

Processo n.º 492/2021
(Autos de recurso cível)

Data: 18/Novembro/2021

Descritores:

- **Legitimidade processual**

SUMÁRIO

- Face à relação material controvertida apresentada pela autora, mais precisamente, tendo a autora celebrado com a administração de condóminos um acordo, nos termos do qual foi atribuída à autora responsabilidade pela gestão das partes comuns do edifício e pela cobrança das quotas de condomínio mensais, enquanto a administração fica incumbida de auxiliar a autora na cobrança daquelas despesas em caso de necessidade, recorrendo aos meios judiciais para o efeito, aquela (autora) é necessariamente parte legítima da acção em que se pede o pagamento das quotas de condomínio em falta.

O Relator,

Tong Hio Fong

Processo n.º 492/2021
(Autos de recurso cível)

Data: 18/Novembro/2021

Recorrente:

- Sociedade de Administração de Propriedades A, Limitada (autora)

Objecto do recurso:

- Despacho de indeferimento liminar

Acordam os Juizes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I) RELATÓRIO

Sociedade de Administração de Propriedades A, Limitada, com sinais nos autos (doravante designada por "autora" e "recorrente") intentou junto do Juízo de Família e de Menores do Tribunal Judicial de Base, acção declarativa comum sob a forma ordinária contra os condóminos do edifício "X X Fa Un", devidamente identificados nos autos (doravante designados por "réus"), pedindo ao Tribunal que os condene a pagar àquela determinadas quantias pecuniárias.

Submetidos os autos a despacho liminar, foi a petição liminarmente indeferida.

Inconformada, recorreu a autora jurisdicionalmente para este TSI, em cujas alegações formulou as seguintes conclusões:

"I. 對事實前提認定錯誤以及錯誤適用法律 – 主請求及誘發參加

1. 針對原審法院關於原告不具正當性以管理合同為由對被告提出起訴的判決，在法律適用的問題上，除給予應有之尊重外，原告不能認同。

2. 原告針對第一被告至第十一被告提起本訴訟程序，是基於十一名被告分別為XX花園XX閣單位的所有權人，原告至少自2014年起便開始為XX花園(XX閣、XX閣、XX閣)(以下簡稱為“XX花園”)提供物業管理服務，但十一名被告分別於2015年10月至2018年8月期間沒有繳付屬其所有單位的管理費用，故請求判處十一名被告向原告各自支付相應的管理費用及因遲延支付構成的損害賠償金。

3. 正如起訴狀第一條至第十三條所述，2014年1月19日，“XX花園”召開首次分層建築物所有人大會，當中第4項決議通過繼續聘請原告為“XX花園”提供共同部分的管理服務，並授權“XX花園”管理委員會(以下簡稱為“管委會”)於任期內代表“XX花園”全體分層所有人與原告簽訂管理合同(見起訴狀附件3，相關內容在此視為完全轉錄)。

4. 按照《民法典》第1356條第1款(第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》(以下簡稱“新法”)第49條亦有相應的規定)，於2014年7月18日，原告與“管委會”正式簽訂管理合同(以下簡稱為“管理合同”)，為期一年(即2015年7月18日到期)，住宅單位每月管理費為MOP\$290.00，和共同儲備基金為MOP\$29.00，合共為MOP\$319.00(見起訴狀附件4，相關內容在此視為完全轉錄)。

5. 按照“管理合同”第(一)款A項，“管委會”代表全體業主委託原告以提供在“XX花園”的樓宇物業管理服務，負責及執行合同所列明一切內容及責任。每月由原告收取相應之管理費數額及負責代“管委會”收取共同儲備基金並按時交付給“管委會”(見起訴狀附件4，相關內容在此視為完全轉錄)。

6. 結合“管理合同”第(一)款B項、C項的規定以及附件二，“管委會”與原告雙方均同意，凡是享有管理服務的任何住宅單位、車位及鋪位，如無合法或為原告所接受的理由拒交管理費及共同儲備基金的，原告有義務根據澳門相關法律，在必要時通過法律途徑索取，直至交清。(在合約有效期內)“管委會”有義務協助原告追收拖欠之管理費及共同儲備基金(見起訴狀附件4，相關內容在此視為完全轉錄)。

7. 其後，“管委會”定期換屆，但無任何一方按“管理合同”第(四)款(“新法”第49條第4款亦有對於管理合同期間屆滿的認定作相應的規定)所協定的提前60日以書面形式通知另一方提出解除合約，故相關“管理合同”自動續約。

