在沒有註銷原有土地所設定權利登記性質為租賃批地的情況下，直接認定有關土地的設定權利僅為臨時占用。(附件5-中級540/2015判決第10頁)
 9. 這個判決內容應適用所有情況，包括1943年澳門總督當時作出一個臨時占用而沒有註銷租賃批地的情況，由於B的租賃批地，物業登錄編號第...、...、...及...號仍然存在，沒有註銷。(附件6-物業登記證明及譯本)
 10. 故該臨時占用的批給沾有瑕疵，應該是可撤銷。
 11. 期後於1948年9月28日在Luís Gonsaga Nolasco da Silva律師事務所簽

訂買賣合同將上述之 1755.34 平方米(土地編號為...、...、...及...)的臨時占用權讓予同善堂。(附件 7 - 1948 年律師事務所合同及譯本)

12. B 之後人 D 曾就 1948 年 B 之簽名進行筆跡鑒定，而且該鑒定報告顯示 1948 年之簽名並不是由 B 本人作出。(附件 8 - 1948 筆跡鑒定)
13. 根據 1950 年 8 月 22 日第 34 期《澳門憲報》所刊登的同一日期的第 4815 號札諭批准 B 將臨時占用權移轉予同善堂，於 1950 年 10 月 19 日簽立公證書移轉臨時占用權予同善堂。(附件 9 - 第 4815 號札諭、附件 10 - 1950 年財政局買賣公證書)
14. B 之後人 D 曾就 1950 年 B 之簽名進行筆跡鑒定，而且該鑒定報告顯示 1950 年之簽名並不是由 B 本人作出。(附件 11 - 1950 筆跡鑒定)
15. 於 1950 年 10 月 19 日是中國傳統節日重陽節，B 一家依照傳統習俗在家拜祭祖先，而且 1950 年 10 月 19 日是澳門政府假期，不可能簽立公證書把臨時占用權移轉予同善堂。
16. 此外，1950 年澳門財政局簽訂移轉臨時占用權合同中提及到轉移物業的地址錯誤寫為提督馬路...號白地，如 B 本人有出席，B 不可能記錯自己居住及經營木材生意的地址及其編號為...號。
17. 因 B 本人於 1924 年已在上述地址登記註冊“...”商號經營木材生意，且向商業登記部門申請一份自 1914 年起在沙梨頭灣南面第...白地經營木材生意的證明書；以及當年僅有街名及號數，並沒有任何大廈名稱，故 B 不可能忘記屬自己地塊的編號。(附件 12 - 1924 證明書及譯本)
18. 因此於 1950 年澳門財政局簽訂移轉臨時占用權合同應屬無效。
19. 就有關的移轉合同無效，該地的性質應返回到租賃批地的性質，並由 B 的後人繼續使用該地，在該地段居住及經營木材生意。
20. 於 1956 年的同善堂徵信錄內容記載「E 一號三號兩間交正月至十二月

租」及 1961 年的同善堂徵信錄(大火後)內容記載「罈些喇提督馬路 E... 號... 號吉地一大段交正月至十二月租」。(附件 13 - 1956 及 1961 年的同善堂徵信錄)

21. 若然 1948 年及 1950 年與同善堂簽訂轉移臨時占用權合同的人是 B，根據 1950 年簽訂的合同第四條之規定，土地須保持原設於該處的船廠連木材倉庫的用途以及保留船廠店舖的樓宇，理應由 B 承租上述物業。
22. 因 B 及其後人一直至今在上址居住及經營船廠連木材倉庫的生意。
23. 但 B 並沒有與同善堂建立租賃關係。
24. 根據 1956 年同善堂徵信錄記錄及 1961 年同善堂徵信錄記錄(大火後)，與同善堂建立租賃關係的人是 R，而 R 並不是 B 親屬及後人。
25. B 並不知悉 R 與同善堂建立租賃關係。
26. 1948 年臨時買賣合同 B 並沒有收錢也沒有出席、1950 年 10 月 19 日重陽節 B 沒有到財政局簽署買賣合同、1956 年及 1961 年同善堂與 R 建立租賃關係，B 均是蒙在鼓裡，全不知情。
27. 於 1959 年年齡 78 歲的 B 去世，由後人 F 及 G 繼續在上址居住及經營木材生意。(附件 14 - H 聲明、附件 15 - I 出生公證書、附件 16 - F 出生公證書)
28. B 於 1926-1939 年間在物業登記編號... 號及... 號(位於罈些喇提督大馬路... 號及... 號)建設的兩所房屋，於 1960 年 10 月 10 日發生了大火，並將兩所房屋焚毀。(附件 17 - 新聞)
29. B 之後人孫兒 F 及 B 之孫媳婦 G 自資在原地興建兩所房屋，包括兩間屋的四面牆身、門口、屋頂、房間、廁所等，並為兩間房屋購買火險、申請自來水、電力、電話等。(附件 18 - 單據)
30. 有關物業標示編號... 號及... 號之土地上建築房屋，房地產記錄編號 ...

