

**Processo nº 274/2022**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: 12 de Maio de 2022

**ASSUNTO:**

- Suspensão da deliberação da assembleia de condóminos

**SUMÁRIO:**

- Não tendo alegado e provado factos concretos que demonstram a execução da deliberação da assembleia de condóminos poder causar dano apreciável ao requerente, não há lugar a suspensão da mesma.

O Relator,

Ho Wai Neng

**Processo nº 274/2022**

(Autos de Recurso Civil e Laboral)

Data: **12 de Maio de 2022**

Recorrente: **A(Requerente)**

Objecto do recurso: **Despacho que indeferiu liminarmente o pedido inicial**

***ACORDAM OS JUÍZES NO TRIBUNAL DE SEGUNDA INSTÂNCIA DA  
R.A.E.M.:***

**I – Relatório**

Por despacho de 03/11/2021, indeferiu-se liminarmente o pedido inicial.

Dessa decisão vem recorrer o Requerente A, alegando, em sede de conclusão, o seguinte:

1. *O presente recurso vem interposto do duto despacho proferido, em 3 de Novembro de 2021, pelo Tribunal Judicial de Base, que indeferiu liminarmente o segundo requerimento da suspensão das deliberações aprovadas na reunião da Assembleia de Condomínio do Edifício denominado "XXX" (doravante o "Prédio"), que teve lugar às 18 horas do dia 11 de Setembro de 2021, no 22.º andar do Edifício, apresentado pelo Recorrente, nos termos do artigo 396.º do CPC, no dia 28 de Outubro de 2021.*
2. *Conforme os artigos 79.º a 89.º do requerimento apresentado, o Recorrente protestou juntar os documentos n.ºs 29 a 41 que correspondem aos documentos constantes dos processos da Direcção dos Serviços de Solos, Obras Públicas e Transportes (doravante a "DSSOPT") e que são essenciais para demonstrar as irregularidades/ilegalidades sobre as obras, já efectuadas*

*ou em curso, no Prédio, e a relação destas com a execução das deliberações em causa.*

3. *A certidão dos documentos acima referidos só foi emitida no dia 26 de Novembro de 2021, isto é, cerca de um mês depois da notificação do despacho que rejeitou liminarmente o requerimento do Recorrente.*
4. *Face à impossibilidade para o Requerente requerer a junção aos autos em sede da primeira instância, vem o mesmo requerer, nos termos do artigo 616.º do CPC, a V. Exa. se digne admitir a junção aos autos do Doc. n.º 29.*
5. *Quanto à impugnação do conteúdo da deliberação sobre o ponto 5) da ordem de trabalho, aquilo que o Recorrente pretende é que a proprietária do Hotel, tal como os restantes condóminos, promova a constituição de um único fundo comum de reserva e que preste nesse fundo a sua contribuição, conforme as regras, em particular, aquelas para determinação do valor da contribuição, previstas na Lei n.º 14/2017, e não de diversos fundos de reserva, nomeadamente um especialmente criado para para a parte dedicada a Hotel, de acordo com regras arbitrariamente estabelecidas pela proprietária do Hotel.*
6. *O indeferimento da providência cautelar da suspensão de deliberações da Assembleia Geral do Condomínio do Prédio consiste, conforme o entendimento do Tribunal a quo, em que ou o Recorrente não alega todos os factos objectivos que provam a forte probabilidade de poderem ocorrer os danos por ele descritos, ou os factos alegados pelo Recorrente não permitem demonstrar a existência dos danos apreciáveis e estes resultam simplesmente de suas meras suspeições.*
7. *Com o devido respeito, que é muito e merecido, o Tribunal a quo interpreta o conceito de dano apreciável de modo abrangente, de tal modo que o equipara*

*ao conceito de lesão grave e dificilmente reparável, impondo ao Recorrente o ónus de provar a certeza da produção dos ditos danos apreciáveis, que de novo não equivalem ao conceito exigido nas providências cautelares comuns.*

8. *Cumpre salientar que o dano apreciável, por um lado, consiste num dano de difícil previsão, e por outro lado, não é toda ou qualquer possibilidade de prejuízo que a deliberação ou a execução em si mesmas comportam, mas sim a possibilidade de prejuízos imputáveis à demora dos tramites processuais da acção principal.*
9. *Atendendo à natureza do dano apreciável supra descrita, não podemos deixar de concluir que a sua existência deve ser determinada, muitas vezes, de acordo com as circunstâncias concretas de cada um dos casos, fazendo a apreciação da globalidade dos factos que estão a ocorrer na realidade.*
10. *No que diz respeito à deliberação sobre o ponto 6) da ordem de trabalhos, o Recorrente, em sede do requerimento, alegou que o dano apreciável resultante da sua execução consiste na dificuldade de conhecer uma relação contratual com terceiros, nomeadamente, a identidade da entidade seguradora, do valor segurado, da cobertura do seguro e dos riscos em caso de ocorrência de sinistro que não se encontre coberto pelo mesmo contrato de seguro.*
11. *O juízo formado pelo Tribunal não toma em consideração os factos relatados e aceita que um contrato possa vincular uma parte que desconhece, de todo, o contrato celebrado.*
12. *É indispensável repetir, de forma sintética, os seguintes factos que foram já alegados em sede do Requerimento, em particular, nos artigos 24º, 25º, 27º, 63º a 67º, e não foram devidamente considerados.*
13. *Só com uma análise global dos factos supra referidos permite ao Recorrente chegar, de forma razoável e de acordo com as regras de experiência comum,*

*à conclusão da forte probabilidade da ocorrência futura do dano apreciável, na medida em que se desconhece se o seguro cobre necessariamente os riscos inerentes aos interesses pessoais e patrimoniais, quer dos condóminos, quer de terceiros.*

