

Processo nº 830/2018

Data do Acórdão: 04JUL2019

Assuntos:

Assembleia dos condóminos

Edifício submetido ao regime de propriedade horizontal

Cessão do uso temporário das partes comuns

Administrador de facto

Resposta à matéria de direito

Legitimidade substantiva

SUMÁRIO

1. O Tribunal Colectivo encarregado do julgamento de facto não pode pronunciar-se sobre a questão de direito extravasando a sua competência de julgar apenas matéria de facto, sob pena de ser tida por não escrita a resposta a quesitos versando sobre matéria de direito.
2. As partes comuns de um prédio submetido ao regime de propriedade horizontal têm por função primordial assegurar ou criar condições que permitem a todos os condóminos o uso e a fruição das fracções autónomas a eles pertencentes.
3. Não obstante essa a sua função primordial, as partes comuns ou determinadas áreas delas, podem ser objecto da cedência do uso a favor de terceiros mediante contratos de arrendamento, segundo o regime de compropriedade que as

rege, é o que sucede nomeadamente com os casos vulgares de cedência do uso a operadores de telecomunicações de uma determinada área do terraço que serve de cobertura ao prédio para a instalação de antenas de telecomunicações e da parede exterior a terceiros para colocação de anúncios de publicidades.

4. A cedência do uso, por mais temporário que seja, de espaços das partes comuns de um prédio submetido ao regime de propriedade horizontal, consubstancia-se na atribuição às partes comuns, de que são contitulares todos os condóminos, de um fim diverso daquele a que elas se destinam, e na privação dos condóminos da possibilidade de usar e fruir das áreas afectadas das partes comuns, o que, face ao regime da propriedade horizontal, carece sempre da autorização conjunta de todos os condóminos do prédio – artº 1304º/1, *in fine*, do CC.
5. Os actos praticados por um administrador de facto que têm por objecto a cedência a terceiros do uso temporário das determinadas áreas das partes comuns de um prédio submetido ao regime de propriedade horizontal são de duas uma, ou nulos ou juridicamente inexistentes, isto é, sempre ineficazes em relação aos condóminos não intervenientes na prática dos actos.

O relator

Lai Kin Hong

Processo nº 830/2018

Acordam em conferência na Secção Cível e Administrativa no Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I

No âmbito dos autos da acção ordinária de revindicação, registada com o nº CV1-15-0032-CAO e correu os seus termos no 1º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, instaurada por Condóminos do Centro Comercial ZZ, representados pela Comissão Administrativa do Centro Comercial ZZ, contra A, B, C e D, todos devidamente identificados nos autos, foi afinal proferida a seguinte sentença julgando procedente a acção quanto ao 4º Réu D, e improcedente a acção quanto aos 1º a 3º Réus:

Condóminos do Centro Comercial ZZ, representados pela Comissão Administrativa do Centro Comercial ZZ, com domicílio na Avenida, nº ..., Edf., ...º andar, Macau.

Vem instaurar a presente acção declarativa sob a forma de processo ordinário contra,

A, proprietário da empresa “Estabelecimento de Comidas YY”, com sede na Travessa, nº ..., Centro Comercial, R/CA, Macau;

B, proprietária da empresa “Estabelecimento de Comidas XX”, com sede na Travessa, nº ..., Centro Comercial, R/CB, Macau;

C, proprietário da empresa “Estabelecimento de Comidas WW Sin Cha Kuo Chap Tim Pan”, com sede na Travessa, nº ..., Centro

Comercial, R/CA, Macau;

D, proprietário da empresa “Estabelecimento de Comidas VV”, com sede na Travessa, n° ..., Centro Comercial, R/CR, Macau, ausente em parte incerta, e representado pelo Ministério Público;

Alega o Autor que os condóminos são os comproprietários das partes comuns do Centro Comercial ZZ e que os Réus são os proprietários das firmas e estabelecimentos que indicam, os quais a partir de data desconhecida começaram a explorar nas zonas comuns do Centro Comercial sem que tenham título algum que legitime a ocupação desses espaços afectando o direito ao uso das partes comuns de que todos os proprietários gozam. Notificados para desocuparem as referidas partes comuns os Réus não o fizeram.

Concluindo pede o Autor que seja julgada procedente a presente acção, confirmado que as partes ocupadas pelos Réus são partes comuns do Centro Comercial ZZ e que o seu direito de propriedade pertence ao Autor, e condenar os quatro Réus a:

- a) Despejar imediatamente as partes comuns do Centro Comercial ZZ ocupadas por eles e restituí-las ao Autor;
- b) Pagar as custas judiciais e os honorários do mandatário judicial do Autor.

Citados os 1º, 2º e 3º Réus para querendo contestarem vieram estes fazê-lo, defendendo-se por excepção invocando ter arrendado o local onde exploram os seus estabelecimentos, arrendamento esse sem prazo e cujas rendas sempre pagaram, defendendo-se também por impugnação.

O 4º Réu foi citado editalmente tendo silenciado, pelo que foi citado o Ministério Público em sua representação o qual igualmente silenciou.

O Autor replicou impugnando a matéria de excepção – arrendamento – invocada pelos Réus contestantes.

Foi proferido despacho saneador, sendo seleccionada a matéria de facto assente e a base instrutória.

Procedeu-se a julgamento com observância do formalismo legal, mantendo-se a validade da instância.

A questão a decidir nestes autos consiste em saber se os Réus ocupam uma parte comum do centro comercial gerido pelo Autor e em caso afirmativo se têm título ou estão autorizados para o efeito.

Da instrução e discussão da causa apurou-se que:

- a) O denominado Centro Comercial ZZ que se situa nos n.º 45 a 51 da Travessa, n.º ... do Beco e n.º ... da Rua de é um edifício descrito na Conservatória do Registo Predial sob a descrição n.º 10***, a fls. 45 v do livro B27, constituído em propriedade horizontal pela Ap. 36 de 11.07.1991, inscrição n.º ***, composto por 103 fracções destinadas a cinema e comércio, em conformidade com o teor da certidão do registo predial junta a fls. 292 a 298 dos autos, que aqui se dá por integralmente reproduzida;
- b) O 1º Réu A é proprietário da empresa com a firma “Estabelecimento de Comidas YY”;
- c) O 1º Réu começou a explorar o Estabelecimento de Comidas YY na entrada do Centro Comercial ZZ, na Rua de, ali colocando uma tendinha de *gofre* que ocupa, pelo menos, um terço da área dessa entrada;
- d) A 2ª Ré é proprietária da empresa com a firma “Estabelecimento de Comidas XX”;

- e) A 2ª Ré começou a explorar o Estabelecimento de Comidas XX, na entrada do Centro Comercial ZZ, da Rua de, tendo para o efeito colocado duas *tendinhas*, uma das quais se destina à venda de comidas cozidas e a outra para vender lula assada, que ocupam pelo menos um terço da área dessa entrada;
- f) O 3º Réu é proprietário da empresa “*Géneros Alimentícios Bebidas WW*”;
- g) O 3º Réu começou a explorar o *estabelecimento WW* na loja A, na portaria e no corredor situado em frente da portaria, sitos no R/C do Centro Comercial ZZ, pondo na portaria vários utensílios e no corredor um grande frigorífico;
- h) O 4º Réu é proprietário da empresa com a firma “Estabelecimento de Comidas VV”;
- i) O 4º Réu começou a explorar o Estabelecimento de Comidas VV no corredor em frente da loja R do R/C do Centro Comercial ZZ, pondo no corredor um grande frigorífico e outros utensílios;
- j) As partes da entrada do Centro Comercial ZZ ocupadas pelo 1º Réu e pela 2ª Ré, a parte do corredor e da portaria do R/C ocupada pelo 3º réu e a parte do corredor do R/C ocupada pelo 4º réu não pertencem em exclusivo a qualquer fracção do mencionado edifício Centro Comercial ZZ;
- k) A Comissão Administrativa do Centro Comercial ZZ efectuou, em 5 de Setembro de 2013, uma notificação extrajudicial aos RR para que os mesmos desocupassem os locais aludidos em j), visto tratar-se de partes comuns do mencionado edifício Centro Comercial ZZ;
- l) A 2ª e o 3º réu receberam a referida notificação extrajudicial, assinando em conformidade, respectivamente em 10 e 12 de Setembro de 2013;
- m) A assembleia-geral dos condóminos do Centro Comercial ZZ reuniu no dia 4 de Agosto de 2014 tendo sido deliberado, com

votos favoráveis de 65.4% do valor do prédio, dar poderes à respectiva administração, *representante da ora Autora*, para que resolvesse judicialmente o problema da ocupação das partes comuns do Centro Comercial ZZ;

- n) No dia 24 de Dezembro de 1998, a *Comissão de Gestão da Assembleia Geral dos Condóminos do Edifício Centro Comercial ZZ* deliberou arrendar os espaços aludidos em j);
- o) Foi deliberado que o dinheiro proveniente desses arrendamentos seria usado para pagar as despesas do Centro Comercial;
- p) Em data anterior a 2010 a Sociedade de Administração de Propriedades UU no seguimento do referido em 1º deu em arrendamento ao 1º Réu um espaço no rés-do-chão do Centro Comercial ZZ que confronta com a Rua de, pela renda mensal de MOP6.000,00;
- q) A renda devia ser paga no primeiro dia de cada mês à “Sociedade de Administração de Propriedades UU”;
- r) Nessa sequência o 1º Réu solicitou o uso da electricidade da parte comum do edifício;
- s) A Sociedade de Administração de Propriedades UU autorizou o uso pelo 1º Réu da electricidade nos termos referidos no item anterior cobrando o respectivo consumo;
- t) Em Maio de 2010 a Sociedade de Administração de Propriedades UU procedeu ao aumento da renda;
- u) A Sociedade de Administração de Propriedades UU, afixou um edital na parte comum do edifício para notificar os arrendatários desse aumento da renda;
- v) Desde Maio de 2010, o 1º Réu paga à UU uma renda mensal actualizada no valor de MOP6.900,00;
- w) Em 2002 ou antes a Sociedade de Administração de Propriedades UU no seguimento do referido em n) deu em arrendamento à 2ª Ré

um espaço no rés-do-chão do Centro Comercial ZZ que confronta com a Rua de, pela renda mensal de MOP6.000,00;

