

Processo n.º 1149/2020

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 4 de Fevereiro de 2021

ASSUNTOS:

- Utilização de partes comuns do condómino e deliberações da Administração do mesmo

SUMÁRIO:

I – Quando o título constitutivo da propriedade horizontal fixa que um espaço, enquanto partes comuns de um condomínio, se destina ao estacionamento de veículos, sem que tal fosse objecto de propriedade autónoma, a Administração desse mesmo condomínio pode, mediante deliberações válidas ou regulamento aprovado, regular a forma de utilização de tais partes comuns (artigo 43º da Lei nº 14/2017 (*Regime Jurídico da administração das partes comuns do condomínio*), de 21 de Agosto) desde que seja respeitado o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal e as normas legais aplicáveis.

II – Na situação referida na alínea I), não se aplica o artigo 972º do CCM porquanto não está em causa um bem de compropriedade (individa), o mesmo se diga em relação ao artigo 1304º/2 (*administração da compropriedade*) do

CCM, por existirem regras próprias (especiais) constantes da citada Lei nº 14/2017 (artigo 43º) que disciplinam a matéria da administração das partes comuns do condomínio.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 1149/2020

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 4 de Fevereiro de 2021

Recorrente : A (A)

Recorridos : 於2019年11月17日在XX新邨2019年分層所有人大會對第6項議程、第7項議程、第8項議程投下贊成票之不確定分層建築物所有人

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

A (A), Recorrente, devidamente identificado nos autos, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 26/06/2020, que *julgou improcedentes todos os pedidos formulados na acção por ele propostas para impugnar as deliberações da Administração dos Condóminos de XX San Chun (CV2-20-0001-CAO), dele veio, em 17/09/2020, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 98 a 107, tendo formulado as seguintes conclusões :*

1. 原審法院裁定上訴人所提出的訴訟理由不成立，認為2019年11月17日XX新邨2019年分層建築物所有人大會的決議符合法律規定且能保障各小業主公平使用停車場，並認為涉案停車場根據第14/2017號法律由所有人大會就該共同部份作出管理並已具備法定票數。

2. 根據XX新邨的設定憑證，將XX新邨停車位出租予分層建築物所有人的行為明顯偏

離了該空間之原定用途。

3. 除非透過變更XX新邨的分層所有權設定憑證去改變停車場之用途，否則分層所有人不得透過任何決議作出租賃行為，並會因異於指定用途的使用而違反第6/99/M號法律第5條及第7條第1款及第2款之規定。

4. 結合《民法典》第273條的規定及《民法典》第395條第1款和第3款的規定，因涉案之租賃行為違反法律而自始無效。

5. 因此，以停車場車位租賃為標的的第8項決議同樣亦違反法律，根據第41/95/M號法律第26條結合第14/2017號法律第34條第2款規定該項決議為可撤銷。

6. 此外，以順利出租停車場的車位為目的而將停車場交由『B保安物業管理有限公司』管理，按照《民法典》第274條的規定因法律行為之目的違反法律同為無效。

7. 因此，以決議『B保安物業管理有限公司』管理停車場車位租賃為標的之第6項及第7項議程亦違反法律，根據41/95/M號法律第26條結合第14/2017號法律第34條第2款規定該兩項決議為可撤銷。

8. 此外，原審法院認為上述第6項至第8項議程因滿足第14/2017號法律第29條第1款之規定對法定人數之要求，但實際上該法律從未就分層建築物所有人對分層建築物共同部分作出租賃行為所需的法定份額明確進行規範。

9. 然而，當了解到共有物之使用的基本概念及立法原意，會得出分層建築物之共同部分亦應適用《民法典》有關共有物之規定。

10. 首先，針對分層建築物之每一所有人像有關分層建築物之共同部分之共有人及分層建築物之共同部分具有共有之性質之事實是不能否定的。

11. 《民法典》第1302條第1款規定，如共有物之使用無訂立規章，任何分層建築物所有人均可使用分層建築物的共同部分，且任何分層所有人均不能剝奪其他分層所有人使用共同部分的權利。

