

Processo n.º 701/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Relator: Fong Man Chong

Data: 06 de Novembro de 2025

ASSUNTOS:

- Adiamiento da hora do início da reunião marcada na convocatória

SUMÁRIO:

I – Em matéria de avaliar se reúne o quórum para a respectiva reunião, a hora fixada na convocatória para o início da reunião é para ser obrigatoriamente cumprida, pois a fixação da hora tem por objectivo:

a) – Para saber se tem ou não o quórum para se reunir;

b) – Permitir a cada um dos condónimos saiba que esteja disponível ou não naquela hora para tomar parte na reunião, e no caso negativo, justifica-se ou não constituir procurador para nela participar;

c) – Assegurar o direito de informação e o direito de participação na reunião dos condóminos.

II – Conforme os factos considerados assentes, mesmo com o adiamento do início da reunião das 20H00 para 23H00, não se reuniu o quórum para este efeito, é de concluir-se pela reunião não convocada e como tal inválidas as deliberações alegadamente aprovadas.

O Relator,

Fong Man Chong

Processo nº 701/2025

(Autos de recurso em matéria cível)

Data : 06 de Novembro de 2025

Recorrentes: - **Os condóminos do Edifício Jardim X que votaram favoravelmente na assembleia geral do condomínio realizada em 27 de Julho de 2023 (於 2023 年 7 月 27 日的 X 花園分層建築物所有人大會中投下贊成票的分層建築物所有人)**

Recorridos : - (A)
- (B)
- (C)
- (D)
- (E)

*

Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I - RELATÓRIO

Os condóminos do Edifício Jardim X que votaram favoravelmente na assembleia geral do condomínio realizada em 27 de Julho de 2023 (於 2023 年 7 月 27 日的 X 花園分層建築物所有人大會中投下贊成票的分層建築物所有人), Recorrentes, devidamente identificados nos autos, discordando da

sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 27/05/2025, veio, em 13/06/2025, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 418 a 428, tendo formulado as seguintes conclusões:

1. 原審法庭在本案中裁定原告理由及請求成立，並裁決宣告X花園分層建築物所有人大會於2023年7月27日會議上作出的全部決議均屬無效。

2. 現行的第14/2017號法律雖然規定了分層建築物所有人大會的部份運作規則包括出席、投票及紀錄等，但對於召開會議的時間以及時長，出席的業主是否必須強制留在現場直至會議結束，我們似乎看不到這一個規定。

3. 原審法庭不斷針對管理機關是在晚上11時30分才宣布會議開始，但卻忽略了客觀事實上，會議到底是什麼時候實際上召開，而透過本案已證的事實可以明顯看到，相關所有人大會事實在晚上8時已經開始了。

4. 管理機關在準備召開是次所有人大會時，是提前在大廈張貼召集書，而召集書上已載明了該日的所有人大會將於8點開始。

5. 管理機關在2023年7月27日晚上8時已設定好召開會議的場地，文件，義工，街坊總會派遣的人員，以及所有的管理機關成員均於晚上8時出現於現場工作。

6. 本澳存在大大小小不同規模的屋苑，有的屋苑只有十多伙，有的屋苑只有一幢數十伙，有的屋苑擁有多幢及過千個單位，而位於本澳黑沙環人口密度最高的黑沙環之X花園便是一個連單位、車位、舖位合共擁有過千單位的大型屋苑。

7. 法律是否要求所有人大會於召集書時間所定之時刻，出席人數便需要達至法定人數，否則會議需要取消？

8. 就該問題，原審法庭在判決書第8頁的理據中作出其認定，針對當到達所有人大會會議指定時間而因人數尚未滿足法定要求時，管理機關能否繼續延長等候時間直至有足夠的業主數目？原審法庭認為現行第14/2017號法律並無規定這一可能性。

9. 原審法庭的上述認定，換一種說法即法律無規定這一可能性表示法律禁止該做法，因此在本案管理機關將會議一直延至晚上11點時是不可以的。

10. 上訴人對原審法庭的認定表示尊重，但無法認同，因為，站在上訴人的角度，在規範民事法律關係的私法領域，法律無規定亦無明文禁止的狀況下，應代表有關做法是可行及

合法，而非如原審法庭般認為新法無規定這一可能性便屬禁止。

11. 原審法庭同時援引了被廢止的《民法典》第1347條第3款(即舊有分層建築物管理制度)針對第二次會議的制度，上訴人不知悉原審法庭引用上述舊制度規定之原因，因為該舊制度與本案的情況根本不同，舊制度所規範的是在第一次所有人大會無法達到所需人數時，可以在免除召集的情況下，召集第二次會議，且在第二會議中將投票的票數門檻降低。