- x) A renda devia ser paga no primeiro dia de cada mês à “Sociedade de Administração de Propriedades UU”;
- y) Nessa sequência a 2ª Ré solicitou o uso da electricidade da parte comum do edifício;
- z) A Sociedade de Administração de Propriedades UU autorizou o uso pelo 2ª Ré da electricidade nos termos referidos no item anterior cobrando o respectivo consumo;
- aa) Desde Maio de 2010, a 2ª Ré paga à Sociedade de Administração de Propriedades UU uma renda mensal actualizada no valor de MOP6.900,00;
- bb) Em data anterior a 2004 a Sociedade de Administração de Propriedades UU no seguimento do referido em 1º deu em arrendamento ao 3º dois espaços no rés-do-chão do Centro Comercial, pela renda mensal de MOP5.000,00;
- cc) O 3º Réu explora nos espaços referidos no item anterior um estabelecimento de sumos de fruta;
- dd) A renda devia ser paga no décimo dia de cada mês à “Sociedade de Administração de Propriedades UU”;
- ee) Nessa sequência o 3º Réu solicitou o uso da electricidade da parte comum do edifício;
- ff) A Sociedade de Administração de Propriedades UU autorizou o uso pelo 3º Réu da electricidade nos termos referidos no item anterior cobrando o respectivo consumo;
- gg) De seguida, devido à necessidade da exploração, a Sociedade de Administração de Propriedades UU deu de arrendamento ao 3º Réu outro espaço nas partes comuns do edifício para colocar mercadorias;

- hh) Pela renda mensal de MOP863,00;
- ii) A partir de Maio de 2010, o Réu pagou à Sociedade de Administração de Propriedades UU uma renda mensal actualizada de MOP5.750,00;
- jj) A Sociedade de Administração de Propriedades UU é a sociedade gestora do condomínio do Centro Comercial ZZ cobrando as receitas e pagando as despesas referentes às partes comuns do mesmo.

Da factualidade apurada o que resulta é que o Centro Comercial ZZ é um prédio constituído em propriedade horizontal cujas fracções autónomas se destinam ao cinema e ao comércio.

Não se discutindo a legitimidade do Autor enquanto entidade que actualmente está encarregue de administrar o condomínio e respectivas partes comuns, o certo é que, tal como também resulta da factualidade apurada – al. jj) – em momento anterior quem se encarregou de gerir o condomínio, cobrando e pagando as receitas referentes às partes comuns foi a Sociedade de Administração de Propriedades UU.

Em 24.12.1998 a Comissão de Gestão da Assembleia Geral dos Condóminos do Edifício Centro Comercial ZZ deliberou arrendar os espaços comuns do edifício com vista a angariar fundos para pagar as despesas do condomínio – cf. al. n) e o) -.

No seguimento dessa deliberação a Sociedade de Administração de Propriedades UU deu em arrendamento aos 1º, 2º e 3º Réus os espaços usados por estes.

Desde que o fizeram os 1º, 2º e 3º Réus têm vindo a pagar as respectivas rendas e explorando os seus estabelecimentos naqueles locais.

Destarte, o que resulta da factualidade apurada é que em 2002 para a 2ª Ré e em data anterior a 2004 e a 2010 para o 3º Réu e para o 1º Réu respectivamente, entre estes Réus e a sociedade que administrava e geria o condomínio foram celebrados contractos de arrendamento – artº 969º e 970º do C.Civ. -.

Estando em causa partes comuns do condomínio dúvidas não há que nos termos dos artº 1358º e 1359º do C.Civ. e de acordo com a deliberação da Assembleia Geral referida na alínea m) a actual Comissão de Gestão tem legitimidade para pedir a desocupação das zonas comuns nos termos do artº 1235º do C.Civ.

Contudo, demonstrando-se que os espaços utilizados pelos 1º, 2º e 3º Réus lhes foram arrendados e por quem ao tempo tinha legitimidade para o efeito, não pode a acção proceder face ao disposto na parte final do nº 2 do artº 1235º do C.Civ., sem prejuízo de, em sede própria o Autor poder recorrer às normas legais aplicáveis para fazer cessar o arrendamento em causa.

Assim sendo, e sem necessidade de outras considerações impõe-se julgar a acção improcedente no que concerne aos 1º, 2º e 3º Réus.

Quanto ao 4º Réu nada se provou no que concerne à causa pela qual ocupa o espaço em causa.

Nos termos do nº 1 do artº 1235º do C.Civ. «O proprietário pode exigir judicialmente de qualquer possuidor ou detentor da coisa o reconhecimento do seu direito de propriedade e a consequente restituição do que lhe pertence».

No caso dos autos, como já se referiu, estando em causa partes

comuns do condomínio dúvidas não há que nos termos dos artº 1358º e 1359º do C.Civ. e de acordo com a deliberação da Assembleia Geral referida na alínea m) a actual Comissão de Gestão tem legitimidade para pedir a desocupação das zonas comuns nos termos do artº 1235º do C.Civ.

Demonstrado está também que o 4º Réu explora um estabelecimento de comidas no corredor em frente da loja R do R/C do Centro Comercial ZZ, pondo no corredor um grande frigorífico e outros utensílios – cf. al. i) -, sendo que, citado para esta acção, nada disse nem entregou o espaço em causa.

Destarte, sendo o espaço ocupado pelo Réu parte comum do condomínio, estando o Autor legitimado para o reivindicar e não ocorrendo no caso em apreço qualquer fundamento legal para recusar a restituição, face ao disposto no artº 1235º do C.Civ. deve o 4º Réu ser condenado a desocupar a zona que ocupa e a restitui-la ao Autor.

Nestes termos e pelos fundamentos expostos decide-se:

- Julgar a acção procedente porque provada quanto ao 4º Réu e em consequência condena-se este (o 4º Réu) a desocupar o espaço no corredor em frente da loja R do R/C do Centro Comercial ZZ e a entregá-lo ao Autor;

- Julgar a acção improcedente quanto aos 1º, 2º e 3º Réus absolvendo os mesmos dos pedidos.

Custas pelo Autor na proporção de $\frac{3}{4}$ e a cargo do 4º Réu na proporção de $\frac{1}{4}$.

Registe e Notifique.

Notificada e inconformada com essa sentença, a Autora veio recorrer dela para este Tribunal de Segunda Instância, concluindo e pedindo que

1. 本平常上訴是針對初級法院法官 閣下(如下稱為“原審法庭”)於2018年4月27日作出之裁判，裁定 “(...) *Julgar a acção improcedente quanto aos 1º, 2º e 3º Réu absolvendo os mesmos dos pedidos. Custas pelo Autor na proporção de 3/4 e a cargo (...)*”之部份裁判。
2. 在對原審法庭之見解表示應有尊重下，上訴人不服原審法庭之上述見解，當中包括原審法庭對事實部分之判定，並認為被上訴裁決內視為【獲證事實 n)、o)、p)、w)、bb)及 jj)項】是不正確的，現依據《民事訴訟法典》第599條及第629條之規定對該等事實方面之裁判提出爭執。
3. 首先，上訴人認為被上訴裁決【獲證事實 n)及 o)項】不應視為獲證實(對應清理批示調查基礎內容第1及2條)，理由如下：
4. 原審法庭認定上述事實之依據見事實事宜之裁判第14頁第1個自然段，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄，其中依據包括第二名證人F之證言，而原審法庭在上述事實事宜之裁判內所記錄有關證人F之證言則見事實事宜之裁判第10頁最後自然段，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄。
5. 事實上，在審判聽證期間，證人F明確表示其自1996年開始已成為ZZ戲院商場分層建築物地下O舖之業權人，基本上每日都會回舖位，但就從未有聽過曾召開“業主會”或“管理委員會”決議出租ZZ戲院商場的共同部份，更重要的是，其清楚地指出在1998年12月24日當天根本沒有召開過任何“業主會”或“管理委員會”決議出租ZZ戲院商場的共同部份【見已錄製成視聽資料之Translator 2 -Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41(24K9I28W03520319)，01:26至01:44、02:05至02:21、02:23至02:41、03:43至04:21、04:55至05:05，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。
6. 證人F僅在作證時提及過在1998年12月24日，管理公司曾經關閉了ZZ戲院商場的大門，並向各業主表示因未能收齊管理費而導致無法支付工人的薪金及雜費支出，但當天並沒有召開任何“業主會”或“管理委

員會”並通過將ZZ戲院商場之共同部份出租以支付上指管理費【見已錄製成視聽資料之Translator 2 -Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9128W03520319)，04:10至05:05，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。

7. 此外，證人F表示自不知悉的日子起，便開始有人在ZZ戲院商場公共部份經營生意，證人與其他業主曾向UU物業管理作出反映及爭議，並質問為何該等人士可以在ZZ戲院商場的公共部份進行經營時，UU物業管理回應並指出因為很多業主沒有支付管理費，故需要出租這些公共部份以支付管理費，但這僅為UU物業管理指出的理由，而並非由證人F指出，證人僅是覆述其當天聽到UU物業管理回應的理由【見已錄製成視聽資料之Translator 2 -Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9128W03520319)，06:05至06:52、07:14至07:41及07:46至07:50，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。
8. 儘管UU物業管理以上述理由回覆證人F(及其他業主)對其作出投訴，但證人依然維持其證言的連貫性，指出UU物業管理所述的理由是不合理的，因為從沒有經過ZZ戲院商場的業主同意，亦未有召開過任何會議議決須出租【被上訴裁決獲證事實 j)項】的公共地方【見已錄製成視聽資料之Translator 2 -Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9128W03520319)，07:57至08:15，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。
9. 同時，證人F亦清楚指出從未有召開會議決議通過將共同部份的電給予第一至第三被上訴人使用，更從未有決議對第一至第三被上訴人進行加租【見已錄製成視聽資料之Translator 2 - Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41(24K128W03520319)， 10:21至10:50，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。
10. 雖然證人F曾指出其印象中曾在1997年尾或1998年年頭召開“業主會”或“管理委員會”，但有關會議的內容亦僅是反對管理公司的管理及認為其管理不恰當等等，而當時沒有決議將ZZ戲院商場的共同部份出租，也沒有決議透過合法的方式選出ZZ戲院商場的管理委員會【見已錄製成視聽資料之Translator 2 -Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9128W03520319)，02:57至03:17，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。

