

Processo nº 155/2021

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data do Acórdão: 3 de Junho de 2021

ASSUNTO:

- Citação/notificação da Administração
- Nomeação da Administração de condomínio
- Alteração da composição e nomeação de novos membros
- Nulidade de deliberação da Assembleia de Condóminos

SUMÁRIO:

- Quando a representação de quem na acção deva ser citado ou notificado pertença a mais do que uma pessoa, basta a citação/notificação de uma delas para que se considere perfeita;
- A alteração dos membros que compõem a administração do condomínio, sem que esta seja exonerada ou cesse funções, apenas é possível nas situações previstas nos nº 4 a 6 do artº 40º da Lei 14/2017;
- É havida como a nomeação de uma nova administração a deliberação em que se altera a composição da anterior administração do condomínio aumentando o número de membros e nomeando outros para além dos que haviam sido inicialmente nomeados sem que se verifiquem as situações referidas nas disposições legais supra indicadas;

- É nula a deliberação em que se eleja uma nova administração do condomínio sem que os membros da anterior tenham sido exonerados ou cessado funções.

Rui Pereira Ribeiro

Processo nº 155/2021

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **3 de Junho de 2021**

Recorrente: **A**

Recorridos: **2020年3月28日舉行之B分層建築物D子部份(第二座)分層建築物
所有人大會會議中投下贊成票的分層建築物所有人, 由分層建築物管理
委員會(C)代表**

*

ACORDAM OS JUÍZES DO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA RAEM:

I. RELATÓRIO

A, com os demais sinais dos autos,
vem instaurar acção declarativa sob a forma de processo ordinário contra
2020年3月28日舉行之B分層建築物D子部份(第二座)分層建築物所有人大
會會議中投下贊成票的分層建築物所有人, 由分層建築物管理委員會(C)代表,também
com os demais sinais dos autos.

Pedindo que se declare nula a deliberação tomada em 28.03.2020 pela
Assembleia Geral do subcondomínio D, bloco 2, do Edifício B, na qual foi
deliberado o aumento dos membros da administração em 10 pessoas e nomeados
os respectivos sujeitos, com prazo de mandato de 1 de Abril de 2020 a 31 de
Dezembro de 2021.

Citados os Réus para querendo contestarem estes silenciaram.

Proferida sentença a julgar improcedente a acção e não se conformando o Autor com a mesma, veio esta interpor recurso, formulando as seguintes conclusões:

1. Nos autos há 17 réus sendo respectivamente D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16 e D17.
2. De acordo com os dados constantes dos autos, fls. 59 a 60, o Tribunal recorrido só ordenou citar os 10 réus que são D8, D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16 e D17.
3. Considera o recorrente, evidentemente, a citação do presente caso padeceu de vício, sendo nula nos termos dos art.ºs 141.º, 143.º e 144.º do Código de Processo Civil.
4. Considera o recorrente que, justamente devido a que foram eleitos os novos membros do órgão administrativo sem que os vogais originais tivessem sido exonerados de funções, **é inválida a deliberação** em causa, nos termos do art.º 34.º, n.º1, al. 5) da Lei n.º14/2017.
5. Embora os 7 membros originais do órgão administrativos não tenham sido exonerados realmente, os mesmos foram despojados efectivamente de funções. Na realidade, tal exoneração tácita já é um meio de ser eleger um novo órgão administrativo antes de terem sido exonerados os membros do órgão administrativo em função, quanto a isso, o recorrente considera que justamente é a situação prevista no art.º 34.º, n.º1, al. 5) da Lei n.º14/2017.
6. Considera o recorrente que existem, no subcondomínio D do Edifício B, dois órgãos administrativos diferentes, e o que fez com que exista a situação de “dupla administração do condomínio” no edifício onde vive o recorrente.
7. Pelo que, o recorrente considera que a deliberação em causa padeceu de vício, sendo uma deliberação inválida,

8. Pelo acima exposto, o recorrente considera que a citação do presente caso é nula e a deliberação em causa padece de vício, pelo que pede a V. Ex.as que seja anulada a sentença ora objecto do presente recurso, proferida pelo Tribunal recorrido constante de fls. 72 a 74v dos autos.

Notificada a Administração do Condomínio da admissão do recurso esta silenciou.

Foram colhidos os vistos.

Cumpre, assim, apreciar e decidir.

