

卷宗編號： 1007/2021

日期： 2022 年 02 月 24 日

關鍵詞： 減少支付租金的權利、合同不履行之抗辯、改善物賠償

摘要：

- 根據《民法典》第 977 條 b)項規定，出租人有法定義務確保承租人能按租賃物之原定用途享益，因此當租賃物出現問題需維修時，其負有維修的義務，除非透過協議將有關義務轉由承租人承擔(《民法典》第 984 條)。
- 倘店舖的沙井出現堵塞和爆渠的問題影響承租人的生意經營，而出租人卻拒絕維修，根據《民法典》第 998 條之規定，承租人享有減少支付租金的權利。若有關問題最終導致承租人不能營業，後者可以根據《民法典》第 422 條的規定，行使合同不履行之抗辯權利。
- 承租人在有關店舖所進行的裝修工程和服務是為了自己經營食店的需要而專門作出的，該等裝修工程對出租人而言，並不增加店舖的價值，因此並不構成《民法典》第 208 條所指的必要或有益改善物，從而不能就有關費用獲得賠償。
- 倘承租人已行使了《民法典》第 422 條所規定合同不履行之抗辯權利，那其不能再請求因出租人的不履行導致其經營收入減少的損害賠償，否則將存在雙重得益的情況。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 1007/2021

日期： 2022 年 02 月 24 日

上訴人： A 餐飲集團有限公司(被告)
B 及 C(原告們)

被上訴人： 同上

*

一. 概述

被告 A 餐飲集團有限公司，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2021 年 05 月 17 日作出的決定，向本院提出上訴，有關內容如下：

- 1. Segundo as regras da experiência da vida, da normalidade, da matemática e da lógica, existe uma relação de proporcionalidade directa entre o número de clientes de um estabelecimento de comidas e o volume das receitas desse estabelecimento.*
- 2. Por isso, a resposta ao quesito 3.º da base instrutória viola o disposto no art.º 558.º, n.º 1, do CPC e no art.º 342.º do CC ex vi do art.º 562.º, n.º 3, aplicável por via do art.º 631.º, n.º 2, ambos do CPC, pelo que deverá ser modificada (por presunção judicial) para: «PROVADO que causando uma redução do número dos clientes e, conseqüentemente, uma redução das receitas do restaurante "D 美食". », com as legais conseqüências.*
- 3. O segmento decisório do dispositivo da sentença deverá também ser revogado na parte em que se mostra desfavorável à Ré.*
- 4. Primeiro, porque a obrigação do arrendatário de pagar rendas prevista no art.º 983.º, alínea a) do CC, é o sinalagma da obrigação do senhorio prevista*

no art.º 977.º, alínea b) do mesmo diploma em lhe assegurar o gozo da coisa locada para os fins a que a ela se destina.

5. *Tal sinalagma deixa de fazer sentido se o arrendatário deixa de ter o gozo pleno e efectivo do imóvel arrendado para os fins previstos no contrato por razões imputáveis ao próprio senhorio.*
6. *Ora, conforme resulta das respostas aos quesitos 2.º a 8.º da base instrutória e da fundamentação do acórdão de 5.03.2021 e da sentença de 17.05.2021, o gozo da totalidade do espaço locado ficou afectado pela saída dos odores nauseabundos da fossa para esgoto.*
7. *Logo, o facto de a Ré não ter sido fisicamente privada pelos AA. do uso da coisa locada não significa que dela tenha tido o efectivo gozo para a finalidade prevista no contrato, i.e. restauração (alínea J) dos Factos Assentes) durante o período de 15 de Abril a 14 de Outubro de 2017.*
8. *Pelo contrário, o que resultou da prova produzida e da fundamentação do acórdão de 5.03.2021 e da sentença de 17.05.2021 foi que os AA. não asseguraram à Ré o gozo da coisa locada para os fins a que a ela se destinava (art.º 977.º, alínea b), do CC) por a mesma apresentar vício que lhe não permitia realizar cabalmente o fim a que se destinava e carecer das qualidades (de salubridade) necessárias a esse fim (art.º 978.º, alínea b), do CC).*
9. *Logo, se o senhorio mantivesse o direito às rendas nesta situação de existência de odores nauseabundos num estabelecimento de comidas, destruir-se-ia o equilíbrio existente na relação entre as partes imposto pelo princípio da boa fé previsto no art. 752º, n.º 2, do CC.*
10. *Segundo, porque o regime previsto nos art.ºs 978.º a 980.º do CCM) enquadra-se na figura geral do cumprimento defeituoso das obrigações, valendo em tais casos a presunção de culpa do art.º 788.º do CCM,*

presumindo-se a culpa do locador sempre que a coisa apresente vícios de direito ou defeitos.

11. *E tratando-se de uma presunção legal, quem dela beneficia "escusa de provar o facto a que ela conduz" - n.º 1 do art.º 343.º do CC; sendo consabido que as presunções legais só cedem perante "prova em contrário" - n.º 2 do art.º 343.º do mesmo diploma.*
12. *Bastava, assim, ao arrendatário provar a existência do vício a que se refere o art.º 978.º do CC, como sucedeu no caso "sub judice" (cfr. respostas aos quesitos 1.º a 6.º e a respectiva fundamentação no acórdão de 5.03.2021), incumbindo ao locador a prova de que o vício não provém de culpa sua nos termos do art.º 788.º, n.º 1, do mesmo diploma.*
13. *Sucedeu que os AA. não conseguiram ilidir a presunção de culpa prevista no art.º 788.º, n.º 1, do CC.*
14. *Ora, como a coisa locada apresentava no caso "sub judice" vício que não lhe permitia realizar cabalmente o fim a que se destinava, o contrato considera-se como não cumprido pelos AA. nos termos do art.º 978, alínea b) do CC, desde Abril de 2017, altura em que desta situação e da necessidade de a resolver foi dado conhecimento aos AA (artigos 26.º e 27.º da p.i. e artigo 32.º da Réplica) e os mesmos concluíram que o assunto não era da sua responsabilidade, conforme resulta do alegado no artigo 28.º da p.i. e da resposta ao quesito 4.º da base instrutória - e respectiva fundamentação - no acórdão de 5.03.2021.*
15. *Terceiro, porque não tendo os AA. realizado as obras que lhe competiam para que a coisa locada pudesse realizar cabalmente o fim a que se destinava logo que se mostrassem repostas as qualidades de salubridade necessárias a esse fim, não podia o Tribunal a quo ter condenado a Ré no pagamento das respectivas rendas por os AA. estarem em mora perante a Ré (802.º do CC) e,*

por conseguinte, sobre eles recair o risco da impossibilidade superveniente da prestação (art.º 804.º, n.º 1, do CC), sendo que durante a mora, a dívida deixa de vencer juros, quer legais, quer convencionados (art.º 803.º, n.º 2, do CC).