11. 證人F尚清楚指出是直至2012年才正式召開分層所有人大會並選出過一個ZZ戲院商場管理委員會，證人更強調在此之前ZZ戲院商場並不存有任何由ZZ戲院分層建築物所有人大會選出的管理委員會【見已錄製成視聽資料之Translator 2 - Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41(24K9I28W03520319)，12:58至13:11及15:02至15:08，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。
12. 同時，當被問及管理委員會曾否張貼出租共同部份的通告以及向其出示載於卷宗第404及405頁，由ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會發出的出租共同部份的通告，即原審法庭賴以認定【被上訴裁判獲證事實n)及o)項】(對應調查基礎內容第1及2條)之文件，證人F皆至少四次肯定地回應律師及法官表示從未有在ZZ戲院商場見過該份通告內容【見已錄製成視聽資料之Translator 3 - Recorded on 21-Nov-2017 at 15.54.48(24K8M9FG03320319)，40:02至40:57、Translator 2 - Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9I28W03520319)，16:02至16:04及Translator 3 - Recorded on 21-Nov-2017 at 15.54.48 (24K8M9FG03320319)，40:56至40:57，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。
13. 由此可見，證人F在審判聽證期間所作之證言，根本完全沒有作出如同原審法庭在事實事宜之裁判說明理由所提及的內容/證言，尤其是證人F並沒有表示其“...*que assistiu à primeira Assembleia Geral 24.12.1998...*”，她亦不是說不出於1998年12月24日又或其他不確定日子所召開的“業主會”或“管理委員會”所通過的決議內容，反而是，其明確指出沒有於1998年12月24日召開過任何ZZ戲院分層建築物“業主會”或“管理委員會”，以及明確指出從來沒有基於有業主不支付管理費用而在1998年12月24日又或其他不確定日子召開過“業主會”或“管理委員會”並決議將ZZ戲院商場共同部份出租，更不曾見過在ZZ戲院商場張貼卷宗第404及405頁之“通告”，同時亦未有在1998年或之前透過分層建築物所有人大會選出合法的ZZ戲院商場的管理委員會。
14. 可見，原審法庭裁定【調查基礎內容第1及第2條】應視為獲證實(即被上訴裁判獲證事實n)及o)項)之理由說明部份中所提及有關證人F的證言是完全不正確及欠缺任何依據的。(見事實事宜之裁判第10頁第4個自然段，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄)

15. 加上，除了上述證人外，上訴人的第一名證人G在審判聽證期間亦指出曾嘗試於2007年召開ZZ戲院商場分層建築物所有人大會並希望選出ZZ戲院商場的管理委員會，以處理管理不善問題及撤離在地下經營的小食攤檔事宜，只是因為最後主席未有在會議記錄上簽署而使當中的決議未能得到執行【見已錄製成視聽資料之Translator 3 - Recorded on 21-Nov-2017 at 15:54.48(24K8M9FG03320319)，15:28至19:33，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。
16. 其後，證人G清楚指出直至2012年才成功召開ZZ戲院商場分層建築物所有人大會並選出ZZ戲院商場的管理委員會【見已錄製成視聽資料之Translator 3 - Recorded on 21-Nov-2017 at 15:54.48(24K8M9FG03320319)，21:37至21:57以及22:28至22:34，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。
17. 同時，其亦指出在2012年8月6日之前是從未存有任何ZZ戲院商場管理委員會的，以及在該日期之前亦從未有召開過決議將ZZ戲院商場的共同部份出租的分層建築物所有人大會，更未有決議對第一至第三被上訴人進行加租及出租更加多的地方予第三被上訴人之企業「WW鮮果」【見已錄製成視聽資料之Translator 3 - Recorded on 21-Nov-2017 at 15:54.48(24K8M9FG03320319)，22:36至23:20以及23:23至23:46，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。
18. 在結合上述兩名證人證言可得出在2012年8月6日之前，ZZ戲院商場從未有召開任何分層建築物所有人大會或管理委員會會議以決議將ZZ戲院商場的共同部份出租及進行加租，更不存在任何由ZZ戲院商場分層建築物所有人大會選出之管理委員會。(同時見卷宗第257至261頁、第263至267頁、269至273頁、第309至315頁之大會會議記錄及卷宗第376及其背頁、第378至379頁及第380至384背頁之房屋局資料)
19. 再說，原審法庭認定【被上訴裁判獲證事實n)及o)項】(對應調查基礎內容第1及2條)而所依據之文件-卷宗第404及405頁之“緊急通告”(見事實事宜之裁判第13頁最後自然段接續第14頁之首個段落)，其看似是從一份文件中拍照出來的相片之列印本，並非為一份完整影印本，內容更是十分模糊甚至是難以閱讀；
20. 尚須指出，發出該“緊急通告”的“主體”/“人士”是「ZZ戲院商場分層

所有人大會管理委員會」，在該文件上載有的印章亦顯示為「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」，可是，原審法庭在審判聽證過程中從未有審查或試圖證明上述文件及印章中所顯示的「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」是甚麼、其是否當時合法代表上訴人之管理委員會、是否為現時上訴人之代表「ZZ戲院商場管理委員會」。

21. 更重要的走，單憑該份“緊急通告”，按照一般經驗法則及客觀標準，除了不足以認定該名稱為「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」“主體”/“人士”是否合法代表上訴人之管理委員會外，該“緊急通告”甚至未有顯示該“會議”是否合法召集、投票通過之票數比例、通過出租之具體地方(遑論是【被上訴裁決獲證事實 j)項所指之地方)、租金等。
22. 因此，載於卷宗第404及405頁的該份難以閱讀、未明出處、未明發出“主體”/“人士”為何的“緊急通告”，根本不能被法庭採納成予以認定【被上訴裁判獲證事實n)及o)項】之證據。
23. 綜上所述，基於在審判聽證期間根本沒有任何證人提及在2012年8月6日之前，曾以符合法律規定的方式召開過ZZ戲院商場分層建築物所有人大會、“業主會”或“管理委員會”去決議將【被上訴裁決獲證事實 j)項】的公共地方出租，並將出租上述共同部份後所取得之租金用以支付ZZ戲院商場的開支費用；
24. 亦沒有文件書證能證明合法代表上訴人之管理委員會在1998年12月24日召開會議之召集書、會議紀錄、出席表、投票紙、具體通過了哪些決議以及是否以法律規定的票數予以通過及產生效力等相關資料；
25. 加上，【被上訴裁決獲證事實n)項】(對應調查基礎內容第1條)所指之主體為「*a Comissão de Gestão da assembleia-geral dos condôminos do Centro ComercialZZ*」，即「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」，其名稱與上訴人之代表截然不同，亦非為上訴人之代表「ZZ戲院商場管理委員會」；
26. 由此可見，案中並不存在任何事實或證據足以證實於1998年12月27日刊登出租通告之主體為合法代表上訴人的管理委員會 — 即本案代表「ZZ戲院商場管理委員會」，故上訴人及其合法代表由始至終均從未決議將ZZ戲院商場的共同部份出租予第一至第三被上訴人，也不曾同意將出租共同部份後所取得之租金用以支付ZZ戲院商場的

開支費用，亦從未與第一至第三被上訴人商談任何有關公共地方出租的條件及條款。

27. 因此，原審法庭在事實事宜裁判中認定調查基礎內容第1及2條(即現被上訴裁決中之【獲證事實n)及o)項】)是不正確的，其錯誤接納卷宗第404及405頁之文件及錯誤審查證人F的證言，亦忽略考慮證人G的證言，因而就此方面事實事宜作出之裁定是欠缺依據的，故應裁定【被上訴裁判獲證事實n)及o)項】(對應調查基礎內容第1及2條)為不獲證實。
28. 至於【被上訴裁決獲證事實p)、w)及bb)項】(對應清理批示調查基礎內容第3、12及19條的事實)亦僅應被視為部份獲證實。
29. 原審法庭認定有關事實之依據見事實事宜之裁判第14頁最後自然段及第15頁第1個及第2個自然段，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄；當中有指出是以第五名證人H、第四名證人I及第六名證人J之證言仍床其中依據，該三名證人之證言是在上述事實事宜之裁判內之記錄分別見事實事宜之裁判第12頁最後自然段接續第13頁段落、第12頁第1個自然段及第13頁第1個自然段，在此亦視為完全轉錄。
30. 可見，在庭審過程中，上述3名證人均沒有表示UU物業管理是根據現時【被上訴裁決獲證事實n)項】(即對應調查基礎內容第1條)所指之決議出租地方予第一至第三被上訴人：
 - 第五名證人H沒有就此方面作證，見已錄製成視聽資料之Translator 3 - Recorded on 21-Nov-2017 at 15.54.48 (24K8M9FG03320319)，1:10:35至1:21:51)，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄；
 - 第四名證人I表示不知悉有沒有召開過分層建築物所有人大會決議出租地方予第二被上訴人，見已錄製成視聽資料之Translator2-Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9I28W03520319)，42:23 至42:46，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄；
 - 第六名證人J表示自其在ZZ戲院商場工作以來未曾聽過有召開任何會議決議出租地方予第三被上訴人，見已錄製成視聽資料之Translator 3 - Recorded on 21-Nov-2017 at 15.54.48

(24K8M9FG03320319)，1:22:38至1:32:18，當中之1:29:31至1:29:55，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄。