- 14. Pois, se o âmbito do contrato de seguro permitisse assegurar efectivamente os interesses acima referidos, a atitude da XXX - Sociedade Gestora, Limitada, proprietária do Hotel e administradora de facto do Prédio não seria a de recusar as solicitações dos representantes do Requerente, mas sim a de as satisfazer e esclarecer as dúvidas, quer as do Requerente, quer as dos demais condóminos.*
- 15. O Tribunal a quo, ao referir que o Recorrente não alegou os factos objectivos, não tomou em consideração os factos supra descritos, e estes consistem na razão pela qual o Recorrente não conseguiu alegar mais factos para além daqueles, visto que, no fundo, excepto a própria proprietária do Hotel, mais ninguém tem a mínima ideia sobre o que foi aprovado até à presente data!*
- 16. Mais, em caso de ocorrência de qualquer sinistro que não se encontre coberto pelo contrato de seguro, o dano apreciável já não se pode considerar como uma mera questão da resolução do contrato de seguro, mas sim, uma questão de direitos pessoais e/ou patrimoniais de residentes, trabalhadores, visitantes e outros passageiros, tendo em consideração que o Prédio é composto por hotel, casino, bancos, restaurantes, escritórios, lojas comerciais e fracções habitacionais.*
- 17. Em relação às deliberações sobre os pontos 3) a 5), 8) e 9) da ordem de trabalhos, chegou o Tribunal a quo à conclusão de que o problema não se prende com os pontos 8) e 9) da ordem de trabalhos e deve o Recorrente recorrer a outros meios processuais, designadamente o procedimento cautelar*

*específico de embargo de obra nova.*

18. *O juízo do Tribunal a quo se limita estritamente aos aspectos formais enquanto o Recorrente alegou factos evidentes para demonstrar que a XXX - Sociedade Gestora, Limitada pretende, através das deliberações 3) a 5), 8) e 9), criar uma aparência formal para esconder a realização das obras de inovação que não correspondem verdadeiramente às obras referidas naquelas deliberações e não tomou em consideração a realidade que está neste momento a ocorrer.*
19. *Quanto à possibilidade de apresentar outros procedimentos cautelares específicos, o embargo de obra nova só pode assegurar os direitos dos condomínios quando a realização de uma obra seja ocasional ou esporádica, o que não se verifica no caso subjudice, uma vez que se tratam de diferentes obras, presentes e futuras, em locais distintos - note-se que a intenção da XXX - SOCIEDADE GESTORA, LIMITADA, desde 2019, tem sido, claramente, a de realizar diferentes e sucessivas obras fora do conhecimento do condóminos.*
20. *É de repetir que as áreas onde as obras estão a ocorrer estão completamente fechadas com tapumes desde o fim de 2020 ou o início de 2021 até à presente data, não sendo possível para qualquer pessoa visualizar o que se passa dentro daquelas zonas fechadas, muito menos permite ao Recorrente saber e averiguar se estão a ocorrer outras obras de inovação e a XXX - SOCIEDADE GESTORA, LIMITADA nunca deu conhecimento aos condóminos sobre a natureza, localização, orçamento e alcance das obras que já se iniciaram e estão a ocorrer.*
21. *Seria extremamente difícil para o Recorrente, em vez de requerer a citação da XXX - SOCIEDADE GESTORA, LIMITADA para esta se pronunciar em juízo, invadir uma zona totalmente fechada e procurar recolher, por iniciativa*

*própria, provas mais concretas a natureza das obras para determinar se as mesmas correspondem a obras ilegais, a fim de recorrer ao procedimento cautelar de embargo de nova obra.*

- 22. É de salientar que a XXX - SOCIEDADE GESTORA, LIMITADA obteve as licenças para realização das obras de inovação sem qualquer deliberação da Assembleia Geral do Condomínio para o efeito e que iniciou as obras sem obter previamente as respectivas licenças.*
- 23. Todos os factos já alegados em sede do requerimento têm de ser analisados em termos globais e permitem ao Requerente concluir razoavelmente que um dos efeitos que a XXX - SOCIEDADE GESTORA, LIMITADA pretende obter com a aprovação dos pontos 8) e 9) foi o de sanar as irregularidades detectadas na DSSOPT e ratificar a falta da deliberação da Assembleia Geral do Condomínio, que constitui uma obrigação imposta pela Lei n.º 14/2017 e, ao mesmo tempo, realizar outras obras de inovação destinadas à instalação de uma nova zona de jogo e outras que foram anunciadas, sem que se saiba de que obras se tratam e se foram aprovadas.*
- 24. Atendendo toda a factualidade alegada os danos apreciáveis relacionados com as deliberações sobre os pontos 3) a 5), 8) e 9) são: 1) Aparência formal de legalidade das deliberações; 2) Utilização indevida do orçamento ilegalmente aprovado e dos fundos comuns de reserva, também ilegalmente constituídos; 3) A forte probabilidade do aproveitamento indevido da aparência formal para obter licenças e estabelecer as relações contratuais com terceiros para realização das obras de inovação em benefício próprio, recorrendo aos orçamento e fundos de reserva comuns acima referidos; 4) a dificuldade de reversão das partes comuns afectadas ao seu estado inicial; 5) O risco para a segurança do Prédio e das pessoas; e 6) Continuação da*

*limitação do exercício dos direitos dos condóminos.*

25. *Assim, entende o Recorrente que o Tribunal a quo interpreta erradamente o conceito de dano apreciável, violando o artigo 341.º do CPC.*
26. *Nos termos do artigo 328.º do CPC, a providência cautelar é sempre dependente e instrumental da acção principal, referindo-se precisamente a um direito processual conferido ao requerente/autor para assegurar provisoriamente um direito material que só poderá ser definitivamente declarado com o decurso do tempo, mais ou menos longo, devida à natureza dos processos judiciais, até ser proferida decisão final.*
27. *É por isso que a sua caducidade se prende com duas ordens de razão, uma processual e outra material, ou a acção principal através da qual o autor pretende fazer valer definitivamente o seu direito não é proposta dentro do prazo aí previsto ou então o autor não tem ou deixa de ter, em termos materiais, o direito reclamado ou acautelado.*
28. *Assim, se os factos alegados no procedimento cautelar são suficientemente evidentes para o julgador formar, em termos substantivos, a sua convicção para determinar a existência do direito reclamado ou acautelado, então o julgador não deverá, neste caso, exigir uma precisa verificação de outros requisitos da providência cautelar que tenham uma natureza acessória, designadamente, o dano apreciável.*
29. *Assim, uma vez que a invalidade das deliberações é devidamente demonstrada nos termos da Lei n.º 14/2017 e do Código Civil e a sua anulabilidade será seguramente declarada na acção principal, não faria sentido que o requisito do dano apreciável fosse entendido de forma tão exigente no sentido de requerer a sua forte probabilidade demonstrada através dos factos concretos e provas directas.*