12. 然而，我們在本案所討論的情況，是所有人大會按時召集時人數未達至法定要求時，管理機關能否繼續延長等候時間直至有足夠的業主數目之問題。

13. 明顯地，現行14/2017號法律並無針對該方面之規定，那麼管理機關或者業主在召集所有人大會時，是否能夠這樣做呢？上訴人認為當然可以。

14. 第14/2017號法律屬於規範分層建築之私法範疇，法律本身沒有規定亦沒有禁止的情況下，相關召開所有人大會的業主們有自由裁量權就法律強制規定以外的運作規則作出決定。

15. 我們認為立法者在制定第14/2017號法律時沒有將召開所有人大會時的具體運作規則包括召集時間一到是否立即需要所有業主親身到場、業主是否需要留待整個會議開完才可以離開、所有大會召開期間主席是否可以基於人數不足或者其他事宜而於同一日相應延長會議是十分合理的。

16. 因為基於本澳存在各種不同類型的大廈，有伙數很少單幢大廈、有伙數過百上升的大型屋苑、有結合會所商場的綜合型屋苑，立法者希望留下空間，該大廈的業主根據彼等大廈的實際情況進行運作。

17. 另一方面，在符合一些第14/2017號法律強制規定的情況下，立法者亦希望留下一些彈性讓業主作出處理，因為將所有會議運作的細節均規定入法律中，只會令到所有人大會更難召開，而這將引致大廈失去管理或在一些重大事宜上得不到處理而得不償失。

18. 當然，我們亦需要去分析這種做法是否會引致大廈業主的利益受損，或者造成不公平的情況，但明顯地並沒有。

19. 業主們均知悉當日晚上8點將召開所有人大會，且彼等即使8時下來投票，亦有人協助及登記，並無需要該等業主等候至晚上11點。

20. 上訴人認為，在現行第14/2017號法律制度下，分層建築物所有人大會只要在召

集書所定之時間召開，且在當日內完成，一般情況下均應視為有效，除非當時在場的業主提出反對意見，或大廈多數業主的意願是不欲繼續進行有關所有人大會，管理機關才應該結束會議。

21. 而現行法律制度下，法律亦沒有要求業主在投票後需要親身留在現場，其提交投票後，隨時可以離開，因為每名業主可能均有自己的私人事務需要處理，我們不能強制要求其留在現場至大會召開完畢。

22. 另一方面，透過卷宗無論是書證或者人證的證言，我們並沒有看到2023年7月27日晚上曾經有業主質疑管理機關的該等做法，亦沒有業主因為時間延長而要求擇日再召開所有人大會。

23. 案中五名原告在當日並沒有出席所有人大會。

24. 由於管理機關將所有人大會會議延長之做法並沒有受到法律禁止，因此在沒有違反一般善良風俗或者其他法律所禁止之情況前提下，不應將之視為不當情事。

25. 上訴人在尊重原審法庭的前提下必須提出原審法庭認為相關會議嚴重妨礙分層所有人行使他們的投票權一說是錯誤的。

26. 上訴人在尊重原審法庭的前提下必須提出原審法庭將相關所有人大會的召開時間認定為晚上11點後是錯誤的。

27. 上訴人在尊重原審法庭的前提下必須提出原審法庭將已召開的所有人大會視為等同召開未召集的會議亦是錯誤的。

53. 中級法院法官 閣下應宣告中級法院法官 閣下應認定管理機關決定於晚上11時後召開所有人大會的行為等同已經召集的會議，並不受法律所禁止，沒有違反法律規定。

28. 首先，針對A9單位，原審法庭質疑相關授權書之日期及指出有關授權書是訴訟提起後方提交，然而，問題是透過卷宗資料可以顯示，案中大廈之管理機關於相關業主大會召開時才成立不久，機關成員均為大廈業主及義工，大部份甚少處理文書工作，對於處理如此大量的文件及業主資料，於答辯時未能尋獲而無法提交實屬正常。

29. 另一方面，原審法庭不能簡單地質疑相關日期，而應該對應卷宗尚有的其他資料以便得出心證，去判斷有關授權上的日期到底屬筆誤與否，事實上，透過附於卷宗之資料可以顯示，A9單位業主洪泉聰已提交其個人身份證副本並在其上簽署有關身份證副本是為著2023年

7份使用，結合相關授權，原審法庭理應將有關授權視為單純筆誤並將之列入有效票數。

30. 至於BJ7及BK11單位，兩個單位分別由兩名姓名顯示應為女士之人士簽署，由於大廈管理機關在制作出席表時是以業主查屋紙資料製作，而透過查屋紙上之資料顯示，雖然BJ7業主(F)及BK11業主(G)查屋紙均顯示未婚，但考慮根據查屋紙買入日期，彼等分別於2010年及2000年買入有關單位，至今已相隔15年及25年，相關單位的簽署人有可能是彼等之配偶，故原審法庭理應依職權調查該兩名人士之民事狀況以便核實相關資訊。