31. 至於原審法庭認定上述事實而依據之卷宗第141、143至182頁之文件、卷宗第107至120頁之文件、卷宗第129至132頁之文件、“anúncio para aumento de rendas” & “recibos de rendas”，亦均沒有記載恒基物業管理是根據現時【被上訴裁決獲證事實n)項】(即對應調查基礎內容第1條)所指之決議出租地方予第一、第二及第三被上訴人此等事實。
32. 因此，結合本結論部份第3至27條之事實(為著產生一切所須效力，在此視為轉錄)，基於案中並不存在任何事實或證據足以證實於1998年12月27日刊登出租通告之主體為合法代表上訴人的管理委員會——即本案代表「ZZ戲院商場管理委員會」，加上，上訴人及其合法代表由始至終均從未決議將ZZ戲院商場的共同部份出租予第一至第三被上訴人，也不曾同意將出租共同部份後所取得之租金用以支付ZZ戲院商場的開支費用，亦從未與第一至第三被上訴人商談任何有關公共地方出租的條件及條款，亦基於【被上訴裁判獲證事實n)及o)項】(對應調查基礎內容第1及2條)應被裁定為不獲證實，而【被上訴裁判獲證事實 p)、w)及 bb)項】(對應調查基礎內容第3、12及19條)當中之“no seguimento do o referido em l” (1°應為筆誤，應指“n”)或 “no seguimento do referido em n)” 則不應視為獲證實，而僅應證實是UU物業管理出租地方予第一、第二及第三被上訴人，故須裁定【被上訴裁判獲證事實 p)、w)及 bb)項】(對應調查基礎內容第3、12及19條)為部份獲證實：

p) Em data anterior a 2010 a Sociedade de Administração de Propriedades UU deu em arrendamento ao 1º Réu um espaço no rés-do' chão do Centro Comercial ZZ que confronta com a Rua de, pela renda mensal de MOP6.000,00;

w) Em 2002 ou antes a Sociedade de Administração de Propriedades UU deu em arrendamento à 2ª Ré um espaço no rés-do-chão do Centro Comercial ZZ que confronta com a Rua de, pela renda mensal de MOP6.000,00;

bb) Em data anterior a 2004 a Sociedade de Administração de Propriedades UU deu em arrendamento ao 3º dois espaços no

rés-do-chão do Centro Comercial, pela renda mensal de MOP5.000,00;

33. 至於【被上訴裁決獲證事實 jj)項】(即對應調查基礎內容第29條)亦應視為部份獲證實，理由是，考慮到原審法庭曾在審判聽證期間，明確指出該事實當中所指的「as receitas」是僅僅包括管理費，而不包括租金的【見已錄製成視聽資料之 Translator 2 - Recorded on 12-Jan-2018 at 15.32.07(2@98!0G103520319)，11:55至13:25，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】。
3. 換言之，【被上訴裁決獲證事實 jj)項】(即對應調查基礎內容第29條)中所認定的「as receitas」僅指管理費，並不包括任何租金在內，尤其是並不包括【被上訴裁決獲證事實p)、q)、t)、u)、v)、w)、x)、aa)、bb)、dd)、gg)及ii)項】中提及之“renda”(見裁判書第8至11頁)，因而在被上訴裁判的理由說明部份當中所指之「as receitas」也不包括租金(見裁判書第11頁，第4自然段，尾2行)。
35. 因此，為著方便就該調查基礎內容及本案件之審理，以及根據《民事訴訟法典》第6條規定之調查原則、第436條規定之訴訟取證原則、第438條規定之辯論聽證原則及第558條證據自由評價原則，由於原審法庭對【被上訴裁決獲證事實 jj)項】(即對應調查基礎內容第29條)進行調查時並沒有對UU物業管理是否以上訴人管理公司身分負責收取ZZ戲院商場的租金進行任何取證，加上，形成法庭心證時基礎亦沒有包括租金而只包括管理費(as despesas do condomínio)，但「as receitas」收入一詞卻是廣泛概念，故上訴人認為【被上訴裁決獲證事實jj)項】(即對應調查基礎內容第29條)僅應被裁定為部份獲證實：
- jj) *A Sociedade de Administração de Propriedades UU é a sociedade gestora do condomínio do Centro Comercial ZZ cobrando as despesas do condomínio (中文意思：管理費) e pagando as despesas referentes às partes comuns do mesmo.*
36. 上述種種，包括上述各條指出之各段已錄製成視聽資料之證言以及所爭議之卷宗第404及405頁之“緊急通告”(見及相關文件，在此視為完全轉錄)，均足以證明原審法庭在審查證據時出現錯誤，尤其是錯誤審查證人F的證言，及錯誤審查證人H、I及J之證言，亦忽略考慮證人G的證言，違反《民事訴訟法典》第6條規定之調查原則、第436條

規定之訴訟取證原則、第438條規定之辯論聽證原則及第558條證據自由評價原則，因而不正確地認定上指被上訴裁決獲證實之事實；

37. 基於此，懇請尊敬的中級法院法官 閣下根據《民事訴訟法典》第629條規定，尤其考慮上訴人上述指出之載於卷宗之書證及已錄製成視聽資料陳述及證言內容下，對上述提出爭執之事實重新審理，尤其是，由於案中根本欠缺依據及不存在任何事實或證據足以證實該等事實，故應按上訴人上述提出之理據及請求，變更原審法庭對事實事宜的裁判，**裁定【被上訴裁決獲證實事實 n)及o)項】(即對應調查基礎內容第1及2條)為不獲證實，以及【被上訴裁決獲證實事實p)、w)、bb)及jj)項】(即對應調查基礎內容第3、12、19及29條)應被裁定為部份獲證實。**
38. 因而，根據本案之事實事宜/調查基礎範圍而認定之事實，由於庭上並沒有任何證人證言或卷宗內亦沒有任何資料證實所謂的當時業主會或其管理委員會合法地授權UU物業管理可以代表其出租涉案公共地方及向第一、第二及第三被上訴人收取租金以應付ZZ戲院商場之開支、提供電予第一至第三被上訴人(即作出【被上訴裁決獲證實事實 r)、s)、y)、z)、ee)及 ff)項】之事實)、加租(即作出【被上訴裁決獲證實事實 t)及 u)項】之事實)、出租更多地方予第三被上訴人(即作出【被上訴裁決獲證實事實 gg)及 hh)項】之事實)，故極其量僅能顯示UU物業管理自行將涉案公共地方提供他人使用、提供電、加租、出租更多地方、收取租金及第一至第三被上訴人使用之電費，完全與上訴人無關。
39. 而且，上訴人ZZ戲院商場分層建築物所有人由始至終均沒有承認、同意及追認將任何ZZ戲院商場之共同部分提供予第一至第三被上訴人使用以經營“YY小食”、“XX小食”及“WW鮮榨果汁甜品”，亦沒有承認、同意及追認將部份ZZ戲院商場之共同部分出租予被上訴人。
40. 同時，於2010年、2011年，以及根據上訴人於2012年及2014年所召開之所有人大會決議內容自上訴人依法於2012年成立時起，一直都希望處理占用ZZ戲院商場共同部分之事宜及要求該等非法占用人士(包括第一至第三被上訴人)遷離ZZ戲院商場共同部分(見卷宗第257至261頁、第263至267頁、269至273頁、第309至315頁之會議記錄及卷宗第376及其背頁、第378至379頁及第380至384背頁之房屋局資料)，甚至是根據第一名證人G的證言，更是早於2007年已曾嘗試召開ZZ戲院商

場分層建築物所有人大會並希望選出ZZ戲院商場的管理委員會，以處理管理不善及撤離地下經營小食檔的小販事宜【見已錄製成視聽資料之 Translator 3 - Recorded on 21-Nov-2017 at 15.54.48 (24K8M9FG03320319)，15:28至19:33，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄；及卷宗第378至379頁之房屋局資料】，加上，證人F及其他業主在發現有攤販在出入口、走廊等公共地方擺檔亦多次向UU物業抗議及提出反對(見已錄製成視聽資料 — 1) Translator 2-Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9I28W03520319)，04:10至05:05; 2) Translator 2 -Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9I28W03520319)，06:05至06:52、07:14至07:41及07:46至07:50，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄)，故上訴人從來沒有默示授權、容忍授權或是表像授權了任何人將ZZ戲院商場之共同部份出租。

41. 可見，作為管理公司之UU物業管理根本是自始沒有權限就ZZ戲院商場之任何共同部份進行出租或提供予他人使用，加上，第一、第二及第三被上訴人用以經營攤檔的出入口位置及走廊位置並沒有設定任何專屬使用權 — 見【被上訴裁決獲證事實c)、e)、g)及 j)項】，故根據《民法典》第1321條、第1323條第1款及第1324條第1款f)項及第2款規定，第一、第二及第三被上訴人均是非法占用【被上訴裁決獲證事實c)、e)、g)及 j)項】所指屬ZZ戲院商場的共同部分，且該共同部份屬上訴人共有，故應撤銷/廢止被上訴裁判，因而須判處第一至第三被上訴人清空其占用之ZZ戲院共同部份並按原狀將其非法占用部份返還予共有人 — 上訴人ZZ戲院商場分層建築物所有人。

倘不認為原審法庭認定之事實存有錯誤、不正確，則：

42. 原審法庭在被上訴裁判之法律部份之說明理由中指出，是以獲證實之調查基礎內容第1及2條的事實(即被上訴裁決獲證事實n)及o)項)去認定在1998年12月24日，ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會曾決議將ZZ戲院商場的共同部份出租以籌集資金支付相關的開支費用，繼而認定有關的出租決議是由當時具有正當性的人士作出的(見被上訴裁判第12頁第1個自然段及第13頁第2個自然段，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄)。

43. 然而，正如本結論部份第11、16及17條所述，上訴人的證人F及G亦明確指出在2012年之前是從未成功選出ZZ戲院商場的管理委員會，直至2012年8月6日才正式選出ZZ戲院商場管理委員會，即上訴人之代表。【見相關已錄製成視聽資料：1) Translator 2 - Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9I28W03520319)，12:58至13:11、15:02至15:08，及Translator 3 - Recorded on 21-Nov-2017 at 15.54.48 (24K8M9FG03320319)，21:37至21:57、22:28至22:34、22:36至23:20及23:23至23:46，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄】
44. 而且卷宗內亦未載有任何會議紀錄或文件顯示曾於1998年或之前合法地召開ZZ戲院分層建築物所有人大會並選出ZZ戲院商場之管理委員會、其組成人員、任期等，且該管理委員會名稱為“ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會”(a Comissão de Gestão da Assembleia Geral dos Condóminos do Edifício Centro Comercial ZZ)。
45. 反之，根據卷宗第257至261頁、第263至267頁、269至273頁、第309至315頁之大會會議記錄，ZZ戲院商場分層所有人大會在2012年8月6日才正式合法地選出ZZ戲院商場管理委員會，名為「**ZZ戲院商場管理委員會(Comissao Administrativa do Centro Comercial ZZ)**」即上訴人之代表。
46. 換言之，結合上述證人證言及卷宗內的文件均未能顯示在2012年之前是存在任何ZZ戲院商場的管理委員會的。
47. 必須強調的是，在審判聽證過程中，原審法庭從未有審查或試圖證明【被上訴裁決獲證事實 n)項】(對應為調查基礎內容第1條)內所指「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」是等同於現時上訴人之代表「ZZ戲院商場管理委員會」，又或至少證明該「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」是一個合法選出及成立的ZZ戲院商場管理委員會。
48. 因此，所謂的「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」並非可合法代表ZZ戲院商場分層所有人的管理委員會，且其亦不具有任何正當性作出將ZZ戲院商場共同部份出租的決議。
49. 而即使調查基礎內容第1及2條的事實被視為獲證實，亦不足以證明上訴人之合法代表曾與第一至第三被上訴人商談任何有關共同部份出租的條件，又或上訴人之合法代表曾作出任何決議將ZZ戲院商場的