16. *Quarto, porque não podia a Ré ter efectuado o pagamento das rendas da coisa locada sem que os AA. praticassem os actos necessários ao cumprimento da obrigação, designadamente a realização das obras que lhe competiam, sob pena de violação do dever de boa fé (art.º 752.º, n.º 2 do CC).*
17. *Quinto, porque ainda que assim não se entendesse, sempre a condenação da Ré violaria o disposto no art.º 326.º, do CC, na modalidade de desequilíbrio no exercício.*
18. *Sexto, porque os AA. se consideram-se constituídos em mora para os efeitos do art.º 794.º, n.º 1, do CC no mês de Abril de 2017, no qual, segundo os artigos 26.º e 27.º da petição inicial e o artigo 32.º da Réplica, eles tomaram conhecimento (pelos agentes imobiliários Sr. XX e Sr. XX) da situação do cheiro nauseabundo e da necessidade de resolvê-la.*
19. *Tal omissão dos Autores conduziu inevitavelmente a que o restaurante "D 美食" deixasse de ter condições para operar, de forma viável, ou seja, de forma lucrativa (conforme exige o acórdão do TRC, de e 06/06/2017 (Proc.º 467/13.7TBSEI.C1) no qual se louva a decisão ora recorrida), tendo por isso deixado, finalmente, de funcionar a partir de Setembro de 2017, depois de ter tentado resistir aos prejuízos o mais que pôde.*
20. *Isto porque mesmo no direito comparado, o arrendatário pode invocar a "exceptio non rite adimpleti contractus" pela privação parcial do gozo do prédio, imputável ao senhorio se o vício da coisa locada comprometer de forma significativa a sua utilização para os fins destinados, na forma de suspensão total do pagamento da renda, o que sucedeu no caso "sub judice",*

conforme resulta fundamentação das respostas positivas aos quesitos 2.º, 3.º e 6.º da base instrutória e da fundamentação da sentença recorrida de 17.05.2021.

21. *Destarte, a suspensão total do pagamento das rendas por causa da redução da possibilidade de utilização do locado para os fins destinados (restauração) constitui, no caso concreto, a única consequência adequada à falta cometida pela senhoria e concordante com o princípio da boa fé enquanto perdurar o vício da coisa locada, representando um meio de compelir os contraentes ao cumprimento do contrato e de evitar resultados contraditórios com o equilíbrio ou equivalência das prestações que caracteriza o contrato bilateral." (Acórdão do Supremo Tribunal de Justiça de 4-02-2010, in www.dgsi.pt, processo 4913/05.STBNG.P1.S1).*
22. *Tal consequência mostra-se conforme com o preceituado no art.º 998.º do CC, alusivo à redução da renda ou aluguer, o qual consente a redução da renda até zero ou a suspensão do seu pagamento enquanto o locador não cumpra as obrigações previstas na Secção II, ou seja, nos artigos 977.º a 982.º do CC para onde remete o art.º 998.º, n.º 1, do mesmo diploma.*
23. *Outra solução que não esta consubstanciaria um enriquecimento sem causa do senhorio à custa do arrendatário, com a conseqüente repetição do indevido (art.º 467.º, n.º 2, do CCM), o que seguramente não terá sido a intenção do legislador da RAEM.*
24. *Sétimo, porque o entendimento sufragado no Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, 06/06/2017 (Proc.º 467/13.7TBSEI.C1), no qual se louva a sentença recorrida pressupõe que as limitações ao gozo do locado para o fim contratual a que se destina, consentissem, apesar de tudo, o seu gozo efetivo, lucrativo e continuado.*

25. *Por outras palavras que o cheiro nauseabundo a esgoto proveniente da fossa (respostas aos quesitos 2.º, 3.º, 4.º, 5.º e 6.º da base instrutória) consentissem a exploração vantajosa do estabelecimento de comidas da Ré (alínea J) dos factos assentes).*
26. *Sucedo que não ficou provado (nem foi alegado na petição inicial ou Réplica) que o valor da redução da renda proporcional ao tempo da diminuição do gozo da coisa locada e à extensão desta correspondesse a zero patacas, pelo que o mero facto de o locatário não ter sofrido privação total do gozo da coisa locada e de não ter encerrado logo o estabelecimento não constitui um facto impeditivo da excepção de não cumprimento.*
27. *Oitavo, porque uma vez que os AA. não invocaram quaisquer factos impeditivos, extintivos ou modificativos da excepção de não cumprimento do contrato, nem da excepção do "equilíbrio ou equivalência das prestações",*
28. *deles não podia o tribunal ter conhecido, sob pena de violação do princípio da auto-responsabilidade das partes e do disposto nos art.º 3.º, n.º 3, 563.º, n.º 3 e 571.º, n.º 1, al. d), última parte, do CPC.*
29. *Nono, porque o que ficou provado e resulta da fundamentação do acórdão de 5.03.2021 e da sentença de 17.05.2021 foi a mora dos AA. nos termos do art.º 793.º do CC por violação do disposto nos art.ºs 977.º, b), 978.º, b) (resposta ao quesito 5.º da base instrutória) e, por conseguinte, o incumprimento definitivo dos AA. para os efeitos constantes do artigo 790.º, ex vi do 797.º, n.º 1, al. a).*
30. *Sendo evidente que o não cumprimento do contrato por mora na não resolução do problema do cheiro da fossa do esgoto pelos AA. não ocorreu no dia do fecho da porta do restaurante em Setembro de 2017, mas em momento anterior ao período compreendido entre 15 de Abril de 2017 a 31 de Agosto de 2017,*
31. *mais precisamente, segundo os artigos 26.º e 27.º da petição inicial e do artigo*