31. 事實上，上訴人仍然想在本上訴就被告正當性表明立場，原告曾經在補正起訴狀時將存在問題之單位剔出被告範圍，但遭原審法庭反對。

32. 原告的上述做法理應是正確的，雖然該等原告認為有問題之票數以贊成票方式出現，但考慮到原告質疑有關贊成票的有效性，原審法庭理應將該等票數剔出被告範圍，而該等單位之業權人應以證人身份(若其同意)出席於庭審中協助查明有關票數是否有問題。

33. 對於該等類型案件中的被告身份，由於是以捆綁式的形式由一眾本身毫無關係或互不相識、又或對事件一無所知之分層所有人提出，當包括親身形式、授權形式、表面顯示有瑕疵、不完整或沒有授權之單位，與我們在司法實踐中所適用的採用形式正當性的原則不同。

34. 原審法庭曾於案件初端批示中要求原告更改被告身份為“於2023年7月27日的X花園分層建築物所有人大會中投下贊成票的分層建築物所有人”。對於何謂“投下贊成票之分層建築物所有人”，上訴人認為應是可確定及毫無疑問之贊成票，而該等原告認為出現瑕疵的票數，本身就將成為被審查之標的，不應作為被告一併被列入。

35. 因為，我們在本案所要處理的並不是上述11個單位之票數是否有效的問題，若是為著處理該問題，那麼這些原告認為有問題的票數之單位當然應該成為被告。然而，本案是針對有關決議是否符合法定票數之問題，因此，該等本身被原告認為存在問題的票數就理應不被列入被告身份。

36. 被告正當性是初級法院及中級法院依職權審理的權限範圍。

37. 因此，原審法庭將之一併視為被告的做法是錯誤的。

38. 中級法院法官閣下應依職權審理上述被告正當性之瑕疵，並將上述11個單位之票數被告抽出被告身份，及後，將本案發回重審，由上述11個單位之票數的所有權人向法庭說明相關票數及投票意向。

綜上所述，

1. 請求尊敬的中級法院法官 閣下裁定本上訴理由成立，裁定 X 花園分層建築物所有人大會於 2023 年 7 月 27 日會議上所作出之全部決議有效。又或

2. 針對結論第 28 至 38 點所提出之事實，將有關案件發回初級法院進行重審，以便核實判決提及之 11 個單位之票數有效性問題。

判處由被上訴人承擔本案引致之訴訟費用及職業代理費。

*

(A), (B), (C), (D) e (E), Recorridos, com os sinais identificativos nos autos, ofereceu a resposta constante de fls. 432 a 436, tendo formulado as seguintes conclusões:

針對上訴人提出的理據，被上訴人不認同並提出如下理據。

1. 本案中，原審法庭經分析已證事實及獲證事實後，認定如下(見判決書第9頁及第10頁):

(1) 管理機關決定繼續於晚上11時後召開所有人大會的行為等同召開未經召集的會議，根據第14/2017號法律第34條第1款第4項的規定，在未經召集的分層所有人大會通過的決議屬無效；

(2) 於2023年7月27日當晚在X花園大廈分層建築物所有人大會內表決通過的第二和第三項決議因未經法定票數通過，應被宣告無效；

(3) A15、AA14、BE10、BO7、L11、A9、BJ7、BK11、D15、AN9、AR14之贊成票不應視為有效票，經扣減該等無效票後，第二和第三項決議同樣未經百分之二十五的票數通過，應被宣告為無效。

2. 繼而最終裁定宣告X花園分層建築物所有人大會於2023年7月27日會議上作出的全部決議均屬無效。

3. 在上訴人的上訴陳述中，其理據僅有兩點：其一，法律無禁止管理機關不能將會議延長至11點再宣佈召開；其二，針對被原審法庭認定為無效贊成票的A9、BJ7、及BK11單位，上訴人認為A9於本案嗣後補交之授權書應予以接受，而BJ7及BK11簽署人可能是業主的配偶所簽署，但是法庭並沒有作出調查。

4. 經分析後，可以看見上訴人並沒有質疑原審法庭所認定的事實，相反，其只是以自身個人的理解去質疑法庭。

5. 除了應有的尊重外，被上訴人認為上訴人的理據是沒有道理的。

6. 首先，X花園分層建築物所有人大會原定於2023年7月27日晚上8時召開是次會議，這個時間無論是大會前的召集通知，亦或是當晚的會議記錄，均是如此記載。

7. 然而，根據獲證事實J、K、L及M點，管理機關以不符合正常做法的方式從2023年7月27日中午12時便允許有投票權的業主填寫投票意向，此時距離原定開會的時間提前8個小時。

8. 通常情況下，除了召集及繕立會議錄，其餘步驟應在大會會議開始前及在會議進行過程中完成。

9. 根據街坊總會的三名證人之證言，其等指出即便是大會當日召開前的現場準備工作，在合理的程度上亦只允許提前半小時至一小時。

10. 可見管理機關的行為違反法定程序，但即便如此，直至夜晚8時，出席大會的業主仍是寥寥無幾，或者說是未達至法定的25%份額(由於該會第二項議程根據14/2017號法律第29條第2款(四)項需獲得分層建築物總值中占百分之二十五份額通過)。