共同部份出租予第一至第三被上訴人。

50. 故被上訴裁判不能單憑以獲證實之調查基礎內容第1及2條的事實(即【被上訴裁決獲證事實 n)及 o)項】)便認定可合法代表上訴人之管理委員會已依法決議將ZZ戲院商場的共同部份出租予第一至第三被上訴人，因為本案當中僅能證實是由「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」作出上述出租決議，而非為上訴人之代表「ZZ戲院商場管理委員會」，且未有審查或試圖證明該「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」是一個合法選出及成立的ZZ戲院商場管理委員會，因而導致原審法庭所作的裁判與其所持的事實依據是相矛盾的，且有關的事實依據並不足以支持原審法庭作出上述裁判。
51. 此外，原審法庭在被上訴裁判當中，僅簡單地指出負責管理共同部份的公司是與第一至第三被上訴人訂立了租賃合同，見被上訴裁判第12頁第3個自然段，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄。
52. 然而，事實上，卷宗內並未載有任何資料顯示UU物業管理曾與第一至第三被上訴人以書面形式簽訂任何租賃合同。
53. 而且，在已確定的事實、調查基礎內容及被上訴裁判之獲證實事實當中，亦未有任何一條事實提及或顯示UU物業管理曾與第一至第三被上訴人以書面形式簽訂租賃合同。
54. 因此，明顯地，原審法庭在被上訴裁判之說明理由部份認定“負責管理共同部份的公司是與第一至第三被上訴人訂立了租賃合同”是欠缺事實及法律依據的，原審法庭基於一個從未載於已確定的事實及獲證實之調查基礎內容當中的事實而作出裁判，該裁判是與已確定的事實及獲證實之調查基礎內容相矛盾的。
55. 綜上所述，原審法庭認定【被上訴裁決獲證事實 n)項】(對應為調查基礎內容第1條)內所指「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」是等同於現時上訴人之代表「ZZ戲院商場管理委員會」，又或至少證明該「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」是一個合法選出及成立的ZZ戲院商場管理委員會是欠缺事實及法律依據的，以及，認定“負責管理共同部份的公司是與第一至第三被上訴人訂立了租賃合同”，均是基於一些從未載於已確定的事實及獲證實之調查基礎內容當中的事實而作出裁判，該裁判是與已確定的事實及獲證實之調查基礎內容相矛盾的，存有《民事訴訟法典》第571條1款c項，所持依據

與所作裁判相矛盾的無效瑕疵，故應撤銷/廢止被上訴之裁判。

56. 同時，為著謹慎起見，由於被上訴裁判中未有具體指出負責管理共同部份的公司(指UU物業管理)是與第一至第三被上訴人以何方式訂立租賃合同，但根據《民法典》第1032條之規定：「一、不動產租賃合同應以私文書訂立。二、即使欠缺書面憑證，只要能證明該欠缺可歸責於一方當事人，則他方當事人仍可藉其他證據方法使不動產之租賃獲得法院承認，但法律另有規定者除外。」
57. 於本案中，只有上訴人ZZ戲院商場分層所有人又或在其決議後由依法選出之管理委員會才具有權限在法律許可之情況下與第三人就ZZ戲院商場之某些共同部份建立租賃關係，UU物業管理只是上訴人的管理公司。
58. 而被上訴裁判當中未能證明欠缺以書面方式訂立租賃關係是可歸責於上訴人，亦未能證明該欠缺是可歸責於上訴人之代表ZZ戲院商場管理委員會，又或UU物業管理，故本案並不過用《民法典》第1032條第2款之規定。
59. 因此，即使(單純假設，上訴人不認同)原審法庭認為UU物業管理具權限與第一至第三被上訴人建立有關租賃關係，且有關租賃關係是以口頭方式作出，則該法律行為亦因違反《民法典》第1032條所指的要式而應被宣告為無效，亦即第一至第三被上訴人是無依據占用其用於經營“YY小食”、“XX小食”及“WW鮮榨果汁甜品”之【被上訴裁決獲證實之事實第 c)、e)、g)、i)及 j)項】所指之ZZ戲院商場地下之共同部份，故應向上訴人作出返還。
60. 根據《民法典》第279條之規定，無效得隨時由任何利害關係人主張，亦得由法院依職權宣告。
61. 但原審法庭不單沒有依據《民法典》第279條之規定依職權審理是否存在上述所指無效之情況，更未有審理第一至第三被上訴人究竟有否以書面與合法代表ZZ戲院商場分層所有人大會的管理委員會/管理公司訂立有關租賃合同之前提下，作出被上訴裁判第12頁第4個自然段之裁判，故被上訴裁判除了因未有就其應審理之問題表明立場而存有《民事訴訟法典》第571條1款d項之無效瑕疵，更因未有以書面方式訂立租賃合同而違反《民法典》第1032條之規定，屬《民法典》第212條規定之方式無效，因而應撤銷/廢止被上訴裁判，並判處第一至

第三被上訴人清空其占用之ZZ戲院共同部份並按原狀將其非法占用部份返還予共有人 — 上訴人ZZ戲院商場分層建築物所有人。

62. 同時，基於【被上訴裁決獲證事實n)及o)項】(對應調查基礎內容第1及第2條)，原審法庭因而認定「... *Contudo, demonstrando-se que os espaços utilizados pelos 1º, 2º e 3º Réus lhes foram arrendados e por quem ao tempo tinha legitimidade para o efeito...*」(見裁判書第13頁第1自然段)。
63. 然而，值得注意的是，即使證實在1998年12月24日，ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會曾召開會議並決議將ZZ戲院商場的共同部份出租，但由於在審判聽證期間是從未有審查在1998年12月24日所召開的會議是否以法律規定的方式作出，有關決議是否符合法定的票數通過及產生效力的情況下，便簡單地指出是由當時具有正當性的人為著產生相應的效力而將上述共同部份的空間出租予第一至第三被上訴人。
64. 而原審法庭不論在認定調查基礎內容第1及2條事實(被上訴裁決獲證事實 n)及 o)項)為獲證事實之事實事宜裁判之說明理由部份，以及在被上訴裁判之說明理由部份當中，卻未有詳細解釋其認為將ZZ戲院商場共同部份出租予第一至第三被上訴人的決議是由當時具有正當性的人為著產生相應的效力而作出的事實依據及所採納之證據。
65. 故被上訴裁判認定「... *Contudo, demonstrando-se que os espaços utilizados pelos 1º, 2º e 3º Réus lhes foram arrendados e por quem ao tempo tinha legitimidade para o efeito...*」是沒有事實及法律依據的，也沒有詳細說明作為裁判理由的事實及法律依據，故被上訴裁判存有《民事訴訟法典》第571條1款b項所指之無效瑕疵，應撤銷/廢止被上訴之裁判，並結合本結論部份第42至55條及第56至61條之理據(為著一切所須效力，在此視為轉錄)，判處第一至第三被上訴人清空其占用之ZZ戲院共同部份並按原狀將其非法占用部份返還予共有人 — 上訴人ZZ戲院商場分層建築物所有人。

倘法庭認為並不存在上述所指之無效瑕疵及並沒有違反上指法律，尤其是認為【被上訴裁決獲證實之事實第 n)項】所指之“ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會”為ZZ戲院商場分層所有人大會的合法代表及執行機

關，則：

66. 根據【被上訴裁決獲證事實 c)、e)、g)及 j)項】，第一至第三被上訴人經營的攤檔占據及使用的出入口及走廊位置均屬ZZ戲院商場的共同部分，且沒有設定任何專屬使用權予第一至第三被上訴人。
67. 基於上訴人ZZ戲院商場分層建築物所有人是該建築物ZZ戲院商場共同部分之共有人，根據《民法典》第1329條第1款及第972條第1款之規定，將ZZ戲院商場之獲法律許可可提供甚至出租予他人使用之共同部分，必須經上訴人ZZ戲院商場分層建築物所有人有效票數決議通過後，才屬有效，方可對全體分層建築物所有人產生效力。
68. 然而，在本案當中僅能證明該稱為「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會(*Comissão de Administração da Assembleia do Comdómino do Centro Comercial ZZ*)」之人士曾於1998年12月24日決議出租【被上訴裁決獲證事實第 j)項】當中所指的空間 — 見【被上訴裁判已證事實 n)】，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄。
69. 換言之，根據本案所有已證事實及獲證實之調查基礎內容，根本沒有顯示及證明ZZ戲院商場分層建築物所有人曾召開大會就ZZ戲院商場之共同部份出租、出租條件、租金及租期等事宜進行表決；
70. 第一至第三被上訴人亦未能出示該ZZ戲院商場分層建築物所有人大會之會議記錄，記載在1998年12月24日有召開過任何分層建築物所有人大會會議、有哪些分層所有人(或其授權人)出席該會議、會議議程、投票情況及決議內容，以證明上訴人曾召開大會並通過將【被上訴裁決獲證事實 c)、e)、g)及 j)項】ZZ戲院商場之共同部份出租。
71. 而且，上訴人ZZ戲院商場分層建築物所有人由始至終均沒有承認、同意及追認將任何ZZ戲院商場之共同部分提供予第一至第三被上訴人使用以經營“YY小食”、“XX小食”及“WW鮮榨果汁甜品”，亦沒有承認、同意及追認將部份ZZ戲院商場之共同部分出租予被上訴人。
72. 同時，於2010年、2011年，以及根據上訴人於2012年及2014年所召開之所有人大會決議內容自上訴人依法於2012年成立時起，一直都希望處理占用ZZ戲院商場共同部分之事宜及要求該等非法占用人士(包括第一至第三被上訴人)遷離ZZ戲院商場共同部分(見卷宗第257至261頁、第263至267頁、269至273頁、第309至315頁之會議記錄及卷宗第

