

Processo nº 1119/2019

Data do Acórdão: 18JUN2020

Assuntos:

Administração do condomínio

Administrador de facto

Despesas de condomínio

Erro de julgamento

Nulidade de sentença

Omissão de pronúncia

Princípio da substanciação

**Poder do Tribunal para a qualificação jurídica dos factos
causa de pedir**

SUMÁRIO

1. Por força do princípio da substanciação consagrado no nosso processo civil, ao autor cabe articular os factos de onde deriva a sua pretensão ou do direito cuja tutela jurisdicional se busca.
2. Não obstante o Juiz não estar sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (artº 567º do CPC) e ser legalmente viável o enquadramento jurídico dos factos articulados pelo autor de forma diversa do que este fez, o Tribunal fica limitado à qualificação jurídica dos factos articulados pelo autor e vedado a substituir-se ao autor no suprimento da materialidade fáctica essencial em falta mas necessária à satisfação do direito ou da pretensão que o autor pretende fazer valer mediante a

instauração da acção.

3. Não tendo sido articulados pelo Autor factos jurídicos concretos que correspondem ao núcleo fáctico essencial tipicamente previsto pelas normas que definem os institutos da representação sem poderes, da gestão de negócio e do enriquecimento sem causa, a não abordagem desses institutos pelo Tribunal *a quo* não gera a nulidade da sentença por omissão de pronúncia, uma vez que, por um lado, o Tribunal não tem a obrigação de fazer o exercício académico de esgotar todas as qualificações jurídicas, mesmo não plausíveis por manifesta insuficiência da matéria tida por assente, e por outro, está vedado a substituir-se ao Autor no suprimento da falta ou da insuficiência dos factos essenciais necessários ao preenchimento da previsão das normas jurídicas que acolhem o direito que o Autor pretende fazer valer através da instauração da presente acção.

O relator

Lai Kin Hong

Processo nº 1119/2019

Acordam em conferência na Secção Cível e Administrativa no Tribunal de Segunda Instância da RAEM:

I

No âmbito dos autos da acção ordinária, registada sob o nº CV1-16-0073-CAO, do 1º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Base, foi proferida a seguinte sentença:

L, do sexo masculino, casado, de nacionalidade chinesa, portador do BIRM nº *****(*), com residência sita em Macau, na Estrada de

Vem instaurar a presente acção declarativa sob a forma de processo ordinário contra,

1º Réu A, do sexo masculino, casado, portador do BIRM nº *****(*), com residência sita em Macau, na Rua do; e sua esposa,

2ª Ré B, do sexo feminino, casada, portadora do BIRM nº *****(*), com residência sita em Macau, na Rua do;

3ª Ré C, do sexo feminino, solteira, maior, portadora do BIRM nº *****(*), com residência sita em Macau na Rua;

4º Réu D, do sexo masculino, casado, portador do BIRM nº *****(*), com residência sita em Macau, Avenida do; e sua esposa,

5ª Ré E, do sexo feminino, casada, portadora do BIRM nº *****(*), com residência sita em Macau, Avenida do;

6ª Ré F ou F1, do sexo feminino, casada, portadora do BIRM nº *****(*), com residência sita em Macau, Rua de;

7º Réu G, do sexo masculino, solteiro, maior, portador do BIRM nº

*****(*), com residência sita em Macau, na Estrada;

8º Réu H, do sexo masculino, casado, portador do Bilhete de Identidade de Cidadão Nacional nº *****(*), com endereço de contacto sito em Macau, na Rua da; e sua esposa,

9ª Ré I, do sexo feminino, casada, portadora do Bilhete de Identidade de Cidadão Nacional nº *****(*), com endereço de contacto sito em Macau, na Rua da;

10ª Ré J Construção e Investimento (Macau), Limitada, pessoa colectiva, com sede em Macau, na Rua do; e,

11ª Ré K, do sexo feminino, solteira, maior, portadora do Bilhete de Residente de Hong Kong nº R***** (A), com endereço de contacto sito em Macau, na Rua da

Para tanto alega o Autor ser o titular da empresa M – Serviços de Limpeza e Administração de Propriedades, sendo que em 02.03.2012 contratou com a Comissão Administrativa do Centro Comercial XXXX prestar serviços de administração do condomínio para aquele centro comercial, mantendo o valor do condomínio antes praticado o qual devia ser pago até ao dia 15 do mês a que diz respeito. Mais alega que no respectivo contrato ficou assente que o Autor ficaria credor de todos valores a título de condomínio não pagos no período de 01.08.2011 a 19.03.2012 durante o qual o centro comercial havia sido administrado pela Comissão Administrativa, sendo que, de tudo foi dado conhecimento aos condóminos.

Sendo os Réu condóminos estes não pagaram os valores devidos pelo condomínio que o Autor indica.

Por sua vez o Autor teve de suportar as despesas que indica com a administração do condomínio nos anos de 2012 e 2013.

Concluindo pede que seja a acção julgada procedente e, por conseguinte,

1. Sejam condenados os 1º e 2ª Réus a pagar ao Autor as despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de

2013, num total de MOP11.592,00, e os juros de mora calculados até Julho de 2016, à taxa legal, acrescidos da sobretaxa de juros comerciais de 2%, num total de MOP5.391,50;

2. Seja condenada a 3^a Ré a pagar ao Autor as despesas de condomínio referentes ao período de Maio de 2012 a Julho de 2013, num total de MOP15.225,00, e os juros de mora calculados até Julho de 2016, à taxa legal, acrescidos da sobretaxa de juros comerciais de 2%, num total de MOP6.410,40;
3. Sejam condenados os 4^o e 5^a Réus a pagar ao Autor as despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de MOP14.532,00, e os juros de mora calculados até Julho de 2016, à taxa legal, acrescidos da sobretaxa de juros comerciais de 2%, num total de MOP6.758,90;
4. Seja condenada a 6^a Ré a pagar ao Autor as despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de MOP13.608,00, e os juros de mora calculados até Julho de 2016, à taxa legal, acrescidos da sobretaxa de juros comerciais de 2%, num total de MOP6.329,10;
5. Seja condenado o 7^o Réu a pagar ao Autor as despesas de condomínio referentes ao período de Maio de 2012 a Julho de 2013, num total de MOP9.555,00, e os juros de mora calculados até Julho de 2016, à taxa legal, acrescidos da sobretaxa de juros comerciais de 2%, num total de MOP4.023,10;
6. Sejam condenados os 8^o e 9^a Réus a pagar ao Autor as despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de MOP12.528,00, e os juros de mora calculados até Julho de 2016, à taxa legal, acrescidos da sobretaxa de juros comerciais de 2%, num total de MOP5.826,80;
7. Seja condenada a 10^a Ré a pagar ao Autor as despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de MOP63.252,00, e os juros de mora calculados até Julho de 2016, à taxa legal, acrescidos da sobretaxa de juros comerciais de 2%, num total de MOP29.418,70;

8. Seja condenada a 11^a Ré a pagar ao Autor as despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de MOP18.480,00, e os juros de mora calculados até Julho de 2016, à taxa legal, acrescidos da sobretaxa de juros comerciais de 2%, num total de MOP8.595,10;
9. Aos montantes acima condenados devem acrescentar ainda juros de mora a contar a partir de Agosto de 2016 até ao seu pagamento integral, à taxa legal, acrescidos da sobretaxa de juros comerciais de 2%.