30. *Nesse sentido, entende o Recorrente que o despacho recorrido viola ainda os artigos 328.º, 334.º e 341.º do CPC.*

\*

Os Requeridos **B, Sociedade de Consultoria Financeira C, Limitada, Companhia de Investimento D, Limitada, Companhia de Investimento Predial E, Limitada, Companhia de Investimento Fomento Predial F, Limitada e XXX – Sociedade Gestora, Limitada** responderam à motivação do recurso acima em referência nos termos constante a fls. 495 a 533 dos autos, cujo teores aqui se dão por integralmente reproduzidos, pugnando pela improcedência do recurso.

\*

Foram colhidos os vistos legais.

\*

## **II – Fundamentação**

O despacho recorrido tem o seguinte teor:

“ ...

本法庭於2021年10月15日作出卷宗第261至269頁的批示，因ÓRGÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO MACAU XXX在本案中明顯不具有消極正當性，決定初端駁回聲請人對ÓRGÃO DE ADMINISTRAÇÃO DO EDIFÍCIO MACAU XXX提起的本特別保全程序。另外，因聲請人所陳述的事實不足以顯示存在(相當)損害，聲請人的訴訟理由明顯不能成立，決定初端駁回聲請人的最初聲請。

聲請人根據《民事訴訟法典》第396條規定於法定期間內提交載於卷宗第273至319頁的另一新最初聲請。

根據聲請人A提交的新最初聲請，其針對被聲請人**B、C投資財務有限公司(SOCIEDADE DE CONSULTORIA FINANCEIRA C, LIMITADA)、D投資有限公司(COMPANHIA DE INVESTIMENTO D LIMITADA)、E地產投資有限公司**

(COMPANHIA DE INVESTIMENTO PREDIAL E, LIMITADA)、F 地產投資有限公司(COMPANHIA DE INVESTIMENTO FOMENTO PREDIAL F, LIMITADA)及 XXX 管理有限公司(XXX – SOCIEDADE GESTORA, LIMITADA)，雙方詳細身份資料載於卷宗內，向法庭提起本中止執行分層建築物所有人大會決議之特別保全程序，請求法庭命令中止執行澳門XXX廣場分層建築物所有人大會於2021年9月11日作出的第3至6、8及9項決議，以及中止因執行該等決議而作出的全部行為及產生的全部效果，詳細理由載於卷宗第273至319頁。

正如葡萄牙 Lisboa 中級法院於2004年4月29日在第1556/2004-2號合議庭裁判中指出：

*“I O indeferimento liminar de uma petição inicial, apenas confere ao Autor a possibilidade de apresentar uma nova petição, podendo o Juiz convidar a corrigi-la se for o caso, ou proferir novo despacho de indeferimento.*

*II No caso de a nova petição inicial ser indeferida, a lei não prevê, nem permite, a apresentação sucessiva de outras petições iniciais.”*

因此，法庭須重新審視聲請人新最初聲請的內容，以便就程序之進行作出決定。

在此之前，關於聲請人於新最初聲請中承諾將提交的文件，有必要指出，根據《民事訴訟法典》第329條第1款以及第3款準用第245條第1款規定，聲請人應於提交新最初聲請的同時，提供證人之名單、提交所需之文件或聲請採取其他證據方法。而且，欠缺聲請人承諾將提交的文件並不妨礙法庭作出以下決定。

\*\*\*

### **本案所針對的決議**

聲請人提起本中止執行分層建築物所有人大會決議之特別保全程序，所針對的是澳門XXX廣場分層建築物所有人大會於2021年9月11日作出的第3至6、8及9項決議。根據聲請人提交的載於卷宗第232至241頁的會議記錄，有關決議內容如下：

“3) 討論並決議通過“澳門XXX廣場”2021年1月1日至2021年12月31日之財務預算。以下簡稱《預算》

以下為議程論點：

i. 「P15-10」、「P16-07」及「P16-10」授權代表人重申若無法提供2020年賬目支出明細，則無法確定《預算》之合理性，亦難以繼續進行表決。

ii. 「XXX管理有限公司」代表律師建議先行解釋《預算》得出之結果來源。

「物業管理公司」代表表示《預算》以往年保養支出，物業管理人工支出作參考計算得出。另外，待管理機關成立後可將往年之賬目進行整理並且張貼予各分層建築物所有人知悉。

iii. 「P23-01」、「P23-02」、「P23-03」、「P23-04」表示由於沒有提供往年賬目供參閱，沒有辦法知悉《預算》之準確性。雖然是次第一次召開分層建築物所有人大會，但亦希望是次能夠提供往年賬目參閱，以便進行表決。故現時無法提供任何關於《預算》之表決。

iv. 「P16-01」業主表示由於現時無法提供往年賬目資料，建議將第3)點議程擇日討論。

「XXX管理有限公司」代表建議先行投票，各分層建築物所有人有權選擇進行投票、反對或棄權。且《預算》與往年賬目雖然存在關聯關係，但每個亦是獨立部分，就算沒有往年賬目亦不影響《預算》之表決。同時，認為管理公司可在一個合理時間內提供往年賬目供參考。故建議直接進入第3)項議程表決。會議主席總結各方代表論點後，表示由於議程3)爭議較大，且現時無法得出實際結論。故建議先行投票。

v. 「P14-07」、「P14-10」及「P15-07」授權代表人表示現時各論點不是爭議《預算》中每一項金額明細之準確性。認為及相信管理公司會對《預算》每一項預算金額提供實際數據支持及合理解釋。同時亦肯定管理

公司以往之工作努力。論點亦不是反對物業管理公司過去之工作、收入或支出。亦並沒有反對是次《預算》所支出之費用。倘無法提(供)往年賬目供參閱，則無法對是次《預算》之通過作出任何合適表決，故第3)點議程將投出反對票。