- 32.º da Réplica, no mês de Abril de 2017, altura em que os AA. admitem ter tido conhecimento do problema do cheiro da fossa do esgoto (e da necessidade de o resolver).*
- 32. A decisão de julgar improcedente a "excepção de não cumprimento" mostra-se, pois, nula por força do disposto no art.º 571.º, n.º 1, alínea c), do CPC, por os fundamentos da decisão que julgou parcialmente procedente a "excepção de não cumprimento" estarem em contradição com a decisão da alínea c) do título IV do dispositivo da sentença ora recorrida.*
- 33. A decisão de julgar improcedente a "excepção de não cumprimento" mostra-se também contrária ao disposto no art.º 335.º, n.º 2 e à presunção legal de culpa estabelecida no art.º 788.º, n.º 1, ambos do CC, dado que, em caso de dúvida, sempre os factos relativos à excepção de não cumprimento do contrato, devem ser considerados como constitutivos do direito invocado por força do disposto no art.º 335.º, n.º 3, do mesmo diploma.*
- 34. Caso assim não se entendesse, nunca se poderia ter pressuposto na decisão recorrida que a limitações do gozo do locado, decorrentes da omissão de realização de obras a cargo do senhorio não fizeram com que o locatário não tivesse ficado em posição de total sacrifício/frustração do seu interesse contractual.*
- 35. Isto por o Tribunal a quo não saber se tais limitações provocadas pelos odores nauseabundos que saiam do fossa do esgoto da coisa locada impediram a efectiva realização do fim contratual, permitindo que o arrendado fosse efectivamente usado/gozado, de forma lucrativa e continuada, para o exercício da actividade prevista no contrato (restauração), como exige o entendimento sufragado na acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra de 06/06/2017 (Proc.º 467/13.7TBSEI.C1) no qual se louva a decisão ora recorrida.*

36. *No caso, é, pois, legítima a "exceptio" invocada pela Ré respeitante à falta de pagamento total das rendas vencidas respeitantes a 15 de Abril a 31 de Agosto de 2017.*
37. *E, sendo-o, a decisão de condenação no seu pagamento deverá ser revogada, com as legais consequências.*
38. *O mesmo se diga quanto à decisão que absolveu os AA. do pedido de indemnização formulado no ponto 2 do petitório da Contestação.*
39. *Primeiro, porque as obras efectuadas na coisa locada para exploração do estabelecimento de comida (logo necessárias ao fim a que ela se destinava) a que se refere o artigo 15.º da petição inicial, a alínea K) dos Factos Assentes e a resposta ao quesito 7.º da base instrutória e os documentos de fls. 103 a 112 indicados na fundamentação do acórdão de 03.03.202, foram autorizadas e realizadas com o conhecimento dos AA.*
40. *Segundo, por dos artigos 29.º a 35.º da Contestação e dos documentos que a instruíram resultar claramente que a Ré alegou quais as obras que realizou na coisa locada e quais os valores que (com ela e por causa dela) despendeu.*
41. *Terceiro, porque os AA. não impugnaram na Réplica os factos alegados nos artigos 30.º, 31.º, 33.º e 36.º da Contestação, pelo que os mesmo se consideram reconhecidos nos termos e para os efeitos do disposto no art.º 410.º, n.º 2 ex vi do art.º 424.º do CPC.*
42. *Quarto, porque os AA. não impugnaram a veracidade da letra ou da assinatura nem a exactidão da reprodução mecânica dos documentos de fls. 103 a 124 que instruíram a Contestação, pelo que tais documentos, por fazerem integrante desse articulado e não terem sido impugnados nos termos e para os efeitos do art.º 469.º, n.º 1, do CPC, fazem prova plena dos factos neles representados por força do disposto no art.ºs 361.º e 370.º, n.º 1, do CC,*

43. *ou seja, fazem prova plena da natureza, quantidade, preço e irremovibilidade sem detrimento da coisa locada, das obras autorizadas pelos AA. no artigo 15.º da petição inicial, do valor das despesas feitas com ela e por causa dela, do aumento do seu valor locativo e do respectivo valor de venda.*
44. *Quinto, porque a cláusula 13.ª no contrato de arrendamento não afasta, implicitamente, a existência das benfeitorias úteis. Isto por causa do disposto no art.º 1028.º, n.º 1, do CC, ou se assim não se entender, por causa do disposto no art.º 1198.º, n.º 2 ex vi do art.º 1054.º, n.º 2, ambos do mesmo diploma.*
45. *Sexto, porque face à modificação da resposta 3.º da base instrutória, a decisão que absolveu os AA. do pedido formulado na alínea 2) do pedido reconvenicional, na parte dos danos ressarcíveis ao abrigo do art.º 790.º do CC, dever ser revogada e substituída por outra que - se não se puder averiguar o valor exacto da indemnização a que se refere o art.º 787.º e 793.º, n.º 1 ex vi do art.º 788.º, n.º 1, 977.º, alínea b) e art.º 978.º, alínea b), e o art. 790.º, n.º 2, todos do CC - condene equitativamente, nos termos do artigo 560.º, n.º 6 do mesmo diploma, ou no que se liquidar em execução de sentença, remetendo a fixação da indemnização correspondente para decisão ulterior, sem prejuízo de condenação imediata na parte que já seja líquida (art.º 564.º, n.º 2 do CPC).*
46. *A decisão que absolveu os AA do pedido formulado na alínea 2) do pedido reconvenicional, deverá por isso ser revogada, com as legais consequências.*
47. *Caso assim não se entenda, uma vez que matéria alegada no artigo 31.º e no artigo 33.º da Contestação, apesar de não impugnada na Réplica, não foi tida em conta na fundamentação da sentença como impunha o art.º 562.º, n.º 3, do CPC, deverá a sentença recorrida ser anulada nos termos e para os efeitos do disposto no artigo 629.º, n.º 4 do CPC por se mostrar indispensável ampliação*

da base instrutória para o exame e boa decisão da causa.