Citados os Réus para querendo contestarem sob a legal cominação, sendo o Réu K editalmente e em sua representação o Ministério Público tendo silenciado assim como os Réus A, B e G, vieram contestar os seguintes:

- C (3^a), H (8^a) e I (9^a) defendendo-se por excepção invocando a ilegitimidade do Autor para administrar o condomínio uma vez que a comissão de gestão que contratou com o Autor não foi eleita nem nomeada para desempenhar quaisquer funções pelos condóminos, pelo que, também quanto à alegada cessão de créditos não era a dita comissão titular de créditos alguns sendo por isso também ineficaz a referida cessão de crédito, defendendo-se ainda por impugnação, concluindo pela improcedência da acção.

- J Construção e Investimento (Macau) Limitada invocando a ilegitimidade passiva porquanto as fracções autónomas em causa já haviam sido vendidas por esta Ré a terceiros tendo sido celebrados os contratos de promessa de compra e venda e entregues as mesmas aos promitentes compradores, pese embora as respectivas escrituras públicas de compra e venda ainda não hajam sido acordadas. Mais alega que se não fôr julgada procedente a excepção da ilegitimidade seja a Ré condenada a pagar em singelo uma vez que nunca havia sido interpelada para pagar as despesas de condomínio.

Concluindo pede que a excepção de ilegitimidade passiva da 10^a Ré seja julgada procedente e, em consequência, ser a mesma absolvida da instância, ou se assim não o entender, que seja condenada como co-responsável no pagamento das despesas de condomínio no valor em

singelo delas nos valores de 12.180,00+19.236,00+15.548,00+15.288,00=63.252,00, sem serem acrescidos da taxa legal e muito menos de 2% a esta taxa, em virtude de nunca ter sido interpelada, conforme estipula o n.º 1 do artigo 794.º do CCM.

Pelo Autor foi apresentada Réplica defendendo-se à matéria das excepções invocando quanto à contestação das 3.ª, 8.ª e 9.ª Rés que prestou os serviços e as Rés se enriqueceram com os mesmos e quanto à 10.ª Ré desconhecer as promessas de compra e venda sendo que a Ré consta como proprietária das fracções em causa.

Foi proferido despacho saneador sendo julgada improcedente a excepção da ilegitimidade invocada pela 10.ª Ré, sendo seleccionada a matéria de facto assente e a base instrutória.

Por despacho a fls. 421, foi julgada extinta a instância por inutilidade superveniente da lide em relação aos 4.º, 5.º e 6.º Réus.

A questão a decidir nesta sede processual consiste em apreciar se o Autor foi contratado por quem tinha competência para o efeito para administrar o condomínio do centro comercial ou se a qualquer outro título estava legitimado para o fazer e em caso afirmativo se são devidas as quantias peticionadas a título de comparticipação nas despesas de administração do condomínio.

Da instrução e discussão da causa apurou-se que:

- a) Em Março de 2012, o Autor requereu junto da Direcção dos Serviços de Finanças o estabelecimento de uma empresa comercial denominada “M - Serviços de Limpeza e Administração de Propriedades”, a qual se encontra inscrita no cadastro industrial da Direcção dos Serviços de Finanças sob o n.º 2*****; (alínea a) dos factos assentes)

- b)** O Autor é empresário comercial da empresa comercial acima referida; (alínea b) dos factos assentes)
- c)** A administração de condomínio do Centro Comercial, presentemente da responsabilidade do Autor, antes foi da responsabilidade de outra empresa de administração de propriedades; (alínea c) dos factos assentes)
- d)** A referida empresa só prestou serviços para o Centro Comercial até 31.07.2011; (alínea d) dos factos assentes)
- e)** Em 29.04.2011, os 1º e 2ª Réus através da escritura pública de compra e venda adquiriram a loja BE (fracção autónoma designada por “BES/L”, destinada a comércio) da sobreloja do Centro Comercial “XXXX” sito em Macau, Rua da nº ..., Edf. “Jardim”, Fase ... (descrição predial nº ****1), sendo titulares de todas as quotas de propriedade desta fracção; (alínea e) dos factos assentes)
- f)** Em 05.01.2012, a 3ª Ré através da escritura pública de compra e venda adquiriu a loja CQ (fracção autónoma designada por “CQS/L”, destinada a comércio) da sobreloja do Centro Comercial “XXXX” sito em Macau, Rua da nº ..., Edf. “Jardim”, Fase ... (descrição predial nº ****1); (alínea f) dos factos assentes)
- g)** Em 18.08.2008, os 4º e 5ª Réus através da escritura pública de compra e venda adquiriram a loja DL (fracção autónoma designada por “DLS/L”, destinada a comércio) da sobreloja do Centro Comercial “XXXX” sito em Macau, Rua da nº ..., Edf. “Jardim”, Fase ... (descrição predial nº ****1), sendo titulares de todas as quotas de propriedade desta fracção; (alínea g) dos factos assentes)
- h)** Em 15.06.1999, a 6ª Ré através da escritura pública de compra e venda adquiriu a loja DJ (fracção autónoma designada por “DJS/L”, destinada a comércio) da sobreloja do Centro Comercial “XXXX” sito em Macau, Rua da nº ..., Edf. “Jardim”, Fase ... (descrição predial nº ****1), sendo titular de todas as

quotas de propriedade desta fracção; (alínea h) dos factos assentes)

- i)** Em 15.02.2012, o 7º Réu através da escritura pública de compra e venda adquiriu a loja DM (fracção autónoma designada por “DMS/L”, destinada a comércio) da sobreloja do Centro Comercial “XXXX” sito em Macau, Rua da nº ..., Edf. “Jardim”, Fase ... (descrição predial nº ****1), sendo titular de todas as quotas de propriedade desta fracção; (alínea i) dos factos assentes)
- j)** Em 18.03.1997, os 8º e 9ª Réus através da escritura pública de compra e venda adquiriram a loja P (fracção autónoma designada por “PS/L”, destinada ao fim comercial) da sobreloja do Centro Comercial “XXXX” sito em Macau, Rua da nº ..., Edf. “Jardim”, Fase ... (descrição predial nº ****1), sendo titulares de todas as quotas de propriedade desta fracção; (alínea j) dos factos assentes)
- k)** Em 05.03.1988 e 25.05.1989, a 10ª Ré através das duas escrituras públicas de compra e venda adquiriu sucessivamente as lojas BJ, CD, CH e CW (fracções autónomas designadas por “BJS/L”, “CDS/L”, “CHS/L” e “CWS/L”, destinadas a comércio) da sobreloja do Centro Comercial “XXXX” sito em Macau, Rua da nº ..., Edf. “Jardim”, Fase ... (descrição predial nº ****1), sendo titular de todas as quotas de propriedade dessas 4 fracções autónomas; (alínea k) dos factos assentes)
- l)** Em 04.03.2009, a 11ª Ré através da escritura pública de compra e venda adquiriu a loja CU (fracção autónoma designada por “CUS/L”, destinada a comércio) da sobreloja do Centro Comercial “XXXX” sito em Macau, Rua da nº ..., Edf. “Jardim”, Fase ... (descrição predial nº ****1), sendo titular de todas as quotas de propriedade desta fracção; (alínea l) dos factos assentes)
- m)** Em 02.03.2012, o Autor, em representação da “N Property Management Limited” celebrou com um grupo de condóminos que se intitularam Comissão Administrativa do Centro Comercial

“XXXX” um documento intitulado “Contrato de Nomeação para Administração do Centro Comercial “XXXX”; (resposta ao quesito nº 1 da base instrutória)

- n)** O referido documento estipula que aquelas pessoas incumbem o Autor de prestação de serviços de administração de condomínio para o Centro Comercial “XXXX”; (resposta ao quesito nº 2 da base instrutória)
- o)** O período de prestação de serviços foi de 01.08.2011 a 31.07.2013; (resposta ao quesito nº 3 da base instrutória)
- p)** Mantém-se o valor da despesa de condomínio mensal cobrado pela anterior empresa de administração de propriedades; (resposta ao quesito nº 4 da base instrutória)
- q)** Em 18.12.2012 o grupo de condóminos que se intitularam Comissão Administrativa do Centro Comercial “XXXX” e o Autor celebraram um novo contrato de prestação de serviços; (resposta ao quesito nº 7 da base instrutória)
- r)** De 01.08.2011 até 19.03.2012, foi um grupo de condóminos do Centro Comercial “XXXX” que prestou por si próprio os serviços de administração de condomínio para o Centro Comercial; (resposta ao quesito nº 8 da base instrutória)
- s)** Nos termos do acordo referido em m) e q) aquele grupo de condóminos incumbiu o Autor de cobrar as despesas de condomínio referentes ao período de 01.08.2011 a 19.03.2012; (resposta ao quesito nº 9 da base instrutória)
- t)** Os 1º e 2ª Réus ainda não efectuaram o pagamento das despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de 24 meses; (resposta ao quesito nº 12 da base instrutória)
- u)** A 3ª Ré ainda não efectuou o pagamento das despesas de condomínio referentes ao período de Maio de 2012 a Julho de 2013, num total de 15 meses; (resposta ao quesito nº 14 da base instrutória)

- v)** O 7º Réu ainda não efectuou o pagamento das despesas de condomínio referentes ao período de Maio de 2012 a Julho de 2013, num total de 15 meses; (resposta ao quesito nº 20 da base instrutória)
- w)** Os 8º e 9º Réus ainda não efectuaram o pagamento das despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de 24 meses; (resposta ao quesito nº 22 da base instrutória)
- x)** A 10ª Ré em 20.09.2018 efectuou o pagamento ao Autor das despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de 24 meses, no valor de $MOP507,50 \times 24 = MOP12.180,00$; (resposta ao quesito nº 24 da base instrutória)
- y)** A 10ª Ré ainda não efectuou o pagamento das despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de 24 meses; (resposta ao quesito nº 26 da base instrutória)
- z)** Em 19.05.2017 a 10ª Ré depositou à ordem destes autos a quantia de MOP24.244,50 para pagamento das despesas de condomínio da loja CH, referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de 24 meses, no valor de $MOP689,50 \times 24 = MOP16.548,00$ e juros; (resposta ao quesito nº 28 da base instrutória)
- aa)** A 10ª Ré ainda não efectuou o pagamento das despesas de condomínio da loja CW, referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de 24 meses; (resposta ao quesito nº 30 da base instrutória)
- bb)** A 11ª Ré ainda não efectuou o pagamento das despesas de condomínio referentes ao período de Agosto de 2011 a Julho de 2013, num total de 24 meses; (resposta ao quesito nº 32 da base instrutória)
- cc)** De 01.08.2011 a 19.03.2012 foi um grupo de condóminos do Centro Comercial “XXXX” quem prestou por si próprio os

serviços de administração de condomínio para o Centro Comercial, incluindo serviços de segurança, limpeza e ar condicionado, pagamentos das despesas de água, electricidade e manutenção de equipamentos, etc.; (resposta ao quesito nº 33 da base instrutória)

- dd)** Desde 20.03.2012, o Autor começou a fornecer serviços de administração de condomínio para o Centro Comercial; (resposta ao quesito nº 34 da base instrutória)
- ee)** Os serviços prestados pelo Autor incluem serviços de segurança e limpeza, reparação e manutenção das instalações das partes comuns do Centro Comercial, manutenção dos equipamentos contra incêndio, pagamentos das despesas de água, electricidade e taxas de antena; (resposta ao quesito nº 35 da base instrutória)
- ff)** O Autor disponibilizou guardas de segurança no Centro Comercial para prestar os serviços de vigilância e patrulhamento; (resposta ao quesito nº 36 da base instrutória)
- gg)** Para os serviços de limpeza, o Autor contratou pelo menos um empregado de limpeza; (resposta ao quesito nº 37 da base instrutória)
- hh)** O Autor procedeu a algumas reparações e manutenção das áreas públicas do centro comercial; (resposta ao quesito nº 39 da base instrutória)
- ii)** A fim de manter o uso e funcionamento normal dos equipamentos acima referidos, o Autor tem de fazer ocasionalmente a manutenção, reparação e substituição dos respectivos equipamentos; (resposta ao quesito nº 40 da base instrutória)
- jj)** O Autor contratou uma empresa para fazer a manutenção do sistema contra incêndios; (resposta ao quesito nº 41 da base instrutória);
- kk)** Em 19 de Janeiro de 2013 foi realizada uma Assembleia Geral do Condomínio a que respeita o prédio dos autos, não tendo sido aprovado o ponto 10 da ordem de trabalhos o qual consistia em

contratar com a Companhia de Gestão de Propriedades e Limpeza M a prestação de serviços de administração – cf. doc. a fls. 366 a 372, acto aditado nos termos do n° 3 do art° 562° do CPC, uma vez que os documentos não foram impugnados .-

Cumpra assim apreciar e decidir.

Alega o Autor que celebrou dois contratos, um em 20.03.2012 e outro em 18.12.2012 com a Comissão Administrativa do Centro Comercial XXXX, para prestar serviços de administração do condomínio do centro Comercial de 01.08.2011 a 31.07.2013, sendo que, tal como também alega essa prestação de serviços apenas se iniciou em 20.03.2012.

Da factualidade apurada em momento algum resulta que o grupo de condóminos que se auto intitulou Comissão Administrativa do centro Comercial XXXX houvesse sido eleito ou tivesse alguma legitimidade para contratar em representação do condomínio – cf. als. m) a s) dos factos assentes –

Nos termos do art° 1329° do C.Civ. – norma aplicável ao tempo a que se reportam os factos -, a administração do Condomínio cabe à Administração, sendo esta eleita pela Assembleia Geral – art° 1355° do C-Civ. – sem prejuízo de ser atribuída a terceiro – art° 1355° e 1356° do C.Civ. -.

Nos termos do n° 2 do art° 1355° «no caso do n° 1 do art° 1344°, a administração escolhida em assembleia substitui a que, eventualmente, o promotor do empreendimento haja escolhido; a haver lugar a indemnização pela revogação unilateral do contrato com a entidade administradora, só o promotor é responsável pela mesma».

O n° 1 do art° 1344° do C.Civ. diz que se os condóminos entretanto não se tiverem reunido em assembleia, o administrador de facto ou o promotor do empreendimento, ou, se a houver, a entidade responsável pela administração do condomínio, devem convocar a primeira reunião

da assembleia geral do condomínio para escolha da administração, aprovação do orçamento desse ano, e quando necessário, (...), ficando solidariamente responsáveis pelos danos causados se o não fizerem.

Ou seja, o que resulta da sinopse dos autos, é que depois de em 31.07.2011 a entidade que administrava o condomínio ter cessado funções, deixou de haver uma administração eleita por quem quer que seja.

Um grupo de condóminos auto intitulado Comissão Administrativa do Centro Comercial “XXXX” passou a administrar o condomínio no que respeita à parte do centro comercial, sem que, contudo, haja sido eleito em assembleia geral para tal nem providenciado nos termos do n.º 1 do art.º 1344.º do C.Civ. pela realização de assembleia geral, vindo em 2012 a contratar o Autor para administrar o condomínio, sendo certo que este, igualmente não convocou a assembleia geral.

Vindo a ser convocada a assembleia geral em Janeiro de 2013 não é aprovado que a administração do condomínio fosse atribuída ao aqui Autor.

Destarte, nem o Autor foi contrato para administrar o condomínio por quem tinha poderes para tal, e tinha obrigação de o saber, uma vez que tendo em conta as funções que lhe eram atribuídas haveria que exigir a acta onde havia sido deliberada a atribuição de poderes para o efeito, como também, quando em exercício de funções enquanto “administrador de facto” não convocou a Assembleia Geral para que legitimasse o seu exercício de funções se assim fosse deliberado. Por fim quando realizada a assembleia geral não é aprovado ser atribuída ao Autor a administração do condomínio.

Destarte, pelo menos desde Janeiro de 2013 não há como sustentar que fosse legítima qualquer intervenção do Autor na administração e gestão do condomínio.

Relativamente ao período de Março a Dezembro de 2012 a administração do condomínio por banda do Autor apenas poderia ter sido legitimada se tivesse sido aprovada por assembleia geral e tivesse sido aprovado em assembleia geral o respectivo orçamento o que não

sucedeu.

O mesmo se diga para o grupo de condóminos que auto intitulado-se comissão administrativa exerceu a administração entre 01.08.2011 e Março de 2012.

Ora, não tendo sido legitimada a administração do condomínio seja por banda da auto intitulada Comissão Administrativa, seja por banda do Autor, são estes, a tal Comissão Administrativa e o Autor solidariamente responsáveis pelos danos que hajam causado – se os houve -, não tendo direito a ser pagos pelos serviços que prestaram, uma vez que, o pagamento desses serviços estava dependente da aprovação do respectivo orçamento nos termos do n.º 1 do art.º 1344.º do C.Civ..

Não tendo sido aprovado orçamento algum para o ano de 2012, tal como exige o n.º 1 do art.º 1344.º do C.Civ. não pode agora o Autor invocando ter sido o administrador de facto e ter prestado os serviços, vir exigir o pagamento das contribuições para as despesas de condomínio.

É certo que o Autor prestou de facto o serviço como resulta da factualidade assente.

Porém, nos termos da indicada norma havia de ter convocado a assembleia geral, sido nomeado e obtido a aprovação do orçamento. Não o tendo feito, os prejuízos, isto é as despesas em que incorreu correm por sua conta, tudo como resulta do n.º 1 do art.º 1344.º do C.Civ..

Não basta que se exerça de facto a administração do condomínio para ter direito a ser pago das respectivas despesas, sendo ainda necessário obter a legitimação para esse exercício de facto, sob pena de assim não sendo, estar aberta a porta para permitir a “ocupação” da administração de facto, ainda que contrária à deliberação dos condóminos – como acontece “in casu” com a assembleia de Janeiro de 2013 -, vindo depois a pretexto de ter prestado os serviços de facto, exigir o pagamento, quando nem sequer o orçamento/despesa havia sido Autorizado.

Quando na parte final do n.º 1 do art.º 1344.º do C.Civ. se diz “ficando solidariamente responsável pelos danos causados”, nisso se

inclui, também, ficar responsável pelas despesas em que incorreu, sem direito a ser ressarcido, por exercer uma administração de condomínio para a qual não havia sido legitimamente eleito ou nomeado.

Termos em que, não pode proceder a acção.

Nestes termos e pelos fundamentos expostos, julga-se a acção improcedente porque não provada e em consequência absolvem-se os Réus dos pedidos.

Custas a cargo do Autor.

Registe e Notifique.

Não se conformando com o decidido, veio o Autor recorrer da mesma concluindo e pedindo:

- 一、本上訴所針對的標的為尊敬的初級法院第一民事法庭合議庭主席於2018年5月4日作出之判決。
- 二、上訴人依據《民事訴訟法典》第599條之規定，針對原審法院在事實事宜方面的裁判提出爭執。
- 三、原審法院在對事實事宜所作之裁判中作出了就多條待證事實作出對上訴人不利之裁定，尤其是將對調查基礎內容第11、13、19、21、25、29及31點裁定為不證事實，以及僅部分證實第12、14、20、22、26、30及32點之內容，因而針對該等調查基礎內容所作之庭裁判提出爭執。
- 四、首先，原審裁判就調查基礎內容第4點之答覆已證實XXXX商場每月管理費是維持前手管理公司之收費，而且透過證人Q及P之證言以及載於卷宗之.....花園第...期分層所有人大會之召集書以及會議記錄均表示商場部分不論是現時之管理費抑或2013年之管理費均為每呎澳門幣3.5元，因此每一平方分米之管理費應為37.66元。

- 五、關於調查基礎內容第11點及第12點，由於XXXX商場閣樓BE鋪位之面積為12.42平方米，因此至少可證實其每月之管理費用為澳門幣467.74元，而第一被告及第二被告仍未支付合共24期管理費，因此亦可證實有關金額至少應為467.74x24=11,225.76元。
- 六、關於調查基礎內容第13點及第14點，由於XXXX商場閣樓CQ鋪位之面積為26.98平方米，因此可證實其每月之管理費用為澳門幣1,016.07元，而原告僅主張有關之每月管理費為澳門幣1,015元之事實應視為獲得證實，而第三被告仍未支付合共15期管理費，因此可證實有關金額為1,015x24=15,225元。
- 七、關於調查基礎內容第19點及第20點，由於XXXX商場閣樓DM鋪位之面積為16.56平方米，因此至少可證實其每月之管理費用為澳門幣623.65元，而第七被告仍未支付合共15期管理費，因此亦可證實有關金額至少應為623.65x15=9,354.75元。
- 八、關於調查基礎內容第21點及第22點，由於XXXX商場閣樓P鋪位之面積為14.07平方米，因此至少可證實其每月之管理費用為澳門幣529.88元，而原告僅主張有關之每月管理費為澳門幣522元之事實應視為獲得證實，而第八被告及第九被告仍未支付合共24期管理費，因此可證實有關金額為522x24=12,528元。
- 九、關於調查基礎內容第25點及第26點，由於XXXX商場閣樓CD鋪位之面積為20.48平方米，因此至少可證實其每月之管理費用為澳門幣771.28元，而第十被告仍未支付合共24期之管理費，因此亦可證實有關金額至少應為771.28x24=18,510.72元。
- 十、關於調查基礎內容第29點及第30點，由於XXXX商場閣樓CW鋪位之面積為15.96平方米，因此至少可證實其每月之管理費用為澳門幣601.05元，而第十被告仍未支付合共24期之管理費，因此亦可證實有關金額至少應為601.05x24=14,425.2元。
- 十一、最後，關於調查基礎內容第31點及第32點，由於XXXX商場閣樓CU鋪位之面積為20.44平方米，因此至少可證實其每月之管理費用為澳門幣769.77元，而第十一被告仍未支付合共24期之管理費，因此亦可證實有關金額至少應為769.77x24=18,474.48元。
- 十二、然而，原審法院則認為自於沒有任何東西可以證明分層建築物管理費之計算方式，亦沒有任何人可以證明其如何決議有關之計算方式，繼而作出相反的認定，將調查基礎內容第11、13、19、21、

25、29及31點視為未獲證實，並將第12、14、20、22、26、30及32點僅視為部分證實，然而在審查證據方面出現明顯錯誤。

- 十三、 以上事實情節已透過載於卷宗內之一切書證以及提供相關人證加以證明，並於庭審之最後就事實事宜進行辯論之部分詳細向原審法院作出陳述。(同見載附件之證人證言記錄)
- 十四、 綜上理由，上訴人請求尊敬的中級法院各位法官閣下裁定本上訴理由成立，命令更正原審法院將調查基礎內容第11至14點、第19至22點、第25至26點以及第29至32點所作的答覆內容按照上述第五至十一條所指之結論內容而作出相應更正。
- 十五、 另外，原審判決認為該群自稱為“XXXX商場管理委員會”之分層所有人對該商場行使管理職能，他們並不具有行使大廈管理職能之正當性，然而原審判決已證實他們於自2011年8月1日至2012年3月19日期間供該商場之物業管理服務
- 十六、 當時商場範圍內曾經張貼一份由“XXXX商場管理委員會”發出之公告，指出Q女士擔任該商場委員會副主席，其上訴人在合同草擬階段亦就服務範圍、服務費用及收款方式等事宜與Q女士進行洽談，期間應其邀請在亦曾經派員到XXXX商場進行實地考察，當時並沒有任何分層建築物所有人對該委員會的合法性提出反對。
- 十七、 因此，在於上訴人之角度而言，該一群名為“XXXX商場管理委員會”的分層所有人是具有足夠權力代表其他XXXX商場分層所有人就商場管理事宜與上訴人進行協商。
- 十八、 上訴人於2012年3月2日代表“M物業管理有限公司”與一群名叫“XXXX商場管場管理委員會”的分層建築物所有人簽訂一名為《XXXX商場管理委任合同》的文件，當中由Q女士代表“XXXX商場管理委員會”並簽署合同，而合同亦蓋上“XXXX商理管理委員會”之印章，上訴人自當日起便按照委任合同內所訂之內容提供物業管理服務，期間亦沒有受到任何分層建築物所有人提出反對。
- 十九、 為著賦予有關合同合適之法律效力，上訴人便與Q女士經律師事務所重新草擬一份《XXXX商場管理委任合同》，並在律師見證之情況下簽署有關合同，該合同亦由Q女士代表“XXXX商場管理委員會”簽署合同，並列明有關執行管理工作之細則，合同最後

部分亦蓋上“XXXX商理管理委員會”之印章。

- 二十、 由此可見，上訴人並非在策劃建造該建築物之人的邀請下介入XXXX商場之管理事務，反之其當時是應一群名叫“XXXX商場管理委員會”之分層所有人的邀請並簽訂名為《XXXX商場管理委任合同》的文件後方參與XXXX商場之管理工作。
- 二十一、 另外，其他XXXX商場的分層所有人在明知“XXXX商場管理委員會”與上訴人訂立合同以及將自上訴人對商場提供管理服務，但他們均沒有向上訴人表示及質疑該對於“XXXX商場管理委員會”的代表權力表示反對，更樂見其成歡迎上訴人提供有關服務。
- 二十二、 在上訴人之角度，尤其是有關之公告及經律師事務所草擬及見證的《XXXX商場管理委任合同》後，其不論從主觀或是客觀方面均深信該“XXXX商理管理委員會”具有足夠權力代表XXXX商場的分層建築物所有人委託其為XXXX商場提供管理服務，因而與其訂立上述合同，可見上訴人在訂立上指委任合同屬善意第三人。
- 二十三、 因此，對於上訴人而言，該等人士具有足夠權力委託上訴人為XXXX商場提供物業管理服務，他們所簽訂的《XXXX商場管理委任合同》對全體XXXX商場分層建築物所有人產生效力。
- 二十四、 另外，原審判決認為上訴人作為事實管理人卻沒有召集分層建築物所有人大會並透過決議以獲得其參與XXXX商場管理事務之正當性，然而根據原審判決獲證事實可得知自2011年8月1日至2012年3月19日，一群名叫“XXXX商場管理委員會”之分層所有人曾自行向分層建築物商場部分提供管理服務，及後該群分層所有人方邀請上訴人對商場進行管理並簽訂有關之《XXXX商場管理委任合同》。
- 二十五、 可見，該群名叫“XXXX商場管理委員會”之分層所有人方真正實際履行“事實管理人”之職責，而上訴人則僅屬於《民法典》第1356條所指由第三人擔任分擔建築物之管理的情況。
- 二十六、 再者，原審判決亦認為分層建築物所有人大會未獲通過上訴人為XXXX商場部分提供管理服務，因此至少自2013年1月份起上訴人已沒有任何正當性支持其介入分層建築物之管理事務，但不論分層建築物所有人大會召集書抑或會議紀錄均以“繼續聘

請”上訴人所代表之“M清潔物業管理”以及表示商場部分在召開分層建築物所有人大會前之管理費為每呎澳門幣3.5元，意味著其知悉及承認在召開所有人大會前已聘請該公司為XXXX商場提供物業管理服務。

二十七、 另外，透過證人R在庭審中提供的證言，可得知.....花園第...期分層建築物管理機關清楚知悉其沒有條件立即要求上訴人退出XXXX商場之管理，否則定必會出現沒有任何實體對分層建築物共同部分進行管理的情況，因此其沒有在不獲通過上指議程時要求上訴人立即停止提供商場管理服務，反之其更一直希望繼續聘任上訴人之“M清潔物業管理”就XXXX商場部分進行管理作為過渡安排。

二十八、 由此可見，上訴人在本案例中並非屬於“霸著來管”的情況，反之具有正當性並在“.....花園第...期(.....閣，.....閣，.....閣，.....閣)分層建築物所有人大會”之管理機關在草擬有關召開分層建築物所有人大會時已知悉及承認上訴人所代表之“M清潔物業管理公司”正在為XXXX商場提供物業管理服務，並默示承認其與“XXXX商場管理委員會”之間所訂立之《XXXX商場管理委任合同》。

二十九、 基於上述，上訴人所代表之“M清潔物業管理公司”所訂立之《XXXX商場管理委任合同》為一有效之合同及對XXXX商場分層建築物所有人產生效力，因此所有XXXX商場分層建築物所有人均有義務按照合同訂定之內容向上訴人支付有關之管理費用。

三十、 即使不同上述，然而亦原審判決已經證實上訴人確實因自2012年3月20日起便向XXXX商場提供一系列服務，而上訴人長期以來都是憑藉其自身財力對XXXX商場共同部分的維護，因此上訴人作出上指之管理行為是對無疑是對XXXX商場之分層建築物所有人事務進行管理，並為著他們的利益而作出有關行為。

三十一、 正如尊敬的終審法院之司法見解均認為即使上訴人確實存在為著自身之利益而作出有關之管理行為，因而只要有關行為亦存在為事務本人，亦即是XXXX商場分層建築物所有人的利益而作出，有關行為亦構成無因管理。

三十二、 另外，正如上述，“.....花園第...期分層建築物所有人大會”之

管理機關在有關召開分層建築物所有人大會時已知悉及承認上訴人所代表之“M清潔物業管理公司”正在為商場提供物業管理服務，亦希望繼續聘任上訴人就XXXX商場部分進行管理作為過渡安排，因此根據《民法典》第462至464條之規定，被上訴人們亦有義務向上訴人支付相應之報酬，或至少返還為管理XXXX商場而作出之開支。

- 三十三、 即使不認為有關情況構成無因管理，然而原審判決已證事實上訴人確實因自2012年3月20日起便向XXXX商場提供一系列服務並因而作出大量開支，而根據《民法典》第1331條d)項結合第1332條第3款之規定，分層建築物所有人有義務負擔上述開支。
- 三十四、 XXXX商場分層建築物所有人均基於上訴人所提供的多項服務中獲益，而且上訴人從來沒有對被上訴人進行任何慷慨贈與的意思，倘被上訴人們無須各分層建築物所有人向上訴人繳納相應的報酬的話而需要由原告承擔有關開支的話，這是不合常理也是不公平的。
- 三十五、 由此可見，被上訴人們明顯沒有獲利的合理性及正當性，而不論上訴人是否從具有正當性之“XXXX商場管理委員會”取得大廈管理權亦然，因此為有關情況亦符合《民法典》第467條及後續條文所指不當得利的規定，因此各被上訴人們有義務要向上訴人支付其所要求的金額。
- 三十六、 除應有尊重外，上訴人認為如維持原審法院的觀點，則變相認同了被上訴人的得利為合法，而且亦同時否定上訴人就被上訴人以不合理的方式所取得之利益獲得賠償或補償的權利。
- 三十七、 除對不同見解給予應有尊重外，上訴人認為原審判決在實體法上違反了《民法典》第261條第2款及第458條至第476條的規定，而且原審判決亦沒有就表見代理、無因管理及分層建築物所有人之義務等上訴人於法律陳述之階段所提出的問題進行審理及表明立場，原審法院遺漏就該等事宜進行審理因此沾有《民事訴訟法典》第571條第1項d)項所指之無效瑕疵。
- 三十八、 最後，原審判決指出“XXXX商場管理委員會”之分層所有人對該商場行使管理職能，他們並不具有行使大廈管理職能之正當性，因此該“管理委員會”與上訴人需要按照《民法典》第1344條第1款之規定就不作出召集分層建築物所有人大會而導

致未有通過2012年之預算而造成之損害承擔連帶責任，因此無權就要求其他分層所有人承擔其所提供之服務而衍生之費用。

三十九、 然而，原審法院一方面在事實事宜之裁判中認為XXXX商場於2011年7月31日前確實存在由分層建築物所有人所選出之管理機關並在該會議上決議當時負責分層建築物管理之管理公司，但另一方面卻適用以從未召開分層建築物所有人大會為前提之《民法典》第1344條第1款之規定，可見原審判決在適用法律之事宜上出現明顯矛盾，而本案具體情況並不符合《民法典》第1344條第1款之適用前提。

四十、 在上訴人之角度而言，其介入商場之管理時已認為XXXX商場已召開分層建築物所有人大會並選出“XXXX商場管理委員會”，那麼其便沒有必要無故地再一次召集所有人舉行會議。

四十一、 最後，損害(Dano)一詞是指一人因第三人所作出之事實而對其身體或財產上遭受之損失，因此一人之作為及不作為而導致其自身招致損失並非為法律意義上所指之損害，原審法院將上訴人所提供之服務而衍生之支出視為一種損害，無疑超出“損害”一詞在法律字面上有最起碼文字對應之含義，亦違背了立法者的意願而擴張了有關法律條文之適用範圍，因而違反了《民法典》第8條之規定。

四十二、 基於上述，上訴人認為原審判決沾有錯誤適用《民法典》第1344條規定之瑕疵，因此應廢止原審判決。

四十三、 綜上所述，請求 法庭根據經更正後的所有已證事實適用法律作出公正之裁判，最終裁定上訴人所提出的訴訟理由成立，而判處各被上訴人們須向上訴人支付他們所應繳之管理費款項，並加上自各被告獲傳喚起計至完全實際支付為止的法定遲延利息。

**綜上所述，請求尊敬的中級法院各位法官 閣下
裁定本上訴理由成立，作出判決如下：**

一、 請求裁定對事實事宜方面裁判提出之爭執理由成立，命令更正原審法院就調查基礎內容第11至14點、第19至22點、第25至26

點以及第29至32點所作的答覆內容按照上述結論部分第五至十一條所述之內容而作出相應更正，並根據經更正後的所有已證事實適用法律作出裁判。及

- 二、 裁定上訴人所提出的訴訟理由成立，判處各被上訴人們須向上訴人支付他們所應繳之管理費款項，並加上自各被告獲傳喚起計至完全實際支付為止的法定遲延利息。

聲請調查證據

最後，上訴人根據《民事訴訟法典》第629條第2款之規定，謹向尊敬的中級法院各位法官 閣下聲請重新審理已載於卷宗內的所有書證，尤其是卷宗第366頁及後續數頁之“.....花園第...期(.....閣，.....閣，.....閣，.....閣)分層建築物所有人大會召集書”以及第368頁及後續數頁之“分層建築物所有人大會會議紀錄”，以及本案所有證人所提供的證言(詳見附件1之庭審錄音記錄)，並考慮上訴人之陳述內容，從而按以上請求對原審法院就事實事宜方面裁判作出適當的變更。

Ao recurso vieram responder a 10^a Ré J Construção e Investimento (Macau) Limitada, 3^a Ré C, 8^o Réu H e o 9^a Ré I, todos pugnando pela improcedência do recurso.

II

Foram colhidos os vistos, cumpre conhecer.

Antes de mais, é de salientar a doutrina do saudoso PROFESSOR JOSÉ ALBERTO DOS REIS de que *“quando as partes põem ao tribunal determinada questão, socorrem-se, a cada passo, de várias razões ou fundamentos para fazer valer o seu ponto de vista; o que importa é que o tribunal decida a questão posta; não lhe*

incumbe apreciar todos os fundamentos ou razões em que elas se apoiam para sustentar a sua pretensão” (in Código de Processo Civil Anotado, Volume V – Artigos 658.º a 720.º (Reimpressão), Coimbra Editora, 1984, pág. 143).

Conforme resulta do disposto nos artºs 563º/2, 567º e 589º/3 do CPC, são as conclusões do recurso que delimitam o seu objecto, salvas as questões cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras e as que sejam de conhecimento oficioso.

Não houve questões que nos cumprem conhecer *ex officio*.

O Tribunal *a quo* julgou improcedente a acção com fundamento de que, da factualidade apurada não resulta a contratação, por quem tinha poderes, do ora Autor para a administração do condomínio do centro comercial XXXX, e em consequência não lhe nasce o direito de cobrar as despesas peticionadas.

O Autor, ora recorrente, começou por impugnar a matéria de facto, pretendendo, com o êxito da impugnação, que seja dada provada nos termos indicados nas conclusões 5ª a 11ª do recurso, a matéria dos quesitos 11º, 13º, 19º, 21º, 25º, 29º e 31º, julgados não provados na primeira instância, e a dos quesitos 12º, 14º, 20º, 22º, 26º, 30º e 32º, julgados parcialmente provados, na primeira instância.

Para além da impugnação da matéria de facto, o Autor também reagiu contra a decisão de direito e subsidiariamente arguiu a nulidade da sentença por omissão de pronúncia.

Salvo o devido respeito, a maneira com foram colocadas as questões de direito é algo confusa, pois o recorrente quer teceu as

suas considerações impertinentes às questões que colocou, quer elaborou as suas teses com base na matéria de facto não alegada nos articulados nem dada por assente na primeira instância.

Por outro lado, quanto às questões jurídicas do direito da representação sem poderes, da gestão de negócio e do enriquecimento sem causa, o recorrente tanto imputou ao Tribunal *a quo* o erro de julgamento por violação dos artºs 261º/2, 458º a 476º, como arguiu a nulidade da sentença por omissão de pronúncia sobre as mesmas questões.

Mesmo assim, com alguns esforços, podemos identificar sinteticamente quais são as questões que, por via do presente recurso, o Autor colocar a este Tribunal *ad quem*.

A título principal, o recorrente pretendeu insurgir-se contra o entendimento consubstanciado na sentença recorrida de que não estando ele (Autor) legitimado por quem tinha poderes para administrar as partes comuns do centro comercial em causa, não lhe foi reconhecido o direito à contrapartida do exercício da administração.

Na óptica do recorrente, ele era o terceiro que, ao abrigo do disposto no artº 1356º do CC, se encarregava da administração do condomínio por incumbência do administrador de facto que é a entidade denominadaXXXX 商場管理委員, mediante o contrato de prestação de serviço celebrado entre eles.

Subsidiariamente, suscitou as questões jurídicas do direito da representação sem poderes, da gestão de negócio e do enriquecimento sem causa, todas não abordadas na sentença recorrida.

Para o efeito alegou o recorrente que não obstante a falta dos poderes, por parte da entidade denominadaXXXX 商場管理委員會, para a representação dos condóminos, ele não deixou de estar legitimado a intervir no exercício da administração do condomínio do centro comercial, por força do contrato de prestação de serviço que celebrou com essa entidade uma vez que esta agiu na qualidade de representante sem poderes dos condóminos nos termos prescritos no artº 261º do CC.

E mesmo assim não entenda, pelo menos ele deveria ter sido ressarcido pelas despesas por ele realizadas na administração do condomínio do centro comercial, ou na qualidade de gestor de negócio ou por via de instituto de enriquecimento sem causa.

Ao que parece, o que o recorrente realmente pretendeu a título subsidiário só pode ser a arguição da nulidade da sentença por omissão da pronúncia sobre as tais questões.

Pois da sentença recorrida não resulta que sobre as tais questões se tenha pronunciado, o Tribunal *a quo* naturalmente não poderia ter cometido qualquer erro numa decisão que não fez!

Assim, podem ser tidas por colocadas no presente recurso as seguintes questões:

- 1. Da impugnação da matéria de facto;**
- 2. Da legitimidade da entidade XXXX 商場管理委員會 para a contratação do Autor para o exercício da administração do condomínio; e**

3. Da nulidade da sentença.

Apreciemos.

1. Da impugnação da matéria de facto

Essencialmente falando, os factos jurídicos invocados como causa de pedir na presente acção de condenação é um contrato de prestação de serviço, alegadamente celebrado entre o Autor e a entidade auto-intitulada XXXX 商場管理委員, que tem por objecto a administração do condomínio do Centro Comercial XXXX, e o alegado não pagamento despesas de condomínio por parte de alguns dos condóminos nos termos acordados no contrato.

E a pretensão deduzida pelo Autor é a condenação desses condóminos no pagamento das despesas de condomínio relativas às fracções autónomas de que são titulares.

Todavia, a sentença recorrida julgou improcedente a acção a *montante*, por não considerar o alegado contrato subsumível à norma do artº 1356º/1 do CC que se refere a contrato de prestação de serviço, uma vez que a entidade auto-intitulada XXXX 商場管理委員會 não tinha poderes para a celebração desse contrato.

O recorrente pretende impugnar as respostas dadas aos quesitos 11º, 13º, 19º, 21º, 25º, 29º e 31º da base instrutória, julgados não provados na primeira instância, e a dos quesitos 12º, 14º, 20º, 22º, 26º, 30º e 32º, julgados parcialmente provados, na primeira instância.

Os quesitos em causa têm a seguinte redacção:

.....

11.º

閣樓BE鋪位之每月管理費是澳門幣483元?

12.º

第一、二被告仍未支付2011年8月份至2013年7月份之管理費，合共24期，金額為澳門幣483x24=11,592元?

13.º

閣樓CQ鋪位之每月管理費是澳門幣1,015元?

14.º

第三被告仍未支付2012年5月份至2013年7月份之管理費，合共15期，金額為澳門幣1,015x15=15,225元?

.....

19.º

閣樓DM鋪位之每月管理費是澳門幣637元?

20.º

第七被告至今仍未支付2012年5月份至2013年7月份之管理費，合共15期，金額為澳門幣637x15= 9,555元?

21.º

閣樓P鋪位之每月管理費是澳門幣522元?

22.º

第八、九被告仍未支付2011年8月份至2013年7月份之管理費，合共24期，金額為澳門幣522x24= 12,528元?

.....

25.º

閣樓CD鋪位之每月管理費是澳門幣801.5元?

26.º

第十被告仍未支付2011年8月份至2013年7月份之管理費，合共24期，金額為澳門幣801.5x24= 19,236元？

.....

29.º

閣樓CW鋪位之每月管理費是澳門幣637元？

30.º

十被告仍未支付閣樓CW鋪位2011年8月份至2013年7月份之管理費，合共24期，金額為澳門幣637x24= 15,288元？

31.º

閣樓CU鋪位之每月管理費是澳門幣770元？

32.º

第十一被告仍未支付2011年8月份至2013年7月份之管理費，合共24期，金額為澳門幣770x24= 18,480元？

.....

Da simples leitura do teor desses quesitos resulta que todos estes quesitos versam apenas sobre o quantitativo e a forma de cálculo das despesas de condomínio peticionadas relativas a determinadas fracções autónomas do centro comercial e a falta de pagamento dessas despesas pelos titulares daquelas fracções autónomas.

Já vimos que na sentença recorrida, o Tribunal *a quo* julgou improcedente a acção com fundamento de que, não tendo intervindo a verdadeira administração do centro comercial na celebração do contrato com o Autor, o alegado contrato de prestação de serviço celebrado com aquela entidade auto-intituladaXXXX商場管理委員 que não tinha poderes para tal, não legitimou o Autor a exercer a administração do condomínio do

centro comercial nem lhe conferiu o direito de cobrar as contrapartidas pelos serviços que prestou.

Assim, o apuramento dos quantitativos das despesas a pagar, por quem e a quem quer seja, só se torna necessário se viermos a entender que o tal contrato de prestação tinha sido validamente celebrado ou que era eficaz em relação aos Réus, nos termos da regra excepcional do artº 261º/2 do CC.

Todavia, conforme demonstramos *infra*, nenhum dos pedidos formulados em sede de recurso irá proceder.

O que nos dispensa, para já, de apreciar a impugnação da matéria de facto, e nos aconselha passar logo a abordar as questões de direito.

2. Da legitimidade da entidade XXXX 商場管理委員會 para a contratação do Autor para o exercício da administração do condomínio

Sobre esta questão o recorrente limitou-se a expor, nas alegações e conclusões do recurso, a sua versão dos factos que antecederam a celebração do contrato e insistiu na legitimidade substantiva da entidade XXXX 商場管理委員會 para celebrar validamente o contrato celebrado e em consequência no seu direito de cobrar as despesas do condomínio junto dos condóminos.

Para nós, a questão já foi devidamente apreciada e bem decidida na sentença recorrida.

Conforme se vê na Doute decisão ora recorrida, foi demonstrada,

com raciocínio inteligível e razões sensatas e convincentes, a falta da legitimidade substantiva daquela entidade auto-intituladaXXXX商場管理委員 para a celebração, em nome dos condóminos, do contrato com o Autor, o que determinou a invalidade do contrato e obstou a legitimação do Autor para o exercício da administração e a consequente cobrança de despesas de condomínio, não se nos afigura outra solução melhor do que a de louvar aqui a decisão recorrida e, nos termos autorizados pelo artº 631º/5 do CPC, remeter para os Doutos fundamentos invocados na decisão recorrida, julgando improcedente esta parte do recurso.

3. Da nulidade da sentença

A título subsidiário, o recorrente imputou à sentença recorrida a nulidade por ter emitido a pronúncia sobre as questões da representação sem poderes, da gestão de negócio e do enriquecimento sem causa.

Para o recorrente, mesmo na hipótese de vir a ser confirmada a falta da legitimidade substantiva da entidade auto-intituladaXXXX商場管理委員 para representar a administração do condomínio, o contrato de prestação de serviço celebrado por esta entidade com ele não deixa de ser eficaz em relação aos condóminos, por via de instituto de representação sem poderes, nos termos do disposto no artº 261º/2 do CC, e mesmo que assim não se entenda, ele, Autor, deveria ter sempre o direito de ser ressarcido dos danos que lhe causaram com a realização das despesas nos serviços prestados no exercício da administração do condomínio do centro comercial, por via de instituto de gestão de negócio ou de enriquecimento sem causa.

É nula a sentença quando o Juiz deixe de pronunciar-se sobre

questões que devesse apreciar – artº 571º/1-d), primeira parte, do CPC.

Tendo o recorrente imputado ao Tribunal *a quo* a omissão do conhecimento de determinadas questões, temos de averiguar se, em face da causa de pedir invocada e do pedido formulado na presente acção de condenação, o Tribunal *a quo* tinha o dever de se pronunciar estas questões, de cujo conhecimento ora se arguiu a omissão.

Como se sabe, a causa de pedir é o conjunto de factos jurídicos concretos invocados para servir de fundamento da acção, do qual emerge, por força do direito, o efeito jurídico pretendido pelo autor.

Assim, é preciso que o Autor mencione os factos jurídicos concretos que lhe servem de fundamento e indicar o efeito jurídico que pretende obter com a instauração da acção.

E para além dos factos, o Autor deve indicar e expor as razões de direito em que assenta o efeito jurídico pretendido – artº 389º/1-c) e d) do CPC.

No caso *sub judice*, os factos jurídicos invocados como causa de pedir foram apenas vocacionados para convencer o Tribunal da existência válida de um contrato de prestação de serviço e do incumprimento por parte dos Réus da obrigação do pagamento das despesas de condomínio nos termos estipulados nesse contrato.

Com base nesses factos concretos, o Autor deduziu a pretensão da condenação dos demandados a efectuar a seu favor o pagamento de determinadas quantias a título da contraprestação

dos serviços que alegou ter prestado no exercício da administração de condomínio.

Ou seja, o Autor configurou a situação jurídica como incumprimento de uma obrigação contratual.

Em sede de alegações orais e agora em sede de recurso, pretendeu que a causa de pedir fosse qualificada como subsumível às normas regentes dos institutos de representação sem poderes, gestão de negócio e enriquecimento sem causa.

É certo que o Juiz não está sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (artº 567º do CPC) e que é legalmente viável o enquadramento jurídico dos factos articulados pelo autor de forma diversa do que este fez.

Para o eventual enquadramento jurídico diverso, é preciso que tenha sido trazida pelo autor a suficiência dos factos jurídicos concretos que o permitem por forma a poder satisfazer a pretensão do autor cuja tutela jurisdicional se busca.

Por força do princípio da substanciação consagrado no nosso processo civil, ao autor cabe articular os factos de onde deriva a sua pretensão ou do direito cuja tutela jurisdicional se busca.

Visto o princípio da substanciação sob outro prisma, temos presente que o Tribunal fica limitado à qualificação jurídica dos factos articulados pelo autor e vedado a substituir-se ao autor no suprimento da falta ou insuficiência da materialidade fáctica essencial e necessária à satisfação do direito ou da pretensão que o autor pretende fazer valer mediante a instauração da acção.

Voltamos ao caso *sub judice*.

Tal como frisámos *supra*, o Autor não apelou na petição inicial aos institutos da representação sem poderes, da gestão de negócio e enriquecimento sem causa para fundamentar a sua pretensão, tendo delimitado os termos do litígio em torno do incumprimento das obrigações contratuais.

Talvez por essa razão não foram articulados factos essenciais e necessários ao preenchimento dos tais institutos.

Na verdade, não encontramos no elenco da matéria de facto trazida pelo autor e dada por assente pelo Colectivo da primeira instância matéria que preencha os requisitos desses institutos, invocados apenas em sede de alegações de direito e reiterados em sede do presente recurso.

Concretamente falando, no que diz respeito à representação sem poderes, não encontramos na petição inicial os factos demonstrativos das razões ponderosas que justificassem a confiança do Autor na legitimidade substantiva da entidade auto-intituladaXXXX 商場管理委員 e do contributo por parte dos condóminos para fundar a confiança do Autor.

Sobre o instituto da gestão de negócio, não temos presentes os factos materiais que demonstram, nomeadamente o exercício da administração por parte do Autor, não no próprio interesse de auferir lucros, mas sim em conformidade com o interesse e vontade real e presumida dos condóminos.

E quanto ao instituto de enriquecimento sem causa, não foram

invocadas pelo Autor a vantagem patrimonial e a sua medida em que tenham sido enriquecidos os condóminos contrapondo o seu empobrecimento, assim como não foi demonstrada a inexistência de outro meio ao dispor do Autor para ser ressarcido das despesas efectuadas no exercício da administração.

Não tendo sido articulados pelo Autor factos jurídicos concretos que correspondem ao núcleo fáctico essencial tipicamente previsto pelas normas que definem os institutos da representação sem poderes, da gestão de negócio e do enriquecimento sem causa, a não abordagem desses institutos pelo Tribunal *a quo* não gera a nulidade da sentença por omissão de pronúncia, uma vez que, por um lado, o Tribunal não tem a obrigação de fazer o exercício académico de esgotar todas as qualificações jurídicas, mesmo não plausíveis por manifesta insuficiência da matéria tida por assente, e por outro, está vedado a substituir-se ao Autor no suprimento da falta ou da insuficiência dos factos essenciais necessários ao preenchimento da previsão das normas jurídicas que acolhem o direito que o Autor pretende fazer valer através da instauração da presente acção.

Em conclusão:

1. Por força do princípio da substanciação consagrado no nosso processo civil, ao autor cabe articular os factos de onde deriva a sua pretensão ou do direito cuja tutela jurisdicional se busca.
2. Não obstante o Juiz não estar sujeito às alegações das partes no tocante à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (artº 567º do CPC) e ser legalmente viável o enquadramento jurídico dos factos articulados pelo autor de forma diversa do que este fez, o Tribunal fica limitado à

qualificação jurídica dos factos articulados pelo autor e vedado a substituir-se ao autor no suprimento da materialidade fáctica essencial em falta mas necessária à satisfação do direito ou da pretensão que o autor pretende fazer valer mediante a instauração da acção.

3. Não tendo sido articulados pelo Autor factos jurídicos concretos que correspondem ao núcleo fáctico essencial tipicamente previsto pelas normas que definem os institutos da representação sem poderes, da gestão de negócio e do enriquecimento sem causa, a não abordagem desses institutos pelo Tribunal *a quo* não gera a nulidade da sentença por omissão de pronúncia, uma vez que, por um lado, o Tribunal não tem a obrigação de fazer o exercício académico de esgotar todas as qualificações jurídicas, mesmo não plausíveis por manifesta insuficiência da matéria tida por assente, e por outro, está vedado a substituir-se ao Autor no suprimento da falta ou da insuficiência dos factos essenciais necessários ao preenchimento da previsão das normas jurídicas que acolhem o direito que o Autor pretende fazer valer através da instauração da presente acção.

Tudo visto, resta decidir.

III

Nos termos e fundamentos acima expostos, acordam não tomar conhecimento da impugnação da matéria de facto por ficar prejudicado pelas soluções dadas às questões jurídicas e julgar improcedentes a arguição da nulidade da sentença recorrida e o recurso interposto pelo Autor, mantendo na íntegra a sentença

recorrida.

Custas pelo recorrente.

Registe e notifique.

RAEM, 18JUN2020

(Relator)

Lai Kin Hong

(Primeiro Juiz-Adjunto)

Fong Man Chong

(Segundo Juiz-Adjunto)

Ho Wai Neng