- vi. 「P14-08」、「P14-09」及「P15-08」授權代表人附議v.論點。並認為第3)點議程可留待參閱往年賬目後再作出合適之投票。倘是次大多數業主投票通過《預算》，程序將繼續進行。但後期查閱賬目資料後，若發現《預算》存在偏差，就需要再次進行更改及重複進行投票。浪費人力及物力。

- vii. B先生表示倘各分層建築物所有人要求查閱過往之賬目，可向管理機關提出相關要求。對仍然疑惑之地方亦可繼續舉行會議詳細討論。

會議主席表示宣佈進入第3)項議程投票。

贊成 79.8307%                      反對 3.4588%                      棄權 4.6394%

\*(其中一個出席單位沒有投票，佔0.0137%)

#### **議決結果：通過**

備註：「P1601」及「P1401」業主離席，提交並完成以下議程之劃票書。

4) 討論並決議設立共同儲備基金10%(現行管理費不包括共同儲備基金)設立商業中心、住宅及停車場三個共同儲備基金戶口專款專項，(不包括酒店)。

#### **以下為議程論點：**

- i. B先生認為酒店24小時運作，費用支出龐大。需與商業中心、住宅及停車場進行區分。故認同設立商業中心、住宅及停車場三個共同儲備基金戶口專款專項，(不包括酒店)。
- ii. 「P14-07」、「P14-10」及「P15-07」授權代表人對獨立設立商業中心、住宅及停車場三個共同儲備基金戶口專款專項提出質疑。認為設立一個整體儲備基金更為合適。另外，詢問酒店供款共同儲備基金之份額數。並建議設立一個共同儲備基金，詳細列明酒店、商業中心、住宅

及停車場之份額。

- iii. 「P23-01」、「P23-02」、「P23-03」及「P23-04」詢問商業中心所代表之分層建築。

「物業管理公司」代表表示商業樓宇為商業中心，即商業樓升降機大堂、商業樓7樓-頂樓各分層建築。

- iv. 「P14-07」、「P14-10」及「P15-07」詢問大堂XX銀行營業中心是否為商業中心部分。

「物業管理公司」代表表示此營業中心佔用地歸為酒店樓宇部分，且建築樓宇地契亦已標明。

- v. 「P23-01」、「P23-02」、「P23-03」及「P23-04」授權代表表示是次會議中“商業中心”並沒有明確指明所包含之分層建築。

「物業管理公司」代表再次表示商業中心，所指為商業樓升降機大堂、商業樓7樓-頂樓各分層建築。

另外，酒店中座7樓至22樓，西翼為酒店。東翼為酒店與住宅。酒店建立之初已確定建築設計。部分項目如中央冷氣、水、電、電梯為獨立部分，可分開計費。而發電機、消防系統無法進行分割。故此是建立三個獨立儲備基金戶口，專款專項之理由。以便日後劃分各項維修款。

- vi. 「P14-07」、「P14-10」及「P15-07」授權代表提示留意第14/2017號法律第一章第十條已指示“共同儲備基金”為強制性建立。亦明白該樓宇由不同商業用途之部分組成，但用途有差別不影響各部分設立共同儲備基金，每個部分份額為10%。

「物業管理公司」代表表示中央冷氣供商業樓、住宅電梯大堂，住宅是使用自家用電，自行計費。

- vii. 「P14-08」、「P14-09」及「P15-08」授權代表表示樓宇外牆為酒店、商業中心、住宅、停車場之公共部分。如外牆需要維修，該動用哪一部

分儲備基金。

「XXX 管理有限公司」代表表示管理機關有權決定動用及支配儲備基金進行相關維修。各分層建築物所有人可進行監督。

- viii. 「P15-10」、「P16-07」及「P16-10」授權代表詢問酒店於是次會議是否擁有投票權。

「物業管理公司」代表表示酒店於是次會議擁有投票權。

- ix. 「P23-01」、「P23-02」、「P23-03」及「P23-04」授權代表表示酒店佔是次會議投票份額約為66%。現時停車場之維修或工程由酒店自行決定，認為該行為與是次沒有供款共同儲備基金存在矛盾。

會議主席總結各方論點後，同意並建議酒店亦需成立一個共同儲備基金，以便日後進行相關維修。

在席分層建築物所有人沒有提出異議。

- x. 「P14-08」、「P14-09」及「P15-08」授權代表表示第4)點議程不單單需要增加酒店“獨立成立一個共同儲備基金”。因樓宇必然存在共同部分，是需四個部分共同承擔，如消防、冷氣等。故建議亦需要設立酒店、商業中心、住宅及停車場四個部分之共同儲備基金，以便管理機關成員使用共同基金進行維修。

「XXX 管理有限公司」代表表示既然管理機關由是次會議中各分層建築物所有人投票選出，應給予一定信任以使用決策權。倘行使過程中認為管理機關失職，各分層建築物所有人可進行罷免。

會議主席表示議程4)將修改為“討論並決議設立共同儲備基金10%(現行管理費不包括共同儲備基金)設立酒店、商業中心、住宅及停車場四個共同儲備基金戶口專款專項(”)。是次修改部分將於會議記錄中進行記錄，會議過程則不進行任何修改。

「XXX 管理有限公司」同意就酒店部分作共同儲備基金供款。在席分層建築物所有人沒有提出異議。

贊成 84.4701%                      反對 3.4588%                      棄權 0%

\*(其中一個出席單位沒有投票，佔 0.0137%)

**議決結果：通過**

備註：「P23-01」、「P23-02」、「P23-03」及「P23-04」授權代表離席，提交並完成以下議程之劃票書。

5) 如通過設立共同儲備基金，由管理公司於收取現行管理費中提取 5%作為共同儲備基金，其餘 5%由各業主籌集。

備註：「P14-07」、「P14-10」及「P15-07」授權代表表示根據第 14/2017 號法律第十條，共同儲備基金應為分層建築物所有人的供款，即現行管理費中提取 10%作為共同儲備基金。而不應將其中 5%由業主籌集。認為此項議程不符合法律規定。故投反對票。