48. *Por último, também a decisão que absolveu os AA. do pedido de indemnização formulado no ponto 3 do petitório da Contestação deverá ser revogada.*
49. *Primeiro, porque conforme o exposto supra, incluindo o que foi dito a propósito da impugnação da matéria de facto, a Ré é titular de um crédito já líquido no valor de MOP\$1.803.592,55 (ou, pelo menos, de MOP1.069.852,55), a título de benfeitorias necessárias ou úteis e dos danos sofridos, ou no que se condenar equitativamente, nos termos do art.º 560.º, n.º 6 do CC (se não se puder averiguar o valor exacto da indemnização a que se refere o art.º 787.º e 793.º, n.º 1 ex vi do art.º 788.º, n.º 1, 977.º, alínea b) e art.º 978.º, alínea b) e o art.º 790.º, n.º 2, todos do CC), ou no que se liquidar em execução de sentença, sem prejuízo de condenação imediata na parte que já seja líquida (art.º 564.º, n.º 2 do CPC).*
50. *Segundo, porque o direito de retenção não depende da liquidez do crédito do respectivo titular (art.º 747.º, n.º 2, do CC).*
51. *Terceiro, porque só, por despacho de fls. 12 a 14 do Apenso A, o tribunal deferiu o pedido formulado pelos AA. em 23/11/2020 de prestação de caução «... para seu pagamento logo que sobrevenha uma decisão com trânsito em julgado.»*
52. *Quarto, porque a prestação de caução para obter a entrega do locado na pendência da acção não é causa de inutilidade superveniente da lide (nesta parte), nem serve para destruir retroactivamente o direito de retenção, como se ele nunca tivesse existido até à data do trânsito em julgado do despacho de fls. 12 a 14 do Apenso A que julgou validamente prestada a caução depositada em 8.02.2021 no BNU.*
53. *Tal significa que devia o Tribunal a quo ter declarado o direito de retenção da*

Ré sobre o locado até à data do trânsito em julgado do despacho de fls. 12 a 14 do Apenso A, com às legais consequências, designadamente as previstas no art.º 666.º, alínea b) ex vi do art.º 749.º, n.º 3, ambos do CC.

54. *A decisão recorrida violou assim as disposições supra citadas, devendo por isso ser revogada, com as legais consequências.*

*

原告們 **B** 及 **C** 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 417 至 426 頁，在此視為完全轉錄。

*

原告們提起附帶上訴，有關內容如下：

1. *A sentença recorrida está inquinada no que respeita ao direito na sua aplicação ao factos e prova dos autos - cujos concretos pontos a impugnar irá abaixo indicar - que, muito respeitosamente, reputa ter sido incorretamente julgada e que, sendo modificada nos termos abaixo propugnados, teria imposto decisão material diversa da aqui colocada em crise.*
2. *A sentença recorrida deveria julgar procedente que a Ré estaria obrigada a pagar na totalidade as rendas vencidas e não pagas, bem como, a indemnização por estar na posse do imóvel comercial até proceder à sua entrega porque os factos juridicamente relevantes que constituem os respectivos fundamentos ficaram, em sede de especificação e após a produção de prova em audiência, essencialmente provados e encontram pleno acolhimento e subsumem-se no Direito que deverá ser aplicado.*
3. *A Ré nunca poderia justificar a invocação da "exceptio" por parte da Recorrida como Ré, porque temos de atender a inexistência de correspondência entre a obrigação de pagamento da renda a cargo da Ré e a obrigação dos Autores alegadamente efetuarem obras no locado.*

4. *A sentença recorrida deveria ter considerado que, face aos factos provados - não estamos perante obra destinada a reparar o imóvel comercial ou a mantê-las nas condições requeridas pelo fim do contrato e existente a data da sua celebração - cfr. artigo 988º, n.º 2, al. a) do Código Civil.*
5. *Como também era de valorar que não estávamos perante uma obra imposta pela Administração Pública - cfr. artigo 988º, n.º 2, al. b) do Código Civil.*
6. *E que era a Ré era responsável por fazer obras de adaptação e que a realização dessas obras de adaptação não poderia afectar a estrutura do edifício. - alínea L) do despacho saneador.*
7. *Como também a Ré ao receber o imóvel e para instalação do seu estabelecimento de comidas fez obras de adaptação onde estaria incluídas: obras para instalação dos sistemas de drenagem no local, incluindo tubos de drenagem de PVC e conexão de acessórios para tubos, instalação de drenagem no piso, conexão de pontos de drenagem, poços de esgoto recém construídos e caixas de gorduras conectadas aos poços de esgotos originais, calhas de tubos e reparos. – Cfr. documento 4 da contestação da Ré, fls. 107 dos autos.*
8. *E a sentença recorrida não faz qualquer valoração do documento 4 da contestação da Ré, fls. 107 dos autos e não conclui que dúvidas não existem que foi a recorrida enquanto Ré que fez a fossa para esgoto e todas as conexões aos poços de esgotos originais, sendo irrelevante se tal foi invocado ou não na contestação.*
9. *A decisão recorrida deveria considerar que não estamos perante obras de conservação extraordinária - cfr. artigo 988º, n.º 3 do Código Civil, pelo que, unicamente poderemos estar perante obras de beneficiação prevista no n.º 4 do mesmo artigo.*
10. *A Ré como Recorrida deveria e tinha obrigação de executar a obra de reparar*

os cheiros que vinham da fossa para esgoto porque essa era da sua responsabilidade devido a ser uma obra de beneficiação.

- 11. Essa obra de beneficiação fazia parte das obras de adaptação a realizar no imóvel arrendado para o negócio visto que foi a Recorrida que instalou todo o sistema de ligação de esgotos - Cfr. documento 4 da contestação da Ré, fls. 107 dos autos.*
- 12. A Ré também tinha sempre a obrigação de usar o mecanismo dos artigos 990º, 991º e 992º, todos do Código Civil.*
- 13. Existe violação da lei porque a Ré não tem qualquer direito à excepção e, por ter causa, estaria sempre obrigada ao pagamento condenada a pagar as rendas vencidas de 15 de Abril de 2017 até 14 de Outubro de 2017, acrescido da indemnização pedida na petição inicial.*
- 14. A sentença recorrida viola os artigos 983º, 988º, n.º 3 e 4º, 990º, 991º e 992º, 1034º, al. a), artigo 1025º, todos do Código Civil de Macau.*

*

被告就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 432 至 443 背頁，在此視為完全轉錄。

*

二.事實

原審法院認定的事實如下：

- O imóvel objecto da presente acção trata-se da fracção AR/C (doravante designada por “fracção A do r/c do edifício XXX”), com fim comercial, situada em Macau, XXX, edifício “XXX”, rés-do-chão, fracção A, com descrição n.ºXXX e inscrição n.ºXXX (vide anexo 1, que aqui se dá por integralmente reproduzido). (alínea A) dos factos assentes)