12. 租賃是一種將物提供予他人暫時享益的法律行為，承租人能夠對物進行專屬使用，免受任何干擾。

13. 一旦出租人與承租人建立了租賃關係，這便意味看出租人不能對租賃物進行任何享益，更不能作出任何妨礙承租人使用租賃物的行為。

14. 《民法典》第972條規定了對未分割財產之租賃合同所需要之共有人同意之要求，即使租賃期少於或等於6年，仍需要取得分層建築物所有人總值一半的同意。

15. 在針對共有下出租之情況，立法者要求最少總值一半的同意，顯示出立法者對

共有之使用權利不輕易被剝奪之重視，而同樣具共有性質之分層建築物所有人對共同部分之使用權利亦應予以同樣重視。

16. 因此，《民法典》有關分層所有權的制度以及第14/2017號法律未有明確規定的情況下，分層建築物之共同部分更應補充適用《民法典》第1299條至1312條有關共有之法律制度。

17. 故XX新邨分層建築物所有人大會未能取得《民法典》第972條結合第41/95/M號法令第26條及第14/2017號法律第34條第1款第(3)項規定所要求的贊成票而無法通過第6項至第8項議程的決議，該三項決議應被宣告無效。

18. 在尊重不同意見的前提下，倘中級法院認為涉案的第6項至第8項議程內容是對規範分層所有人對共同部分使用之決議，而非將停車位進行租賃之行為，但根據第14/2017號法律第20條規定，應由分層建築物的規章，以規範共同部分的使用、收益、安全、保存及改良。

19. 作為共同部分的停車場以有償方式給予分層建築物所有人使用便意味着限制分層建築物所有人自由使用停車場的權利，導致部分分層建築物所有人的權利遭到剝奪，該行為須透過分層建築物規章作出規範。

20. 根據第14/2017號法律第29條第3款第(2)項規定，修改分層建築物規章須至少取得分層建築物總值的過半數票通過，而該決議未能符合上述條文所要求的法定份額，故根據第41/95/M號法令第26條結合第14/2017號法律第34條第1款第(3)項規定，該三項決議應被宣告無效。

21. 因此，懇請 法官閣下廢止被上訴判決，並宣告2019年11月17日在XX新邨2019年分層建築物所有人大會中就第6項至第8項議程所作出的決議無效。

*

於2019年11月17日在XX新邨2019年分層所有人大會對第6項議程、第7項議程、第8項議程投下贊成票之不確定分層建築物所有人，
Recorridos, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 112 e 113, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 上訴人單純以分層建築物之共同部份的設定憑證不是以車輛停泊作為用途則不能出租為理由並不應獲得支持。

2. 被上訴人通過大會決議將分層建築物之共同部份出租及尋找適合的管理公司並無

損上訴人作為共有人的權利。

3. 大會的決議將分層建築物之共同部份出租及尋找適合的管理公司的3項議程全部通過，是有效的決議。

4. “**涉案停車場構成分層建築物中的共同部份，並非一個單純的共有物**”，故《民法典》第1304條之規定，並不適用於分層建築物之共同部份。

5. 被上訴人僅作出對該部份的規範及一般管理行為，並無損害上訴人在該共同部份之利益。

6. 本案中的分層建築物不存在規章，故上訴人在上訴狀中第(四)點中提出修改規章的見解，並不成立。

*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

* * *

II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS

Este Tribunal é o competente em razão da nacionalidade, matéria e hierarquia.

O processo é o próprio e não há nulidades.

As partes gozam de personalidade e capacidade judiciária e são dotadas de legitimidade “*ad causam*”.

Não há exceções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

A) 原告是澳門.....大馬路...號 XX 新邨地下...座所有權人。

B) 上述大廈於物業登記局之標示編號為 2****，上述獨立單位登錄於原告名下，編號為***。

C) 於 2019 年 11 月 17 日晚上 7 時 30 分，在.....街市...樓.....活動中心舉行了 XX 新邨 2019 年分層所有人大會。

D) 當晚出席分層所有人大會的單位數為 79 戶，其中 32 戶由受權人代表出席。

E) 原告當晚沒有出席分層所有人大會。

F) 因 2018 年 3 月 31 日 XX 新邨 2018 年分層所有人平常大會中作出的所有決議因法院的判決而撤銷，為著重新確認這些決議，故召開了是次大會。

G) 在上述大會中，第 6 項至第 8 項議程涉及 XX 新邨的停車場出租行為。

H) 上述大會中第 6 至第 8 項議程，內容如下：

第 6 項議程：討論並決議確認由“B 保安物業管理有限公司”由 2018 年 2 月 1 日至 2019 年 1 月 31 日管理本大廈之停車場。每個私家車位管理費為每月澳門幣 200 元，每個電單車位管理費為每月澳門幣 50 元；