II. FUNDAMENTAÇÃO

a) Dos Factos

Da decisão recorrida consta a seguinte factualidade:

1. Desde 12 de Outubro de 2018, o autor é proprietário da fracção autónoma F, do 10.º andar do Edifício B, bloco 2, sito em Macau, na Rua XXXXXX.
2. Como actuais membros do órgão administrativo do subcondomínio D do Edifício B, D1, D2, D3, D4, D5, D6 e a D7, foram eleitos na assembleia geral do condomínio realizada em 24 de Novembro de 2018, com prazo de mandato de 1 de Janeiro de 2019 a 31 de Dezembro de 2021.
3. Segundo a deliberação indicada no facto provado n.º 2, nela não foi eleito nenhum membro suplente para o órgão administrativo.

4. No dia 28 de Março de 2020, pelas 16H30, no átrio do bloco 2 do Edifício B foi realizada a “assembleia geral especial do subcondomínio D (bloco 2) do Edifício B”.
5. Na supracitada assembleia geral especial, as pessoas presentes ocupam 21,3417% do valor total do subcondomínio D do mesmo edifício, e na 2.^a ordem de trabalho da assembleia geral especial, 94,6667% votaram a favor, ou seja 20,0353% do valor total aprovaram o aumento das dez pessoas seguintes como membros do órgão administrativo: D8, D9, D10, D11g, D12, D13, D14, D15, D16 e D17, com prazo de mandato de 1 de Abril de 2020 a 31 de Dezembro de 2021.
6. Não tendo o autor pessoalmente ou através de representante participado na referida assembleia geral especial, nem feito qualquer votação da deliberação da assembleia geral especial.
7. Até à presente data, os sete membros do órgão administrativos eleitos na assembleia e indicados nos factos provados n.º2 não foram exonerados e também não se demitiram.

b) Do Direito

São duas as questões suscitadas em sede de conclusões de recurso:

1. Nulidade de citação porque sendo 17 os Réus apenas um foi citado;
2. Nulidade da deliberação por violar o disposto na al. 5) do n.º 1 do art.º 34.º da Lei n.º 14/2017.

1. Da nulidade de citação

Reza o art.º 36.º n.º 2 da Lei n.º 14/2017 o seguinte:

«A representação judiciária dos condóminos contra quem são propostas as acções de impugnação compete à administração, salvo se ela for o autor, ou à pessoa que a assembleia geral do condomínio designar para esse efeito».

Ou seja, a primeira regra que é preciso interiorizar é que quando se impugnam as deliberações da assembleia geral, a acção é dirigida contra os condóminos que a aprovaram, pelo que, são estes e não outros os Réus na acção.

Neste sentido já se pronunciava o despacho de aperfeiçoamento da p.i. de fls. 38.

Em sentido idêntico se pronuncia em jurisprudência comparada o STJ de Portugal no Acórdão de 06.11.2008, proferido no Procº SJ20081106002784, cujo sumário consta do seguinte:

«1. Fora do âmbito demarcado nos arts. 6º/e) do CPC e 1437º do CC, e designadamente no campo da impugnação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos, a questão da legitimidade não respeita directamente ao condomínio a se, antes envolve os próprios condóminos, enquanto membros do órgão deliberativo que é a assembleia de condóminos. 2. A questão da impugnação das deliberações é uma questão entre condóminos: é neles que radica a legitimidade para impugnar e para defender a deliberação. 3. Quanto à legitimidade activa para a acção impugnatória das deliberações: são os condóminos que não tenham votado a favor da sua aprovação que podem intentar, dentro dos prazos definidos na lei, a respectiva acção de anulação; e não se exige actuação coligada, qualquer deles o podendo fazer. 4. Quanto à legitimidade passiva: só devem ser demandados, na acção de anulação da deliberação, os condóminos que, tendo estado presentes ou representados na assembleia em que foi tomada a deliberação, votaram a favor da sua aprovação, e não também os presentes ou representados que se abstiveram nem os que não estiveram presentes nem representados, mesmo os que, posteriormente, nos termos do n.os 7 e 8 do art. 1432º do CC, hajam comunicado por escrito o seu assentimento ou se hajam remetido ao silêncio.».

Nos termos ainda do mesmo n° 2 do art° 36° da Lei 14/2017 cabe à Administração do Condomínio a representação judiciária dos condóminos contra quem a acção de impugnação é proposta.

Ou seja, sendo os condóminos contra quem a acção é proposta representados pela Administração do Condomínio, é esta e não aqueles que são citados para a acção.

Na p.i. corrigida o Autor instaurou a acção contra os condóminos que votaram a favor da deliberação impugnada e indicava os 7 membros primitivos da administração.

Por despacho de fls. 51 foi ordenada a notificação do Autor para identificar os novos 10 membros eleitos para a administração e suas moradas.