- Desde 03 de Julho de 2014, os 1º e 2ª Autores obtiveram, através do contrato de compra e venda, o direito de propriedade da “fracção A do r/c do edifício XXX” (vide anexo 1, que aqui se dá por integralmente reproduzido). (alínea B) dos factos assentes)
- A Ré trata-se de uma expressa comercial que se dedica principalmente a actividade relacionadas com restauração (vide anexo 3). (alínea C) dos factos assentes)
- No “contrato de arrendamento”, os Autores e a Ré acordaram se o prazo de arrendamento de doze anos, com início no dia 15 de Outubro de 2015 e fim no dia 14 de Setembro de 2027. (alínea D) dos factos assentes)
- De facto, existe lapso de escrita no prazo de arrendamento do acima referido acordo, ou seja, a intenção real do Autores e da Ré era de estipular o prazo arrendamento em doze anos, com início no dia 15 de Outubro de 2015 e fim no dia 14 de Outubro de 2027. (alínea E) dos factos assentes)
- Além disso, no “contrato de arrendamento” os Autores e a Ré acordaram ser a renda durante o prazo de arrendamento do seguinte valor:
 - 1) Desde 15 de Outubro de 2015 até 14 de Setembro de 2017, a renda mensal de HKD\$68.000,00;
 - 2) Desde 15 de Outubro de 2017 até 14 de Setembro de 2019, a renda mensal de HKD\$74.800,00;
 - 3) Desde 15 de Outubro de 2019 até 14 de Setembro de 2021, a renda mensal de HKD\$82.280,00;
 - 4) Desde 15 de Outubro de 2021 até 14 de Setembro de 2023, a

- renda mensal de HKD\$94.622,00;
- 5) Desde 15 de Outubro de 2023 até 14 de Setembro de 2025, a renda mensal de HKD\$108.815,00;
 - 6) Desde 15 de Outubro de 2025 até 14 de Setembro de 2027, a renda mensal de HKD\$125.137,00. (alínea F) dos factos assentes)
- De facto, existe também mero lapso de escrita no prazo de arrendamento do acima referido acordo, ou seja, a intenção real dos Autores e da Ré era de actualizar em cada dois anos o valor da renda, procedendo-se da seguinte forma:
- 1) Desde 15 de Outubro de 2015 até 14 de Outubro de 2017, a renda mensal de HKD\$68.000,00;
 - 2) Desde 15 de Outubro de 2017 até 14 de Outubro de 2019, a renda mensal de HKD\$74.800,00;
 - 3) Desde 15 de Outubro de 2019 até 14 de Outubro de 2021, a renda mensal de HKD\$82.280,00;
 - 4) Desde 15 de Outubro de 2021 até 14 de Outubro de 2023, a renda mensal de HKD\$94.622,00;
 - 5) Desde 15 de Outubro de 2023 até 14 de Outubro de 2025, a renda mensal de HKD\$108.815,00;
 - 6) Desde 15 de Outubro de 2025 até 14 de Outubro de 2027, a renda mensal de HKD\$125.137,00. (alínea G) dos factos assentes)
- E a forma de pagamento de renda era feita através de depósito bancário, antes do dia 15 de cada mês, na conta individual aberta pela parte Autora no Banco Tai Fung n°XXX, nome do titular C.

- (alínea H) dos factos assentes)
- Dado não ter a Ré pago antecipadamente a primeira renda antes da celebração do “contrato de arrendamento”, este valor devia ser pago aos Autores antes do dia 15 de Outubro de 2015. (alínea I) dos factos assentes)
 - No “contrato de arrendamento”, os Autores e a Ré acordaram ser o fim a ser atribuído ao bem locado de exploração de estabelecimento de comida. (alínea J) dos factos assentes)
 - Uma vez que a Ré necessitava de proceder a obras de decoração do bem locado para exploração de um estabelecimento de comida, os Autores concordaram conceder à mesma um período de cento e vinte dias de isenção de renda, ou seja desde o dia 15 de Junho até ao dia 14 de Outubro de 2015. (alínea K) dos factos assentes)
 - Ao mesmo tempo, os Autores e a Ré acordaram ainda desta ter de garantir que a realização de obras de adaptação não afectasse a estrutura do edifício. (alínea L) dos factos assentes)
 - A Ré comprometeu-se ainda em repor ao estado inicial a “fracção A do r/c do edifício XXX” quando vencesse o prazo de arrendamento ou deixasse de continuar com o arrendamento. (alínea M) dos factos assentes)
 - Os Autores e a Ré acordaram também em não poder utilizar o sinal pago pela mesma para compensar a renda. (alínea N) dos factos assentes)
 - A Ré faltou ao pagamento aos Autores das rendas vencidas desde Abril de 2017 e correspondentes aos seguintes períodos:
 - 1) De 15 de Abril a 14 de Maio de 2017;

- 2) De 15 de Maio a 14 de Junho de 2017;
 - 3) De 15 de Junho a 14 de Julho de 2017;
 - 4) De 15 de Julho a 14 de Agosto de 2017;
 - 5) De 15 de Agosto a 14 de Setembro de 2017;
 - 6) De 15 de Setembro a 14 de Outubro de 2017;
 - 7) De 15 de Outubro a 14 de Novembro de 2017. (resposta ao quesito 1º da base instrutória)
- No locado, desde o início do ano 2017, começou a sair da fossa para esgoto, que se encontrava no arrendado, odores nauseabundos. (resposta ao quesito 2º da base instrutória)
 - Causando uma redução do número dos clientes. (resposta ao quesito 3º da base instrutória)
 - Desta situação e da necessidade de a resolver foi dado conhecimento aos Autores por várias vezes, igualmente mediante mensagens electrónicas dirigidas aos agentes imobiliários responsáveis (Sr. XX e Sr. XX). (resposta ao quesito 4º da base instrutória)
 - Contudo, até a entrada em juízo da contestação, os Autores nada fizeram para resolver o problema nem iniciaram as obras necessárias para resolver o problema dos odores infectos provenientes do esgoto. (resposta ao quesito 5º da base instrutória)
 - Por causa da atitude dos Autores, conduziu a que o restaurante “D 美食” deixasse de ter condições para operar, tendo por isso deixado de funcionar a partir de Setembro de 2017. (resposta ao quesito 6º da base instrutória)
 - A Ré teve as seguintes despesas:

- 1) para efectuação das obras da decoração no estabelecimento “D 美食” – MOP\$749.552,55;
- 2) para aquisição das obras adicionais e aquisição dos serviços de cozinha – MOP\$490.000,00;
- 3) para aquisição das mesas, cadeiras e serviços de mesa – MOP\$84.040,00 (doc. 6). (resposta ao quesito 7º da base instrutória)

*

三.理由陳述

I. 被告的上訴：

1. 對事實裁判提起之爭執：

被告針對待調查事實基礎內容第 3 條的事實裁判提出爭執，有關內容如下：

“Causando uma redução significativa do número dos clientes e, conseqüentemente, uma redução das receitas do restaurante “D 美食”?”