第 7 項議程：討論並追認由“B 保安物業管理有限公司”由 2019 年 2 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日管理本大廈之停車場。收費為每個私家車位管理費為每月澳門幣 200 元，每個電單車位管理費為每月澳門幣 50 元；

第 8 項議程：討論並決議追認“XX 新邨管理委員會”於 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 2 月 15 日出租停車場車位予 XX 新邨之分層所有人，每個私家車位租金為每月澳門幣 1,400 元，每個電單車位租金為每月澳門幣 200 元，全部租金將撥入共同儲備基金並在管理合約期內由“B 保安物業管理有限公司”代為收取。

I) 第 6 項議程的總投票數為 79 票，贊成票為 46 項，反對票為 0，棄權票為 32 票，空白票為 1 票，廢票為 0 票。

J) 第 7 項議程的總投票數為 79 票，贊成票為 46 項，反對票為 0，棄權票為 32 票，空白票為 1 票，廢票為 0 票。

K) 第 8 項議程的總投票數為 79 票，贊成票為 45 項，反對票為 0，棄權票為 32 票，空白票為 0 票，廢票為 2 票。

L) 上述第 6 項至第 8 項議程均獲通過。

M) 上述大會決議並通過將停車場交由“XX 新邨管理委員會”負責出租，並由“B 保安物業管理有限公司”負責管理。

N) 於 2019 年 11 月 29 日，XX 新邨管理機關張貼了 2019 年 11 月 17 日舉行了 XX 新邨 2019 年分層所有人大會之會議紀錄。

O) 涉案 XX 新邨的分層登記於 1991 年 5 月 9 日作成。(見卷宗第 13 頁)

P) 根據 XX 新邨的設定憑證，XX 新邨的停車場是大廈的共同部份，沒有任何車位被設定為獨立單位之登記。

Q) 涉案 XX 新邨由 450 個獨立單位所組成。

R) 涉案 XX 新邨停車的圖則載於卷宗第 45 頁，當中內容在此視為全部轉錄。

* * *

IV – FUNDAMENTAÇÃO

Como o recurso tem por objecto a sentença proferida pelo Tribunal de 1ª instância, importa ver o que o Tribunal *a quo* decidiu. Este afirmou na sua douta decisão:

*

- 第 71 背頁至 72 背頁：

根據《民事訴訟法典》第 217 條第 1 款，接納原告適時在反駁中追加的訴因及補充請求。

*

根據《民事訴訟法典》第 429 條第 1 款 b 項，本院認為訴訟程序之狀況容許無需更多證據已可全部審理原告的全部請求及被告提出的抗辯，因此作出下列判決書。

*

1) 案件敘述：

A(下稱“原告”，詳細身份資料載於卷宗)，針對於 2019 年 11 月 17 日在 XX 新邨 2019 年分層所有人大會對第 6 項議程、第 7 項議程、第 8 項議程投下贊成票之不確定分層建築物所有人，後者由 XX 新邨管理機關代表(下稱“被告”，詳細身份資料載於卷宗)向本院提起本通常宣告案，請求判處本案理由成立，並由於 2019 年 11 月 17 日進行的分層所有人大會決議中第 6 項至第 8 項議程違反法律，根據第 41/95/M 號法令第 26 條結合第 14/2017 號法律第 34 條第 2 款規定，撤銷上指三項決議。

*

被告作出卷宗第 24 至 36 頁之答辯，當中除了指出原告所提出的理由不成立，尚指出原告不具備正當性的抗辯。

*

原告作出卷宗第 70 至 72 背頁之反駁，當中除主張被告所提出的抗辯理由不能成立外，尚要求增加訴因及補充請求(此一聲請已在上方獲得接納)。

有關補充請求為：一旦法庭裁定原告於起訴狀的請求不成立時，亦應裁定涉案所有人大會第 6 項議程、第 7 項議程、第 8 項決議無效。

*

隨後，被告提交的卷宗第 74 至 80 頁的再答辯，主張應裁定原告的訴訟理由不成立。

2) 訴訟前提：

本院對此案有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力。

訴訟雙方具有正當性。(就被告提出的正當性問題，有關問題實際上涉及原告的實體正當性－即原告在實體法上有否爭議大會決議的權利，與程序正當性無關)

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

3) 事實部份：

基於被告未有就起訴狀中的部份事實進行爭執，法庭根據《民事訴訟法典》第 410 條的規定，考慮當事人已自認的事實部份，以及載於卷宗內具完全證明力的文書，認定下列對本案審理屬重要的事實：

(.....)