贊成 79.8307%                      反對 8.0982%                      棄權 0%

\*(其中一個出席單位沒有投票，佔 0.0137%)

**議決結果：通過**

6) 確認“澳門XXX廣場”相關保險安排(由 2021 年 08 月 1 日至 2022 年 07 月 31 日)。

- a) 財產一切險-整體投保額為澳門幣壹億伍仟萬圓整(MOP\$150,000,000)；保險費用為澳門幣玖萬圓整(MOP\$90,000.00)，按比例分攤，商業中心佔 15.4225%(MOP13,884.00)，住宅佔 11.8328%(MOP10,644.00)，停車場佔 5.8347%(MOP5,256.00)。
- b) 公眾責任險-整體投保額為澳門幣壹仟零叁拾萬圓整(MOP\$10,300,000)；保險費用為澳門幣壹萬肆仟捌佰伍拾肆圓整(MOP14,854.00)。按比列(例)分攤，商業中心佔 15.4225%(MOP2,292.00)，住宅佔 11.8328%(MOP1,764.00)，停車場佔 5.8347%(MOP864.00)。

贊成 84.4701%                      反對 3.4588%                      棄權 0%

\*(其中一個出席單位沒有投票，佔 0.0137%)

**議決結果：通過**

備註：「物業管理公司」代表表示上述保險，管理公司已支付購買金額。現時請各分層建築物所有人確認保險險種及金額。

(...)

8) 授權「XXX 管理有限公司」處理“澳門 XXX 廣場”在澳門幣伍拾萬圓整 (MOP\$500,000) 以內之共同設施或共同部分的保養或維修工程，相關費用由共同儲備基金支付，倘費用高於此數，需經追認。倘共同儲備基金不足支付之費用，由各分層建築物所有人按比例承擔。

贊成 84.4701%                  反對 3.4588%                  棄權 0%

\*(其中一個出席單位沒有投票，佔 0.0137%)

**議決結果：通過**

9) 討論並決議通過授權“澳門 XXX 廣場管理機關”向公共及私人實體作管理行為及其他行為，開立銀行賬戶，向房屋局申請樓宇維修資助計劃，以及向有關政府部門申請維修、修繕外牆及其他美化工程。

議程論點：

- i. 「P14-08」、「P14-09」及「P15-08」授權代表人表示樓宇現時沒有進行任何關於美化之工程。

「物業管理公司」代表表示現時酒店大堂工程不涉及商業部分。

贊成 84.4701%                  反對 3.4588%                  棄權 0%

\*(其中一個出席單位沒有投票，佔 0.0137%)

**議決結果：通過”**

\*\*\*

**關於中止執行分層建築物所有人大會決議之特別保全程序的要件**

《民事訴訟法典》第 343 條規定：“一、本節之規定，經作出必要配合後，適用於中止執行受分層所有權制度約束之樓宇之分層所有人大會所作之可撤銷決議之情況。二、須傳喚在撤銷之訴中有權在法院代理各分層所有人之人提出答辯。”

《民事訴訟法典》第 341 條第 1 款規定：“一、如社團、合夥或公司作出違法或違反章程或成立文件之決議，任何社員、合夥人或股東得於十日期間內聲請中止執行該等決議，只要在特別規定未另定期間；為此，該等人須證明其作為社員、合夥人或股東之身分，並證明該執行可造成相當之損害。”

經作出必要配合後，中止執行分層建築物所有人大會決議特別保全措施的成立須同時滿足以下要件：一、聲請人為有關分層建築物所有人；二、有關決議之作出屬違法或違反規章；三、執行有關決議可造成相當損害。

聲請人必須陳述及證明符合上述要件的具體事實。

關於第一個要件(聲請人為有關分層建築物所有人)，聲請人表示，其為涉案分層建築物“XXX 廣場”被指稱為“P14-07”、“P14-08”、“P14-09”、“P14-10”、“P15-07”、“P15-08”、“P15-09”、“P15-10”、“P16-07”、“P16-08”、“P16-09”及“P16-10”獨立單位的所有人。(見新最初聲請第 6 條)

關於第二個要件(有關決議之作出屬違法或違反規章)，就澳門 XXX 廣場分層建築物所有人大會於 2021 年 9 月 11 日作出的第 3 項決議，聲請人主張，作為澳門 XXX 廣場實際管理者的 XXX 管理有限公司沒有應聲請人的申請向其提供以往年度賬目記錄及有關年度預算的必要解釋資料，故有關決議違反了第 14/2017 號法律第 25 條及第 43 條第 1 款 2 項，根據同一法律第 34 條第 2 款規定，屬於可撤銷。(詳見新最初聲請第 21 至 35 條)

關於第 4 項決議，聲請人主張，該項決議的議程論點中的第 x. 項第三段及第四段的記載非為真實，當時並沒有將有關議程修改為“討論並決議設立共同儲備基金 10%(現行管理費不包括共同儲備基金)設立酒店、商業中心、住宅及停車場四個共同儲備基金戶口專款專項”，亦沒有按第 14/2017 號法律第 34 條第 3 款規定在全部分層建築物所有人出席及不反對下對有關議程進行修改，故有關決議只能以原來議程訂定的“設立共同儲備基金 10%(現行管理費不包括共同儲備基金)設立商業中心、住宅及停車場三個共同儲備基金戶口專款專項，(不包括酒店)”作為前提來討論及獲得通過。以此為前提，聲請人認為，作為酒店業主的 XXX 管理有限公司無需向

共同儲備基金作出供款，以及將共同儲備基金分為三個獨立部分，有關決議違反了第14/2017號法律第8至10條結合《民法典》第1323條的規定。(詳見新最初聲請第37至59條)

關於第5項決議，聲請人認為，應從管理費中提取10%作為共同儲備基金，而不應將其中5%定為由業主額外承擔，故有關決議違反了第14/2017號法律第10條第3款的規定。(詳見新最初聲請第60至62條)