11. 透過出席是次庭審的證人，包括前管理機關成員(H)、街坊總會代表(I)、(J)及(K)，均指出負責籌辦是次大會的管理機關並未有作出任何行動，既不宣告召開大會，亦不取消是次會議並定出第二次召集時間，而是一直等待到夜晚11時多才宣佈召開大會。

12. 同時，管理機關亦是透過掃樓的方式才達到其等聲稱的份額超過建築物總值的25%。

13. 上述行為不僅完全違背第14/2017號法律第27條及第28條關於「出席登記」及「投票」規定的通常程序，亦導致他人對透過上述方式獲得的選票是否為X花園具有投票權之業主所填寫而存有疑問，這毫無疑問將直接影響大會決議的真實性及有效性。

14. 此外，正如原審法庭所指出的見解：本個案中，所有人大會直至到晚上11時後再正式召開，已經嚴重超過原定的開會時間，這一做法將嚴重妨礙分層所有人行使他們的投票權，因為嚴格意義上，他們需要親身或透過代理人一直由晚上8時等候至11時多才能投票，顯然，本案管理機關於晚上11時後才開始會議的行為是違背了召集書所記載的內容，而事實上，管理機關正確的做法應該是宣佈大會因人數不足而未能召開，並透過另一召集行為來召開新的

會議見被上訴判決第9頁)。

15. 原審法庭的理解是正確的，也符合慣常的做法，無論上訴人想表達涉案大廈的業主人數或單位有如何多如何複雜，但每位具有投票權利的業主都應該受到保護，第14/2017號法律為分層建築物共同部分的管理所定下的制度及背後的精神都應被遵守。

16. 否則，倘若按照上訴人的理解，只要管理機關願意，其等為了通過任何決議或者是湊齊占25%份額的業主席大會及作出投票，可以將有關會議宣佈召開的時間無限期地延長下去。

17. 上述觀點顯然是不能被接受的，基於此，應裁定上訴人的上訴理由不成立。18. 至於上訴人所主張的第二點理據，被告的正當性從未受到上訴人的質疑或對此提出上訴。

19. 在案件初期，原審法庭將全部有投贊成票的分層建築物所有人列為被告，其目的在於未經開庭審理前，沒有人知悉其等的票數是否存在不被法庭接受的瑕疵，所以法庭這麼做完全是保護所有已作出投票的業主的訴訟權利，讓他們有機會可以針對被上訴人提出的主張作出防禦。

20. 更何況，被告於彼時提供全部選票予法庭時完全未提及存在瑕疵的選票，而是將有關選票全部列入大會議程的投票結果內。

21. 最後，上訴人提及的A9、BJ7及BK11單位的授權書及選票問題，由於法庭已詳細說明理由(見被上訴判決第10頁)，且在事實及證據方面無爭議，故此其理由明顯不成立，請求法庭予以駁回。

*

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 excepções ou questões prévias que obstem ao conhecimento do mérito da causa.

* * *

III – FACTOS ASSENTES:

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

已確定事實

- A. X 花園位於澳門…大馬路…號，於物業登記局之物業標示編號為…。(已確定事實 A 項)
- B. 第一原告為上述分層建築物 AA16 獨立單位的所有人。(已確定事實 B 項)
- C. 第二原告為上述分層建築物 AC13 獨立單位的所有人。(已確定事實 C 項)
- D. 第三原告為上述分層建築物 AG15 獨立單位的所有人。(已確定事實 D 項)
- E. 第四原告為上述分層建築物 AM16 獨立單位的所有人。(已確定事實 E 項)
- F. 第五原告為上述分層建築物 AF12 獨立單位的所有人。(已確定事實 F 項)
- G. 於 2023 年 7 月 06 日，X 花園管理機關定於 2023 年 7 月 27 日晚上 8 時召開 X 花園分層建築物所有人大會，地點設於 X 花園內街(近 XX 物業管理清潔服務有限公司)，是次大會擬討論三項議程，分別為：(已確定事實 G 項)
- 1) 第一項議程：討論並決議在出席的分層建築物所有人中選出 1 人為會議主席，以便主持本次會議及繕立大會會議錄；
 - 2) 第二項議程：討論並決議通過 X 花園單方終止及解除與 XX 物業管理清潔服務有限公司(准照編號：…)的分層建築物管理服務的合同及其提供之管理服務，並授權由 X 花園管理機關全權處理有關事務；
 - 3) 第三項議程：討論並決議通過授權「X 花園管理機關」處理「X 花園」在每筆澳門幣壹拾伍萬元正 (MOP150,000) 【每年上限不超過澳門幣壹佰萬元正(MOP1,000,000)】以內之共同設施或共同部分維修工程，而無須召開分層建築物所有人大會通過，即由管理機關依大會授權處理之，並以通告方式於工程開展前知會各分層建築物所有人（相關工程之開展須經管理機關之半數以上成員書面同意下方可進行），相關的工程費用由共同儲備基金支付，倘共同儲