8. 故此，原告於2015年7月18日後至2018年8月31日，繼續維持對“XX花園”提供管理服務。

9. 2016年1月至2017年9月，原告將“XX花園”住宅單位每月管理費調升至MOP\$370.00，調升管理費是基於通貨膨脹及澳門實施管理員及清潔員最低工資影響。

10. 2017年10月至2018年8月，原告將“XX花園”住宅單位每月管理費下調為MOP\$330.00，維修基金為MOP\$40.00，即合共為MOP\$370.00。

11. 其次，按起訴狀第二十五條至第二十八條所述，2014年7月18日至2018年8月31日，原告受“管委會”之委託，為上述分層建築物“XX花園”提供綜合性整體物業管理服務，原告為履行上述大廈管理工作的所有支出全數是由原告支付(見起訴狀附件8至附件18，相關內容在此視為完全轉錄)。

12. 所以，按照原告與“管委會”簽訂“管理合同”的協議，只要在“管理合同”存續期間(即2014年7月18日至2018年8月31日)，原告是獲賦予收取所有分層建築物所有人每月管理費的權力，有關管理費亦是屬於原告協議有權收取的自身報酬，“管委會”亦已授權原告自己追討所有分層建築物所有人欠繳之管理費用及共同儲備基金，“管委會”亦有義務協助原告追收拖欠之管理費及共同儲備基金。

13. 故此，在本案中“管理合同”存續期間(即2014年7月18日至2018年8月31日)內，原告是有積極正當性自行追討所有分層建築物所有人欠繳之管理費用及共同儲備基金。

14. 另一方面，針對原審法院關於駁回透發參加XX花園管理委員會的聲請的判決，在法律適用的問題上，除給予應有之尊重外，原告同樣不能認同。

15. 原告之所以同時於起訴狀提出請求原審法院批准誘發“管委會”聯同原告

一同參加本訴訟，是因為原告考慮到《民法典》第1359條第1款(相應規定在“新法”第45條)的規定，“管委會”針對管理費具有提訴的正當性(此見解載於澳門初級法院輕微民事案件法庭第PC1-16-0684-COP號輕微民事案 – 履行金錢債務於2017年3月7日所作出的裁決，見起訴狀附件3，相關內容在此視為完全轉錄)。

16. 召喚的理由及欲保存之利益正如起訴狀所論述(見起訴狀第六十九條至第七十五條，相關內容在此視為完全轉錄)，根據《民法典》第1357條第1款i)項及第1359條的規定(相應規定在“新法”第43條第1款第12項及第45條)，在“XX花園”召開分層建築物所有人大會並選出“管委會”後，當大廈住戶欠繳管理費用，應由“管委會”向拖欠管理費的住戶提起司法訴訟，以追討管理費及其他尚欠款項。

17. 但須留意的是，原告與“管委會”簽訂上述提及的“管理合同”(尤其是第(一)款A項及第(三)款)中清楚訂明，只要在“管理合同”存續期間，由分層所有人直接將管理費及共同儲備基金交付給原告，而原告是獲賦予收取所有分層建築物所有人每月管理費的權力，有關管理費亦是屬於原告按協議有權收取的自身報酬。

18. 事實上，原告受“管委會”委託下為“XX花園”提供綜合性整體物業管理服務的整個期間，是原告承擔了大廈管理工作的全數開支(見起訴狀附件8至附件18，相關內容在此視為完全轉錄)，倘法庭日後裁定分層建築物所有人需要支付管理費，有權獲得所判的管理費的亦應當是原告，而並非“管委會”。

19. 其次，“管理合同”當中亦約定了“管委會”有義務協助原告共同追收拖欠之管理費共同儲備基金，所以根本並不如原審法院所假設般“召喚管理機關作為原告逼迫其對被告提起訴訟”。

20. 為著保障原告收取管理費的權益，“管委會”應當按“管理合同”所約定的與原告共同提出本訴訟，原審法院亦應當接納原告以誘發“管委會”參加本訴訟。

21. 否則，倘若“管委會”不參與本訴訟，原告得不到“管委會”協助下是無權基於合同關係請求本案被告們支付管理費及損害賠償金額(《民事訴訟法典》第61條第2款)。

22. 綜上所述，在本案中，“管理合同”存續期間(即2014年7月18日至2018年8月31日)內，原告是有積極正當性自行追討所有分層建築物所有人欠繳之管理費用及共同儲備基金，或者原審法院應當接納原告以誘發“管委會”參加本訴訟來彌補作為原告一方的正當性。

23. 針對同類型的案件，澳門中級法院於第904/2020號合議庭裁判(源自初級法院第一民事法庭第CV1-20-001-CAS號簡易宣告案)中指出: “..... Caso o que esteja em causa seja a ilegitimidade adjectiva esta haverá de ser aferida em função de relação material controvertida, tal como é configurada pela autora.