關於第6項決議，聲請人主張，作為澳門XXX廣場實際管理者的XXX管理有限公司沒有應聲請人的申請向其提供有關保險合同之副本，故有關決議違反了第14/2017號法律第25條及第43條第1款2項，根據同一法律第34條第2款規定，屬於可撤銷。(詳見新最初聲請第63至69條)

關於第8項及第9項決議，聲請人主張，XXX管理有限公司自2019年起已向土地工務運輸局申請發出工程准照並在2021年1月起在澳門XXX廣場分層建築物共同部分實施了新最初聲請第72條所述的一系列工程，該等工程非為單純的保養或維修工程，而是第14/2017號法律第14條所規定的更新工程。聲請人指出，上述更新工程沒有按照該法律第14條及第29條的規定獲得分層建築物所有人大會的決議通過，且僅僅是XXX管理有限公司為着其自身利益而實施。聲請人認為，XXX管理有限公司及澳門XXX廣場管理機關是希望以第8項及第9項決議來彌補及追認其實施上述工程的不規則之處，同時在澳門XXX廣場分層建築物共同部分實施其他更新工程，而澳門XXX廣場管理機關則以共同儲備基金承擔該等工程開支。因此，聲請人認為，有關決議違反了第14/2017號法律第8至10條、第24條及第25條結合《民法典》第1323條及續後的規定，根據第14/2017號法律第34條第2款規定，屬於可撤銷。(詳見新最初聲請第70至101條)

關於第三個要件(執行有關決議可造成相當損害)，聲請人主張，執行被爭議的第3至6、8及9項決議，均會對XXX管理有限公司及澳門XXX廣場管理機關以全部分層建築物所有人的名義對外與所有公共或私人實體所建立的關係造成相當損害，諸如向土地工務運輸局申請發出工程准照、向房屋局申請樓宇維修資助計劃以及與

第三人訂立工程合同等，因 XXX 管理有限公司及澳門 XXX 廣場管理機關只是表面上合法及具有正當性如此為之。(詳見新最初聲請第 106 至 107 條)

隨後，聲請人具體指出，執行第 3 項決議意味着澳門 XXX 廣場管理機關及 XXX 管理有限公司可以自由使用預算中所指的合共 7,557,648.00 澳門元的款項，惟在欠缺以往年度賬目記錄及有關年度預算的必要解釋資料的情況下，按照一般經驗法則，其絕對有理由認為預算中所載項目及款項的真確性、必要性及重要性均存在疑問，並恐防澳門 XXX 廣場管理機關及 XXX 管理有限公司將不當使用分層建築物所有人的供款。另外，聲請人指出，如不中止執行有關決議，撤銷決議及提供帳目的主訴訟並不可能確保聲請人及其他分層建築物所有人的權利。(詳見新最初聲請第 110 至 112 條)

關於第 6 項決議，聲請人主張，在欠缺有關保險合同資料的前提下通過該項決議，使其不可能知悉有關合同是否能因應分層建築物所有人的需要而充分及適當地涵蓋有關風險，抑或該等合同實際上附有某些只有利於 XXX 管理有限公司的條款，以致忽略了聲請人及其他分層建築物所有人的利益。聲請人還指出，倘出現上述情況，聲請人和其他分層建築物所有人將面臨如何具有追溯力地解除有關保險合同及要求保險公司退還已支付的保險費用的困境。另外，聲請人表示，倘出現某些不被有關保險合同保障的意外受害者時，則還須面對該等人士的人身或財產權利受到損害的問題。(詳見新最初聲請第 113 至 118 條)

關於第 4、5、8 及 9 項決議，聲請人認為，透過 XXX 管理有限公司自 2019 年起作出的行為，足以推論，XXX 管理有限公司將濫用第 4 項及第 5 項決議通過的共同儲備基金及第 8 項及第 9 項決議所賦予的權力，僅為着其自身利益，在分層建築物共同部分實施一系列的工程。聲請人指出，其和其他分層建築物所有人正遭受或將遭受到以下損害：1. 因正在實施之工程，而對共同部分的使用產生限制，以及對出入自身獨立單位的濫加限制；2. 對於受工程影響的共同部分難以恢復其原狀；3. 因更新工程及建築變更而產生損害分層建築物及使用人士安全的風險。聲請人尤其認為，XXX 管理有限公司或澳門 XXX 廣場管理機關是以損害各分層建築物所有人

的共同利益來實施上述更新工程。(詳見新最初聲請第 119 至 135 點)

就執行有關決議可造成相當損害的要件，正如 Abrantes Geraldès 教授所言，當中的“相當損害”(dano apreciável) “*integra um conceito indeterminado, carecido de densificação através da alegação e prova de factos dos quais possa extrair-se que a execução do deliberado no seio da pessoa colectiva acarretará um prejuízo significativo, de importância relevante, muito longe dos danos irrisórios ou insignificantes, embora sem se confundir com as situações de irrecuperabilidade ou de grave danosidade.*” (Abrantes Geraldès, in *Temas Da Reforma Do Processo Civil, IV Volume, Almedina, 2001, a pág. 88*)。

關於該要件及損害的性質，葡萄牙 Coimbra 中級法院於 2019 年 4 月 2 日在第 58/19.9T8FVN.C1 號合議庭裁判中指出：

“1.- Na providência cautelar de suspensão de deliberações sociais fectuam-se dois tipos de juízos: um juízo de simples/mera probabilidade quanto à verificação do direito invocado pelo requerente; e um juízo de certeza ou, pelo menos, de probabilidade muito séria quanto ao “*periculum in mora*”.

2.- A providência de suspensão só faz sentido com a alegação/prova dos prejuízos que possam decorrer da execução da deliberação, pois mais do que restaurar provisoriamente a legalidade, interessa prevenir danos futuros.

3.- É justamente também por isto que só podem ser suspensas deliberações ainda não executadas, embora tal deva ser entendido em termos hábeis, ou seja, não se trata de impedir os órgãos sociais da sociedade dum qualquer acto de execução instantânea da deliberação em causa, mas sim de paralisar os efeitos jurídicos – não raras vezes, duradouros, persistentes e prolongados – que a deliberação em causa é susceptível de produzir.