原審法院就上述事實的裁判結果為：

“Quesito 3º: PROVADO que causando uma redução do número dos clientes”.

被告則認為應證實如下：

“PROVADO que causando uma redução do número dos clientes e, conseqüentemente, uma redução das receitas do restaurante “D 美食””。

理由在於因應客人數目的減少必然會導致店舖收入的減少。

眾所周知，原審法院依法享有自由心證，故上訴法院的事實審判權並非完全沒有限制的，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。

就同一見解，可見中級法院於 2016 年 02 月 18 日、2015 年 05 月 28 日、2015 年 05 月 21 日、2006 年 04 月 27 日及 2006 年 10 月 19 日分別

在卷宗編號 702/2013、332/2015、668/2014、2/2006 及 439/2006 作出之裁判，以及葡萄牙最高法院於 2003 年 01 月 21 日在卷宗編號 02A4324 作出之裁判(載於 www.dgsi.pt)。

原審法院作出相關心證的理由說明如下：

“ ...

A convicção do Tribunal baseou-se no depoimento das testemunhas ouvidas em audiência que depuseram sobre os quesitos da base instrutória, nos documentos juntos aos autos, nomeadamente de fls. 8 a 28, 93 a 124, 145 a 171 e 177 a 184 cujo teor se dá reproduzido aqui para todos os efeitos legais, o que permite formar uma síntese quanto à veracidade dos apontados factos.

Quanto aos factos de falta de pagamento das rendas, as 1ª e 2ª testemunhas da Autora deram conta de que a inquilina começou a não pagar a renda desde Março de 2017, mas chegou a pagar uma renda em Maio, o que é compatível com o registo de cadernete bancário da Autora, através dessa conta bancária se realizava o pagamento da renda. (cfr. fls.145 a 166), Assim, convencemos que, no período entre 15 de Março de 2017 e 14 de Novembro de 2017, a Ré apenas pagou renda dum mês, no entanto, como não há elementos para descortinar a que mês se respeita a essa renda, optamos para fazer imputação na primeira renda que se venceu, ou seja, a renda do período de 15 de Março e 14 de Abril de 2017. Assim, deu-se por provado o facto do quesito 1º nos termos respondidos.

No que tocante aos factos do problema da fossa para esgoto do arrendado, as 1ªs 3ª testemunhas deram conta de que, das fossas para esgoto saíam águas residuais e odores nauseabundos por causa de entupimento frequente de canalização para esgoto. O conhecimento dessas testemunhas é pessoal e directo, visto que a 1ª testemunha, na altura, era trabalhador do restaurante, a 2ª testemunha foi empregado contratado para fazer desentupimento de esgotos, explicando, com pormenores, o problemas dos esgotos

do arrendado e do edifício onde este se situou, enquanto a 3ª é mediador imobiliário, dizendo que tinha incumbido a uma entidade terceira para averiguar a causa, tendo sido informado que o problema tinha a ver com a própria estrutura do edifício e que tinha conversado com a senhoria por várias vezes, por causa do problema do esgoto mas sem sucesso. Estão juntos aos autos as fotografias de fls. 93 a 95 onde se mostraram a água residual saiu para o chão do restaurante e as cópias das mensagens telefónicas dirigidas aos mediadores imobiliários relativas aos problemas dos esgotos do arrendado de fls. 96 a 100. Para além disso, as 1ª e 2ª testemunhas da Autora disseram que tomaram conhecimento, através da Autora, de que houveram problemas de esgoto do arrendado, muito embora esta não se entendesse que era da sua responsabilidade. No conjunto dessas provas, convencemos por maioria dos factos alegados pela Ré nos quesitos 2º, 4º e 5º. Por ter considerado provados esses factos, segundo a regra da normalidade e da experiência comum, um arrendado com problemas das fossas do esgoto e não resolvidos afastaria os clientes a frequentar, ainda por cima ser um estabelecimento de comida, não tendo, por natureza, condições para aí operar um restaurante, o que é atestado com o doc. de fls. 297, no entanto, quanto à repercussão por causa disso nas receitas do restaurante, como não foram alegados nem relatados por testemunhas, em concretas, quais foram as receitas antes e depois dos problemas dos esgotos, sendo insuficientes as provas para comprovar o facto da redução das receitas por causa disso. Nestes termos, deram-se por provados os factos dos quesitos 2º a 6º nos termos respondidos e não se deu por provado o facto do quesito 8º.

Baseado nos documentos de fls. 103 a 112, é suficiente para comprovar as despesas realizadas pela Ré e indicadas no quesito 7º...”.

在尊重不同見解下，我們並不認同原審法院就待調查事實基礎內容第3條的事實所作出之決定，理由在於相關決定並沒有考慮一般經驗法則和《民法典》第342條關於事實推定的規定。

根據已證事實，自 2017 年，因沙井堵塞和爆渠發出的難聞氣味影響被告店舖的生意。而根據一般經驗法則，當店舖客人數目減少，在沒有其他特別情況下(例如加價)，收入自然會減少。

基於此，此部分的上訴是成立的，應將待調查事實基礎內容第 3 條的事實裁判變更為“*PROVADO que causando uma redução do número dos clientes e, conseqüentemente, uma redução das receitas do restaurante “D 美食”*”。

*

2. 實體問題：

2.1. 關於不需支付 15/04/2017 至 31/08/2017 期間的租金方面：

被告認為由於所承租的店舖的沙井經常堵塞和爆渠而影響生意，故其在受影響期間不負有支付租金的義務。

就上述問題，原審法院作出了以下見解：

“Entretanto, o problema do esgoto surgiu desde início de 2017, a Ré deixou de pagar a renda desde Abril de 2017. Antes de Setembro de 2017, o restaurante manteve-se em funcionamento, com redução do número dos clientes por causa dos odores nauseabundos. Essa matéria fáctica demonstra que, embora com certa influência na clientela, a Ré continuou a fazer negócio na fracção arrendada, o que não permite concluir que houve privação total do gozo do locado. Por equilíbrio ou equivalência das prestações, imposta pelo princípio de boa fé, não justifica a dispensa do arrendatário o pagamento da totalidade das rendas vencidas antes de Setembro de 2017.