4) 理由說明：

透過是次訴訟，原告要求撤銷涉案在分層所有人大會中作出的三個決議，或補充地宣告有關決議為無效(見第71背頁至72背頁)。

為支持其訴訟請求，原告提出兩組理據：

1. 樓宇中之車位出租的前提要求必須是有關部份為獨立單位且用作機動車輛停泊的用途。然而，根據涉案分層建築物的設定憑證，涉案的空間並沒有為 XX 新邨任一分層建築物所有人設定任何專屬使用權，非為獨立單位，在此情況下，涉案三項決議有損害分層建築物所有人權益之虞，根據第 41/95/M 號法令第 26 條結合第 14/2017 號法律第 34 條第 2 款規定，有關決議的標的違反法律(尤其是違反《民法典》第 1302 條及第 1325 條第 2 款 b 項及第 3 款)；

2. 涉案三項決議違反《民法典》第 1304 條第 3 款 a 項之規定，因為該等決議沒有取得分層建築物過半數獨立單位的所有人(即 450 個獨立單位的一半－225 戶以上)通過。

*

考慮到兩項理由，本院決定立即審理原告提出的理據，而不審理被告提出的、涉及

原告的正當性抗辯。第一個理由是考慮到原告同時主張涉案的三個決議無效，第41/95/M號法令第9條不排除原告有要求宣告有關決議屬無效的正當性；第二個理由是，經分析原告的訴訟理由，本院相信不管原告有否要求宣告有關決議無效或可撤銷的實體正當性，其主請求及補充請求均不能成立。

讓我們分析原告的兩項理據。

*

- 原告的第一項理據：

從十二月十七日第6/99/M號法律當中規定可以得知，都市房地產的用途是指有關房地產使用於特定用途(例如是居住、商業、工業、停泊車輛等)的適格性。

為著車輛停泊，並非只有分層建築物中的獨立單位方可以用作該用途。例如一所沒有設定分層登記的酒店，當中可以存在用於停泊車輛用途的位置。從實務中可知，在澳門，就分層建築物中的停車位而言，至少有四種設定的模式：第一，是按照《民法典》第1315條第2及第3款，將每一個停車位設定為獨立的獨立單位；第二，是將整個停車場設定為一個獨立單位，每名車位所有權人擁有該獨立單位的一個份額，即俗稱的“分數車位”；第三，是每個停車位屬於大廈的共同部份，但當中特定的、經定界的停車位的專屬使用權獲賦予特定的獨立單位(見《民法典》第1324條第1款i項及第2款b項)；第四，是停車位屬於大廈的共同部份，且有關車位的使用權並沒有專屬地賦予分層建築物的任一所有權人(見《民法典》第1324條第1款i項及j項)。

只要經過有權限當局的認證，上述例子中的酒店，以及四種模式中的停車場，均可用於停泊車輛用途。

載於卷宗第45頁的圖則顯示，涉案停車場的位置可以用於停泊車輛的用途，因此，涉案三個將有關停車場交由管理機關出租的決議，本身並沒有改變該共同部份的用途¹。

那麼，在涉案停車場屬於大廈的、可用於停泊車輛用途的共同部份²的情況下，讓我們分析涉案的三項決議有否違反法律或損害了分層建築物所有人的權益。

首先，就第6及第7項決議，有關決議不過是就大廈的共同部份選任相應的管理服務的提供者，並訂定相應的管理費。根據第14/2017號法律第22條第18項，所有人大會有權選中分層建築物管理服務的提供者，因此，此兩項決議不存在原告所指的瑕疵。

就第8項決議，有關決議內容為“討論並決議追認「XX新邨管理委員會」於2018年3月31日至2019年2月15日出租停車場車位予XX新邨之分層所有人，每個私家車位租金為每月澳門幣1,400元，每個電單車位租金為每月澳門幣200元，全部租金將撥入共同儲備基金並在管理

¹ 可以質疑的是，所有人大會第8項決議有否違反法律及損害了分層建築物所有人的權益，但此一問題與涉案空間的用途無關。

² 就此一定性，訴訟雙方均同意，且根據《民法典》第1324條第1款i項及j項有關空間也應得出此一結論。

合約期內由「B保安物業管理有限公司」代為收取。”(底線強調部份由我們所加)