A este respeito o que a Autora alega é que por assembleia geral foi deliberado que se continuasse a contratar a Autora para prestar serviço de administração do edifício conferido poderes à administração para celebrar o contrato de administração com a Autora – cf. Art 3 PI.

Note-se que ao tempo estava em vigor o art 1356 cc, que permitia o exercício da administração por terceiros.

No seguimento do que, foi celebrado o contrato junto aos autos como documento 4 do qual resulta que a autora tinha de cobrar dos condóminos a contribuição destes para as despesas do condomínio e para o fundo de reserva, cabendo à administração auxiliar a Autora na cobrança das mesmas se fosse necessário, resultando da clausula 1B do contrato celebrado entre a Autora e a Administração que a Autora deve recorrer aos meios judiciais para cobrança das participações dos condóminos nas despesas do condomínio.

Atente-se que na decisão recorrida na parte em que é indeferido o chamamento do conselho de administração se reconhece que a Autora foi carregue de proceder à Administração.

Ora, independentemente de saber da razão da Autora e se esta tem ou

não direito em termos de direito substantivo de vir pedir a condenação dos Réus no pagamento do condomínio em falta, face aos termos em que a relação material controvertida é apresentada em sede de p.i., o que se impõe concluir é que a Autora é parte legítima na acção.

Logo se o que se queria dizer é que para o pedido de condenação dos réus no pagamento do condomínio a Autora era parte ilegítima para a acção, enferme a decisão recorrida de erro de julgamento.

Mas se ainda não fosse suficiente, vem a Autora pedir a intervenção provocada como sua associada da administração do condomínio.

..... Tal como se reconhece na decisão recorrida a intervenção provocada deve ser admitida nos mesmos em que pode ser admitida a intervenção espontânea de acordo com o disposto no art 262º CPC.

Ora, atendendo ao que a Autora invoca na Petição Inicial e resulta do contrato celebrado com o conselho de administração. De que tem de proceder à cobrança da participação dos condóminos nas despesas de condomínio e do fundo de reserva, podendo até recorrer aos meios judiciais para o efeito, cabendo ao conselho de administração auxiliá-la para o efeito, é para nós claro que a situação se enquadra no artº 60 do CPC, nada obstando que seja deferido a intervenção do conselho de administração, uma vez que, independentemente da razão da Autora em termos de direito substantivo, segundo o que alega, seja ela (autora) por força do contrato, seja o Conselho de administração podem, exigir dos condóminos o pagamento das quantias a que os autos se referem, ficando até, desta forma, acautelada a legitimidade da Autora para aqueles que defendem que só o Conselho de Administração tem poderes para o fazer, ou só este o possa ter relativamente a determinado período.

Assim sendo, impõe-se revogar a decisão recorrida na parte em que indeferiu o chamamento de conselho de administração, deferindo-o.

Destarte, concluindo-se pela legitimidade da Autora para a acção e pelo deferimento da intervenção principal provocada do Conselho de Administração do Condomínio, decisões que podem vir a influenciar na decisão de mérito da causa, impõe-se a anulação de tudo o mais que se decidiu após ordenado a remessa dos autos à 1ª instância para os efeitos convenientes.”

24. 但是，被上訴的判決根據《民法典》第1359條第1款或是第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第45條及《民事訴訟法典》第58條、第267條、第262條、第413條e)項及第230條第1款d)項之規定，裁定本案原告因不具正當性之抗辯理由成立，駁回原告以管理合同關係而對被告的起訴，以及駁回透發參加“管委會”的聲請，明顯是沾有事實前提認定錯誤及錯誤適用法律的瑕疵。

II. 違反法律規定、對事實前提認定錯誤以及錯誤適用法律 – 補充請求

25. 針對原審法院關於原告以無因管理及不當得利而請求被告們支付管理費問題上作出的判決內容，除給予應有之尊重外，原告不能認同。

26. 倘若按原審法院之見解，當“管委會”不針對本案的被告們提起司法訴訟，原告便無權向欠繳管理費的被告收取管理費，因為原審法院同時認定原告亦不得基於無因管理或不當得利的法律機制去追討本案中的被告們欠繳的管理費。