376及其背頁、第378至379頁及第380至384背頁之房屋局資料)，甚至是根據第一名證人G的證言，更是早於2007年已曾嘗試召開ZZ戲院商場分層建築物所有人大會並希望選出ZZ戲院商場的管理委員會，以處理管理不善及撤離地下經營小食檔的小販事宜【見已錄製成視聽資料之Translator 3 - Recorded on 21-Nov-2017 at 15.54.48 (24K8M9FG03320319)，15:28至19:33，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄；以及卷宗第378至379頁之房屋局資料】，加上，證人F及其他業主在發現有攤販在出入口、走廊等公共地方擺檔亦多次向UU物業抗議及提出反對(見已錄製成視聽資料 - 1) Translator 2-Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9I28W03520319)，04:10至05:05; 2) Translator 2 -Recorded on 21-Nov-2017 at 16.19.41 (24K9I28W03520319)，06:05至06:52、07:14至07:41及07:46至07:50，為著應有的法律效力，在此視為完全轉錄)，故上訴人從來沒有默示授權、容忍授權或是表像授權了任何人將ZZ戲院商場之共同部份出租。

73. 因此，基於欠缺分層建築物所有人大會之同意及追認將ZZ戲院商場共同部份出租的情況下，即使曾有人士以「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會 (Comissão de Administração da Assembleia do Comdómino do Centro Comercial ZZ)」之名義決定將ZZ戲院商場之共同部份出租，該等人士亦是自始無權作出有關行為。
74. 由於「ZZ戲院商場管理委員會」僅為執行機關，所有人大會才是決議機關，既然沒有任何獲證事實證明作出「同意出租ZZ戲院商場之共同部份」之人或機關是否為具權限作出有關決議之ZZ戲院商場分層建築物所有人大會，亦未能證明該“決議”是否獲法定票數所通過，故被上訴裁判是違反了《民法典》第1329條及972條之規定，應撤銷/廢止被上訴裁判。
75. 因此，原審法庭所作出之裁判亦因違反《民法典》第1329條及972條之規定，即ZZ戲院商場的管理委員會是自始無權限將ZZ戲院商場的共同部份出租的，因為卷宗內從未有任何資料顯示ZZ戲院商場分層所有人大會曾為著出租共同部份的目的而召開分層建築物所有人大會，故應撤銷/廢止被上訴裁判，繼而判處上訴人提出之請求理由成立，並判處第一至第三被上訴人清空其占用之ZZ戲院共同部份並按原狀將其非法占用部份返還予共有人 — 上訴人ZZ戲院商場分層建築物所有人。

倘法庭認為ZZ戲院商場的管理委員會其有權限進行決議並將上述共同部份出租予第一至第三被上訴人，則：

76. 根據《民法典》第1324條第1款f)項，分層建築物之共同部分包括由兩名或兩名以上之分層建築物所有人共同使用或進出之入口、門廊、樓梯、走廊及通道。
77. 換言之，第一至第三被上訴人所占用以從事“YY小食”、“XX小食”及“WW鮮榨果汁甜品”之【被上訴裁決獲證事實 c)、e)、g)及 j)項】所指之地方是ZZ戲院商場之共同部分，屬於ZZ戲院商場之所有分層建築物所有人共有的。
78. 因此，根據《民法典》第1323條第1款及第1324條第1款f)項規定，第一至第三被上訴人將出入口及走廊用作經營其自己的企業之商業用途，明顯偏離了走廊及出入口原有之用途，根據同一法典第1302條、第1325條第2款b)項之規定，這是法律所禁止的！
79. 在此，參考終審法院第44/2015號案件之裁判書之精闢見解及當中援引之第6/99/M號法律第7條第1款及第2款規定，禁止房地產作不當使用，不當使用是指：a)在不改變房屋之形態或實質下使其用途在法律上或實質上異於上述各條規定的用途，或當法律要求有行政准照時從事有異於准照內所指之活動；b)容許第三者將房地產按上項用途使用或享用；c)房地產的使用或享用，或容許第三者對房地產的使用或享用違反下章規定。
80. 須再次指出，根據【被上訴裁決獲證事實 j)項】及卷宗第14至19頁及第292至298頁之文件所顯示，ZZ戲院商場建築物之設定憑證，並沒有就第一至第三被上訴人所占據及使用的上述共同部份設定任何專屬使用權，亦沒有規定第一至第三被上訴人所占據及使用的上述共同部份，除提供予建築物所有人及第三人作通行之用外，尚可作商業用途，例如讓被上訴人在該共同部份經營“YY小食”、“XX小食”及“WW鮮榨果汁甜品”。
81. 更何況，根據《民法典》第1324條第2款之規定，如同【被上訴裁決獲證事實第 c)、e)、g)及 j)項】所指之出入口及走廊的公共地方，根本就不允許設定專屬使用權予其中一名或一群分層建築物所有人，更

何況是出租予非為業主之三名被上訴人。

82. 故參考終審法院第44/2015號案件之裁判書內容，即使原審法庭認為【被上訴裁決獲證事實 n)項】所指之ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會具權限與被上訴人建立有關租賃關係，則根據《民法典》第273條第1款及第395條第1款和第3款，以及第6/99/M號法律第5條和第7條第1款及第2款的規定，設定憑證內僅允許【被上訴裁決獲證事實 c)、e)、g)及 j)項】所指之共同部份作通行用途(亦見卷宗第14至19頁及第292至298頁之文件)，而並非作商業(食肆)用途，故有關的租賃關係因在標的上明顯是違反法律，給付自始不能，故該租賃法律行為亦屬無效。
83. 即使不如此認為，則基於「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會」或該 UU物業管理同意將該等共同部份出租時已知悉第一至第三被上訴人是將【被上訴裁決獲證事實 c)、e)、g)及 j)項】的公共地方用作商業(食肆)用途，故根據《民法典》第274條的規定，該目的亦違反法律，故該租賃法律行為同樣為無效。
84. 基於上述理由，倘若法官 閣下認為【被上訴裁決獲證事實n)及o)項】(對應調查基礎內容第1條)中所指之「ZZ戲院商場分層所有人大會管理委員會(Comissão de Administração da Assembleia do Comdómino do Centro Comercial ZZ)」具權限決議將【被上訴裁決獲證事實 c)、e)、g)及 j)項】之ZZ戲院商場的共同部份出租以支付管理費用，該法律行為應因標的及目的違反法律，應宣告為無效。
85. 由於該法律行為自始無效，因而第一至第三被上訴人自始無權使用【被上訴裁決獲證事實第 c)、e)、g)及 j)項】之ZZ戲院商場地下之出入口及走廊位置等共同部份以經營其企業“YY小食”、“XX小食”及“WW鮮榨果汁甜品”，其非法占用之地方屬上訴人共有，故根據同一法典第1235條之規定，第一至第三被上訴人須按原狀將其非法占用部份返還予上訴人。
86. 可是，原審法庭未有根據《民法典》第279條之規定依職權審理是否存在上述所指無效之情況，導致被上訴裁判存有《民事訴訟法典》第571條1款d項未有就其應審理之問題表明立場之無效瑕疵，同時違反《民法典》第273條、274條、395及第6/99/M號法律第5條和第7條第1款及第2款的規定外，應撤銷/廢止被上訴裁判。

87. 綜上所述，即使法庭認為【被上訴裁決獲證事實 n)及 o)項】所指之ZZ戲院 商場分層所有人大會管理委員會具權限進行決議並將【被上訴裁決獲證事實 c)、e)、g)及 j)項】共同部份出租以支付管理費用，則原審法庭所作出之裁判 亦因違反《民法典》第273條、274條、及第395條第1款和第3款、《民法典》 1302條、第1323條第1款、第1324條第1款f)項、第2款及第1325條第2款b)項，以及第6/99/M號法律第5條和第7條第1款及第2款的規定，因而使涉案“租賃關係”的標的及目的違反法律，同時，被上訴裁判亦沾有《民事訴訟法典》第571條1款d項之無效瑕疵，故應撤銷/廢止被上訴裁判，繼而判處上訴人提出之請求理由成立，並判處第一至第三被上訴人清空其占用之ZZ戲院共同部份並按原狀將其非法占用部份返還予共有人 — 上訴人ZZ戲院商場分層建築物所有人。

IV—請求

基於上述的理由，按照有關依據及法律規定，懇請尊敬的中級法院法官 閣下裁定本上訴理由成立，並裁定：

- 1) 廢止本上訴所針對之由初級法院法官 閣下在2018年4月27日於卷宗第688至第695頁作出駁回上訴人針對第一至第三被上訴人提出的請求之被上訴裁判內容；以及
- 2) 裁定上訴人依據《民事訴訟法典》第599條對原審法庭在事實方面之裁判提出之爭執理由成立，變更原審法庭對事實事宜的裁判，裁定【被上訴裁決獲證事實 n)及 o)項】(即對應調查基礎內容第1及2條)為不獲證實，以及【被上訴裁決獲證事實 p)、w)、bb)及 jj)項】(即對應調查基礎內容第3、12、19及29條)應被裁定為部份獲證實，繼而裁定上訴人提出之訴訟理由成立，並判處第一至第三被上訴人清空其占用之ZZ戲院共同部份並按原狀將其非法占用部份返還予共有人 — 上訴人ZZ戲院商場分層建築物所有人(*Condómino do Centro Comercial ZZ*)

即使不如此認為，則亦因考慮到上訴人所提起之其他法律理由，均

- 3) 判處第一至第三被上訴人清空其占用之ZZ戲院共同部份並按原狀將其非法占用部份返還予共有人 — 上訴人ZZ戲院商場分層建築物所

有人(*Condómino do Centro Comercial ZZ*)

- 4) 無論如何，均判處被上訴人支付訴訟費用及上訴人之訴訟代理費。

請求尊敬的各位法官 閣下公正審理!