備基金沒有足夠財政資源時，則由全體業主按單位所佔樓宇之百分比共同攤分。以及由管理機關主席代表本大廈全體分層建築物所有人向房屋局申請“樓宇維修資助及無息貸款計劃”，以資助有關維修工程的部份費用，並由其處理為進行申請所需之一切行為及必要的手續。(見卷宗第 24 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)

H. 於 2023 年 7 月 27 日的大會上，通過了以下三項議程，大會主席簽署會議錄確認以下內容：(已確定事實 H 項)

1) 第一項議程：投票結果：贊成(25.42%份額)，反對(0%份額)，棄權(0.067%份額)，空白(0%份額)，廢票(0.204%份額)

決議結果：通過(L) (16 樓 X) 為會議主席，並由會議主席編寫及簽署大會會議錄。

2) 第二項議程：投票結果：贊成(25.507%份額)，反對(0%份額)，棄權(0.067%份額)，空白(0%份額)，廢票(0.117%份額)

決議結果：通過。

3) 第三項議程：投票結果：贊成(25.404%份額)，反對(0.181%份額)，棄權(0%份額)，空白(0.106%份額)，廢票(0%份額)

決議結果：通過。(見卷宗第 25 頁，其內容在此視為獲完全轉錄)

I. 第一原告至第五原告未對上述所有人大會的決議投贊成票。(已確定事實 I 項)

經開庭審理後，獲得證實的調查基礎內容：

J. 於分層建築物所有人大會仍未召開前，管理機關於 2023 年 7 月 27 日中午 12 時起接受分層建築物所有人於是次大會出席名單上登記及派發選票予分層建築物所有人填寫投票意向。(第 1 條疑問點)

K. 直至 2023 年 7 月 27 日晚上 8 時，出席的分層建築物所有人所佔的份額也未超過分層建築物總值的 25%。(第 3 條疑問點)

L. 於當晚 8 時後，因會議法定人數不足，管理機關曾派出人員前往「X 花園」每幢大廈，逐家逐戶要求分層建築物所有人作出投票。(第 4 條疑問點)

M. 約於夜晚 11 時多，管理機關聲稱出席的分層建築物所有人已超過佔分層建築物總值 25%，宣佈召開 X 花園分層建築物所有人大會會議。(第 6 條疑問點)

N. 無論是 7 月 27 日晚上 8 時或者是晚上 11 時後，現場親身或透過代理人出席大

會的所有人所佔的分層建築物總值均未達到百分之二十五。(第 7 條疑問點)

O. A15、AA14、ANR/C、BE10、BO7、L11 六個單位無人簽署出席表，但對大會議程投出贊成票，但其中 ANR/C 的業主簽發了出席和投票授權書予(M) – 見卷宗附件 1 第 151 頁。
(第 9 條疑問點)

P. A9、BJ7、BK11、D15 四個單位非由業主簽署出席表及有對大會議程投出贊成票，但直至當晚會議結束，簽署人並無提交授權書。(第 10 條疑問點)

Q. AN9、AR14 兩個單位對大會議程投出贊成票，但出席表僅作打勾"√"而無簽名。
(第 11 條疑問點)

R. 於 7 月 27 日當晚由管理機關聲稱收集到的贊成票涉及 357 個獨立單位(見卷宗第 277 頁至 281 頁背頁)，佔建築物總價值的 25.541%，其中：

- A15 及 A9 單位分別各佔 0.098%;
- AA14、L11 及 BK11 單位分別各佔 0.06%;
- ANR/C 單位佔 0.110%
- BE10 及 R10 單位分別各佔 0.041%;
- BO7 及 AR14 單位分別各佔 0.089%;
- AI16、BJ7、D15 及 AN9 單位分別各佔 0.064%。(第 12 條疑問點)

* * *

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:

一、概述

第一原告: (A)，男性，成年，持有澳門永久性居民身份證編號…，聯絡地址位於澳門…(身份資料詳載於卷宗);

第二原告: (B)，女性，成年，持有澳門永久性居民身份證編號…，聯絡地址位於澳門…(身份資料詳載於卷宗);

第三原告: (C)，男性，成年，持有澳門永久性居民身份證編號…，聯絡地址位於澳

門…(身份資料詳載於卷宗);

第四原告: (D), 男性, 成年, 持有澳門永久性居民身份證編號…, 聯絡地址位於澳門…(身份資料詳載於卷宗); 及

第五原告: (E), 男性, 成年, 持有澳門永久性居民身份證編號…, 聯絡地址位於澳門…(身份資料詳載於卷宗)。

針對

被告: 於2023年7月27日的X花園分層建築物所有人大會中投下贊成票的分層建築物所有人(身份資料詳載於卷宗第277至281頁)。

提起本通常宣告訴訟程序, 請求如下(見卷宗第257頁):