及...。

31. 由於B之後人孫兒F及B之孫媳婦G於1960年於自資建設物業登記編號...號及...號上的兩所房屋，所以屬翁家物業。
32. 在1943年第3450號札諭第一條:佔用期限自1944年1月1日起計為期50年，即1994年臨時占用已到期。(附件4-第3450號札諭)
33. 現在，臨時占用50年期限已過，故同善堂是不可能以臨時占用的方式繼續占用該土地。
34. 根據第10/2013號法律《土地法》臨時占用第137條規定，占用以准照作為憑證，根據第77條1款規定，占用准照為期一年，而且必須於期滿前續期，否則期滿時自動失效。
35. 物業標示編號...、...、...及...之土地，於1994年到期後，該土地並沒有回到國有土地，亦無以臨時占用的名義申請續期，而是以租賃批地方式，以10年續期一次。
36. 至今以上土地獲行政當局以租賃批地性質在1994年1月1日、2004年1月1日及2014年1月1日續期，合共3次，有效期為2023年12月31日。(附件19-物業登記影印本)
37. 上述土地是地以租賃批地的方式每10年一次續期，同善堂沒有以臨時占用的方式每一年申請續期。
38. 故同善堂不可能以臨時占用之名義繼續占用物業標示編號...、...、...號及...號及上述土地上建築的房屋，房地產記錄編號...及...。
39. 自2007年同善堂對B後人提起CV2-07-0069-CAO案，並在2014年已轉為確定，2013年上訴人及B後人提起第三人異議CV2-07-0069-C案，主張以取得時效取回該土地。
40. 同善堂知悉上訴人提出取得時效取回該土地，所以提起了

CV2-20-0038-CRJ 更正案，更正土地性質為臨時占用地，以避免上訴人以取得時效方式及 B 後人繼承取回該土地。

41. 根據《物業登記法典》第 114 條第一款: 不準確之登記及不適當繕立之登記，得由登記局局長主動更正，或應任何利害關係人(包括非為登錄權利人之利害關係人)之請求而更正。
42. “...任何利害關係人(包括非為登錄權利人之利害關係人)之請求而更正”，即利害關係人可以是登錄權利或非為登錄權利人，只要當中存在損害或利益，均可以以利害關係人的身份去請求更正。
43. 根據《物業登記法典》第 118 條: 對登記錯誤之更正，並不損害與同一房地產有關之其他登記之權利人，但以其未接獲按第一百二十條第一款之規定作出之通知為限。
44. 《物業登記法典》第 118 條提到登記錯誤之更正，且不損害與同一房地產有關之其他登記之權利人，前提是按第 120 第一款作出通知。
45. 這裡明顯出現了一個問題，在 CV2-20-0038-CRJ 更正案中，B 後人並沒有被通知，即屬但書部份，即違反了《物業登記法典》第 118 條。
46. 根據《物業登記法典》第 119 條: 登記之更正得基於經登錄之全體利害關係人之同意或法院之裁判作出。
47. 因澳門特別行政區表示不同意，故按《物業登記法典》第 121 條司法途徑及配合第 122 條作出更正。
48. 根據《物業登記法典》第 122 條第一款: 起訴狀須致予具有民事管轄權之初級法院; 起訴狀得不以分條縷述方式作出，其內須列明請求原因及與請求有利害關係之人之認別資料。
49. 同善堂在提起 CV2-20-0038-CRJ 時，應該列明利害關係之人之認別資料。
50. 同善堂自 2007 年提出 CV2-07-0069-CAO 案，直到 CV2-20-0038-CRJ 更