4.- Ao contrário do que ocorre com o procedimento cautelar comum – em cujo art. 362.º/1 do CPC se fala “em lesão grave e dificilmente reparável” – considera-se

*desnecessário que se evidenciem danos irreparáveis ou de difícil reparação, “apenas” se impondo ao requerente o ónus de demonstrar que a suspensão da deliberação é essencial para impedir a verificação de um “dano apreciável”.*

*5.- O “dano apreciável” – o requisito do “periculum in mora” – tem que ficar em concreto provado, não sendo a sua existência de presumir; porém, tal concreta prova – tal questão de facto – pode/deve resultar da apreciação que o tribunal deve fazer da globalidade dos concretos factos que estão alegados/provados.”*

*另外，葡萄牙 Lisboa 中級法院於 2012 年 3 月 8 日在第 10903/11.2TBBNV.L1-8 號合議庭裁判中指出：*

*“I - O artigo 396º nº1 do CPC basta-se com um juízo de probabilidade no tocante à ilegalidade da deliberação, mas é necessário um juízo de certeza ou probabilidade muito forte quanto ao dano, que deve ser intolerável.*

*II - Este normativo impõe ao requerente o ónus de alegação e prova de que a suspensão da deliberação constitui o único meio para obstar à verificação de um «dano apreciável»*

*III - Deve ser indeferido liminarmente o procedimento de anulação de deliberação social em que não tenham sido alegados os factos constitutivos do «dano apreciável», por se tratar de matéria factual constitutiva da própria causa e pedir, não lhe sendo, por isso, aplicável o disposto nos artº 266º e 265-A do CPC.”*

*在此，本法庭強調以下幾點：一、中止執行分層建築物所有人大會決議的特別保全程序中的損害要件與《民法典》第 326 條第 1 款規定的普通保全程序中的損害要件不同，前者無需如後者般要求有關損害必須是嚴重且難以彌補，聲請人僅須陳述及證明執行有關決議可造成相當的損害。二、在本特別保全程序中的相當損害要件，是與“periculum in mora”要件相關，且該損害得為將來的損害。三、將來的損害難以預見(更不要說必然會發生)，法庭必須根據聲請人陳述及證明的具體事實，按照一般經驗法則，作出整體及全面的考慮，從而作出是否存在或很有可能存在相*

當損害的判斷。四、為此，尤其考慮到採取此特別保全措施時可能造成的影響以及其他利害關係人的利益，聲請人必須陳述及證明足以作出上述推論的具體事實，而不是那些毫無根據的單純懷疑、假設或臆測。

本文中，首先，就聲請人主張的執行第3至6、8及9項決議將會造成的共同損害，從聲請人新最初聲請的陳述可見(尤其是第106條)，除非有更好的理解，實際上，聲請人所主張的損害是有關決議的不法性本身對於法律秩序或法律關係造成的衝擊。

在此重申，中止執行分層建築物所有人大會決議特別保全措施的成立須同時滿足以下要件：一、聲請人為有關分層建築物所有人；二、有關決議之作出屬違法或違反規章；三、執行有關決議可造成相當損害。

其中，有關決議之作出屬違法或違反規章，必然意味着對於法律秩序造成或多或少的衝擊，但不能簡單及概括地將此與相當損害的要件混為一談。為着此特別保全措施的成立，聲請人必須具體地陳述及證明執行有關決議可造成的相當損害。

關於第3項決議，執行合共7,557,648.00澳門元的預算不見得必然或很有可能對分層建築物或分層建築物所有人(包括聲請人)造成損害。實際上，從聲請人新最初聲請的陳述可見(尤其是第111條)，其只是單純懷疑預算中所載項目及款項的真確性、必要性及重要性，從而擔心分層建築物所有人的供款將會被澳門XXX廣場管理機關及XXX管理有限公司不當使用，但根本沒有提出任何客觀事實證明很有可能發生上述情況(哪怕是一點跡象)。排除聲請人在新最初聲請中作出的結論性陳述，根據其陳述的具體事實(先不論是否獲得證實)，按照一般經驗法則，本法庭亦完全無法作出任何可能造成損害的推論。

關於第4項決議，必須指出，根據聲請人提交的載於卷宗第232至241頁的會議記錄，該項議程最後修改為“討論並決議設立共同儲備基金10%(現行管理費不包括共同儲備基金)設立酒店、商業中心、住宅及停車場四個共同儲備基金戶口專款專項”並獲議決通過。

聲請人在新最初聲請中對該項決議的真實性提出爭執，主張有關議程論點中

的第 x 項第三段及第四段的記載非為真實，當時並沒有將有關議程修改為“討論並決議設立共同儲備基金 10%(現行管理費不包括共同儲備基金)設立酒店、商業中心、住宅及停車場四個共同儲備基金戶口專款專項”(見新最初聲請第 37 至 38 條)。

假設聲請人的陳述屬實，那麼，現時卷宗第 232 至 241 頁會議記錄所載者反而符合聲請人認為作為酒店業主的 XXX 管理有限公司亦須向共同儲備基金作出供款的主張。對此，聲請人未能說明其對於第 4 項決議提出爭執之利益所在。另外，聲請人完全沒有陳述執行該項決議(尤其是將共同儲備基金分為四個專款戶口)將會對分層建築物或分層建築物所有人(包括聲請人)造成甚麼損害。同樣地，本法庭亦完全無法根據聲請人陳述的具體事實作出有關推論。

關於第 5 項決議，根據第 14/2017 號法律第 10 條第 3 款規定：“三、分層建築物所有人向共同儲備基金作出的供款金額，相當於用以支付第七條第二款(一)至(三)項規定的分層建築物的負擔的定期給付數額的十分之一，並在通過預算時確定，但所有人大會議決高於法定數額的供款金額者除外。”

考慮到分層建築物所有人大會的權限，對於被爭議的第 5 項決議是否違反上述規定實有待商榷。概因，該項決議內容實際是變相提高各分層建築物所有人目前所提交的管理費金額，用作支付共同儲備基金的供款。但無論如何，可以肯定的是，聲請人完全沒有陳述執行該項決議將會對分層建築物或分層建築物所有人(包括聲請人)造成甚麼損害。同樣地，本法庭亦完全無法根據聲請人陳述的具體事實作出有關推論。