- 宣告撤銷X花園分層建築物所有人大會於2023年07月27日會議上作出之第一項及第三項決議, 以及宣告第二項決議無效。

*

被告獲傳喚後, 提交第288至298頁的答辯狀。

*

其後, 法院作出了載於卷宗第334至336頁的清理批示, 並對事實事宜進行了篩選。

*

本法庭對此案具管轄權。

訴訟形式恰當。

雙方具當事人能力、訴訟能力及正當性。

沒有無效、抗辯或妨礙審理本案實體問題且依職權須即時解決的先決問題。

*

二、事實

經查明, 法庭認定如下事實:

(……)

*

三、理由說明

本案中, 原告提出於2023年7月27日晚上召開的X花園分層建築物所有人大會內作出的三項決議因出現違反法律的情況而應被撤銷或宣告無效, 具體理據如下:

1. 管理機關允許業主於 2023 年 7 月 27 日中午 12 時開始填寫出席登記及進行投票;

2. 當晚出席大會及作出投票的業主數目未滿足法定份額；
3. 管理機關直至晚上 11 時 20 分前仍未有宣佈召開大會或延期舉辦大會；
4. 管理機關在當晚大會出席人數不足的情況下，向未有到大會現場的業主提供選票，使他們毋須出席大會及簽署出席登記照樣可以對大會三項議程作出投票。

因此，原告認為2023年7月27日當晚召開的所有人大會違反了第14/2017號法律第27、28及第29條第2款的規定，應該撤銷第一、三項決議和宣告第二項決議無效。

針對原告提出的請求和理據，被告表明了反對的立場。

現須審理上述爭議。

*

決議的非有效

首先，根據已確定事實H項(當中援引了卷宗第25頁的會議錄內容)，涉案被質疑的2023年7月27日召開的X花園分層建築物所有人大會會議通過了三項決議內容，而且會議錄所記載的會議時間是晚上8時正，這顯然並非事實，因為根據已證事實第K項，直至當天晚上8時，出席的分層建築物所有人所佔的份額也未超過分層建築物總值的25%，又根據已證事實第M項，約於夜晚11時多，管理機關才聲稱出席的分層建築物所有人已超過分層建築物總值25%，並宣佈召開X花園分層建築物所有人大會會議。所以，真正召開和開始大會的時間是晚上11時之後，而非晚上8時，這已經遠超出召集會內所寫的原定開始會議的時間。

但問題是，當到達指定時間而因人數尚未滿足法定要求時，管理機關能否繼續延長等候時間直至有足夠的業主數目？在現行第14/2017號法律內並無規定這一可能性，但在過去舊有制度內(即被廢止的《民法典》第1347條第3款)，則有“第二次會議”的制度，即“如在原定時間經過一小時後，出席之所有人數目仍未達致所需之人數，且在召集書中無定出另一日期，則視為已召集另一次會議於翌週同一日、同一地點及同一時間舉行；在第二次會議中，如出席之分層建築物所有人擁有之份額至少占分層建築物之總值之四分之一，則大會得以出席之所有人之多數票作出決議，但法律明確要求特定之法定多數者除外”，但正如前述，“第二次會議”的制度沒有被新法所繼受，立法會第二常設委員會在第4/V/2017號意見書(第36頁)內曾經提及法案提案人的回應內容：“…基於現時操作中實在難以達到該款關於通過決議的法定人數要求，有很多個案是開不成第一次會議，需待翌日再開第二次會議，這樣才能順利開會。既然在絕大多數的情況下第一次會議均開不成，法案就直接將第一次會議的百分比降低。…”

可見，其實在第14/2017號法律內並不存在第二次會議的機制，因為立法者已經從原來舊法(《民法典》第1347條第1款)要求決議須由占超過分層建築物總值一半的份額通過，直接

下降至由占超過分層建築物總值百分之十五的份額的出席業主的多數票便足以通過一般的大會決議，以及下降至百分之二十五的份額來通過涉及新法第29條第2款規定的事項的決議，而對於那些仍未能按此要求通過決議的情況，立法者並沒有給予進行“第二次會議”的機會，即不存在以更低門檻召開和通過會議的可能性。

本個案中，所有人大會直至到晚上11時後再正式召開，已經嚴重超過原定的開會時間，這一做法將嚴重妨礙分層所有人行使他們的投票權，因為嚴格意義上，他們需要親身或透過代理人一直由晚上8時等候至11時多才能投票，顯然，本案管理機關於晚上11時後才開始會議的行為是違背了召集書所記載的內容，而事實上，管理機關正確的做法應該是宣佈大會因人數不足而未能召開，並透過另一召集行為來召開新的會議，法庭認為管理機關決定繼續於晚上11時後召開所有人大會的行為等同召開未經召集的會議，根據第14/2017號法律第34條第1款第4項的規定，在未經召集的分層所有人大會內通過的決議屬無效。