Notificados os Réus, vieram os 1º a 3º Réus contra-alegar mediante o requerimento ora constante das fls. 741 a 762 dos presentes autos, cujo teor se dá aqui por integralmente reproduzido.

II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Conforme resulta do disposto nos artºs 563º/2, 567º e 589º/3 do CPC, são as conclusões do recurso que delimitam o seu objecto, salvas as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e as que sejam de conhecimento oficioso.

De acordo com o vertido nas conclusões tecidas na petição do recurso, o recorrente começa por impugnar a matéria de facto na parte respeitante à matéria exceptiva deduzida pelos 1º a 3º Réus na contestação, nomeadamente a parte da matéria demonstrativa da existência dos contratos de arrendamento que titulavam a cedência do uso das determinadas áreas, a favor dos Réus ora recorridos, dos determinados espaços das partes comuns do centro comercial ZZ que é um prédio submetido ao regime de propriedade horizontal.

E na hipótese de inêxito da impugnação da matéria de facto, o recorrente procura, subsidiariamente, questionar, em vários aspectos, a bondade da decisão de direito, com vista à revogação da sentença recorrida, e em substituição, à condenação dos Réus a restituir aos condóminos as áreas ocupadas.

Então começemos pela apreciação da questão de facto assente na primeira instância, ora posta em crise pelo recorrente.

Para o recorrente, a seguinte matéria tida por assente no Tribunal deve ser julgada improcedente:

n) No dia 24 de Dezembro de 1998, a Comissão de Gestão da Assembleia Geral dos Condóminos do Edifício Centro Comercial ZZ deliberou arrendar os espaços aludidos em j);

o) Foi deliberado que o dinheiro proveniente desses arrendamentos seria usado para pagar as despesas do Centro Comercial;

p) Em data anterior a 2010 a Sociedade de Administração de Propriedades UU no seguimento do referido em 1º deu em arrendamento ao 1º Réu um espaço no rés-do-chão do Centro Comercial ZZ que confronta com a Rua de, pela renda mensal de MOP6.000,00;

w) Em 2002 ou antes a Sociedade de Administração de Propriedades UU no seguimento do referido em n) deu em arrendamento à 2ª Ré um espaço no rés-do-chão do Centro Comercial ZZ que confronta com a Rua de,

pela renda mensal de MOP6.000,00;

bb) Em data anterior a 2004 a Sociedade de Administração de Propriedades UU no seguimento do referido em 1º deu em arrendamento ao 3º dois espaços no rés-do-chão do Centro Comercial, pela renda mensal de MOP5.000,00;

jj) A Sociedade de Administração de Propriedades UU é a sociedade gestora do condomínio do Centro Comercial ZZ cobrando as receitas e pagando as despesas referentes às partes comuns do mesmo.

Ante esta matéria, dada por assente na primeira instância, ora posta em crise pelo recorrente, cremos que é de todo em todo conveniente lembrar aqui em que consiste a disputa entre o Autor e os Réus, nomeadamente os 1º a 3º Réus, ora recorridos.

O Autor da presente acção é ZZ 戲院商場分層建築物所有人 (condóminos do Centro Comercial ZZ), representados na acção pela ZZ 戲院商場的管理委員會 (Comissão Administrativa do Centro Comercial ZZ), devidamente autorizada para tal pela assembleia de condóminos.

Na petição inicial, foi com fundamento na falta da legitimidade e do título para a ocupação das determinadas áreas das partes comuns do centro comercial ZZ que o Autor pediu a condenação dos Réus a restituir ao Autor os espaços que entretanto ocupavam.

Citados os 1º a 3º Réus, contestaram por excepção, tendo alegado a existência de uma relação de arrendamento que os legitimaram a utilizar os espaços integrantes das partes comuns do centro

comercial.

Na réplica, o Autor respondeu à matéria exceptiva deduzida na contestação, questionando a existência de uma tal denominada Comissão de Gestão da Assembleia Geral dos Condóminos do Edifício Centro Comercial ZZ e alegada realização naquela data de uma assembleia de condóminos segundo as regras fixadas na lei, e defendendo que inexistente a alegada relação de arrendamento, por a empresa UU, alegadamente incumbida de gerir a parte comum, nunca ter a legitimidade, por falta da autorização dos condóminos, para celebrar validamente contratos de arrendamento que têm por objecto a cedência a terceiros do uso das determinadas áreas do espaço das partes comuns do centro comercial.

Pela sentença ora recorrida foi julgada improcedente a acção quanto aos 1º a 3º Réus, com fundamento de que os espaços pelos 1º a 3º Réus utilizados lhes foram arrendados pela empresa UU que, no momento da celebração do contrato de arrendamento, tinha legitimidade para o efeito.

O Autor, ora recorrente, começou por impugnar a matéria de facto na parte respeitante à existência legal da Comissão de Administração e dos arrendamentos dos espaços ocupados pelos Réus, nomeadamente.

Atendendo ao teor e à terminologia utilizada nesta matéria assente, ora posta em crise, cremos esta matéria não pode ser objecto da decisão de facto, mas sim objecto da decisão de direito.

Então vejamos.

Como se sabe, ao redigir os articulados, não poucas vezes, as partes utilizam expressões contendo elementos fácticos e normativos.

Assim, tanto as partes como o Tribunal, devem distinguir bem a matéria de facto da de direito.

Na formulação de Alberto dos Reis, é questão de facto tudo o que tende a apurar quaisquer ocorrências da vida real, quaisquer eventos materiais e concretos, quaisquer mudanças operadas no mundo exterior..... Entendem-se por factos materiais as ocorrências da vida real, isto é, ou os fenómenos da natureza, ou as manifestações concretas dos seres vivos, nomeadamente os actos e factos dos homens – *in Código de Processo Civil Anotado, Volume III, 4.^a edição, Coimbra Editora, Coimbra, 1985, pág. 206-207, e 209.*

Todavia, há que reconhecer uma realidade: hoje em dia, muitas expressões originariamente utilizadas na doutrina jurídica ou na lei como elementos normativos já invadiram na terminologia largamente usada na nossa comunicação quotidiana, tais como escritura pública, estado civil de solteiro ou casado, cheques, livrança, arrendamento, posse, detenção, compra e venda, adopção, casamento.

Assim, não é raro que aceitamos habilmente, senão toleramos a existência dessas expressões como parte integrante do *thema probandum*, de modo a permitir que o teor dessas expressões possa ser directamente demonstrável pela mensagem extraída dos meios de prova produzidos ou valorados.

Todavia, nem sempre isso é possível.

Na verdade, pelo contexto em que são inseridas, essas expressões não podem ser tidas como meramente fácticas, isso acontece, por exemplo, quando se discute se estamos perante uma escritura pública, um cheque, uma livrança, um arrendamento, a posse ou a detenção de uma coisa, um contrato de compra e venda, um acto jurídico de adopção, um laço matrimonial.

Assim sendo, consoante a questão jurídica a discutir e a matéria controvertida tal como configuradas pelas partes nos seus articulados, o Juiz que se encarrega de elaborar o saneador deve ter muito cuidado na selecção da matéria para o questionário, especialmente na qualificação de expressões utilizadas pelas partes como matéria susceptível ou não de constituir objecto da prova.

Não é uma tarefa difícil, pois nem sempre é fácil a qualificação de uma expressão como matéria de facto ou como matéria de direito.

A tarefa torna-se particularmente difícil quando as partes se socorrerem da prova testemunhal, na medida em que a representação de um determinado acontecimento que a testemunha tem no seu mundo pessoal de pensamento pode não corresponder à avaliação jurídica desse acontecimento.

In casu, o núcleo essencial da disputa entre o Autor e os Réus é justamente saber se existia um administrador do condomínio devida e legalmente autorizado pela totalidade ou pelo menos pela maioria dos condóminos do Centro Comercial ZZ para a contratualização da cedência aos 4 lojistas do uso das

determinadas áreas das partes comuns do edifício de centro comercial, constituído em propriedade horizontal.

O Autor impugnou, entre outros, os pontos n), o) e p) da matéria de facto assente, que correspondem, respectivamente, à resposta positiva dada aos quesitos 1º a 3º da base instrutória.

Do Acórdão do julgamento de facto consta que:

1º

No dia 24 de Dezembro de 1998, a Comissão de Gestão da Assembleia Geral dos Condóminos do Edifício Centro Comercial ZZ deliberou arrendar os espaços aludidos em j) ?

Provado;

2º

Tendo deliberado ainda que as receitas arrecadas com esse arrendamento seriam utilizadas como fundo comum de gestão para as propriedades do rés-do-chão, do 1º andar, do 2º andar e do 3º andar?

Provado que foi deliberado que o dinheiro proveniente desses arrendamentos seria usado para pagar as despesas do Centro Comerical;

3º

Em Setembro de 2004, a Comissão de Gestão da Assembleia Geral dos Condóminos concordou em arrendar ao 1º Réu o lugar do rés-do-chão (nº 105) do Centro Comercial ZZ que confronta com a Rua de, pela renda mensal de MOP\$6.000,00?

Provado que em data anterior a 2010, a Sociedade de

Administração de Propriedade UU no seguimento do referido em 1º deu em arrendamento ao 1º Réu um espaço no rés-do-chão do Centro Comercial ZZ que confronta com a Rua de, pela renda mensal de MOP\$6.000,00;

Ora, perguntar se no dia 24DEZ1998, a Comissão de Gestão da Assembleia Geral dos Condóminos do Edifício Centro Comercial ZZ deliberou arrendar os espaços aludidos é pôr uma questão de direito, pois a sua resposta já dá a solução jurídica à disputa entre as partes, ou seja, resolve directamente a questão de direito que essencialmente consiste em saber se houve um arrendamento autorizado pela assembleia geral dos condóminos.

Alias, de acordo o vertido na parte da fundamentação na sentença recorrida, o Exmº Juiz autor da sentença apoiou-se justamente nessa matéria para rematar afirmando que:

....., demonstrando-se que os espaços utilizados pelos 1º, 2º e 3º Réus lhes foram arrendados e por quem ao tempo tinha legitimidade para o efeito, não pode a acção proceder face ao disposto na parte final do nº 2 do artº 1235º do C.Civ., sem prejuízo de, em sede própria o Autor poder recorrer às normas legais aplicáveis para fazer cessar o arrendamento em causa.