本案中，透過卷宗第45頁的圖則，可以發現涉案停車場的私家車及電單車停車位的數目明顯少於大廈獨立單位的總數(450個)，無法確保每戶均可享有一個停車位置使用。

在此情況下，大廈有權限的機關顯然有必要制定合適的標準，使大廈中有意使用車位的分層所有人能公平的使用大廈的共同部份，只要有關標準不構成《民法典》第1325條第3款所指的“濫加限制”。

而在本案中，根據八月二十一日第41/95/M號法令第26條及第14/2017號法律第73條所適用之第14/2017號法律第43條第1款第8及第10項，管理機關有權作出涉及共同財產的保全行為，以及規範及監督共有物的使用及為共同利益而提供的服務。而根據第14/2017號法律第48條第4款規定，所有人大會對一切由管理機關所作的決定，有其確定性。³根據此等規定，分層所有人大會具有相應權限，規範及監督涉案的共有物 – 停車場的使用，只要有關規範不構成對分層所有人所享有的權利的“濫加限制”。

葡萄牙最高法院⁴曾就相類似的問題作出如下的分析：“A garagem existente no prédio está descrita na propriedade horizontal como sendo um bem comum, de utilização exclusiva de alguns dos condóminos, entre os quais a entidade proprietária da fracção N, do bloco B, ou seja, o “BPI L... - S... de L... F..., SA”

Por força da locação a favor da A., ficou esta investida no direito possessório de uso que à locadora pertencia, pelo que pode esta usar a cave e sub-cave, nos mesmos termos que o podia fazer a locadora.- art. 1022.º, 1031.º do CC.

No título constitutivo da propriedade horizontal não estava indicada a forma de ocupação dos espaços comuns, designadamente onde os respectivos titulares do direito de uso, poderiam estacionar as suas viaturas.

E como ficou provado que no espaço destinado a estacionamento de viaturas não há possibilidade física para todos os que nele têm direito a estacionar usarem esse espaço simultaneamente, não podia a Assembleia de Condóminos deliberar sobre quem deve ser excluído, sendo certo que face ao título o locador condómino excluído tem um direito idêntico aos demais, por estar a ocupar o lugar do locador, também ele condómino.- art. 1422.º do CC.

Como explicou Henrique Mesquita na Revista de Direito e Estudos Sociais n.º 23-138, não podem ser suprimidos ou coarctados pela Assembleia de Condóminos ou pelo Administrador direitos especiais de uso que hajam sido conferidos pelo título constitutivo da

³ 就何謂確定性，可見中級法院2020年4月2日第75 /2020號卷宗所作的合議庭裁判。

⁴ Ac. STJ, proc. n.º 66/2001.S1, de 03-12-2009.

propriedade horizontal.

A individualização de espaço de utilização em zonas comuns ou o seu regime de utilização é tarefa que se insere nos poderes do Administrador do Condomínio.- art. 1430.º-1 e 1436.º-g) do CC..

Embora este seja, por via de regra, a entidade responsável por dar execução às deliberações da Assembleia de Condóminos, tem competência própria para regular o uso das partes comuns.

Só se mostra obrigado a levar à execução as deliberações da Assembleia de Condóminos quando estas não colidam com os regulamentos e disposições legais e administrativas relativas ao condomínio.

Por isso, não pode o Administrador do Condomínio (que representa os condóminos), refugiar-se em deliberações da Assembleia de Condóminos que vão directamente contra o título constitutivo da propriedade horizontal que define a propriedade e compropriedade dos bens (e o inerente direito de uso das partes comuns), e por isso se mostram contaminadas com vícios insanáveis.- art. 1422.º do CC.

O Condomínio (na pessoa do Administrador) deve por isso ser condenado a reconhecer o direito da A., enquanto titular do uso de um condómino, com direito à fruição da cave e sub-cave (tal como os outros condóminos que à face do título detenham tal direito), devendo por isso entregar-lhe a chave e providenciar sobre a forma como o direito deve ser assegurado e exercido.

A impossibilidade física de ocupação dos espaços da cave e subcave só acontece se todos os condóminos, simultaneamente, a ocuparem.

E se não é possível fisicamente haver lugar para todos ao mesmo tempo, tem o Administrador do condomínio de diligenciar por si ou através da Assembleia de Condóminos, por forma a arranjar-se solução que viabilize o direito da A. a também aceder e usar o espaço cujo direito ao uso também lhe pertence, repartindo o direito colectivo segundo critérios de equidade, que poderão passar, por exemplo, pela distribuição de tempos (horários diurno ou nocturno, por dias da semana ou mês), pela marcação não individualizada de espaços físicos para ocupação, (fazendo-se esta segundo os espaços livres a cada momento, conforme um vulgar local de estacionamento na via ou num parque), o estabelecimento de escalas de ocupação, ou a estipulação de outras soluções abertas à criatividade (por que não compensações financeiras, designadamente a nível de atenuação das despesas de condomínio de quem não precise de ocupar fisicamente a garagem em

determinados dias ou horas)?