Segundo o disposto do artº998º do C.C., a privação ou diminuição parcial do gozo só há lugar a uma redução da renda, na medida proporcional ao tempo e a extensão da privação ou diminuição.

Portanto, mesmo com a mora dos Autores na reparação do esgoto, à Ré, no máximo, terá direito a exigir a redução da renda em proporcional à diminuição do gozo, de acordo com esse preceito.

Nessa circunstância, não tem razão de ser a Ré em não pagar as rendas vencidas e respeitantes ao período entre 15 de Abril e 31 de Agosto de 2017, incorrendo-se em mora no seu pagamento”。

在尊重不同見解下，我們認同原審法院認定雖然相關店舖在15/04/2017至31/08/2017期間出現了沙井堵塞和爆渠的問題導致生意減少，但被告在該期間仍有使用所承租的店舖，故其仍有支付租金的義務。然而，我們並不認同原審法院判處被告在該期間需支付全數租金的決定。

《民法典》第998條規定如下：

- 一、 在無相反訂定下，如因與承租人本人或其親屬無關之原因，引致承租人對租賃物不能享益或使其享益程度減低，則有關租金須按照不能享益或減低之時間長短及幅度之比例予以減少，但不影響第二節規定之適用。
- 二、 然而，承租人不能享益或享益程度減低不可歸責於出租人或其親屬，則僅在不能享益或享益程度減低之期間超過合同存續期之六分之一時，方可要求減租。
- 三、 承租人最遲應於使其不能享益或享益程度減低之事實終止後三十日內，以書面方式將減租原因及其數額通知出租人。
- 四、 上款之規定不影響出租人有權循一般途徑就承租人對租賃物不能享益或享益程度減低提出爭議，或就減租之數額提出爭議。
- 五、 為着本條之效力，親屬係指配偶，以及與承租人或出租人以同吃同住之方式共同生活之血親及姻親。
- 六、 為着相同效力，與承租人或出租人有事實婚關係之人，不論是否符合第一千四百七十二條之規定，以及與承租人或出租人以同吃同住之方式共同生活之家庭傭人一律等同為親屬。
- 七、 對農用不動產租賃，亦適用第一千零五十二條之規定。

在本個案中，根據已審理查明的事實，店舖的沙井出現堵塞和爆渠

的問題，有污水流出和產生臭味，影響被告的生意，令客人數目減少和收入減少，而原告們卻拒絕維修。

因此，我們認為根據上述《民法典》第 998 條之規定，被告享有減少支付租金的權利。

雖然我們不知道被告具體減少了多少的享益，但我們認為這並不妨礙法院依據衡平原則訂出該縮減的租金金額。

根據一般經驗法則，我們知道堵塞問題是一步步惡化的，最終導致相關店舖不能使用作為食店，故每月租金的縮減金額會有所不同，初期所減的金額會比後期的為少。然而，為了方便計算，我們以全期的平均值為計算基礎。

綜上所述，我們認為被告在 15/04/2017 至 31/08/2017 期間只需支付原租金的一半，即共澳門幣 159,284.35 元。

就遲延利息方面，根據《民法典》第 794 第 4 款之規定，“如債權未經結算，則在債權尚未結算時不發生遲延，但基於可歸責於債務人之原因而未結算者除外”。

由於應該支付的租金金額在本裁判才作出結算，故在本裁判作出日起按法定利率計算遲延利息。

2.2. 關於賠償方面：

2.2.1. 就改善費用賠償方面：

原審法院對被告這部分的反訴請求作出以下判決：

“...

Benfeitorias

Pede a Ré a indemnização no montante de MOP\$1.803.592,55, a título de benfeitorias necessárias ou úteis, ou danos sofridos pelo incumprimento definitivo imputável aos Autores.

Dispõe-se o artº1028º, nº1 do C.C. que “Sem prejuízo do disposto nos artº990º a

992º e salvo estipulação em contrário, o locatário é equiparado ao possuidor de boa fé para efeito do direito a indemnização e do direito ao levantamento das benfeitorias que haja feito na coisa locada.”

Por sua vez, estatui-se o artº 1198º, nº1 que “Tanto o possuidor de boa fé como o de má fé têm direito a ser indemnizados das benfeitorias necessárias que hajam feito, e bem assim a levantar as benfeitorias úteis realizadas na coisa, desde que o possam fazer sem detrimento dela. 2. Quanto, para evitar o detrimento da coisa, não haja lugar ao levantamento das benfeitorias, satisfará o titular do direito ao possuidor o valor delas, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.”

Conforme a definição prevista no 3º do artº208º do C.C. “São benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor; voluptuárias as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação nem lhe aumentando o valor, servem apenas para recreio do benfeitorizante.”

“É indispensável alegar, como fundamento de indemnização por benfeitorias necessárias e benfeitorias úteis, quais obras correspondentes a cada um das espécies, e ainda, quanto às necessárias, que elas se destinaram a evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa, e, quanto às benfeitorias úteis, que a valorizaram, que o levantamento a deterioraria e quais o respectivo custo e o actual valor”. (cf. Acórdão do STJ, de 03/04/1984, in BMJ, 336)

Portanto, para efeito de obter indemnização resultante das benfeitorias, não basta a mera alegação das despesas realizadas, incumbe ao titular do direito a alegação e a prova da matéria fáctica, com discriminação das obras realizadas, que se enquadrarão no conceito das benfeitorias necessárias ou úteis, e no último caso, a impossibilidade de levantamento, assim como o respectivo valor.

No caso em apreço, não se afigura que a Ré cumpriu o ónus de prova que lhe cabe.

Pois, alegou apenas que tinha realizado as despesas para efectuação das obras de decoração, para efectuação das obras adicionais e da aquisição dos serviços de cozinha, assim com as despesas para aquisição das mesas, cadeiras e serviços de mesa, sem discriminação concreta quais foram as obras, a qual das espécies pertencem, menos a função de cada uma das obras realizadas.

Na falta de alegação das obras realizadas pela Ré nem os valores despendidos, sendo impossível determinar se as despesas realizadas pela Ré destinadas às obras que se possam classificar como benfeitorias necessárias ou úteis a que eventualmente o locatário tem direito ao seu reembolso.

Acresce que, segundo a cláusula 13^a no contrato de arrendamento, ficou convencionado pelas partes que a Ré tem a obrigação de remover toda a decoração realizada, o que afasta, implicitamente, a existência das benfeitorias úteis.

Nestes termos, na falta desses elementos constitutivos do direito pretendido, cujo ónus de prova cabe à Ré, é patente que a Ré não tem direito a qualquer indemnização a título de benfeitorias.

Outros danos

Pretende a Ré ainda que seja ressarcido o montante de MOP\$733.740,00, sendo MOP\$169.700,00, a título da aquisição dos serviços de cozinha, MOP\$84.040,00, a título de despesas para aquisição das mesas, cadeiras e serviços de mesa e MOP\$480.000,00, a título de diminuição das receitas do restaurante em Janeiro a Setembro de 2017, resultantes do incumprimento definitivo imputável aos Autores.

Para já, não vem comprovado que houve diminuição das receitas do restaurante entre Janeiro e Setembro de 2017, não permite concluir que a Ré sofreu esse dano.

Quanto às despesas de aquisição dos serviços de cozinha e das mesas, cadeiras e serviço de mesa, vem comprovado apenas a realização dessas despesas, mas não cuida a Ré invocar quais serviços a que se respeitam, a que se destinam as alegadas mesas,

cadeiras e serviço de mesa, o nexo causal com o incumprimento definitivo dos Autores, com a mera matéria fáctica da realização de certa despesa, sem acompanhado doutros elementos, não sendo suficientes para concluir que a Ré sofreu dano menos o nexo causal com a conduta culposa dos Autores.

Portanto, por não se demonstrar verificados os pressupostos, não há lugar a qualquer indemnização...”。

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，裁定這部分的上訴理由不成立。

事實上，被告在有關店舖所進行的裝修工程和服務是為了自己經營食店的需要而專門作出的。申言之，該等裝修工程對原告們而言，並不增加店舖的價值。相反，當店舖用作經營其他行業時，還需另外花錢請人把這些裝修拆掉。相信亦是這個原因，原告們在租約中(第 13 條)特別要求被告在租約終結時需把一切裝修清拆。

至於所購買的桌椅和其他用品方面，該等物品並不依附於不動產上，可以在不損害不動產的前提下直接取回。

2.2.2. 就其他損害賠償方面(經營收入減少)：

由於被告針對事實裁判提出的爭執成立，繼而將待調查事實基礎內容第 3 條的事實裁判變更為“*PROVADO que causando uma redução do número dos clientes e, conseqüentemente, uma redução das receitas do restaurante “D 美食”*”，故有需要就其這部分的反訴請求重新作出審理。

在本個案中，未能證實具體的損失金額(見待調查事實基礎內容第 8 條的裁判)。

根據《民事訴訟法典》第 564 條第 2 款之規定，“如不具備資料確定判處之內容或應判處之數額，法院得判處於執行判決時方作結算，但不影響立即判處給付已結算之部分”。

上述規定，適用於本文中，即“那些雖然請求的數額已確定，但對債務作出結算的事實未被證明的情況”(見終審法院於 2018 年 10 月 19 日在卷宗編號 60/2018 內作出之裁判及中級法院於 2015 年 03 月 26 日在卷宗編號 656/2014 內作出之裁判)。

表面看來，似乎應該作出這樣的裁判。

然而，我們認為被告在根據《民法典》第 998 條之規定獲得縮減租金後，不能再請求經營收入減少的損失，否則將獲得雙重得益。

倘被告獲得經營收入減少的賠償，那就意味著其對店舖的享益並沒有減少(因為獲得了賠償)。在此情況下，其理應支付全數的租金，不應再獲得縮減。

申言之，在雙務合同中，倘其中一方立約人以另一方不履行作為自己不履行的抗辯(《民法典》第 422 條第 1 款)，那其便不可以同時行使因對方不履行所造成損失的求償權，否則將存在雙重得利的情況。

在本個案中，由於被告已行使了《民法典》第 422 條所規定合同不履行之抗辯權利，故不能再請求因原告們的不履行導致其經營收入減少的損害賠償。

2.3. 關於留置權方面：

《民法典》第 744 條規定如下：

“如債務人對其債權人享有一項債權，且該債權係因用於債務人有義務交付之物之開支而產生或因該物所造成之損害而產生者，債務人對該物享有留置權”。

在本個案中，我們已否定了被告的求償權，故其不對相關店舖享有留置權。

基於此，這部分的上訴並不成立。

2.4. 關於原告們不享有解除租約的權利方面：

這部分的上訴並沒有什麼實質意義，茲因被告本身也請求解除租約，故原審法院判處租約解除的決定不需任何的更改。

根據《民法典》第 752 條第 2 款之規定，合同的履行須以善意為之。

在本案中，不論原告們或被告均違反了善意原則。原告們方面，作為出租人，有義務確保承租人，即被告，能按租賃物之原定用途享益（《民法典》第 977 條 b)項）。因此，當店舖出現沙井堵塞和爆渠發出臭味時，理應作出維修。被告方面，作為承租人，在出租人遲延或不履行上述維修義務時，可根據《民法典》第 991 條之規定，自行作出維修，並在其後向出租人求償有關開支；又或者根據《民法典》第 1021 條之規定主動要求解除租約，而不是在不交租的情況下繼續占有店舖，拒絕交還。

基於此，駁回這部分的上訴。

*

II. 原告們的附帶上訴：

原告們認為原審法院判處被告的合同不履行的抗辯成立從而不需支付 15/04/2017 至 14/10/2017 租金的決定是錯誤的，理由在於彼等並沒有維修的義務。

原告們的附帶上訴是明顯不成立的。

如上所述，《民法典》第 977 條 b)項規定“確保承租人能按租賃物之原定用途享益”。

這是出租人的法定義務，除非彼等透過協議將有關義務轉由承租人承擔（《民法典》第 984 條）。

*

四. 決定

綜上所述，裁決如下：

1. 被告的上訴部分成立，廢止原審判決關於支付租金的決定，改判被告在 15/04/2017 至 31/08/2017 期間需支付原租金的一半，共澳門幣 159,284.35 元，和自本裁判作出日起按法定利率計算的遲延利息，直至完全清付。

2. 原告們的附帶上訴不成立。
3. 維持原審判決的其他決定。

*

兩審訴訟費用由原告們和被告按勝負比例承擔。
作出適當通知。

*

2022年02月24日

何偉寧

唐曉峰

李宏信