正案的提出，均是窮盡一切手段的目的是為取得標示編號...(物業標示...、...及...合併)之地塊。(附件 19 - 物業登記影印本)

51. 同善堂自 2007 年因標示編號...之地塊問題與 B 後人一直進行司法訴訟，同善堂一直清楚並知悉...土地是居住著 B 後人及 B 後人一直在上述地段居住及經營木材生意。
52. 同善堂是沒有理由會不清楚 B 後人的存在，但在同善堂的行為是明顯將 B 後人的存在給隱瞞了，以致 B 後人沒有以利害關係人的身份參與到訴訟當中。
53. 同善堂知悉 B 後人的存在，卻沒有將 B 後人的認別資料加入到訴訟當中，明顯在程序上是有缺失。
54. 那麼如何介定利害關係人的身份?
55. 根據《澳門物業登記法典註譯與評述》第 470 頁，在更正的利害關係人的概念主要涉及可能受更正影響的人，最關鍵的是要知悉在此層面上，誰人應被承認具利害關係人地位。
56. Catarino Nunes 提到:「所有在某方面可能受正影響，“受影響”一詞與“受影損害”非義詞;直至可以有“受惠”的意思」。
57. 根據《澳門物業登記法典註譯與評述》第 470 頁:「所謂在更正中的利害關係人是指除構成將更正的登記標的的法律關係主體外，還有其他法律關係的主體，他們的登記地位在任何方面可能受到請求的更正所影響或受損害」。
58. 自 B 開始，標示編號...之土地便一直由翁家人居住及經營木材生意，到 A，已經是第四代居住及經營木材生意。
59. 而 A 為 F 之兒子及 B 之曾孫子，在更正案是有具大及有直接的利益存在。(附件 20 - A 出生證明)

60. 同善堂向 B 後人提 CV2-07-0069-CAO 案到 CV2-20-0038-CRJ 更正，其目的昭然若揭，即為取得標號...之地塊，避免 B 後人以取得時效取得該土地。
61. 同善堂於 CV2-20-0038-CRJ 更正案判決作出後，於 2020 年 8 月 3 日以判決內容作出登記，並將...更改為臨時占用。
62. 因為標示編號...的土地性質為租賃批地，翁家後人便可以提出以取得時效的方式去取得...地段。
63. 同善堂理應在更正案一事，B 後人應以利害關係人之身份被傳喚，但同善堂並沒有這樣做；反之，僅傳喚澳門特別行政區為唯一的利害關係人。
64. 在 CV2-07-0069-CAO-C 案，針對更正案一事的判決(終審第 20/2020 號)對 B 後人作出通知。(附件 21 - 終審第 20/2020 號案)
65. 若 CV2-20-0038-CRJ 更正案判決是對 B 後人沒有任何損害的話或 B 後人不是更正案的利害關係人，終審法院又怎會在 CV2-07-00696-CAO-C 案中提出更正案一事。
66. 故 B 後人應為更正案的利害關係人，並應被傳喚到 CV2-20-0038-CRJ 更正案當中。
67. CV2-20-0038-CRJ 更正案的決定會直接影響到 CV2-07-0069-CAO-C 案(第三人異議)的結果，CV2-07-0069-CAO-C 案還在審理中。
68. 同善堂取得該地後，便要求 B 後人遷出...地段，故 B 後人的居住及生計便會受到影響。
69. 故在更正案一事當中，不僅只是對標示編號...的土地性質作出更改，在判斷...是租賃批地或臨時占用將會影響一幅地的取得權。
70. 故 A 及 B 後人應為利害關係人，並應傳喚到 CV2-20-0038-CRJ 更正案當中。

71. 因此，上訴人及 B 後人在應被傳喚，但因未獲傳喚而絕對不到庭的情況，符合根據《民事訴訟法典》第 653 條第 f) 項，提出非常上訴之再審上訴。
72. 根據《民事訴訟法典》第 662 條第 a) 項規定：如裁定再審依據理由成立，則廢止再審所針對之裁判，且須遵守下列規定：屬第六百五十三條 f 項所指之情況者，須撤銷傳喚被告後或原應作出該傳喚之時以後在該訴訟程序中所作之行為，且須命令傳喚被告參與有關訴訟。