Assim sendo, e sem necessidade de outras considerações impõe-se julgar a acção improcedente no que concerne aos 1º, 2º e 3º Réus.

Para o Tribunal a quo, houve efectivamente contratos de arrendamento celebrados por quem ao tempo tinha legitimidade para o efeito, sem que tentasse averiguar como é que foi

constituído o tal órgão denominado “Comissão de Gestão da Assembleia Geral dos Condóminos do Edifício Centro Comercial ZZ”, como é que foram tomadas as deliberações, e se ele tinha poderes para autorizar por deliberação o arrendamento dos espaços das partes comuns.

Mas sim simples tomou o tal órgão como se fosse um órgão deliberativo já legal e validamente constituído.

Salvo o devido respeito, com a resposta positiva dada ao quesito 1º, o Colectivo está a lidar com questões de direito.

Diz o artº 549º/4, primeira parte, do CPC que: *têm-se por não escritas as respostas do tribunal colectivo sobre questões de direito.*

Ai está estatuída a proibição legal de o Colectivo se pronunciar sobre questões de direito, sancionando-se tal situação com a inexistência da decisão que haja extravasado as competências legalmente atribuídas ao tribunal colectivo – *Lopes do Rego, in Comentário ao CPC, I, 2ª edição, pág. 536.*

Por isso, é de ser tida por não escrita a resposta dada ao quesito 1º.

O que pela lógica, torna necessariamente inócuas as respostas aos quesitos 2º, 3º, 12º, 19º, correspondentes aos pontos w), bb) da matéria assente no texto da sentença, que daquela resposta ao quesito 1º dependem, e nos dispensa de conhecer da impugnação da matéria de factos quantos aos pontos n), o), p), w) e bb).

Além desses pontos da matéria assente, o recorrente impugnou também a resposta positiva dada ao quesito 29º que se pergunta *“A sociedade de Administração de Propriedades UU é a sociedade gestora do condomínio do Centro Comercial ZZ cobrando as receitas e pagando as despesas referentes às partes comuns do mesmo?”*.

Para o recorrente, este quesito só deveria ter sido provado parcialmente.

Em vez de *cobrando as receitas*, deveria ter sido provado que *cobrando as despesas do condomínio*.

Apenas despesas do condomínio, e não receitas uma vez que na óptica do recorrente, a sociedade UU se limitou a cobrar despesas do condomínio, e não também as rendas resultantes da cedência do uso daquelas áreas utilizadas pelos Réus.

Ora, a expressão *receitas* é neutra, sem especificar que tipo de receitas.

Portanto, não faz sentido a pretendida alteração.

Portanto, improcede esta parte da impugnação da matéria de facto.

Arrumada a impugnação da matéria de facto com a amputação parcial dessa matéria, as questões de direito suscitadas pelo recorrente ficam logo reduzidas à questão de saber se o uso temporário dos espaços, ora ocupados pelos 1º a 3º Réus foi feito

por alguém com a legitimidade substantiva para tal e/ou mediante de um negócio validamente celebrado.

Vejamos.

Está em causa a cedência do uso temporário das determinadas áreas das partes comuns de um edifício constituído em propriedade horizontal.

Nos termos do disposto no artº 1323º/1 do CC, cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do condomínio.

De acordo com esse normativo, as partes comuns de um edifício constituído em propriedade horizontal ficam sujeitas, como tais, ao regime da compropriedade.

Como se sabe, as partes comuns de um prédio constituído em regime de propriedade horizontal têm por função primordial assegurar ou criar condições que permitem a todos os condóminos o uso e a fruição das fracções autónomas a eles pertencentes.

Não obstante essa a sua função primordial, as partes comuns ou determinadas áreas delas, podem ser objecto da cedência do uso a favor de terceiros mediante contratos de arrendamento, segundo o regime de compropriedade que as rege.

Hoje em dia, não são raros, até vulgares os casos de cedência do uso a operadores de telecomunicações de uma determinada área do terraço que serve de cobertura ao prédio para a instalação de antenas de telecomunicações e a terceiros da parede exterior para

publicidades.

Através da rentabilização desses espaços das partes comuns os condóminos podem obter financiamento extraordinário para a boa conservação e gestão das partes comuns do prédio, o que sendo legalmente permissível, traz vantagens para todos os condóminos.

Nos termos do disposto nos artºs 969º e 970º do CC, o arrendamento é um contrato pelo qual uma das partes se obriga a proporcionar a outra o gozo temporário de uma coisa imóvel, mediante retribuição.

Para o senhorio, o arrendamento por prazo não superior a seis anos constitui um acto de administração ordinária, e se for por prazo superior, será um acto de disposição – artº 971º do CC.

Diz o artº 1304º/1 do CC que *na falta de regras especiais constantes do regulamento sobre administração da compropriedade, esta cabe a todos os comproprietários, os quais têm poderes para praticarem individualmente os actos necessários à conservação da coisa e conjuntamente os demais actos de administração.*

À luz do preceituado nessa norma e tratando-se de arrendamento de uma determinado espaço das partes comuns do prédio submetido ao regime de propriedade horizontal, a decisão de dar de arrendamento cabe sempre à assembleia de condóminos.

Voltamos ao caso *sub judice*.

Em consequência da amputação da resposta ao quesito 1º por

versar sobre matéria de direito, temos presente que o arrendamento dos espaços dado aos 1º e 3º Réus foi feito pela Sociedade UU.

De acordo com a matéria dos pontos s), u), v), z), aa), bb), ff) e gg) no texto da sentença, a Sociedade UU estava a actuar no centro comercial como administrador de facto a que se refere o artº1344º/1 do CC.

Na matéria da administração, a nossa lei estabelece dois regimes de administração, quais são o de administração simples e o de administração complexa.

Em qualquer dos regimes, devem existir sempre um órgão deliberativo que é a assembleia geral de condomínio e um outro executivo que é a administração.

A administração é eleita e exonerada pela assembleia e a lei permite a contratação de um terceiro para o exercício da administração.

In casu, nenhum facto constante da matéria assente demonstra que a Sociedade UU foi a empresa escolhida pelo promotor da construção do prédio, muito menos foi contratado pela administração eleita pela assembleia para o exercício de administração.

Assim sendo, quanto muito, a Sociedade UU era um mero administrador de facto.

Mesmo que ao longo do tempo tivessem sido praticados actos de

administração pela Sociedade UU, esta carecia sempre a legitimidade substantiva para o efeito e dos actos por ela praticados não podiam derivar efeitos que vinculam os condóminos não intervenientes nos actos.

É verdade, nalguns dos actos praticados pela Sociedade UU à revelia dos condóminos ou sem autorização da assembleia, as questões suscitadas por causa da falta da legitimidade substantiva deste administrador de facto podem ser resolvidas ou por aplicação do regime de prestação de serviço ou por via do instituto de gestão de negócio – *nesse sentido cf. o Acórdão do TSI de 06OUT2011, tirado no processo nº 537/2009.*

Já há situações em que os actos praticados pelo administrador de facto nunca podem vincular os condóminos.

O caso *sub judice* integra justamente nesta última situação.

Na verdade, a cedência do uso, por mais temporário que seja, de espaços das partes comuns, consubstancia-se na atribuição às partes comuns, de que são titulares todos os condóminos, de um fim diverso daquele a que elas se destinam, e na privação dos condóminos da possibilidade de usar e fruir das áreas afectadas das partes comuns, o que, face ao regime da propriedade horizontal, carece sempre da autorização conjunta de todos os condóminos do prédio – artº 1304º/1, *in fine*, do CC.

Assim sendo, os actos praticados pela Sociedade UU que têm por objecto a cedência do uso temporário daquelas áreas aos Réus mediante um contrato oneroso, são de duas uma, ou nulos ou juridicamente inexistentes, isto é, sempre ineficazes em relação

aos condóminos que são comproprietários das partes comuns.

O que quer dizer que os 1º a 3º Réus não podem invocar os tais contratos para opor à pretensão por parte do Autor de reaver os espaços em causa.

Em conclusão:

1. O Tribunal Colectivo encarregado do julgamento de facto não pode pronunciar-se sobre a questão de direito extravasando a sua competência de julgar apenas matéria de facto, sob pena de ser tida por não escrita a resposta a quesitos versando sobre matéria de direito.
2. As partes comuns de um prédio submetido ao regime de propriedade horizontal têm por função primordial assegurar ou criar condições que permitem a todos os condóminos o uso e a fruição das fracções autónomas a eles pertencentes.
3. Não obstante essa a sua função primordial, as partes comuns ou determinadas áreas delas, podem ser objecto da cedência do uso a favor de terceiros mediante contratos de arrendamento, segundo o regime de compropriedade que as rege, é o que sucede nomeadamente com os casos vulgares de cedência do uso a operadores de telecomunicações de uma determinada área do terraço que serve de cobertura ao prédio para a instalação de antenas de telecomunicações e da parede exterior a terceiros para colocação de anúncios de publicidades.
4. A cedência do uso, por mais temporário que seja, de espaços

das partes comuns de um prédio submetido ao regime de propriedade horizontal, consubstancia-se na atribuição às partes comuns, de que são contitulares todos os condóminos, de um fim diverso daquele a que elas se destinam, e na privação dos condóminos da possibilidade de usar e fruir das áreas afectadas das partes comuns, o que, face ao regime da propriedade horizontal, carece sempre da autorização conjunta de todos os condóminos do prédio – artº 1304º/1, *in fine*, do CC.

5. Os actos praticados por um administrador de facto que têm por objecto a cedência a terceiros do uso temporário das determinadas áreas das partes comuns de um prédio submetido ao regime de propriedade horizontal são de duas uma, ou nulos ou juridicamente inexistentes, isto é, sempre ineficazes em relação aos condóminos não intervenientes na prática dos actos.

Tudo visto, resta decidir.

III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em conceder provimento ao recurso, revogando a sentença recorrida e julgando procedente a acção, e em consequência condenam os 1º a 3º Réus, ora recorridos, a restituir os espaços por eles ocupados ao Autor.

Custas pelos recorridos em ambas as instâncias.

Registe e notifique.

RAEM, 04JUL2019

(Relator)

Lai Kin Hong

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong

(Segundo Juiz-Adjunto)

Ho Wai Neng