27. 原告認為原審法院此等見解是違反了《民事訴訟法典》第1條第2款所規定的訴諸司法原則。

28. 在此重申，縱觀原告與“管委會”所簽訂的“管理合同”所有條款，從來無如原審法院所認定的“即使原告獲管理機關同意可直接向分層建築物所有人收取管理費，原告亦只是協助管理機關收取款項。即便原告獲管理機關同意得以該等管理費作為管理合同的報酬，此僅為支付方式而已，並沒有改變有關法律關係及債務的性質。即使原告獲得管理機關授權收取管理費，有關法律效果亦應作用於管理機關，而非原

告”。

29. 從現實角度出發，分層建築物之所有人大會選出的管理機關其實亦正是由分層建築物所有人擔任，本案中的被告們不自願向原告支付管理費，而管理委員會又不協助原告去向被告們追收管理費。

30. 原因是很顯而易見，因為本案中對大廈作出管理行為的開支並非管理委員會去支付，但實際上接受及享用原告提供的服務的是本案的被告們，當管理委員會不協助原告提起司法訴訟，便能達致本案中的被告們無須向原告支付管理費的目的。

31. 要知道的是管理大廈公共部分必定會產生開支，而這些開支全數是由原告支付，倘若容許業主以上述方式達致無須向原告支付管理費的目的，原告在沒有足夠營運資金下，只會對管理素質及大廈環境造成負面影響。

32. 更嚴重的是，全澳大廈大部份的管理合同將會因為欠缺分層建築物之所有人大會選出的管理機關協助下，便無法向分層建築物所有人追討欠繳的管理費。

33. 這完全是有違立法者創立此制度的立法精神，更會令到管理公司因此避免為大廈提供管理服務。

34. 故此，原告才於起訴狀中分別補充主張基於無因管理請求本案中的被告們向原告各自支付管理費，以及基於不當得利而提出本案中的被告們被告有義務向原告各自返還其等不合理收取之利益，並分別於起訴狀四十九條至六十一條、六十二條六十八條論述了相關的訴因，但無非只有法律性或結論性的陳述(相關內容在此視為完全轉錄)。

35. 事實上，原告作為一間從事物業管理業務的有限公司(見起訴狀附件1，相關內容在此視為完全轉錄)。

36. 原告至少自2014年1月開始至2018年8月期間，為“XX花園”所有單位的業主提供綜合性整體物業管理服務，而原告為履行上述大廈管理工作已承擔了全數的開支(見起訴狀附件8至附件18，相關內容在此視為完全轉錄)。

37. 除了本案中的被告們，大廈內其他眾多獨立單位所有人一直以來都有按月向原告繳納管理費。

38. 可見，原告作出上述管理行為，除了自身營利目的外，毫無疑問亦是為著本案中的被告們和“XX花園”其他業主的利益並有利的，亦即原告是承擔著本案中的被告們和“XX花園”其他業主的事務，而真正得利之一方亦是案中的被告們和“XX花園”其他業主。

39. 而須強調的是，倘若原審法院有不同之見解，認定原告與“管委會”簽訂“管理合同”有效期已過，或者認定原告或/和“管委會”無權基於合同關係請求被告們支付管理費及損害賠償金額時，原告在缺乏管理合同下依然事實上作出上述管理行為明顯就是未經許可。故此，本案中並不存在原審法院所認定的原告以無因管理的機制提出補充請求時是缺乏訴因。

40. 而且，關於無因管理的既念，終審法院在3/2012合議庭裁判中清晰地指出：“無因管理的要件為：一) 某人(管理人)承擔對他人事務的管理；二) 為事務本人的利益並本著為該人管理的意思而作出管理行為；三) 管理人的行為未經許可。事實上，確實要求存在為事務本人的利益，然而，這並不排除與此同時亦可以有管理人利益的存在。重要的是，管理人的行為不能是純粹為其自身利益而作出的，還必須要追求事務本人的利益。”

41. 可見，在認定原告作上上述管理行為是否屬於無因管理時，是不需要考慮原告有否取得本案中的被告們和“XX花園”其他業主的承認，而原告作出上述管理行為更不需要考慮“管委會”的意願，亦不需要取得“管委會”承認，即縱使有關管理行為未有獲“管委會”透過物業管理合同許可或欠缺合同基礎下的明確委託，亦未有獲“XX花園”分層建築物所有人大會許可。

42. 故此，《民法典》第458條的規定，原告屬實際對“XX花園”進行事實管理之人，可認定原告上述期間對“XX花園”進行的管理行為屬於無因管理，亦即原告與本案中的被告們之間存在無因管理的法律關係。