此外，根據已證事實N項，證實了無論是7月27日晚上8時或者是晚上11時後，現場親身或透過代理人出席大會的所有人所占的分層建築物總值均未達到百分之二十五，然而，根據當晚的大會會議錄，被爭議的三項決議均獲超過占大廈總值百分之二十五的業主贊成票所通過，那麼，須提出的問題是那些業主是透過什麼方式投下他們的贊成票？根據第14/2017號法律第28條第2款，具有投票權的人士要麼親身出席投票，要麼透過代理人進行投票，並沒有第三種可能，因此，在已證事實N項的背景下，可以得出的結論是當晚對涉案三項決議進行表決時，親身或透過代理人進行投票的人士所占的份額也不可能有百分之二十五。

由於涉案獲通過的第二及第三項決議涉及第14/2017號法律第29條第2款第2項和第4項的事宜，須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之二十五，又根據同法律第34條第1款第3項，如決議未經所需的票數通過，決議即屬無效，基於此，法庭認為於2023年7月27日當晚在X花園大廈分層建築物所有人大會內表決通過的第二和第三項決議因未經法定票數通過，應被宣告無效。

在此須額外補充的是，根據已證事實O、P、Q及R項，A15、AA14、BE10、BO7、L11五個單位無人簽署出席表，但卻對大會議程投出贊成票，有關票數明顯不應被視為有效票；而A9、BJ7、BK11、D15四個單位非由業主簽署出席表，但有對大會議程投出贊成票，不過直至當晚會議結束，簽署人並無提交授權書，他們的票數也不應被視為有效票；最後，AN9、AR14兩個單位對大會議程投出贊成票，但出席表僅作打勾“√”而無簽名，同樣地，不應被視為有效票。經扣減該等無效票後，第二和三項決議同樣未經百分之二十五的票數通過，應被宣告為無效。

*

總結，於2023年7月27日，X花園大廈分層建築物所有人大會內所表決通過的三項決議因出現第14/2017號法律第34條第1款第3項及第4項規定的瑕疵，應被宣告無效。

而就上述問題的審理結果將妨礙對原告提出的其他問題之審理。

*

四、決定

綜上所述，本法庭現裁定各原告的訴訟理由及請求成立，裁決如下：

- 宣告X花園分層建築物所有人大會於2023年07月27日會議上作出的全部決議均屬無效。

訴訟費用由被告承擔。

作出通知及登錄。

*

Quid Juris?

É de verificar-se que todas as questões levantadas pelo Recorrente já foram objecto de análise e decisão por parte do Tribunal recorrido, e nesta sede de recurso, o Recorrente apenas veio a repetir a sua argumentação anteriormente tecida, pelo que, limitamo-nos a acrescentar as seguintes considerações:

1) – O artigo 24º da Lei nº 14/2017, de 21 de Agosto, dispõe:

Convocatória

1. A convocatória da reunião da assembleia geral do condomínio é afixada no átrio de entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, durante os 20 dias que antecedem a reunião.

2. Se o condómino, em data anterior à da convocação, tiver comunicado à administração, por escrito, a intenção de ser notificado para as reuniões da assembleia geral do condomínio por outras formas, nomeadamente por depósito na caixa de correio ou por correio electrónico, deve a convocatória ser-lhe enviada por essa forma, desde que o condómino tenha fornecido os elementos necessários para o efeito.

3. A convocatória é redigida em uma das línguas oficiais, devendo, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua.

4. A convocatória deve indicar:

- 1) A data, hora e local de realização da reunião;
- 2) A ordem de trabalhos da reunião;
- 3) O endereço para envio dos instrumentos de representação previstos no artigo 26.º

5. Se a ordem de trabalhos incluir a aprovação das contas respeitantes ao último ano ou a aprovação do orçamento para o ano em curso, a convocatória deve indicar, também, que a assembleia geral do condomínio pode deliberar sobre o assunto por mais de metade dos votos dos condóminos presentes.

Depois, o artigo 32º da citada Lei manda:

Actas das reuniões

1. São obrigatoriamente lavradas actas das reuniões da assembleia geral do condomínio por quem nelas tenha servido de presidente ou, se este não lavar, por membro da administração.

2. As actas devem conter, pelo menos, os seguintes elementos:

- 1) O local, dia, hora do início e do encerramento e ordem de trabalhos da reunião;
- 2) O nome do presidente da reunião;
- 3) A percentagem do valor total do condomínio correspondente aos votos dos condóminos presentes ou representados na reunião;

4) O exacto teor das deliberações propostas e o resultado das respectivas votações, com especificação da percentagem dos votos favoráveis, contra e da abstenção;

5) A expressa menção do sentido de voto de algum condómino que assim o requeira;

6) A assinatura da pessoa que lavra a acta.