*

二.事實

原審法院認定的事實如下：

1. A Recorrida, com sede em Macau, na R. de Camilo Pessanha n.º ..., r/c, está registrada sob o n.º ... na Direcção dos Serviços de Identificação de Macau, é uma pessoa colectiva da utilidade pública administrativa (ver fls. 21 a 23 dos autos principais).
2. Pela compra a B, a Recorrida foi transmitido por autorização do então Governador de Macau o direito à ocupação temporária, pelo prazo de 50 anos a contar de 01/01/1944, do prédio descrito sob o n.º ... na Conservatória do Registo Predial de Macau (ver fls. 48 a 49, 52 a 57 e 77 a 82 dos autos principais, cujo teor aqui se dá por integralmente transcrito).
3. Pela inscrição n.º ..., lavrada a fls. ... do Livro ... na Conservatória do Registo Predial de Macau, foi registrado a favor da Recorrida do prédio descrito sob o n.º ... o direito de concessão por arrendamento, pelos 50 anos a contar de 01/01/1944, por escritura de 19/10/1950 a fls. ... do Livro n.º ... da Repartição

Central dos Serviços de Fazenda e Contabilidade (ver fls. 83 a 87 e 88 a 98 dos autos principais).

4. A referida concessão por arrendamento foi renovada por três vezes, com a última renovação com efeitos contados a partir 01/01/2014, por um período de 10 anos (ver 88 a 98 e fls. 138 dos autos principais).
5. Existe uma desconformidade do registo com o título na inscrição n.º ... do prédio com descrição n.º ... por o facto registado é a transmissão do direito de concessão por arrendamento (ver fls. 48 a 49, 77 a 82 e 83 a 87 dos autos principais, cujo teor aqui se dá por integralmente transcrito).
6. Pela apresentação n.º 157 inscrita no dia 12/12/2019, a Recorrida pediu junto da Conservatória do Registo Predial de Macau a rectificação do facto inscrito sob o n.º ... do prédio descrito sob o n.º ... por existir erro na transcrição da inscrição do livro para o computador (ver fls. 88 a 93 e 99 a 102 e verso dos autos principais).
7. Foi desencadeada pelo Senhor Conservador do Registo Predial o processo de rectificação do registo em causa e convocada a conferência dos interessados, nela se interveio a RAEM na qualidade do interessado (ver fls. 103 a 104, 106 a 109 e 116 a 117 dos autos principais, cujo teor aqui se dá por integralmente transcrito).
8. O Senhor Director da Direcção dos Serviços de Cartografia e

Cadastro, como representante nomeado em representação da RAEM na conferência dos interessados e pelo ofício enviado no dia 20/03/2020, deduziu a oposição ao pedido de rectificação apresentado pela Recorrida (ver fls. 113, 118, 119 a 120 dos autos principais, cujo teor aqui se dá por integralmente transcrito).

9. Pela apresentação n.º 76 de 27/02/2020 com a certidão extraída do processo n.º CV2-07-0069-CAO-C de 21/02/2020, foi lavrado a inscrição provisória por dúvidas e por natureza nos termos do art.º 86.º, n.º 1, alínea a) e n.º 2, alínea b) do «Código do Registo Predial» sob o n.º ... do prédio descrito sob o n.º ... da acção interposta pelo Requerente A, J, D, K, L, M, N, O e P contra a Recorrida, com a referência do teor seguinte: “O PRESENTE REGISTO ESTÁ DEPENDENTE DO RESULTADO DO PROCESSO DE RECTIFICAÇÃO DESENCADEADO SOB A APRESENTAÇÃO N.º 157 DE 12/12/2019, QUE DIZ RESPEITO À INSCRIÇÃO N.º ... DO LIVRO N.º ...” (ver fls. 94 a 96 dos autos principais).
10. Por falta de acordo, foram remetidos ao Tribunal Judicial de Base o requerimento de rectificação formulado pela Recorrida no dia 08/04/2020, correndo nos autos principais sob o processo n.º CV2-20-0038-CRJ, com o parecer elaborado pelo Senhor Conservador da Conservatória do Registo Predial (ver fls. 2 e 77 a 82 dos autos principais, cujo teor aqui se dá por integralmente transcrito).