Em qualquer dessas situações (ou muitas outras abertas à criatividade do Administrador ou dos condôminos) será possível otimizar a fruição por todos do espaço comum sem ser em situação de privilégio de alguns e à custa da negação do direito de outros.” (底線強調部份由我們所加)

在本案中，面對車位數目之缺乏與分層建築物所有人人數之多，分層所有人大會實難以確保所有小業主均有一個車位使用。面對此等困難，所有人大會可行的手段較為有限，例如，可考慮的手段包括：

- 分時段容許小業主停泊，使每名小業主均能使用車位⁵；

- 制定相應的安排，根據大廈停車場的客觀條件，以公平合理的方法選出有權使用車位的人士，並以一定周期輪換。在此情況下，獲分派使用機會的小業主支付相應的金錢，有關款項由沒有享益的小業主或大廈的共同基金收取⁶；

- 按小時的形式容許各小業主停泊⁷。

涉案第8項決議實際上只包含兩個決定：1. “出租”⁸停車場車位予XX新邨之分層所有人⁹；2. 定出相應的收費。

就上述第8項決議的兩項內容，正如上方的分析，考慮到分層所有人大會具有規範及監督涉案的共有物－停車場的權限，且考慮到涉案停車場的客觀條件，本院認為該決議符合法律規定且屬於保障各小業主公平使用停車場的合理之舉，因此原告提出的第一項理由，不足以支持有關決議存在任何違法性。

在此，就原告在起訴狀第35條的陳述，本院希望多作兩點補充。事實上，正如上方所述，涉案第8項決議明確列明並容許的，是將車位“出租”予XX新邨之分層所有人，而並非出租予非屬分層所有人以外的第三者。在已有此一決議的情況下，大廈的管理機關只可能按決議內容，將車位“出租”予XX新邨之分層所有人。而一旦管理機關偏離涉案第8項決議，將車

⁵ 但此一方法似乎並不現實。考慮到涉案車位數與大廈獨立單位數之間的較大差額，即使是以時段劃分亦似乎難以滿足所有小業主。另外，對每名小業主而言，每天只能使用數小時或每月只能使用數天的車位，也並不一定是妥善的解決辦法。

⁶ 又或甚至無須支付任何金錢代價。但除更佳見解外，本院相信對比起無償使用，要求獲分派使用機會的小業主支付相應的金錢代價，顯然更公平可取。而有必要強調的是，涉案第8項決議所決定的，是將車位“出租”予XX新邨之分層所有人，而從沒有容許管理機關將車位出租予非屬分層所有人以外的第三者。倘是決定容許出租予第三者，有關決議或有可能屬違法，但是，在分層所有人本身屬共同部份的共有人的情況下(見《民法典》第1323條第1款後部份)，在各共有人之間制定的使用規則及收費安排，本質上屬於共同部份的管理事宜，無論所有人大會使用何種措辭，似乎也不能被視作租賃關係的存在(見《民法典》第969條)。

⁷ 但此種方法也難以逃離要求小業主支付金錢代價的需要，否則，在無收費的情況下，有可能出現先將車輛停泊進場的小業主會有長間停泊並佔用車位的情況，變相對其他小業主不公。

⁸ 如註腳6最後部份，無論所有人大會使用何種措辭，似乎也不能被視作租賃關係的存在。

⁹ 而非出租予分層所有人以外的第三者。

位出租予分層所有人以外的第三者，這也不導致決議無效或可撤銷，因為出現問題及應受質疑的，是管理機關的決定及安排，而在此情況下，任何自認權利受損的人(尤其是大廈小業主，包括原告)，根據第14/2017號法律第48條第1款，應就管理機關的決定向大會提出申訴。

除此以外，遇有管理機關在執行大會第8項決議，並依據第14/2017號法律第43條第1款10項及第11項，就停車場有權使用者的選擇方式或使用者的輪換時間安排有所不公時，這也不導致所有人大會第8項決議無效或可撤銷，因為出現問題及應受質疑的，同樣是管理機關的決定及安排，任何自認權利受損的人應就管理機關的決定向大會提出申訴。