43. 按照《民法典》第462條第1款、第1331條d)項及第1332條(相應規定在“新法”第5條第4款、第7條及第8條)、第464條及第1084條第1款的規定，由於原告作出的管理與本案中的被告們及其他業主的利益相符，而原告為一法人商業企業主及經營物業管理(職業範疇內)，故原告是有積極正當性自行基於無因管理向本案中的被告們收取報酬，即管理費，且原告此補充請求的依據並非屬法律上明顯不成立。

44. 最後，即使原審法院認為原告對“XX花園”所有分層建築物進行事實管理之狀況不符合無因管理，拒絕承擔管理費之獨立單位所有人基於不當得利制度還是需要承擔支付管理費的責任，因為原告已經支付及承擔了共同部分的開支。

45. 事實上原告是一間為著盈利的物業管理有限公司，原告作為事實管理人至少自2014年1月開始至2018年8月為“XX花園”提供物業管理服務及支付了分層建築物中共同部分的開支，這一系列的行為顯然都是符合“XX花園”所有分層建築物所有人的利益。

46. 本案中的被告們均為“XX花園”相關獨立單位之業權人，本案中的被告們既接受及享用原告提供的服務，原告亦一直要求本案中的被告們履行支付管理費的義務，但其等卻拒絕共同承擔“XX花園”的負擔，以致原告得不到相應的報酬，可見本案中的被告們節省了這部分的開支。

47. 倘若認定被告們無需支付這些服務之成本，這顯然是有違公平及正義。

48. 再次須強調的是，當原審法院認定原告作出管理及承擔“XX花園”共同部分負擔的行為不構成無因管理時，而本案中的被告們享用了該等服務又不自願向原告償還其等不合理收取之利益(即管理費)，尤其被告們於答辯狀中從未證明已承擔了屬其單位所需支付“XX花園”共同部分的相應開支以及提出合理解釋，故其等得明顯就是沒有合理理由。

49. 故此，本案中拒交管理費的被告們事實上是從中獲益，亦是沒有合理理由獲得有關的管理服務，而原告事實上亦是從中受損。

50. 所以，按照《民法典》第467條第1款、第1332條(相應規定在“新法”第7條)及第473條第1款的規定，原告是有積極正當性自行基於不當得利而提出本案的被告們有義務向原告各自償還其等不合理收取之利益，即管理費，同樣原告此補充請求的依據亦並非屬法律上明顯不成立。

51. 而被上訴的判決在事實前提認定錯誤的情況下，裁定本案原告不具正當性以無因管理及不當得利的制度補充請求被告支付管理費，且請求缺乏訴因及請求明顯不成立，明顯是存有違反《民事訴訟法典》第1條、及錯誤適用《民法典》第458條、第468條法律規定的瑕疵。

綜上所述，和依據法官 閣下之高見，應裁定本上訴理由成立，因其沾有上述標題所指之瑕疵，並請求作出如下裁判：

- 廢止被上訴判決；及，
- 宣告原告具有積極正當性以合同關係針對被告們自行追討欠繳之管理費用，或者批准誘發及傳喚管理委員會於法定期間內聯同原告一同參加本訴訟，以及裁定該請求成立；或
- 宣告原告具有積極正當性以無因管理為依據針對被告們自行追討欠繳之管理費用，以及裁定該請求成立；或
- 宣告原告具有積極正當性以不當得利為依據針對被告們自行追討欠繳之管理費用，以及裁定該請求成立；及
- 命令將卷宗發回原審法院，根據《民事訴訟法典》第429條及隨後的規定，重新作出清理批示和命令作出隨後之程序直至本訴訟程序完結為止。

最後請求一如既往作出公正裁決。”

*

Ao recurso não responderam os réus.

*

Corridos os vistos, cumpre decidir.

II) FUNDAMENTAÇÃO

Pelo tribunal a quo foi proferido o seguinte despacho:

“原告為一物業管理公司，聲稱根據XX花園（XX閣、XX閣、XX閣）管理機關（“XX花園管理委員會”）與其訂立的管理合同，向XX花園提供物業管理服務。

原告向XX花園17名分層建築物所有人提起本通常宣告訴訟程序，請求法庭判處彼等向原告支付所拖欠的管理費及損害賠償。

*

關於原告不具有正當性之抗辯

正當性屬於訴訟前提，是法院審理實體問題的先決及必要條件。

引用Antunes Varela教授的話，訴訟的正當當事人是指“*ter poder de dirigir a pretensão deduzida em juízo ou a defesa contra ela oponível. A parte terá legitimidade como autor, se for ela quem juridicamente pode fazer valer a pretensão em face do demandado, admitindo que a pretensão exista; e terá legitimidade como réu, se for ela a pessoa que juridicamente pode opor-se à procedência da pretensão, por ser ela a pessoa cuja esfera jurídica é directamente atingida pela providência requerida.*”（Antunes Varela, *Manual de Processo Civil*, 2ª ed. Revista e actualizada, Coimbra Editora, p. 128 e 129）。

根據《民事訴訟法典》第58條規定：“在原告所提出出現爭議之實體關係中之主體具有正當性，但法律另外指明者除外。”

不論是《民法典》第1359條第1款（已被第14/2017號法律廢止）還是第14/2017號法律《分層建築物共同部分的管理法律制度》第45條第1款，都規定只有管理機關方具有在執行職務時對分層建築物所有人提起訴訟的正當

性。

基於此，在原告聲稱根據XX花園管理機關與其訂立的管理合同為該分層建築物提供物業管理服務的前提下，已經可以斷定原告不具有本案積極正當性。

不妨礙作以下進一步分析。

原告作為一物業管理公司，聲稱根據XX花園（XX閣、XX閣、XX閣）管理機關與其訂立的管理合同，向XX花園提供物業管理服務。原告在本案中所爭議的實體關係為，XX花園17名分層建築物所有人沒有向其繳交管理費。

然而，用於承擔分層建築物負擔的管理費，應由每一分層建築物所有人支付予管理機關。而原告作為管理機關聘請的管理公司，透過與管理機關訂立的管理合同，為有關分層建築物提供管理服務，並每月獲得相應的報酬。以上所述者屬於兩個不同的法律關係。

即使原告獲管理機關同意可直接向分層建築物所有人收取管理費，原告亦只是協助管理機關收取款項。即使原告獲管理機關同意得以該等管理費作為管理合同的報酬，此僅為支付方式而已，並沒有改變有關法律關係及債務的性質。即使原告獲得管理機關授權收取管理費，有關法律效果亦應作用於管理機關，而非原告。

無論如何，都不可能改變以上所述者分屬兩個不同的法律關係。正因為如此，法律規定只有管理機關方具有在執行職務時對分層建築物所有人提起訴訟的正當性。

綜上所述，裁定原告不具有正當性之抗辯理由成立，並根據《民事訴訟法典》第413條e項及第230條第1款d項規定，駁回原告對被告的起訴。

*

關於誘發XX花園管理機關聯同原告主參加本案的問題

根據《民事訴訟法典》第267條結合第262條的規定，誘發第三人主

參加屬於複數正當性的問題。

正如以上所述，原告不具有本案積極正當性，故談不上存在複數正當性。更不可能一方面駁回原告對被告的起訴，一方面召喚管理機關作為原告逼迫其對被告提起訴訟。

因此，駁回原告誘發參加的聲請。

*

關於無因管理和不當得利的問題

原告提出補充適用無因管理和不當得利制度，並因此提出了補充請求。

那麼，原則上，原告亦應提出有關補充訴因。

引用M. Andrade教授的話，訴因是指“*o acto ou facto jurídico (contrato, testamento, facto ilícito, etc.) donde o autor pretende ter derivado o direito a tutelar: o acto ou facto jurídico que ele aduz como título aquisitivo desse direito*” (M. Andrade, *Noções Elementares de Processo Civil*, pg. 322) 。

葡萄牙Coimbra中級法院於第7034/15.9T8VIS.C1號合議庭裁判中的司法見解認為：“*A causa de pedir é o acto ou facto jurídico concreto donde emerge o direito que o autor invoca e pretende fazer valer (legalmente idóneo para o condicionar ou produzir).*”

關於無因管理，《民法典》第458條規定：“一人未經許可而管理他人事務，且此管理係為事務本人之利益，並本於為該人管理之意思為之者，即屬無因管理。”

正如澳門終審法院於第3/2012號合議庭裁判的司法見解中指出：

“由此得出，無因管理有以下幾個要件：

- 某人(管理人)承擔對他人事務的管理；
- 為事務本人的利益並本著為該人管理的意思而作出管理行為；且

- 管理人的行為未經許可。"

關於不當得利，《民法典》第467條第1款規定：“一、無合理原因，基於他人受有損失而得利者，有義務返還其不合理取得之利益。”

葡萄牙Coimbra中級法院於第1867/08.0TBVIS.C1號合議庭裁判中的司法見解認為：

“I – O enriquecimento sem causa constitui, no nosso ordenamento jurídico, uma fonte autónoma de obrigações e assenta na ideia de que pessoa alguma deve locupletar-se à custa alheia.

II - A obrigação de restituir/indemnizar fundada no instituto do enriquecimento sem causa pressupõe a verificação cumulativa dos quatro seguintes requisitos: a) a existência de um enriquecimento; b) que ele careça de causa justificativa; c) que o mesmo tenha sido obtido à custa do empobrecimento daquele que pede a restituição; d) que a lei não faculte ao empobrecido outro meio de ser restituído/indemnizado.”

為着適用有關法律制度，原告必須陳述和證明符合上述要件的法律事實，尤其是無因管理中的管理人的行為未經許可，以及不當得利中的沒有合理理由。

綜觀原告起訴狀中的陳述，由始至終都無提及其作出之管理行為未經被告之許可，亦只是結論性地在第65條聲稱被告之得利沒有合理理由。

實際上，原告只是單純在法律方面提出補充適用無因管理和不當得利制度，並因此提出了補充請求，但原告陳述的作為有關依據的事實，並沒有甚麼不同。

換言之，原告所爭議的仍然是，被告沒有向其繳交管理費。而此更是建立在原告根據其與管理機關訂立的管理合同而向XX花園提供物業管理服務此一基礎上（見起訴狀第60條及第68條）。

既然如此，正如以上所述，原告不可能具有正當性，並應駁回原告對被告的起訴。

在尊重不同意見的前提下，倘認為原告存在補充訴因，本法庭認為，有關補充請求亦明顯不能成立。

如上所述，原告由始至終都無提及其作出之管理行為未經被告之許可，亦只是結論性地在第65條聲稱被告之得利沒有合理理由。

葡萄牙Coimbra中級法院同樣於第1867/08.0TBVIS.C1號合議庭裁判中指出：“*O enriquecimento carecerá de causa justificativa sempre que o direito não o aprobe ou consinta, dado não existir uma relação ou um facto que, de acordo com as regras ou os princípios do nosso sistema jurídico, justifique a deslocação patrimonial ocorrida, isto é, que legitime o enriquecimento.*”

澳門中級法院於第466/2013號合議庭裁判中指出：“*O enriquecimento sem causa é um instituto que apresenta um carácter subsidiário (art. 468º, do CC), isto é, só é possível no caso de inexistir um meio alternativo para ressarcimento dos prejuízos, tal como, por exemplo, a declaração de nulidade, de anulação, de cumprimento.*”

既然原告是根據其與管理機關訂立的管理合同提供物業管理服務，明顯不符合未經許可之“無因”要件，更不可能適用作為法律制度最後手段的不當得利制度。

*

關於惡意訴訟

被告認為，原告歪曲及隱瞞對案件裁判屬重要之事實，請求法庭判處原告為惡意訴訟人並須向被告支付損害賠償。

根據《民事訴訟法典》第3條第3款的規定，已聽取原告的意見，其認為被告所主張的理由不成立。

《民事訴訟法典》第385條第1款及第2款規定：“一、當事人出於惡意進行訴訟者，須判處罰款。二、因故意或嚴重過失而作出下列行為者，為惡意訴訟人：a) 提出無依據之主張或反對，而其不應不知該主張或反對並無依據；b) 歪曲對案件裁判屬重要之事實之真相，或隱瞞對案件裁判屬重要之事實；c) 嚴重不履行合作義務；d) 以明顯可受非議之方式採用訴訟程序或訴訟手段，以達致違法目的，或妨礙發現事實真相、阻礙法院工作，或無充分理由而拖延裁判之確定。”

參見葡萄牙 Coimbra 中級法院在 2019 年 5 月 28 日作出的第 3303/11.5TBLRA-A.C1 號合議庭裁判中的司法見解：

“I- O instituto da condenação por litigância de má fé envolve um juízo de censura que radica na violação dos elementares deveres de probidade, cooperação e de boa fé a que as partes litigantes estão adstritas.

II- Enquanto que as alíneas a) e b) no nº 2 do art. 542º do CPC se reportam à chamada má fé material/substancial (direta ou indireta), já as restantes alíneas do normativo se reportam a situações que têm a ver com a designada má fé processual/instrumental das partes litigantes.

III- A litigância de má fé pressupõe uma atuação dolosa ou com negligência grave - em termos da intervenção na lide -, consubstanciada, objetivamente, através da ocorrência de alguma das situações previstas numa daquelas alíneas do referido normativo legal.

IV- Em qualquer uma dessas situações não se torna necessário a prova da consciência da ilicitude do comportamento do litigante e da intenção de conseguir um objetivo ilegítimo, bastando tão só que, à luz dos concretos factos apurados, seja possível formular um juízo intenso de censurabilidade pela sua atuação.”

因此，裁定當事人符合惡意訴訟的要件為：在客觀方面，從卷宗內

必須顯示出當事人作出尤其是《民事訴訟法典》第385條第2款規定的各項行為；在主觀方面，當事人必須是故意或嚴重過失地作出該等行為，或者說，當事人作出該等行為是可譴責的。

本案中，被告主張，原告在第CV1-18-0103-CAO號案件以至在澳門日報中表示，其與管理機關訂立的管理合同已失效，但仍故意隱瞞真相，堅稱與管理機關存有合同關係並以此為理由提起本訴訟。

然而，根據被告提交的文件，結合卷宗資料，本法庭認為，首先，未能認定接受澳門日報訪問的原告職員具有代表原告的權力；更重要的是，僅能顯示原告在第CV1-18-0103-CAO號案件以及在本案中對於有關管理合同的法律見解有所不同，並未構成故意或嚴重過失地作出《民事訴訟法典》第385條第2款規定的各項行為。

因此，裁定被告指稱原告為惡意訴訟人的理由不成立。

*

綜上所述，法庭決定駁回原告對被告的起訴。

裁定被告指稱原告為惡意訴訟人的理由不成立。

本案訴訟費用由原告承擔。

作出登錄及通知。”

*

São três as questões suscitadas neste recurso.

Vejamos por partes.

A primeira consiste em saber se a autora tem legitimidade processual para intentar a presente acção.

A legitimidade processual prevista no artigo 58.º do CPC, que é um pressuposto processual, é atribuída aos sujeitos da relação material controvertida, tal como é

desenhada pelo autor na petição inicial, o que significa que o apuramento da legitimidade processual interessa apenas a alegação da titularidade da relação controvertida pelo autor, não se exigindo a verificação da sua efetiva titularidade.

Sendo assim, a legitimidade das partes como pressuposto processual consiste em saber se as partes são os sujeitos da pretensão formulada, admitindo que a pretensão exista.

No caso vertente, a autora alega que por deliberação da assembleia de condóminos, foi deliberado que se continuasse a contratar a autora para prestar serviços de administração do edifício, tendo para o efeito sido conferidos poderes à administração para celebrar o contrato de administração com a autora.

Em boa verdade, tanto a lei revogada (artigo 1356.º do CC) como a lei vigente (artigo 49.º da Lei n.º 14/2017), admite o exercício da administração por terceiros.

Atento o teor do contrato celebrado entre a administração e a autora, é bom de ver que ficou acordado entre elas que compete à autora gerir as partes comuns do edifício e responsabiliza pela cobrança das quotas de condomínio mensais, cabendo à administração auxiliar a autora na cobrança das mesmas em caso de necessidade, recorrendo aos meios judiciais para o efeito.

Isto posto, face à relação material controvertida apresentada pela autora, esta é necessariamente parte legítima, procedendo, assim, as razões aduzidas pela recorrente.

Outra questão é saber se carece de fundamento o pedido de condenação dos réus no pagamento das quotas de condomínio mensais a título de gestão de negócios e de enriquecimento sem causa.

Alega a autora que o contrato de administração foi sucessivamente renovado até 31 de Agosto de 2018. Ora, se não puder vir comprovada esta matéria, ou se vir a entender que o contrato de administração é inválido, então haverá necessidade de analisar se estão verificadas as restantes causas de pedir, a saber, a alegada gestão de negócio ou enriquecimento sem causa. Isto posto, somos a entender não ser manifestamente improcedente o pedido subsidiário formulado pela autora, devendo ser admitido liminarmente.

Finalmente, no que respeita à questão de saber se é obrigatória a intervenção da administração do condomínio, sob pena de ilegitimidade activa, como foi dito acima, uma vez que está confirmada a legitimidade processual da autora ora recorrente, a intervenção da administração na presente acção deixa de ser necessária, improcedendo, assim, o

recurso nesta parte, embora com fundamento algo diverso da decisão recorrida.

Termos em que se concede provimento ao recurso interposto pela autora ora recorrente, devendo a acção prosseguir os seus termos até final se outra razão a tal não obstar.

III) DECISÃO

Face ao exposto, o Tribunal Colectivo deste TSI acorda em **conceder provimento ao recurso** interposto pela Sociedade de Administração de Propriedades A, Limitada e, em consequência, revogar o despacho recorrido, devendo os autos prosseguir os seus ulteriores termos processuais, se outra razão a tal não obstar.

Sem custas.

Registe e notifique.

RAEM, 18 de Novembro de 2021

Tong Hio Fong

Rui Pereira Ribeiro

Lai Kin Hong