Por despacho de fls. 58 foi ordenada a citação da Administração do condomínio nos termos do art° 176° n° 2 do CPC.

A folhas 59 foi passado mandado para citação onde se indicam os 10 novos membros da Administração do Condomínio, bastando que a citação se faça apenas num deles.

Reza o n° 2 do art° 176° do CPC que «2. Quando a representação pertença a mais de uma pessoa, ainda que cumulativamente, basta que seja citada ou notificada uma delas, sem prejuízo do disposto nos n.os 2 e 3 do artigo 44.º».

Assim sendo, bem se andou quando a citação da Administração, órgão colegial, aqui representado pelos seus 17 membros, foi feita apenas numa pessoa.

Contudo, concluindo-se que não há uma nova administração constituída pelas 10 pessoas nomeadas na assembleia geral onde a deliberação aqui impugnada foi

tomada, mas que, se "acrescentaram" mais 10 pessoas às 7 que haviam sido nomeadas inicialmente, então, ao proceder à citação haveria de se ter considerado os 17 membros da administração e não apenas os 10 novos.

Ou seja, até ao momento em que é proferida sentença, o processo é tramitado considerando que a Administração do Condomínio é constituída pelos 10 membros cuja nomeação aqui se impugna.

Esta situação leva-nos a colocar uma outra questão:

Caso tivesse ocorrido efectivamente uma deliberação a nomear uma nova administração sem que a anterior houvesse sido exonerada, qual delas é que havia de na acção representar os condóminos contra quem a acção é instaurada?

Aquela que não foi exonerada ou aquela que foi nomeada com a anterior ainda em funções?

O legislador limitou-se a dizer que a representação cabia à administração sem prever a situação de conflitos entre várias administrações que se considerem validamente nomeadas.

Contudo, sendo Réus na acção os condóminos que votaram a favor da deliberação impugnada - que nomeou essa outra administração -, cabendo na acção, a quem a estes (os condóminos Réus) representa, defender o interesse e a razão dos condóminos que aprovaram a deliberação impugnada, entendemos que, os interesses destes devem ser defendidos por quem de alguma forma representa os mesmos interesses e isso apenas acontece quanto à "nova" administração, isto é a administração cuja nomeação/eleição é impugnada. Uma vez que, a ser o caso de haver uma administração que não foi exonerada essa representa interesses

opostos aos dos condóminos que votaram a deliberação e como tal estará na acção do lado activo.

Assim sendo, antes de cuidar se houve uma nomeação de administração nova ou a nomeação de novos membros para a administração, bem se andou ao citar os 10 membros que a deliberação impugnada nomeou para a administração.

Tendo a citação sido feita em um destes 10 membros, de acordo com o disposto no nº 2 do artº 176º do CPC, tem que se concluir que a citação foi correctamente realizada.

Pelo que, improcede a alegada nulidade de citação.

2. Da nulidade da deliberação

A questão que se coloca nesta sede é a de saber se tendo sido nomeada uma administração, durante o exercício do mandato pode, a Assembleia Geral, aumentar o número de membros que compõe a administração e nomear outros sujeitos para além dos que havia inicialmente nomeado.

Entendeu a decisão recorrida que tal era possível.

Quanto à composição da administração dispõe o artº 38º da Lei 14/2017 o seguinte:

«1. A administração é composta por um ou mais membros, sendo exigido o mínimo de três nos condomínios com um número de fracções autónomas superior a 100.

2. Apenas podem ser membros da administração os condóminos e, quando aplicável o disposto no artigo 6.º, o usufrutuário e o promitente-adquirente.

3. Quando o membro da administração é uma pessoa colectiva, esta deve designar uma pessoa singular para exercer o cargo em sua representação.

4. O membro da administração não pode fazer-se representar no exercício do seu cargo.

5. O cargo de membro da administração é remunerável nos termos e condições resultantes da deliberação da assembleia geral do condomínio.».

Da conjugação da al. 1 do artº 22º e nº 1 do artº 39º do mesmo diploma legal é à Assembleia Geral que cabe deliberar sobre a composição da Administração, seja quanto ao número de membros, seja quanto aos sujeitos que a integram, sem prejuízo do recurso ao tribunal quando se justifique.

Ainda de acordo com o nº 2 do indicado artº 39º a Assembleia Geral "pode" eleger suplentes.

Atente-se que na redacção da lei a possibilidade de eleger suplentes - pode - é uma possibilidade que se prevê, de onde se impõe concluir que para o legislador se nada se dissesse na lei era porque se entendia que não o podia fazer.