綜合以上理由，除應有尊重外，本院相信原告提出的第一項理據，不足以支持涉案的第6至第8項理據出現可撤銷的瑕疵。

*

- 原告的第二項理據：

原告的第二項理據是涉案三項決議違反《民法典》第1304條第3款a項之規定，因為該等決議沒有取得分層建築物過半數獨立單位的所有人(即450個獨立單位的一半 – 225戶以上)通過。

除應有尊重外，原告此一理據也不能成立。

涉案停車場構成分層建築物中的共同部份，而並非一個單純的共有物。顯然，適用於單純的共有物的《民法典》第1304條第3款a項之規則，不能直接適用於分層建築物中的共同部份。就此等共同部份，依據第14/2017號法律第43條第1款第10項，其管理屬於大廈的管理機關¹⁰，而如上言，不妨礙所有人大會就有關共同部份的管理，在具備法定票數的情況下，通過與管理有關的決議。

基於上述理由，除應有尊重外，本院相信原告提出的第二項理據，不足以支持涉案的第6至第8項理據出現無效的瑕疵。

*

綜合上述分析，無論認為原告是否具備要求宣告涉案三項決議屬可撤銷或無效的實體正當性，在原告所主張的瑕疵並不存在的情況下，必須裁定原告的所有請求理由不成立。

5) 裁決：

綜上所述，本院裁定：

- 不審理被告在答辯狀中提出，涉及原告的實體正當性的抗辯；
 - 原告的所有訴訟理由不成立，並就其針對被告提出的所有請求，開釋被告。
- 訴訟費用由原告負擔。

¹⁰ 其選任是透過所有大會決議(見第14/2017號法律第22條第1項)，即大廈的各共有人選出。另外，見八月二十一日第41/95/M號法令第10條。

登錄本判決及依法作出通知。

Quid Juris?

Ora basicamente concordamos com a decisão ora recorrida e acrescentamos nesta sede ainda o seguinte:

1) - O Recorrente invocou a invalidade das deliberações por entender que elas violaram o disposto no artigo 5º e 7º/1 e 2 da Lei nº 6/99/M, de 17 de Dezembro, que consagram:

Artigo 5.º

(Vinculação à destinação constante das licenças de utilização)

A utilização de prédios urbanos, suas partes ou fracções, para os fins previstos no artigo anterior deve respeitar o fim ou fins constantes das respectivas licenças de utilização.

Artigo 7.º

(Utilização diversa da destinada)

1. É proibida qualquer utilização indevida de prédio urbano.

2. Consideram-se indevidamente utilizados um prédio urbano, sua parte ou fracção, sempre que o respectivo proprietário, concessionário por aforamento, arrendamento ou concessão gratuita, ocupante por licença, superficiário, enfiteuta, usufrutuário, usuário ou morador usuário, condómino, arrendatário, sub-arrendatário, comodatário, cessionário de posição contratual, cessionário de exploração ou transmissário de empresa comercial ou de estabelecimento industrial, ou legítimo possuidor:

a) Os afectar, jurídica ou materialmente, na sua forma ou substância, a fim ou fins diversos daquele ou daqueles a que se destinam, nos termos dos artigos anteriores ou, quando exigível por lei, do licenciamento administrativo da actividade aí exercida;

b) Consentir que terceiros os afectem, utilizem ou gozem, nos termos previstos na alínea anterior;

c) Os utilizarem ou gozarem, ou consentirem que terceiros os utilizem ou gozem, em violação do disposto no Capítulo seguinte.

3. Consideram-se terceiros apenas os detentores ou possuidores precários; não é terceiro quem adquira a posse, por inversão do respectivo título, de má fé ou com violência.

Nitidamente improcede o argumento do Recorrente, visto que as partes comuns em discussão se destinam ao estacionamento de veículos conforme o título constitutivo do condomínio em causa (fls. 37 a 45) não há assim alteração da finalidade das partes comuns em causa. O que se discute é que como se utiliza e administra tais partes comuns.

2) - Depois, no entender do Recorrente, as deliberações infringiram também o disposto no artigo 972º do CCM, posto que as deliberações ora postas em crise, que permitem a utilização das partes comuns pelos condóminos para estacionamento de veículos mediante pagamento de valores prefixados, constituem uma forma de arrendamento, e como tal, face ao normativo citado, é exigido o consentimento da metade dos comproprietários.

Também não tem razão neste ponto o Recorrente, já que a matéria ínsita em tais deliberações se situa no âmbito do poder da Administração, pois é uma forma de regular (administrar) a utilização das coisas comuns (artigo 43º/1) e 10) da Lei nº 14/2017, de 21 de Agosto), não é aplicável, por isso, o artigo 972º do CCM (que regula a situação de dar de arrendamento enquanto o objecto da compropriedade não está dividida, não é o caso).

3) – Um terceiro argumento invocado pelo Recorrente para defender

a sua posição é o de que o conteúdo das deliberações aprovadas deve ser incorporado num regulamento do condomínio, o que não existe, e como tal viola também o artigo 20º/1 da citada Lei nº 14/2017, de 21 de Agosto. Mais uma vez não lhe se assiste razão, visto que o artigo 20º da citada Lei manda:

Regulamento do condomínio

1. Nos condomínios com mais de dez fracções autónomas deve existir um regulamento do condomínio, disciplinando o uso, a fruição, a segurança, a conservação e o melhoramento das partes comuns.

2. Na primeira reunião da assembleia geral do condomínio, os condóminos deliberam sobre o procedimento a adoptar para a elaboração e aprovação do regulamento do condomínio, salvo se o mesmo já existir ou for aprovado nessa reunião.

3. Na falta da deliberação prevista no número anterior ou se, decorridos seis meses sobre aquela reunião, ainda não existir um projecto de regulamento, a administração elabora um e convoca uma reunião da assembleia geral do condomínio que, após a análise desse projecto e dos projectos alternativos apresentados por condóminos, delibera sobre a aprovação do regulamento do condomínio.

4. Se na situação prevista no número anterior a assembleia geral do condomínio não aprovar o regulamento, compete à administração aprová-lo.

5. As alterações ao regulamento do condomínio dependem de deliberação da assembleia geral do condomínio, aprovada nos termos do disposto no n.º 3 do artigo 29.º

6. O regulamento vincula os condóminos, os terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas e quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas.

Ora, a norma citada não diz que tal conteúdo só pode ser disciplinado pelo regulamento, sendo certo que é aconselhável fazê-lo por regulamento.

O que importa é que tal matéria está na esfera do poder da Administração e ela deve ser sujeita à aprovação da assembleia dos condóminos, o que foi feito. Pelo que, não há censura a fazer no que se toca às deliberações em causa.

Quanto ao demais, subscrevemos basicamente a argumentação tecida na douta sentença recorrida e como tal mantemos a decisão sob impugnação.

Concluindo, é do nosso entendimento que, em face das considerações e impugnações da ora Recorrente, a argumentação produzida pelo MMo. Juíz do Tribunal *a quo* continua a ser válida, a qual não foi contrariada mediante elementos probatórios concretos, trazidos por quem tem o ónus de prova, razão pela qual, ao abrigo do disposto no artigo 631º/5 do CPC, é de sustentar e manter a posição assumida na decisão recorrida.

*

Síntese conclusiva:

I – Quando o título constitutivo da propriedade horizontal fixa que um espaço, enquanto partes comuns de um condomínio, se destina ao estacionamento de veículos, sem que tal fosse objecto de propriedade autónoma, a Administração desse mesmo condomínio pode, mediante deliberações válidas ou regulamento aprovado, regular a forma de utilização de tais partes comuns (artigo 43º da Lei nº 14/2017 (*Regime Jurídico da administração das partes comuns do condomínio*), de 21 de Agosto) desde que seja respeitado o conteúdo do título constitutivo da propriedade horizontal e as normas legais aplicáveis.

II – Na situação referida na alínea I), não se aplica o artigo 972º do CCM porquanto não está em causa um bem de compropriedade (individa), o

mesmo se diga em relação ao artigo 1304º/2 (*administração da compropriedade*) do CCM, por existirem regras próprias (especiais) constantes da citada Lei nº 14/2017 (artigo 43º) que disciplinam a matéria da administração das partes comuns do condomínio.

*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

* * *

V – DECISÃO

Em face de todo o que fica exposto e justificado, os juízes do Tribunal de 2ª Instância **acordam em negar provimento ao presente recurso,** mantendo-se a decisão recorrida.

*

Custas pelo Recorrente.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 4 de Fevereiro de 2021.

(Relator)
Fong Man Chong

(Primeiro Juiz-Adjunto)
Ho Wai Neng

(Segundo Juiz-Adjunto)
Tong Hio Fong