3. Salvo deliberação da assembleia geral do condomínio em sentido distinto, incumbe à administração guardar toda a documentação relativa às reuniões da assembleia geral do condomínio, nomeadamente as actas, as listas de presenças e os instrumentos de representação.

4. A documentação referida no número anterior deve ser facultada às pessoas mencionadas no n.º 6 pela administração ou por quem tiver sido designado para esse efeito pela assembleia geral do condomínio.

5. Deve ser afixada cópia da acta da reunião da assembleia geral do condomínio no átrio da entrada do edifício, ou de cada um dos edifícios, se o condomínio tiver mais de um, ou em outro local de passagem comum aos condóminos, no prazo de 10 dias após a reunião e por um período mínimo de 15 dias, devendo a cópia da acta, sempre que possível, ser acompanhada de tradução quando houver condóminos que se expressem apenas na outra língua oficial.

6. As deliberações devidamente consignadas em acta vinculam os condóminos, os terceiros titulares de direitos sobre as fracções autónomas e quaisquer possuidores ou meros detentores das mesmas.

A questão principal que se discute nestes autos prende-se com a de saber se a hora para o início da reunião fixada na convocatória é para ser obrigatoriamente cumprida? Ou pode ser adiada a qualquer maneira?

Para nós, a hora fixada na convocatória para o início da reunião é para ser obrigatoriamente cumprida, pois a fixação da hora para iniciar a respectiva

reunião tem por objectivo:

- a) – Para saber se tem ou não o quórum para se reunir;
- b) – Permitir a cada um dos condónimos saiba que esteja disponível ou não naquela hora para tomar parte na reunião, e no caso negativo, justifica-se ou não constituir procurador para nela participar;
- c) – Assegurar o direito de informação e o direito de participação na reunião dos condóminos.

2) – Por outro lado, quem convoca a reunião, tem o dever de certificar no início da reunião se estão verificados todos os requisitos legalmente prescritos para esta finalidade. Logo, quem tem a competência para decidir que o início da reunião possa ser adiado para uma hora, ou duas horas depois? Ninguém, porque o assunto já está decidido na convocatória, qualquer alteração é inválido. Pois, não há nenhuma norma que confere tal poder a quem que seja para decidir naquela hora e sobre apenas este ponto. Igualmente não existem deliberações que autorizem tal comportamento.

3) – Ou seja, chegada a hora marcada, uma de duas hipóteses: ou tem quórum, ou não tem. Nesta última hipótese, não há outra alternativa senão convocar nova reunião para outro dia.

4) – Pelo que, é de verificar que a lei não confere competência a ninguém para decidir, na hora marcada para o início da reunião, adiar umas horas depois, assim é que se considera o início da reunião com a presença de mais pessoas. Na falta de fundamento legal, é de considerar que a reunião realizada com o adiamento de 3 horas depois como não convocada e como tal são nulas as deliberações tiradas nessa mesma reunião não convocada.

5) - Por último, conforme os factos considerados assentes - *cfr.* 約於夜晚 11 時多，管理機關聲稱出席的分層建築物所有人已超過佔分層建築物總值

25%, 宣佈召開 X 花園分層建築物所有人大會會議。(第 6 條疑問點); 無論是 7 月 27 日晚上 8 時或者是晚上 11 時後, 現場親身或透過代理人出席大會的所有人所佔的分層建築物總值均未達到百分之二十五。(第 7 條疑問點) –, é de verificar-se mesmo com o adiamento, não se reuniu o quórum necessário, o que implica a impossibilidade de se reunir e aprovar as deliberações respectivas.

Pelo expendido, **é de negar provimento ao recurso, mantendo-se a sentença recorrida.**

*

Síntese conclusiva:

I – Em matéria de avaliar se reúne o quórum para a respectiva reunião, a hora fixada na convocatória para o início da reunião é para ser obrigatoriamente cumprida, pois a fixação da hora tem por objectivo:

d) – Para saber se tem ou não o quórum para se reunir;

e) – Permitir a cada um dos condónimos saiba que esteja disponível ou não naquela hora para tomar parte na reunião, e no caso negativo, justifica-se ou não constituir procurador para nela participar;

f) – Assegurar o direito de informação e o direito de participação na reunião dos condóminos.

II – Conforme os factos considerados assentes, mesmo com o adiamento do início da reunião das 20H00 para 23H00, não se reuniu o quórum para este efeito, é de concluir-se pela reunião não convocada e como tal inválidas as deliberações alegadamente aprovadas.

*

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 sentença recorrida.

*

Custas pelos Recorrentes.

*

Registe e Notifique.

*

RAEM, 06 de Novembro de 2025.

Fong Man Chong (Relator)

Seng Ioi Man (Primeiro Juiz-Adjunto)

Choi Mou Pan (Segundo Juiz-Adjunto)