11. A RAEM, representada por Ministério Público, foi citada por despacho datado de 20/04/2020 (ver fls. 139 dos autos principais).
12. Pela sentença de 22 de Maio de 2020, com a subsequente rectificação relativa às custas no dia 24 de Junho de 2020, foi ordenado à rectificação do registo de transmissão do direito a adquirir pela Recorrida lavrado com base na escritura de 19/10/1950, a fls. ... do Livro ..., da Repartição Central dos Serviços de Fazenda e Contabilidade, inscrito sob o nº ... a fls. ... do Livro ..., referente ao prédio sito em Macau, com os n.ºs ... da Avenida do Almirante Lacerda, descrito na Conservatória do Registo Predial sob o nº ..., a fls. ... do Livro ..., passando a constar que a transmissão do direito a adquirir pela Recorrida é um direito à ocupação temporária do terreno (ver fls. 142 a 147, 154 e 164 dos autos principais).
13. O Recorrente apresentou o petitório do recurso de revisão junto do Tribunal Judicial de Base no dia 13 de Novembro de 2020 (ver fls. 2 dos autos).

*

三.理由陳述

原審判決內容如下：

“....

Para sustentar o presente recurso de revisão, o Recorrente invoca o fundamento da falta de citação disposto no art.º 656.º, alínea f) do C.P.C., como interessado no

processo de rectificação judicial.

Não se pode deixar de anotar que tanto no processo de rectificação correndo junto da Conservatória do Registo Predial como nos autos principais, foi citada somente a RAEM como interessada para a intervenção.

Para a alegada qualidade do interessado o Requerente aduz o único motivo que tem sido interposto sobre o prédio com descrição n.º ... uma acção judicial contra a Recorrida, devidamente inscrito sob o n.º ... em 27/02/2020. Porém, é provado que consta já uma inscrição averbada ao registo do mesmo prédio com apresentação n.º 157 de 12/12/2019, anterior àquela inscrição de acção judicial.

Embora que o processo de rectificação não veio a ser concluída junto da Conservatória do Registo Predial, por ter deduzido oposição expressa pela Direcção dos Serviços de Cartografia e Cadastro, em representação da interessada RAEM, não se pode acolher o entendimento do Requerente que a rectificação do registo predial foi requerida posteriormente à inscrição n.º ... lavrada sobre o prédio com descrição n.º Desde já, à data da instauração do processo de rectificação pela Recorrida sobre o prédio em causa junto da Conservatória do Registo Predial no dia 12/12/2019, não figurava no registo predial qualquer dado respeitante à acção judicial interposta pelo Requerente e outros que veio apenas a ser inscrita no dia 27/02/2020.

E foi por isso que consta na inscrição n.º ..., provisória por natureza, a referência expressa que esse registo fica dependente do resultado do processo de rectificação desencadeado sob a apresentação n.º 157 de 12/12/2019. Esta provisoriedade do registo tem sido causada pela necessidade de proceder à rectificação de um registo anterior que ainda está pendente.

Como se refere acima no processo de rectificação correndo junto da

Conservatória do Registo Predial foi citada apenas a RAEM como interessado.

No parecer elaborado pelo Senhor Conservador da Conservatória do Registo Predial, a fls. 77 a 82 dos autos principais, lê-se a análise seguinte:

“...41. Outra questão que se pode colocar é saber se os autores e os réus da acção registada sob a inscrição n.º Em causa estão os embargados de terceiros deduzidos com base na aquisição por usucapião.

42. Salvo melhor opinião, não entendemos que os titulares deste registo de acção sejam interessados na presente rectificação, porque o registo foi lavrado depois do primitivo pedido de rectificação, que foi apresentado a esta Conservatória em 12/12/2019.

43. O facto de o registo de acção ter sido lavrado antes da presente petição de rectificação judicial não é relevante, porque a presente rectificação judicial é uma continuação do processo de rectificação já desencadeado desde 12/12/2019, o que é comprovado pela permanência do averbamento de pendência da rectificação (o averbamento n.º 6 à inscrição rectificanda).

44. De facto, o n.º 1 do art. 121.º do CRPred permite a qualquer interessado requerer a rectificação judicial caso a rectificação por acordo não seja lograda. E desde que seja requerida a rectificação judicial no prazo de oito dias a contar da notificação da falta de acordo, o averbamento de pendência de rectificação mantém-se (n.º 3 do art. 122.º do CRPred).

45. Sendo a presente rectificação judicial uma continuação do processo de rectificação já desencadeado em 12/12/2019, o elenco de interessados na rectificação deve ser determinado nesta data, em obediência ao princípio da prioridade de registos, e os autores e os réus da acção registada não são interessados para efeitos

da presente rectificação.

III – Conclusões:

46. A inscrição efectuada informaticamente por transcrição do livro não é inexistente.

47. Esta inscrição rectificanda é inexacta e, portanto, carece de rectificação.

48. A RAEM é interessada inscrita na rectificação e deve ser citada para deduzir a oposição....”

Foi devido ao fundamento acima transcrito todos os Autores da acção judicial inscrito sob n.º ... sobre o prédio com descrição n.º ... não foram considerados e convocadas como interessados no processo de rectificação.

Pese embora o Tribunal não se desconcorda à conclusão que a RAEM é única interessada citada no processo de rectificação judicial, salvo o devido respeito, pelas razões que atrás se expõem:

In casu, a rectificação do registo foi desencadeado por iniciativa da própria Recorrida, por existir uma desconformidade do registo com o título na inscrição n.º ... do prédio com descrição n.º ... tendo registado a transmissão do direito de concessão por arrendamento em vez do direito à ocupação temporária proveniente do erro na transcrição da inscrição do livro para o computador.

Dispõe no «Código do Registo Predial» os artigos seguintes:

“Artigo 114.º

(Iniciativa)

1. Os registos inexactos e os registos indevidamente lavrados podem ser rectificadas por iniciativa do conservador ou a pedido de qualquer interessado, ainda que não inscrito.

2. Os registos nulos por violação do princípio do trato sucessivo podem ser rectificadas pela feitura do registo em falta, se não estiver registada a acção de declaração de nulidade.

3. Salvo o disposto no número anterior, a rectificação é feita por averbamento, o qual determina a simultânea actualização dos elementos rectificadas às respectivas descrições e inscrições.

Artigo 115.º

(Desconformidade com o título)

1. A inexactidão proveniente da desconformidade com o título é rectificada oficiosamente em face dos documentos que serviram de base ao registo.

2. Se, porém, a rectificação puder prejudicar direitos de titulares inscritos, é necessário o consentimento de todos ou decisão judicial.

3. Não são titulares inscritos, para efeitos do disposto no número anterior, aqueles cuja titularidade foi erradamente inscrita e a que respeita a rectificação que se pretende obter.

Artigo 118.º

(Ressalva de direitos de terceiro)

A rectificação de erros de registo não prejudica os titulares de outros registos sobre o mesmo prédio, que não tenham sido notificados nos termos previstos no n.º 1 do artigo 120.º ”

Das disposições citadas pode-se retirar que a rectificação de inexactidão do registo fundada em desconformidade com o título pode ser efectuada oficiosamente, na vista da salvaguarda do interesse público da segurança do comércio imobiliário, e não depende do consentimento dos interessados, salvo que essa rectificação puder

prejudicar direitos de titulares inscritos.

Porém, não parece que o Requerente e os Autores, a título de acção judicial inscrita sobre o prédio em causa, integram-se no elenco dos interessados a que alude nas disposições citadas de cujo consentimento depende a rectificação do registo.

Segundo a melhor doutrina, aqui se cita para explicar, “...Como não pode deixar de ser, apesar de não inscrito, terá o interessado de mostra algum interesse legítimo na rectificação, não podendo admitir-se que esse interesse seja incerto, futuro ou eventual e sem apresentar algum documento que comprove esse interesse. A nosso ver, não pode, por exemplo, considerar-se como interessado alguém que apenas invoca que vai adquirir o imóvel em causa.

Pode, no entanto, haver alguém que, apesar de não ser titular inscrito de qualquer direito, tenha interesse em desencadear o procedimento que poderá conduzir à rectificação do registo. Será, nomeadamente, o caso de alguém que tendo sido reconhecido, por decisão judicial transitada em julgado, como credor de prestação pecuniária por parte de determinado indivíduo que no documento que serve de base à execução é identificado com o estado civil de solteiro, e que, pretendendo efectuar o registo de hipoteca judicial (artigo 705.º do Código Civil) sobre prédio pertencente ao devedor, verifica que no registo predial o mesmo se encontra erradamente inscrito a favor deste no estado civil de casado⁹⁰¹.

...Mas conforme acima referido, o conceito de interessados na rectificação tem essencialmente a ver com aqueles a quem a mesma possa afectar, sendo crucial saber a quem deve ser reconhecido o estatuto de interessado nesta perspectiva.

Catarino Nunes referia que «Podemos reduzir o princípio a isto: todos aqueles que de algum modo possam vir a ser afectados com a rectificação, não sendo o termo

“afectados” sinónimo de “prejudicados”, até pode significar “beneficiados”»⁹⁰².

Concordando com Catarino Nunes, acrescenta por sua vez Mouteira Guerreiro que os “afectados” são também «os que eventualmente não tenham um prejuízo concreto, mas possam ver o seu direito alterado. Mas teremos de considerar apenas os titulares inscritos. Os que não cuidaram de inscrever o seu direito não poderão usufruir da protecção tabular»⁹⁰³.

... Deste modo, no elenco dos interessados para efeitos de consentimento necessário para a rectificação devem ser incluídos apenas os que sejam titulares de qualquer direito inscrito e não também os que, embora sendo titulares de um direito registável, não se tenham acolhido à protecção que só o registo concede, os quais, aliás, seriam de difícil determinação tendo nomeadamente em vista a sua convocação para deliberar acerca da rectificação....”

Conforme a análise acima transcrita, não é difícil concluir que o Recorrente, nunca é titular de qualquer direito inscrito sobre o prédio em causa, não pode ser considerado como interessado cujo consentimento que a lei se exige para a rectificação, nos termos do art.º 120.º, n.º 1 do «Código do Registo Predial».

Com efeito, o Requerente bem como os Autores pretendem, através da dedução dos embargos nos autos do processo n.º CV2-07-0069-CAO-C, adquirir o referido prédio por usucapião – obviamente incompatível ao estado jurídico material do prédio referido no título. Porém, não se demonstra de forma inequívoca o seu interesse legítimo e concreto na rectificação por desconformidade do registo com o título, em resultado do erro na transcrição do livro para o computador, nem do propósito de adquirir o imóvel através da acção deduzida se pode concluir que eles possam vir a ser afectados com a rectificação.

Na verdade, no caso que não for chegado ao acordo dos interessados, como se verifica no caso em apreço, o Senhor Conservador deve promover oficiosamente a rectificação quando reconheça que o registo é inexacto e a rectificação judicial não é promovida no prazo de 8 dias, nos termos do art.º 121.º do «Código do Registo Predial».

Pelas considerações expostas não parece que se pode resultar a alegada nulidade processual nos autos principais de rectificação judicial por falta de citação do Requerente e dos demais Autores do processo n.º CV2-07-0069-CAO-C, nos termos do art.º 122.º, n.º 1 do «Código do Registo Predial».

Nesta conformidade, deve julgar-se improcedente o presente recurso de revisão interposto pela Recorrente, por falta manifesta de fundamento, nos termos do art.º 660.º, n.º 2 do C.P.C..

Por tudo fica exposto, o Tribunal julga-se improcedente o recurso de revisão interposto pela Recorrente contra a Recorrida, nos termos dos art.ºs 653.º, alínea f) e 660.º, n.º 2 do C.P.C., absolvendo a Recorrida do pedido.

...”。

我們完全認同原審法院就有關問題作出之論證及決定，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，裁定上訴理由不成立。

*

四. 決定

綜上所述，裁決上訴人的上訴不成立，維持原審判決。

*

訴訟費用由上訴人承擔。
作出適當通知。

*

2021年12月02日
何偉寧
唐曉峰
李宏信