No que concerne à duração do mandato dispõe o artº 40º do indicado diploma que:

«1. O mandato dos membros da administração não pode exceder três anos, renovável apenas mediante nova deliberação da assembleia geral do condomínio, considerando-se reduzido a três anos qualquer prazo superior.

2. A administração deve convocar, com pelo menos três meses de antecedência sobre o termo do mandato, uma reunião da assembleia geral do condomínio para eleição dos membros da administração.

3. Os membros da administração cessante mantêm-se em funções, após o termo do seu mandato, até serem eleitos ou nomeados os seus sucessores, não podendo, no entanto, a continuidade no exercício de funções ultrapassar seis meses.

4. Em caso de morte, ausência, incapacidade permanente ou exoneração de membro da administração ou quando este deixe de ser condômino ou, ainda, quando deixe de lhe ser aplicável o disposto no artigo 6.º, procede-se à sua substituição pela chamada dos suplentes conforme a ordem por que figurem na deliberação que os elegeu.

5. Se não existirem suplentes e em consequência da situação prevista no número anterior se tornar impossível reunir o quórum legalmente exigido para a tomada de decisões da administração, os membros em funções devem convocar, de imediato, uma reunião da assembleia geral do condomínio para eleição de um ou mais membros da administração, para exercício de funções até ao termo do mandato dos restantes membros da administração.

6. Se não existirem suplentes mas continuar a ser possível reunir o quórum legalmente exigido para a tomada de decisões da administração, os membros em funções incluem na ordem de trabalhos da assembleia geral seguinte a eleição de membros da administração, de modo a eleger um ou mais membros para exercício de funções até ao termo do mandato dos restantes membros da administração.».

Dos números 4 a 6 resulta como proceder em caso de impossibilidade de exercício de algum dos membros que haja sido eleito para a Administração, prevendo-se no caso de inexistência de suplentes **“e impossibilidade de reunir o quórum legalmente exigido para a tomada de decisões da administração”** a convocação de assembleia geral para eleger **“um ou mais membros”** para o exercício de funções até ao termo do mandato.

Atente-se, novamente, que a convocação imediata de assembleia para o efeito é prevista apenas para os casos em que é necessário garantir o quórum legalmente exigido para a tomada de decisões, sendo que, no caso de haver membros da administração que cessem funções, mas em que continua a haver

quórum para tomar decisões a lei só impõe que na assembleia seguinte sejam nomeados os elementos em falta.

Conjugando estas disposições com a alínea 5) do n.º 1 do art.º 34.º e no art.º 39.º, todos do indicado diploma, em que se fere com a nulidade a eleição de nova administração sem que a anterior tenha sido exonerada ou cessado funções e se estabelecem regras para a exoneração da administração, impõe-se concluir, que foi intenção do legislador, proteger a integridade da administração eleita durante o respectivo mandato.

Permitir que durante o exercício de um mandato da administração antes eleita seja alterada a composição da mesma no que ao seu número de membros respeita e se nomeiem novos membros fora das situações previstas nos n.º 4 a 6 do art.º 40.º do indicado diploma, sendo a administração um órgão colegial, mais não é do que permitir a alteração da mesma, isto é, permitir a nomeação de uma nova administração, situação que é contrária ao espírito da Lei 14/2017.

Destarte, não podemos acompanhar a decisão recorrida quando entende que é possível à assembleia geral, durante o mandato de uma administração legalmente constituída, alterar a sua composição quanto ao número de elementos e quanto aos sujeitos que a integram pela nomeação de outros fora dos casos previstos na lei.

Assim sendo, impõe-se decidir em conformidade, concluindo que a alteração da composição da administração de 7 para 17 membros e a nomeação dos 10 novos sujeitos para a integrarem constitui a nomeação de uma nova administração sem que a anterior houvesse sido exonerada nem tivesse terminado o mandato para o

qual foi eleita, o que nos termos da alínea 5) do n.º 1 do art.º 34.º da Lei 14/2017 implica a nulidade da respectiva deliberação.

III. DECISÃO

Nestes termos e pelos fundamentos expostos concedendo provimento ao recurso declara-se nula a deliberação da assembleia de condóminos de 28.03.2020 do subcondomínio D (bloco 2) do Edifício B que aprovou o aumento da composição da administração em mais 10 membros e nomeou as respectivas pessoas para a integrarem.

Custas pelos Réus e Recorridos em ambas as instâncias.

Registe e Notifique.

RAEM, 3 de Junho de 2021

Rui Pereira Ribeiro

Lai Kin Hong

Fong Man Chong