關於第 4 項及第 5 項決議，聲請人還將之與第 8 項及第 9 項決議互相聯繫，認為 XXX 管理有限公司將濫用第 4 項及第 5 項決議通過的共同儲備基金及第 8 項及第 9 項決議所賦予的權力，僅為着其自身利益，在分層建築物共同部分實施一系列的工程(尤其見新最初聲請第 122 條)。關於第 8 項及第 9 項決議的問題將在下文分析。但在此必須指出的是，設立共同儲備基金是一回事，如何使用共同儲備基金是另一回事。聲請人憑藉 XXX 管理有限公司濫用共同儲備基金的主張來作出設立共同儲備基金有關的決議本身即存在損害的推論，明顯沒有道理。

關於第 6 項決議，從聲請人新最初聲請的陳述可見(尤其是第 114 條)，聲請人只是單純懷疑有關保險合同的條款未能充分及適當地涵蓋有關風險或保障其本人及其他分層建築物所有人的利益，但根本沒有提出任何客觀事實證明很有可能發生上述情況(哪怕是一點跡象)。至於解除保險合同以及意外受害者的人身或財產權利受到損害的問題，均是建基於聲請人上述單純懷疑之上。排除聲請人在新最初聲請中作出的結論性陳述，根據其陳述的具體事實，按照一般經驗法則，本法庭亦完全無法作出任何可能造成損害的推論。

關於第 8 項及第 9 項決議，在此重申及強調，在本特別保全程序中，所謂相當損害必須是因為執行被爭議的決議而可能引致者。如果聲請人聲稱的損害與執行有關決議無關，則此要件不可能成立。

從第 8 項及第 9 項決議內容可見，該等決議基本上是與澳門 XXX 廣場分層建築物共同部分的保養及維修工程有關。

而按照聲請人在新最初聲請中的陳述，XXX 管理有限公司自 2019 年起已向土地工務運輸局申請發出工程准照並在 2021 年 1 月起在澳門 XXX 廣場分層建築物共同部分實施了新最初聲請第 72 條所述的一系列工程。聲請人主張，該等工程非為單純的保養或維修工程，而是第 14/2017 號法律第 14 條所規定的更新工程，且該等更新工程沒有按照該法律第 14 條及第 29 條的規定獲得分層建築物所有人大會的決議通過。(詳見新最初聲請第 70 至 101 條)

由此可見，從聲請人看來，XXX 管理有限公司是在欠缺分層建築物所有人大會決議下作出所述更新工程，而不是在執行被爭議的第 8 項及第 9 項決議。

實際上，聲請人所指控的是 XXX 管理有限公司及澳門 XXX 廣場管理機關以被爭議的第 8 項及第 9 項決議為名，為着 XXX 管理有限公司的自身利益，使用分層建築物的共同儲備基金，實施或將實施一系列與上述決議內容不符(或者說，沒有獲得大會決議通過)的更新工程(尤其見新最初聲請第 98 條)。

那麼，問題並不在於第 8 項及第 9 項決議。

倘若聲請人認為 XXX 管理有限公司在沒有獲得大會決議通過下在分層建築

物共同部分實施一系列更新工程，而該等工程對其造成損害或有造成損害之威脅，得透過適當途徑，諸如新工程之禁制的特別保全程序抑或普通保全程序，聲請中止正進行之更新工程或聲請禁止其於共同部分實施任何更新工程。倘若聲請人認為XXX 管理有限公司或澳門 XXX 廣場管理機關濫用或挪用共同儲備基金以承擔僅為XXX 管理有限公司的自身利益而實施的更新工程的開支，得透過法律規定的監督機制或循適當途徑處理。

換個角度來說，即使法庭命令中止執行被爭議的第8項及第9項決議，也不可能防止聲請人所聲稱的損害。概因，按照聲請人的陳述，XXX 管理有限公司及澳門XXX 廣場管理機關根本就不是在執行被爭議的第8項及第9項決議。

也就是說，聲請人只是陳述了XXX 管理有限公司在澳門XXX 廣場分層建築物共同部分實施的一系列沒有獲得分層建築物所有人大會的決議通過的更新工程正造成或將造成甚麼損害，但根本沒有陳述執行被爭議的第8項及第9項決議將會對分層建築物或分層建築物所有人(包括聲請人)造成甚麼損害。即使執行第8項決議意味着XXX 管理有限公司有權使用以500,000.00 澳門元為上限的共同儲備基金支付分層建築物共同部分的保養或維修工程費用，但亦不見得必然或很有可能對分層建築物或分層建築物所有人(包括聲請人)造成損害。

綜上所述，在充分尊重不同見解的前提下，本法庭認為，排除聲請人在新最初聲請中作出的結論性陳述，根據其陳述的具體事實(先不論是否獲得證實)，按照一般經驗法則，完全無法推論執行有關被爭議的決議將對分層建築物或分層建築物所有人(包括聲請人)造成損害，更遑論是相當的損害。

參見上文援引的葡萄牙Lisboa 中級法院第10903/11.2TBBNV.L1-8 號合議庭裁判中的司法見解(另亦可見同一法院於2007 年3 月27 日作出的第709/2007-1 號合議庭裁決中的司法見解)，因聲請人所陳述的事實不足以顯示存在損害(更不要說是相當的損害)，聲請人的訴訟理由明顯不能成立，本法庭決定初端駁回聲請人的新最初聲請。

訴訟費用由聲請人承擔。

作出登錄及通知。

...”.

Trata-se duma decisão que aponta para a boa solução do caso, com a qual concordamos na sua íntegra, pelo que ao abrigo do nº 5 do artº 631º do CPCM, é de negar o recurso nesta parte com os fundamentos invocados na decisão recorrida.

\*

### **III – Decisão**

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam em negar provimento ao recurso interposto, confirmando o despacho recorrido.

\*

Custas do recurso pelo Requerente.

Notifique e registre.

\*

RAEM, aos 12 de Maio de 2022.

Ho Wai Neng

Tong Hio Fong

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro