

## **Processo n.º 137/2025**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Relator: Fong Man Chong

Data: 08 de Maio de 2025

### **ASSUNTOS:**

- Maioria exigida para aprovação de deliberação sobre o uso ou a afectação material das partes comuns do condomínio em face do regime instituído pela Lei n.º 14/2017, de 21 de Agosto

### **SUMÁRIO:**

I - Face aos termos consagrados na Lei n.º 14/2017, diploma que regula a matéria da discussão e aprovação de deliberações, é de entender-se que a matéria é regulada pelos art.ºs 29.º e 30.º da Lei n.º 14/2017 (e não o art.º 1304.º do CCM).

II – Os factos assentes demonstram que, não obstante a oposição da Recorrente (que representa 10.065% do valor total do condomínio), o ponto 5 da ordem de trabalhos foi aprovado por 40.612% dos votos (do valor total do condomínio), com a abstenção de 0.413% e votação em branco de 0.987% (factos assentes das alíneas E), F), I) e K) ), daí que a deliberação constante do ponto 5 da ordem de trabalhos obteve a necessária aprovação por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente, pelo menos, 15% do valor total do condomínio. Foi assim cumprida a maioria exigida pelo art.º 29.º, n.º 1 da Lei n.º 14/2017, visto que não está em causa nenhuma situação de maioria qualificada

exigida pelas demais normas dos art.ºs 29.º e 30.º do mesmo diploma legal.

III - Na deliberação sobre o ponto 5 não está em causa o uso ou a afectação material das partes comuns, mas sim encarregar a um terceiro para PLANEAR (no sentido de dedicar-se ao estudo) com o intuito de um melhor aproveitamento das partes comuns que reúnem condições para serem aproveitadas, não estando em causa a alegada alteração de utilização do espaço comum, nem violação do artigo 1302.º n.º 1 do CC, nem do regulamento de Condomínio, muito menos com a referida deliberação vir alterar o título constitutivo da propriedade horizontal.

IV - Nos termos do n.º 1 do art.º 1302.º do CCM, na falta de regulamento sobre o uso da coisa comum, “a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquela a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito”. No entanto, tal norma não obsta à eventual fruição de alguma das partes comuns do condomínio, pois decorre expressamente do n.º 2 do art.º 1.º da Lei n.º 14/2017 que na administração do condomínio estão incluídos “os actos tendentes a promover e disciplinar o uso, a fruição, a segurança, a conservação e o melhoramento das partes comuns do condomínio, bem como os demais actos que, nos termos da presente lei, caibam nas atribuições dos órgãos do condomínio” .

V - Da matéria de facto assente não resulta a existência de qualquer servidão radioelétrica ou qualquer outro direito que permita ou imponha a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica ou de antenas ou outros equipamentos relacionados nas partes comuns do Edifício em causa, não estão assim sujeitos a qualquer imposição de direito público, nem havendo qualquer outro direito legal da Requerente (ora recorrente), não se vislumbra qualquer aparente ilegalidade

na deliberação tomada pela assembleia geral de condóminos, o que impõe a manutenção da decisão recorrida que julgou improcedente o pedido da anulação da deliberação em causa.

O Relator,

---

Fong Man Chong

## **Processo nº 137/2025**

*(Autos de recurso em matéria cível)*

Data : 08 de Maio de 2025

Recorrente : **Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações (郵電局)**

Recorridos : **Todos os condóminos que votaram favoravelmente as deliberações da assembleia geral do condomínio do edifício Centro A / edifício B / edifício C (A商業中心/B大廈/C大廈分層所有人平常大會投下贊成票之分層建築物所有人)**

\*

### **Acordam os Juízes do Tribunal de Segunda Instância da RAEM:**

#### **I - RELATÓRIO**

**Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações (郵電局)**, Recorrente, discordando da sentença proferida pelo Tribunal de primeira instância, datada de 30/07/2024, veio, em 16/09/2024, recorrer para este TSI com os fundamentos constantes de fls. 473 a 499, tendo formulado as seguintes conclusões:

A) Em 30 de Julho de 2024, o Tribunal *a quo* proferiu a Sentença das fls. 444 a 459 dos Autos na qual julgou "*improcedente o fundamento da acção da Autora, absolvendo todos os réus em resposta aos pedidos contra eles*", que é o objecto deste

recurso.

B) A deliberação sobre o ponto 5 da Ordem de Trabalhos envolve, pois, duas componentes: (i) Planeamento da utilização das partes comuns do edifício; (ii) Assinatura de um acordo para a utilização das partes comuns do edifício nos termos que resultarem dessa planificação.

C) Os actos envolvidos no ponto 5 da Ordem de Trabalhos não podem ser considerados como actos de mera administração, porque a ADMINISTRAÇÃO pretende criar nas partes comuns do EDIFÍCIO mais espaços "individuais" e "autónomos" cujas limitações e áreas não estão reflectidas no título constitutivo e no registo de propriedade horizontal, ou seja, altera DE FACTO a parte comum estabelecida no título constitutivo do EDIFÍCIO, o que só poderia acontecer com o voto favorável e unânime de todos os condóminos. E depois, a ADMINISTRAÇÃO, com base na deliberação em causa - que, note-se, não obteve o consentimento de todos os condóminos -, pode assinar um acordo de utilização com terceiros, por exemplo um não condómino do EDIFÍCIO, sendo que este acto de cedência do uso a esse terceiro é equivalente a privar e prejudicar o direito e interesse de todos os condóminos ao uso das partes comuns afectadas (ou, pelo menos, dos condóminos que não concordaram com essa alteração de utilização do espaço comum).

D) O acordo que a ADMINISTRAÇÃO iria assinar com os terceiros não é contrato de arrendamento, mas é um "acordo de utilização" que afecta o direito da propriedade dos condóminos sobre as partes comuns do EDIFÍCIO.

E) O ponto 5 da Ordem de Trabalhos não pode ser considerado como acto de meramente administração, mas sim acto de disposição que altera a substância da parte comum do EDIFÍCIO (criando espaços para utilização individual que não estão no título constitutivo) e afecta a parte comum que são pertença de todos os condóminos.

F) Estamos perante actos de disposição, que não podem justificar a legalidade do ponto 5 da Ordem de Trabalhos com base na formalidade da administração do condomínio prevista da Lei nº 14/2017 (nomeadamente os artigos 22.º a 29.º desta Lei).

G) A assinatura do "acordo de utilização" equivalente à constituição de um direito do uso exclusivo sobre a parte comum do EDIFÍCIO, só seria admissível, segundo

o n.º 2 do artigo 1324.º do CC, se fosse constituído através da modificação do título constitutivo previsto no artigo 1321.º do CC. Quer dizer, para a utilização do espaço comum do edifício da propriedade horizontal, é precisa obter a autorização unânime prevista no artigo 1321.º do CC

H) Por isso que, segundo a alínea 3), n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 14/2017, a deliberação da Assembleia Geral do EDIFÍCIO, que aprovou o ponto 5 da Ordem de Trabalhos, não tendo sido aprovada pelo número de votos exigido no artigo 1321º do CC é uma deliberação nula.

I) No caso de a ADMINISTRAÇÃO assinar um acordo de utilização com um terceiro, condómino ou não, para a utilização exclusiva de um espaço integrado numa parte comum, estaremos perante a violação do disposto no artigo 1302.º do CC, uma vez que essa utilização prejudica o interesse dos restantes condóminos na utilização das partes comuns, bem como viola o Regulamento de Condomínio aprovado em 8 de Novembro de 2018, nomeadamente, viola a Cláusula 15º, n.º 8 deste Regulamento na qual se dispõe que é proibido aos condóminos "Colocar ou guardar bens próprios nas partes comuns sem autorização expressa dos restantes condóminos".

J) Por isso, além da nulidade supra referida, a deliberação da Assembleia Geral do EDIFÍCIO, que aprova o ponto 5 da Ordem de Trabalhos, também é anulável nos termos do n.º 2 do artigo 34.º da Lei n.º 14/2017, pois esta deliberação viola os artigos 1302.º e 1324.º do CC e a Cláusula 15, n.º 8 do Regulamento de Condomínio aprovado em 8 de Novembro de 2018.

K) A SENTENÇA RECORRIDA enferma de erro na aplicação da lei, especialmente, erro na aplicação dos artigos 1302.º, 1321.º e 1324.º do CC, Cláusula 15, n.º 8 do Regulamento de Condomínio, das alíneas 3), n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 14/2017 e do n.º 2 do mesmo artigo, pelo que o Tribunal ad quem deve revogar a SENTENÇA RECORRIDA e, conseqüentemente, deve declarar a invalidade da deliberação que aprovou o ponto 5 da Ordem de Trabalhos.

Mais,

L) A expressão "não são apenas (...)" na SENTENÇA RECORRIDA (em chinês "不僅僅是") significa que inclui nos equipamentos os "postes e outros apoios", "fios em

cima do prédio ou subterrâneos" ou "suportes nas paredes ou nos telhados dos edifícios" no terraço da cobertura, então, o presente caso tem lugar de aplicar o artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 2/89/M, ou seja, o Recorrente tem o poder de instalar e manter os seus equipamentos no terraço da cobertura do EDIFÍCIO.

M) Mas a SENTENÇA RECORRIDA não analisou a possibilidade invocada pelo ora Recorrente de aplicação do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 2/89/M, pelo que estamos confrontados com um erro na interpretação e na aplicação do 21.º do Regulamento Orgânico da **Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações** aprovado pelo Decreto-Lei n.º 2/89/M.

N) Na ponderação do bom senso e na boa gestão da bem e dos dinheiros públicos, para que o Governador aprovasse a aquisição dos equipamentos para uma Estação Radioelétrica no EDIFÍCIO isso significa que ele concordou tacitamente com a instalação desta Estação naquele EDIFÍCIO.

O) Não faz sentido que os Tribunais façam uma interpretação da vontade de um órgão limitada à existência de uma frase, sem a análise do contexto e da situação em que os factos ocorreram!

P) A vida é dinâmica e não se limita ao preto e ao branco; entre esses dois extremos há muitas graduações de cinzento. Cabe aos Tribunais saber interpretar a vontade das partes de acordo com todos os elementos disponíveis ao seu dispor!

Q) Por isso, deve entender-se que existiu um acto tácito de aprovação no sentido de autorizar a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica no EDIFÍCIO.

R) Assim sendo, existe na SENTENÇA RECORRIDA o erro na apreciação do facto referido no Quesito 6.º da Base Instrutória, concretamente, o erro de considerar não provado o facto de "A instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica no EDIFÍCIO foi autorizada por despacho do Governador de 15 de Fevereiro de 1993".

S) Salvo o devido respeito, é errado a dizer que o preceituado nos artigos 47.º e ss. pressupõe sempre um acto administrativo constitutivo das servidões praticados pela Administração, que no caso previsto no artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 18/83/M existe apenas uma obrigação especial que os proprietários privados dos prédios devem respeitar, "não podendo impedir" (como se diz no nº 1 desse art.) a colocação nas áreas

comuns dos prédios de "instalações radieléctricas" que não ocupam muito espaço, não pressupondo para que tal seja eficaz a emissão prévia de acto administrativo do Governo.

T) A obrigação especial prevista no artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 18/83/M é uma obrigação estabelecida pelo legislador que se dirige e aplica directamente aos proprietários privados, não precisando de qualquer acto administrativo prévio para se constituir esta obrigação, que decorre directamente da lei.

U) O legislador estabelece, através do artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 18/83/M, uma obrigação negativa aos proprietários que os impede de reagir nas suas propriedades à fixação exterior de antenas e linhas de alimentação; simultaneamente, atribui, por artigo 21.º do Regulamento Orgânico da **Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações** aprovado pelo Decreto-Lei n.º 2/89/M, o poder aos CTT para colocar os fios condutores paralelamente às fachadas dos edifícios. Este poder e esta obrigação negativa são directamente estabelecidos e atribuídos pelo legislador, pelo que, no entendimento do Recorrente, eles podem ser directamente aplicados aos Recorridos.

V) O legislador não diz no artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 18/83/M, nem no artigo 21.º do Regulamento Orgânico da **Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações** aprovado pelo Decreto-Lei n.º 2/89/M, que a existência ou validade deste poder e desta obrigação negativa dependem de um procedimento administrativo ou acto administrativo da constituição da servidão, por isso, não faz sentido que a Administração efectue esse procedimento administrativo para "criar" um poder e uma obrigação negativa que já esteja estabelecido pelo legislador na lei ordinária.

W) A deliberação da Assembleia Geral do Condomínio do EDIFÍCIO, que aprova o ponto 8.º da Ordem de Trabalhos no sentido de demolir as antenas e cabelagens da estação de fiscalização radioelétrica no terraço de cobertura, viola frontalmente o poder dos CTT previsto no artigo 21.º do Regulamento Orgânico da Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações aprovado pelo Decreto-Lei n.º 2/89/M e a obrigação negativa dos condóminos prevista do n.º 1 do artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 18/83/M.

X) A aprovação do Ponto 8.º da Ordem de Trabalhos viola a ordem pública e a normas legais destinadas à tutela do interesse público, nomeadamente, viola o artigo 21.º do Regulamento Orgânico da **Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações** aprovado pelo Decreto-Lei n.º 2/89/M e o n.º 1 do artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 18/83/M, consequentemente, segundo a alínea 1), n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 14/2017, a deliberação que aprovou o ponto 8 de ordem de trabalhos deve ser declarada nula.

Y) A SENTENÇA RECORRIDA enferma de erro na aplicação da lei, especialmente, erro na aplicação do artigo 21.º do Regulamento Orgânico da **Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações** aprovado pelo Decreto-Lei n.º 2/89/M, o n.º 1 do artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 18/83/M e na alínea 1), n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 14/2017, pelo que o Tribunal *ad quem* deve revogar a SENTENÇA RECORRIDA e, consequentemente, deve declarar a invalidade da deliberação que aprovou o ponto 8 da Ordem de Trabalhos.

Em face de todo o exposto, e dando provimento ao presente Recurso, deve o Tribunal da Segunda Instância:

- a) revogar a SENTENÇA RECORRIDA;
- b) julgar que está provado o Quesito 6.º da Base Instrutória; e
- c) declarar a invalidade das deliberações da Assembleia Geral do Condomínio do "Centro A / Edifício B / Edifício C" realizada em 7 de Setembro de 2021 que aprovaram os pontos 5 e 8 da Ordem de Trabalhos, com todas as legais consequências.

\*

Os Recorridos, a **administração do condomínio do edifício Centro A / edifício B / edifício C**, a apresentar as suas contra-alegações constantes de fls. 535 a 567, tendo formulado as seguintes conclusões:

I. Vem o recurso da Autora da mui Sentença Recorrida, que julgou a acção improcedente e absolveu os Réus de todos os pedidos tendentes a obter a declaração de invalidade das deliberações tomadas na assembleia geral do condomínio do Edifício realizada no dia 7 de Setembro de 2021, que aprovaram os pontos 5º e 8º da sua ordem

de trabalhos.

II. O recurso da Autora, porém, não tem qualquer fundamento, desde logo porque não foram provados nestes autos quaisquer factos dos quais resultem os vícios que a Autora imputa às Deliberações em crise.

III. A legalidade das Deliberações foi já apreciada e julgada, não só pelo douto Tribunal Recorrido, como também, de forma unânime, pelas três Instâncias no âmbito do procedimento cautelar da suspensão das Deliberações com o processo n.º CV3-21-0077-CAO-A, que correu por apenso aos presentes autos.

IV. A decisão contida na Sentença Recorrida de julgar improcedentes os pedidos formulados pela Autora na presente acção, impôs-se ao douto Tribunal Recorrido como a única possível, em face da matéria de facto considerada provada nos presentes autos e da correcta interpretação e aplicação das normas jurídicas efectivamente aplicáveis *in casu*.

V. A Autora não logrou provar que da 5.ª Deliberação resulte a criação, nas partes comuns do Edifício, de novas zonas individualizadas e autónomas afectas ao uso exclusivo de um condómino, conjunto de condóminos, ou terceiros, enquadráveis na previsão de n.º 2 do artigo 1324.º do CC.

VI. Assim, a Autora não logrou demonstrar que a 5.ª Deliberação consubstancie uma alteração do título constitutivo da propriedade horizontal que devesse, em consequência, ter sido aprovada pela unanimidade dos condóminos prevista no 11.º 1 do artigo 1321.º do CC.

VII. A 5.ª Deliberação não padece da nulidade prevista na alínea 3) do n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 14/2017.

VIII. A 5.ª Deliberação não viola o disposto no n.º 2 do artigo 1324.º do CC e, por isso, não padece da anulabilidade prevista no n.º 2 do dito artigo 34.º.

IX. A 5.ª Deliberação visou a criação de novas fontes de rendimento a reverter para o fundo comum de reserva do condomínio, em proveito de todos os condóminos do Edifício, através da rentabilização de pequenas áreas pré-selecionadas dos espaços comuns, nos termos legalmente permitidos e sem prejuízo dos direitos dos condóminos sobre as mesmas, motivo pelo qual a douda Sentença Recorrida a julgou totalmente

conforme com as normas legais e regulamentares aplicáveis *in casu* e aprovada pela maioria dos votos exigida pelo artigo 29.º, n.º 1 da Lei n.º 14/2017.

X. Com a entrada em vigor da lei n.º 14/2017 - que estabelece o regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio, abrangendo esta "*os actos tendentes a promover e disciplinar o uso, a fruição, a segurança a conservação e o melhoramento das partes comuns do condomínio* (..)", conforme dispõem os n.ºs 1 e 2 do seu artigo 1º, e que define, de forma não taxativa, as competências da assembleia geral do condomínio no seu artigo 22º, e, no seu artigo 29º, o quórum e as maiorias legais exigíveis para a aprovação das deliberações a tomar por aquela -, deixou de haver, quanto a esta matéria, qualquer lacuna legal que careça de ser integrada por analogia com as regras da propriedade previstas no CC.

XI. A 5ª Deliberação consubstancia um acto de administração do condomínio enquadrável no n.º 2 do artigo 1º da Lei n.º 14/2017, que cabe nas atribuições da Assembleia Geral do Condomínio do Edifício.

XII. A 5ª Deliberação obteve a aprovação exigida pelo n.º 1 do artigo 29.º da Lei n.º 14/2017, com os votos favoráveis de 159 dos condóminos presentes, correspondentes a 40,612% do valor total do condomínio.

XIII. A 5ª Deliberação não violou o n.º 1 do artigo 1321.º do CC, nem padece da nulidade prevista na alínea 3), do n.º 1 do artigo 34.º da referida Lei n.º 14/2017 ou de qualquer outro, porquanto foi aprovada, como a lei impunha, pelo número de votos exigido pelo n.º 1 do artigo 29.º da Lei n.º 14/2017, nada havendo a apontar à douta Sentença Recorrida

XIV. A 5ª Deliberação é insusceptível de prejudicar a Autora ou qualquer outro condómino, pois, por um lado, da mesma não resulta qualquer privação do uso de qualquer das partes comuns pelos condóminos, e, por outro, as receitas que se espera obter da sua implementação destinam-se ao proveito comum de todos os condóminos do Edifício, não, sendo, por isso, a mesma susceptível de violar o artigo 1302.º, n.º 1 do CC.

XV. Verificando-se que a 5ª Deliberação foi aprovada pela Assembleia - ou seja, pelo órgão com competência para o efeito -, com a maioria exigida pelo artigo 29.º

da lei n.º 14/2017; é forçoso concluir que a mesma não é susceptível de violar o n.º 8 da Cláusula 15ª do Regulamento do Condómino, ou qualquer outro.

XVI. Assim, à luz de todo o exposto, apenas se poderia ter concluído, como na douta Sentença Recorrida, que a 5.ª Deliberação não é anulável nos termos previstos no n.º 2 do artigo 34.º da Lei n.º 14/2017, por da mesma não resultar qualquer violação do disposto nos artigos 1302.º, n.º 1 e 1324.º do CC, ou do n.º 8 da Cláusula 15.ª do Regulamento do Condomínio, e que foi aprovada em estrita conformidade com as normas aplicáveis in casu, pelo que bem andou a douta Sentença Recorrida ao julgar improcedente o pedido da Autora de anulação da 5.ª Deliberação, não merecendo qualquer reparo.

XVII. O que resultou da instrução e do julgamento da presente causa, quer em face da (i) documentação junta pela Autora aos autos (cfr. fls. 24 a 45 do Procedimento Cautelar apenso), (ii) quer em face da lei (cfr. alínea b), do n.º 1 do artigo 1421º do Código Civil de 1966, e alínea d), do n.º 1 e n.º 2, a *contrario*, do artigo 1324º do CC), é que a Autora faz uma utilização ilegal da fracção A22, contrária à finalidade habitacional a que a mesma se destina, e que ocupa de forma ilegal, exclusiva, em benefício próprio, sem autorização do condomínio e sem qualquer outro título que a legitime, o terraço de cobertura que é parte comum do Edifício, sobre a qual a referida fracção não tem qualquer direito especial de utilização.

XVIII. Destarte, a Assembleia Geral do Condomínio do Edifício tinha toda a legitimidade para aprovar, em conformidade com a lei, a 8ª Deliberação, nada havendo a apontar à decisão quanto à mesma contida na douta Sentença Recorrida.

XIX. A Autora não logrou provar quaisquer factos dos quais se pudesse concluir que o terraço da cobertura do Edifício, onde estão instalados os cabos e as antenas da Estação de Fiscalização Radioelétrica a operar na fracção autónoma A22 do Edifício, é área afecta aquela fracção, nem que essa instalação tenha sido autorizada pelo despacho de 15 de Fevereiro de 1993, do então Governador de Macau, nem tão-pouco que exista qualquer título legal que habilite a Autora a ocupar o referido terraço, pelo que a douta Sentença Recorrida não podia ter decidido, quanto a esta matéria, em sentido distinto.

XX. A Autora veio recorrer da resposta dada ao Quesito 6.º da Base Instrutória - Não Provado -, sem, para tanto, cumprir o ónus a que está adstrita por força do artigo 599º CPC, o que deve ditar a rejeição do seu recurso quanto a esta matéria.

XXI. Como bem aponta a Douta Sentença Recorrida relativamente ao facto questionado no Quesito 6.º da Base Instrutória e ao teor do Despacho do Governador nele mencionado "(...) *do referido Despacho não resulta qualquer autorização sobre a instalação da Estação Radioelétrica em causa (...)*", e "(...) *Trata-se, no entanto, dum facto incompatível com o teor do documento autêntico aí indicado, que é o despacho do Governador (art. 363.º do CC)*", motivo pelo qual o quesito 6º da Base Instrutória foi julgado, e bem, não provado.

XXII. A douta decisão sobre a matéria de facto vertida na Sentença Recorrida não padece de qualquer erro de julgamento ou de "*apreciação*" quanto à resposta dada - "*Não Provado*" - ao Quesito 6º da Base Instrutória, já que tal resposta se impôs em face do teor do Despacho nele indicado, que não comporta sentido distinto.

XXIII. A única coisa que o despacho do então Governador de Macau, de 15 de Fevereiro de 1993, veio autorizar, foi a adjudicação, por ajuste directo, da aquisição dos bens e serviços ao exterior ali mencionados à D & Company (Hong Kong), Limited.

XXIV. O Despacho do Governador de 15 de Fevereiro de 1993, não autorizou a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica no Edifício, nem a ocupação pela Autora do terraço (parte comum) do Edifício.

XXV. Toda a actuação da administração está sujeitas às normas do Código do Procedimento Administrativo, que não comporta o conceito de acto administrativo impositivo tácito.

XXVI. Nenhuma das respostas dadas aos quesitos 5.º, 7.º, 8.º, 9.º e 10.º da Base Instrutória têm a virtualidade de contender com (ou restringir) o direito de propriedade privada dos condóminos sobre o terraço comum do Edifício, ou de conferir à Autora qualquer direito que a legitime a ocupar o dito terraço.

XXVII. Assim, não existe, nem resulta da matéria provada nos autos, qualquer direito especial, seja sob a forma de servidão legal radioelétrica, ou sob qualquer outra forma legal, que habilite a Recorrente a ocupar o terraço do Edifício aqui em crise, com

um conjunto de equipamentos eléctricos de antenas e de linhas.

XXVIII. O único direito especial relativamente às partes comuns do Edifício consagrado no título constitutivo da propriedade horizontal diz respeito ao uso exclusivo pela Fracção A22 das "*duas únicas salas existentes no piso vazado com áreas de 134,65m<sup>2</sup> (Edifício B) e de 138,75m<sup>2</sup> (Edifício C)*", sitas no 3º andar e nada mais, nos termos entre outros, do que vem imposto pelos artigos 1317.º, 1318.º, 1319.º e 1320.º, n.º 1, do CC.

XXIX. Embora o conjunto de equipamentos eléctricos de antenas e de linhas esteja (ainda) efectivamente instalado na cobertura do Edifício, a Autora não demonstrou possuir qualquer título legal que a tenha habilitado a impor essa restrição à propriedade particular e aos direitos dos condóminos do Edifício.

XXX. O Decreto-Lei n.º 2/89/M, o Decreto-Lei n.º 48/86/M, e o Decreto-Lei n.º 18/83/M, são normativos legais, por definição, gerais e abstractos, e, por conseguinte, insuficientes para, de *per se*, imporem uma concreta acção administrativa que restrinja o direito à propriedade privada e, no contexto dos autos, imputar qualquer vício à 8.ª Deliberação.

XXXI. O artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 2/89/M, que regulamenta a orgânica da Autora, não tem qualquer aplicabilidade ao caso em concreto, porquanto refere-se única e exclusivamente à fixação de apoios (postes, fios e suportes), para o estabelecimento de linhas e equipamentos instalados nas "(...) ruas, praças, estradas, caminhos e cursos de água, bem como quaisquer vias de comunicação que sejam do domínio público (...)". o que, de resto, resulta patente da leitura conjugada do dito artigo e do artigo 20.º do mesmo diploma.

XXXII. Tratando o caso em apreço de uma Estação de Fiscalização Radioelétrica - que dispõe de legislação especial que se sobrepõe ao regulamento orgânico dos CTT - instalada em propriedade privada, obviamente que o referido Decreto-Lei em nada legitima a acção da Autora e, muito menos invalida a 8.ª Deliberação.

XXXIII. Foi precisamente a esta conclusão que chegou a douta Sentença Recorrida a fls. 459 dos autos, sendo, por isso, falso que a mesma não tenha apreciado

e julgado da invocada (in)aplicabilidade do artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 2/89/M ao caso em apreço, ou que padeça de erro na interpretação que fez do referido artigo 21.º, em face do que já se disse.

XXXIV. Bem andou a douda Sentença Recorrida, ao concluir que a afectação da fracção A22 a finalidade distinta da habitacional e que a ocupação do terraço comum do Edifício, pela Autora, com o conjunto de equipamentos eléctricos de antenas e de linhas, são ilegais, por não existir qualquer título válido que habilite tal utilização, tendo os Réus o direito de tomar a 8.ª Deliberação de modo a pôr termo a essa ocupação ilegal de uma parte comum do Edifício por um dos seus condóminos.

XXXV. A Autora não logrou provar quaisquer factos que demonstrem que sobre o Edifício incide uma servidão radioeléctrica, ou qualquer outra servidão especial constituída nos teimas previstos no artigo 47.º e seguintes do Decreto-Lei 18/83/M e/ou no artigo 21.º Decreto-Lei n.º 2/89/M, facto cuja oponibilidade a terceiros sempre dependeria do seu ingresso no registo predial, atento o disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 2.º e no artigo 5.º do Código do Registo Predial, pelo que apenas se pode concluir que o artigo 49.º, n.º 1, do Decreto-Lei 18/83/M e o artigo 21.º Decreto-Lei n.º 2/89/M são manifestamente inaplicáveis ao presente caso.

XXXVI. Com efeito, para a constituição de uma alegada servidão, sempre seria necessário que existisse um acto administrativo, individualizado, concreto e preciso, praticado nos termos dos princípios gerais de direito Administrativo e em cumprimento das regras previstas no Código de Procedimento Administrativo, pelo qual se tivesse afectado juridicamente esse espaço no terraço do Edifício a uma determinada entidade pública, com uma determinada finalidade de interesse público e simultaneamente a desafectasse da esfera privada, o que a Autora não logrou provar.

XXXVII. A 8ª Deliberação não padece da ilegalidade invocada pela Autora, nem nos termos da alínea 1) do n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 14/2017, nem ao abrigo do n.º 2 do mesmo artigo.

XXXVIII. O eventual interesse público que se pudesse extrair das respostas dadas aos quesitos 12.º e 13.º, em nada poderia relevar para a sorte do presente recurso, face à ilegalidade da ocupação que a Autora vem fazendo do dito terraço comum.

XXXIX. Bem andou a douta Sentença Recorrida ao julgar inaplicável ao caso em apreço o artigo 21.º do Decreto-Lei n.º 2/89/M e o artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 18/83/M, e ao concluir que a 8.ª Deliberação não padece da nulidade prevista na alínea 1) do n.º 1 do artigo 34.º da Lei n.º 14/2017, nem da anulabilidade prevista no n.º 2 do mesmo artigo, nem de qualquer outro vício, à semelhança, de resto, do que concluíram, de forma unânime, todos os doutos Tribunais que já foram chamados a pronunciar-se sobre esta questão.

\*

Corridos os vistos legais, cumpre analisar e decidir.

\* \* \*

## **II - PRESSUPOSTOS PROCESSUAIS**

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

O processo é o próprio e não há nulidades.

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

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

\* \* \*

## **III – FACTOS ASSENTES:**

A sentença recorrida deu por assente a seguinte factualidade:

1. O prédio urbano denominado “Centro A/Edifício B/ Edifício C” , sito em Macau, XXX, encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial de Macau sob o n.º XXX, a fls. 3 do livro XXX, inscrito na matriz predial sob o artigo n.º XXX (doravante designado por “EDIFÍCIO” ). (已證事實A項)

2. A constituição da propriedade horizontal do EDIFÍCIO foi levada ao registo em 29.10.1991 (cfr. fls. 24 a 29 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá

aqui por inteiramente reproduzido). *(已證事實 B 項)*

3. O título constitutivo da propriedade horizontal do EDIFÍCIO teve por base a certidão n.º 771/91, emitida em 23 de Outubro de 1991 pela Direcção dos Serviços de Solos, Obras Pública e Transportes (cfr. fls. 30 a 45 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). *(已證事實 C 項)*

4. A Autora é proprietária das seguintes 37 fracções autónomas do EDIFÍCIO: AR/C, YR/C, B4, G4, H4, B5, D5, C6, D6, G6, D7, B11, D11, B14, C14, B15, E15, B16, F16, J4, M4, J5, J6, M10, J11, K11, M11, N11, J14, K14, M14, M15, J16, J17, J21, M21 e A22 (cfr. fls. 46 a 111 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). *(已證事實 D 項)*

5. As fracções autónomas suprarreferidas, que pertencem à Autora, representam 10,065% do valor total do Condomínio. *(已證事實 E 項)*

6. Em 4 de Dezembro de 2020, a Assembleia Geral do Condomínio do EDIFÍCIO elegeu uma Administração com a duração de 3 anos, com início em 6 de Março de 2021 e termo em 5 de Março de 2024, com a seguinte composição: XXX, (doravante designada por ADMINISTRAÇÃO), como se mostra pelo documento junto que se dá integralmente por reproduzido (cfr. fls. 112 a 121 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). *(已證事實 F 項)*

7. Em 15 de Agosto de 2021, a ADMINISTRAÇÃO convocou uma Assembleia Geral do Condomínio do EDIFÍCIO para se realizar no dia 7 de Setembro de 2021, pelas 19H00, com a seguinte Ordem de Trabalhos:

1. *討論並決議在出席的分層建築物所有人中選出 1 人為會議主席，以便主持本次會議及繕立大會會議錄。*

2. *2020 年度通過分層建築物所有人大會對大廈各公共維修項目進行測量及評估，發現大廈各樓層的防煙門因日久失修，從而有不同程度的損壞，甚至失去原有功能，對大廈各單位業主造成得很大的安全隱患。現討論並決議通過本大廈進行更換地庫至 22 樓消防防煙門工程。*

3. *現討論並決議通過在下列公司所提供的方案中選出一個方案，以進行本大廈的更換大廈防煙門的維修工程(通過公開招標程序共收到 6 間投標公司遞交標書，經過核實評定標書內容後共有 2 間投標公司方案獲得接納，有關各投標公司所遞交的報價、工程內容及用料資料等已放置於大廈管理處供業主查閱。*

(註:本議程屬本大廈公共維修工程, 必須要有出席會議的分層建築物所有人的過半數票贊成, 且贊成份額等於或多於本大廈總值份額的 15%, 方可通過。)

(1) XX 建築工程有限公司 工程總額:澳門幣 448,800.00

(2) XX 建築工程有限公司 工程總額:澳門幣 758,040.00

4. 討論並決議通過由本大廈共同儲備基金全數支付上述議程 3.之維修工程項目, 並授權「A 中心/B 大廈/C 大廈管理機關」主席協同承判公司簽署相關的工程合同。

(註 1:倘上述議程 3.不獲通過, 則無需決議此項。)

(註 2:XX 屋宇管理有限公司承諾資助本大廈進行更換防煙門工程之部分費用, 資助額相當於每一道防煙門資助澳門幣 500 圓正。)

(註 3:本議程因涉及通過由共同儲備基金支付的開支必須要有出席會議的分層建築物所有人的過半數票贊成, 且贊成份額等於或多於本大廈總值份額的 25%, 方可通過。)

5. 為提升共同儲備基金收入以補貼大廈公共項目開支, 現討論並決議通過授權 A 中心/B 大廈/C 大廈管理機關於任期內代表本大廈全體分層建築物所有人揀選具備能力而不妨礙各業主權益之機構, 妥善規劃利用本大廈備有適當條件之共同位置, 並簽訂使用協議。

6. 討論並決議通過 2020(1-12月)年度之工作、財政報告及帳目(相關資料已張貼於大堂以供業主查閱)。

7. 討論並決議通過 2021(1-12月)年度之財政預算(相關資料已張貼於大堂以供業主查閱)。

8. 現於本大廈天台屬大廈共同部分裝設之頻譜收發裝置, 相關裝置從未經由分層建築物所有人大會通過同意的情況下擅自裝設, 由於「A 中心/B 大廈/C 大廈管理機關」未有收到任何相關資料, 為著維護本大廈業主權益討論並決議通過要求相關人士拆除, 並要求與該裝置相關之住宅單位還原。(已證事實 G 項)

8. A reunião da Assembleia Geral do Condomínio do EDIFÍCIO realizou-se no dia 7 de Setembro de 2021. (已證事實 H 項)

9. Estiveram presentes na reunião dessa Assembleia Geral do Condomínio

do EDIFÍCIO, de 7 de Setembro de 2021, os seguintes condóminos:

<b>Nome dos Condóminos</b>	<b>Fracções autónomas</b>	<b>Valor relativo</b>
<b>DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CORREIOS E TELECOMUNICAÇÕES</b>	AR/C, B4, B5, B11, B14, B15, B16, C6, C14, D5, D6, D7, D11, E15, F16, G4, G6, H4, J4, J5, J6, J11, J14, J16, J17, J21, K11, K14, M4, M10, M14, M15, N11, YR/C, M11, M21 e A22	10.065%
COMPANHIA DE DESENVOLVIMENTO XX LIMITADA	A1, A2, AA2, AB2, AC2, AD2, AE2, AF2, AG2, AI2, AM2, AN2, B1, B2, BR/C, C1, C2, CR/C, D1, DR/C, E1, ER/C, F1, FR/C, G2, GR/C, I1, I2, J1, K1, L1, M2, N2, O2, P2, Q1, Q2, QR/C, R2, S2, SR/C, T2, TR/C, U1, U2, UR/C, V2, VR/C, W2, WR/C, X1, X2, Y1, Y2, Z2	12.4940%
XX	A5	0.3700%
XXX	A6	0.3700%
XXX	A10	0.3700%
XXX	A11	0.3700%
XXX	A12	0.3700%
XXX	A14	0.3700%
XXX	A15	0.3700%
XXX	A17	0.3700%
XXX	A20	0.3700%
XX 有限公司	AH2	0.1000%
XX 有限公司	AK2	0.0610%
COMPANHIA DE INVESTIMENTO E DESENVOLVIMENTO XX LIMITADA	AL2	0.0530%
XXX	B19	0.1560%
XXX	B20	0.1560%

XXX	B22	0.3080%
XXX	C4	0.2580%
XXX	C7	0.2580%
XXX	C9	0.2580%
XXX	C11	0.2580%
XXX	C12	0.2580%
XXX	C13	0.2580%
XXX	C15	0.2580%
XXX	C16	0.2580%
XXX	C21	0.2580%
XXX	D4	0.2630%
XXX	D10	0.2630%
XXX	D13	0.2630%
XXX	D14	0.2630%
XXX	D16	0.2630%
XXX	D17	0.2630%
XXX	D19	0.2630%
XXX	E7	0.2630%
XXX	E10	0.2630%
XXX	E11	0.2630%
XXX	E12	0.2630%
XXX	E14	0.2630%
XXX	E17	0.2630%
XXX	E20	0.2630%
XXX	E21	0.2630%
XXX	F18	0.2580%
XXX	F20	0.2580%
XXX	F22, J15	0.5010%
XXX	G5	0.3620%
XXX	G7	0.3620%
XXX	G9	0.3620%

XXX	G10	0.3620%
XXX	G16	0.3620%
XXX	G17	0.3620%
XXX	G18	0.3620%
XXX	G19	0.3620%
COMPANHIA DE ENGENHARIA XX LIMITADA	H2	0.0630%
XXX	H9	0.3680%
XXX	H10	0.3680%
XXX	H14	0.3680%
XXX	H16	0.3680%
XXX	H18	0.3680%
XXX	H19	0.3680%
XXX	H21	0.3680%
XXX	HR/C, IR/C, JR/C	0.2770%
XXX	I6	0.3700%
XXX	I9	0.3700%
XXX	I13	0.3700%
XXX	I14	0.3700%
XXX	I16	0.3700%
XXX	I18	0.3700%
XXX	I19	0.3700%
XXX	I20	0.3700%
XXX	I22	0.3750%
XX 有限公司	E2, J2, K2	0.1670%
XXX	J15	0.1560%
XXX	J19	0.1560%
XXX	J20	0.1560%
XXX	J22	0.3080%
XXX	K6	0.2640%
XXX	K10	0.2640%
XXX	K16	0.2640%

XXX	K17	0.2640%
XXX	K19	0.2640%
XXX	L4	0.2640%
XXX	L5	0.2640%
XXX	L6	0.2640%
XXX	L7	0.2640%
XXX	L8	0.2640%
XXX	L13, M13	0.4170%
XXX	L14	0.2640%
XXX	L15	0.2640%
XXX	L16	0.2640%
XXX	L20	0.2640%
XXX	L21	0.2640%
XXX	M6	0.1530%
XXX	M9	0.1530%
XXX	M22	0.3450%
XXX	N1, O1, P1, W1, XR/C	4.2610%
XXX	N6	0.2580%
XXX	N9	0.2580%
XXX	N12	0.2580%
XXX	N14	0.2580%
XXX	N17	0.2580%
XXX	N19	0.2580%
XXX	N22	0.4130%
XXX	NR/C, OR/C,	0.2000%
XXX	O4	0.2630%
XXX	O5	0.2630%
XXX	O9	0.2630%
XXX	O12	0.2630%
XXX	O17	0.2630%
XXX	O19	0.2630%

XXX	PR/C	0.0570%
XXX	S1	0.1070%
XX 有限公司	T1	0.1070%
	<b>TOTAL:</b>	<b>57.3960%</b>

(已證事實 I 項)

10. A Assembleia Geral deliberou aprovar os pontos 1 a 8 da Ordem de Trabalhos com a votação constante do quadro seguinte (cfr. fls. 335 a 338 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido):

Ordem De Trabalhos	Votos a favor		Votos contra	Abstenção	Branco	Nulos	Não exerceram o direito de voto (Condomínios)
1.º Ponto	160 condóminos		9 condóminos	38 condóminos	0%	0%	6
2.º Ponto	41.748%		14.860%	0.264%	0%	0%	2
3.º Ponto	Proposta 1 39.810%	Proposta 2 0.368%	14.860%	1.200%	0.634%	0%	2
4.º Ponto	41.335%		14.779%	0.413%	0.264%	0%	3
5.º Ponto	40.612%		10.065%	0.413%	0.987%	0%	13
6.º Ponto	40.085%		10.065%	0.413%	1.514%	0%	17
7.º Ponto	40.612%		10.065%	0.413%	0.987%	0.362%	16
8.º Ponto	40.138%		10.065%	0.824%	1.050%	0%	13

(已證事實 J 項)

11. A Autora votou contra nas matérias contempladas nos pontos 5 e 8 da Ordem de Trabalhos. (已證事實 K 項)

12. Os condóminos das fracções autónomas "A12", "H10", "HR/C", "IR/C", "JR/C", "N1", "O1", "P1", "W1", "XR/C", "NR/C", "OR/C" e "PR/C" não exerceram os seus direitos de voto quanto aos pontos 5.º e 8.º da Ordem de Trabalhos. (已證事實 L 項)

13. Os condóminos das fracções autónomas "G5", "G18" e "O4" votaram em branco quanto aos pontos 5.º e 8.º da Ordem de Trabalhos. (已證事實 M 項)

14. O condómino da fracção autónoma "N22" absteve-se quanto aos pontos 5.º e 8.º da Ordem de Trabalhos. (已證事實 N 項)

15. XXX, condóminos da fracção autónoma "C13", que representa 0.2580%% do valor total do Condomínio, votaram a favor do ponto 5.º da Ordem de Trabalhos, mas abstiveram-se em relação ao ponto 8.º da Ordem de Trabalhos. (已證事實 O 項)

16. XXX, condómino da fracção autónoma "M6", que representa 0.1530% do valor total do Condomínio, votou a favor do ponto 5.º da Ordem de Trabalhos, mas absteve-se em relação ao ponto 8.º da Ordem de Trabalhos. (已證事實 P 項)

17. COMPANHIA DE ENGENHARIA XXX LIMITADA, condómina da fracção autónoma "H2", que representa 0.0630% do valor total do Condomínio, votou a favor do ponto 5.º da Ordem de Trabalhos, mas votou em branco quanto ao ponto 8.º da Ordem de Trabalhos. (已證事實 Q 項)

18. XXX, condómino da fracção autónoma "I21", que representa 0.3700% do valor total do Condomínio, votou a favor dos pontos 5.º e 8.º da Ordem de Trabalhos, mas a sua assinatura não consta da folha da presença. (已證事實 R 項)

- 經審判聽證後獲得證明的事實：(相關認定事實的依據見卷宗第 391 至 395 背頁)

19. Ao aprovar a deliberação tomada relativamente ao ponto 5 da ordem de trabalhos, o propósito dos Réus é o de ceder o uso de um certo espaço das partes comuns do EDIFÍCIO a terceiros. (對待證事實第 1 條的回答)

20. Está estipulado na Cláusula 15º, n.º 8, do Regulamento de Condomínio aprovado em 8 de Novembro de 2018, que é proibido aos condóminos "*Colocar ou guardar bens próprios nas partes comuns sem autorização expressa dos restantes condóminos*". (對待證事實第 2 條的回答)

21. Com a aprovação do Ponto 8.º, os Réus pretendem o desmantelamento das instalações técnicas que estão instaladas no espaço do terraço de cobertura do EDIFÍCIO. (對待證事實第 3 條的回答)

22. Em 24 de Setembro de 1992, a Autora enviou à DSSOPT o ofício n.º 2917/1063/03-05.00-181 no sentir de juntar o projecto da obra da Nova Estação de Fiscalização do Espectro Radioelétrico para efeitos de aprovação (cfr. fls. 41 a 48 dos presentes autos, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (對待證事實第 5 條的回答)

23. Em 3 de Maio de 1993, foi publicada a Portaria n.º 121/93/M na qual o

Governador autorizou a celebração do contrato com a sociedade XXX Company, (Hong Kong), Limited (cfr. fls. 187 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (對待證事實第 7 條的回答)

24. Em 7 de Junho de 1993, foi celebrado o contracto autorizado entre a **Direcção dos Serviços de Correios e Telecomunicações** de Macau e a XXX Company, (Hong Kong), Limited (cfr. fls. 188 a 298 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (對待證事實第 8 條的回答)

25. Está anexado com o contracto supra referido o "ANEXO I - CADERNO DE OBRIGAÇÕES, NOVO CENTRO DE FISCALIZAÇÃO, datado de Maio de 1992" , onde se prevê, no artigo 22.º do caderno de obrigação, o local de instalação:

*" 22.1 – O novo CENTRO DE FISCALIZAÇÃO, será instalado no XXº. Andar A, Torre XX, do Edifício "XXX" . Ver a sua localização e área disponível nas PLANTAS fornecidas no CAPÍTULO F "PLANTAS" e FOTOGRAFIAS obtidas no local, no CAPÍTULO H "FOTO"*

*22.2 -No que a ele respeita, são de salientar os seguintes pontos:*

*- É dos edifícios mais altos de Macau*

*- A área do terraço do edifício destinada à instalação das antenas é*

*de 225 metros quadrados"* (cfr. fls. 206v e 207 do CV3-21-0077-CAO-A, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (對待證事實第 9 條的回答)

26. Em 12 de Julho de 1993, a DSSOPT enviou à Autora o ofício n.º 3775/DEUDEP/93 através do qual remeteu o original da licença para a obra de modificação sita na Av. XXX – instalação do novo centro Fiscalização do Espectro Radioelétrico dos CTT. (cfr. fls. 49 e 50 dos presentes autos, cujo conteúdo se dá aqui por inteiramente reproduzido). (對待證事實第 10 條的回答)

27. A Estação de Fiscalização radioelétrica é um equipamento fundamental para que a Autora cumpra a sua função pública de fiscalizar e eliminar as perturbações radioelétricas, de modo que os cidadãos de Macau possam usufruir de um serviço normal de rádio, televisão e internet e sem perturbações. (對待證事實第 12 條的回答)

28. As antenas e cabelagens existentes no terraço de cobertura do EDIFÍCIO são essenciais para aquela estação receber as radiocomunicações. (對待證事實第 13 條的回答)

\* \* \*

## **IV – FUNDAMENTAÇÃO**

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

### **一、案件敘述**

**原告郵電局 (DIRECÇÃO DOS SERVIÇOS DE CORREIOS E TELECOMUNICAÇÕES)**, 詳細身份資料載於卷宗, 針對

**被告A中心/B大廈/C大廈分層所有人平常大會投下贊成票之分層建築物所有人**, 各人的詳細身份資料載於卷宗,

提起現審理的**通常宣告案**。

基於起訴狀所主張的理據, 原告請求法庭宣告於2021年9月7日召開的A中心/B大廈/C大廈平常大會中所通過的第5及第8點議程的非有效 (invalidade) 。

\*

經依法傳喚, 被告作出卷宗第87至112頁的答辯, 當中除請求法庭裁定若干名被列為被告的分層建築物所有人不具被訴正當性外, 亦請求法庭裁定原告的訴訟理由不成立。

\*

其後, 持案法官制作了卷宗第121至130背頁的清理批示及事實事宜篩選, 當中裁定第六、第十二、第四十五、第五十一、第六十一、第八十一、第八十七、第一百零三及第一百零四名被告不具被訴正當性之抗辯理由成立。

\*

在處理當事人針對事實事宜篩選所提出的聲明異議以及接納當事人提出的證據措施後, 本院依法組成合議庭對案件進行審判聽證, 並對調查基礎的事實進行認定。

\*

在法定期間內, 原告及被告均提交了其法律陳述。

本院現就案件的實體問題作出審理。

\*

### **二、訴訟前提**

本院對此案具有管轄權。

本案訴訟形式恰當及有效。

訴訟雙方具有當事人能力及正當性，且已適當地被代理。

不存在待解決之無效、抗辯或其他先決問題。

\*

### 三、獲證事實

對本案之實體問題而言，下列事實獲得證實：

(...)

\*\*\*

### 四、法律適用

法院必須具體分析本案中獲視為已證之事實，並適用法律，以解決當事人之間的爭議。

透過是次訴訟，原告要求法庭宣告涉案所有大會所通過的第5及第8點議程的非有效。

就第5點議程，根據通過的決議內容以及獲證事實第19點，一眾被告的意圖顯然是將大廈的某些共同部份交予第三人使用。

就此一決議的合法性，終審法院於2022年9月16日在第74/2022號上訴案的合議庭裁判中曾作出以下分析：

“3.2. Da deliberação contida no ponto 5 da ordem de trabalhos

Na tese da recorrente, estão verificados e preenchidos os requisitos previstos no n.º 1 do art.º 341.º e do art.º 343.º do CPC, pelo que deve ser decretada a suspensão da deliberação referente ao ponto 5 da ordem de trabalhos.

O ponto 5 tem o seguinte teor: Para aumentar a receita do Fundo Comum de Reserva, de modo a compensar as despesas públicas do Edifício, ora delibera-se pela delegação de competências à “Administração do [Centro A / Edifício B / Edifício C]” para, durante o seu mandato e em representação dos condóminos do Edifício, escolher uma instituição dotada de competência e que não prejudica os direitos e interesses do condómino, de modo a planear e utilizar adequadamente as partes comuns do edifício que estejam reunidas as condições adequadas, e celebrar o respectivo acordo de utilização.

(...)

Insurgindo-se contra tal decisão, alega a recorrente que, tendo apurado que o deliberado no ponto 5 foi aprovado por apenas 40.612% do valor total do edifício, inferior à mais de metade legalmente exigida, e segundo a al. 3) do n.º 1 do art.º 34.º

da lei n.º 14/2017, o Tribunal a quo deveria ter retirado a conclusão de que a deliberação em causa seria uma deliberação ilegal e nula, por não ter sido aprovada pelo número de votos exigidos na al. a) do n.º 3 do art.º 1304.º do CC.

Nota-se que tal questão (de ilegalidade da deliberação por falta de aprovação pela maioria exigida de acordo com o art.º 1304.º, n.º 3, al. a) do CC) nunca foi antes suscitada pela recorrente.

Mesmo assim, face ao decidido pelo Tribunal recorrido, e reconhecendo-se que está em causa uma situação de nulidade (o que se retira necessariamente do art.º 34.º, n.º 1, al. 3) da Lei n.º 14/2017, que passamos a ver a seguir), é de admitir que a questão pode ser invocada a todo o tempo e conhecida oficiosamente pelo Tribunal de acordo com o art.º 279.º do CC (considerando-se a deliberação social como um negócio jurídico<sup>8</sup>).

Salvo o muito respeito pelo entendimento exposto no acórdão recorrido, afigura-se-nos que não é o art.º 1304.º do CC que vai determinar a maioria exigida na assembleia geral de condóminos para aprovação da deliberação em causa, sendo duvidosa a sua aplicação no presente caso.

Ora, o art.º 1304.º tem em vista o direito real de propriedade.

Contudo, nos autos está em causa a administração (entendida no seu sentido mais amplo e não por referência ao órgão executivo do condomínio) e as relações de condomínio existentes no âmbito da propriedade horizontal, para a qual se encontram regras próprias resultantes do Código Civil e também da referida Lei n.º 14/2017.

Como se sabe, antes da entrada em vigor da Lei n.º 14/2017, a matéria da administração do condomínio estava regulada nos art.ºs 1327.º a 1372.º, da Secção IV (Administração do condomínio) do Capítulo V (Propriedade horizontal) do Título II (Do direito de propriedade) do Livro III (Direito das coisas) do Código Civil.

E a assembleia geral do condomínio encontrava-se prevista nos art.ºs 1344.º a 1353.º do Código Civil, entre os quais se inclui as normas que prevêm votos necessários para aprovação de deliberações da assembleia geral (art.ºs 1347.º e 1348.º).

No entanto, com intenção de consagrar o regime da administração das partes comuns do condomínio em lei avulsa, por ser mais adequado às necessidades reais, e favorável a eventuais actualizações, para um melhor ajustamento às novas vicissitudes da vida moderna, o legislador decidiu, com a Lei n.º 14/2017, retirar do Código Civil as disposições pertinentes a tal matéria e proceder à revisão do regime actual para o

adaptar à realidade da RAEM.9

Daí que, nos termos do art.º 72.º da Lei n.º 14/2017, são revogados os art.ºs 1327.º a 1336.º e 1338.º a 1372.º do Código Civil.

Por seu turno, a Lei n.º 14/2017 passou a estabelecer o regime jurídico da administração das partes comuns do condomínio, que “abrange os actos tendentes a promover e disciplinar o uso, a fruição, a segurança, a conservação e o melhoramento das partes comuns do condomínio, bem como os demais actos que, nos termos da presente lei, caibam nas atribuições dos órgãos do condomínio” (art.º 1.º da mesma Lei).

E dispõem os art.ºs 29 e 30 da Lei n.º 14/2017 o seguinte:

*“Artigo 29.º*

*Quórum*

*1. Salvo disposição legal em contrário, as deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos 15% do valor total do condomínio.*

*2. As deliberações são tomadas por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente pelo menos 25% do valor total do condomínio, relativamente aos seguintes assuntos:*

- 1) Exoneração de membros da administração;*
- 2) Aprovação das despesas a suportar pelo fundo comum de reserva;*
- 3) Autorização e revogação da autorização da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes, nos casos previstos na alínea 1) do n.º 1 do artigo 11.º;*

*4) Denúncia de contrato de prestação de serviços de administração de condomínios, nos termos previstos nos n.os 4 e 5 do artigo 49.º*

*3. As deliberações são tomadas por votos que representem mais de metade do valor total do condomínio, relativamente aos seguintes assuntos:*

- 1) Autorização e revogação da autorização da afixação de tabuletas, reclamos ou dos respectivos suportes e componentes, nos casos previstos na alínea 2) do n.º 1 do artigo 11.º;*

*2) Alterações ao regulamento do condomínio.*

*4. As deliberações são tomadas por votos que representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio relativamente às obras nas partes comuns que*

*constituam inovações.*

*5. Tratando-se de reunião convocada para aprovação das contas respeitantes ao último ano ou para aprovação do orçamento para o ano em curso, a assembleia geral do condomínio pode deliberar sobre esses assuntos por mais de metade dos votos dos condóminos presentes, desde que na convocatória esteja expressamente indicada esta possibilidade.*

### *Artigo 30.º*

#### *Deliberações sobre inovações ou que exijam unanimidade*

*1. As deliberações sobre inovações em que se exija o quórum previsto no n.º 4 do artigo anterior consideram-se igualmente aprovadas se receberem o voto favorável de condóminos presentes que representem, pelo menos, metade do valor total do condomínio e vierem a ser aprovadas, nos termos dos n.os 3 a 5, por um número de condóminos ausentes que juntamente com os condóminos que estiveram presentes e votaram favoravelmente representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio.*

*2. As deliberações cuja aprovação exija a unanimidade dos condóminos consideram-se igualmente aprovadas se receberem o voto favorável da totalidade dos condóminos presentes, desde que estes representem, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio e vierem a ser aprovadas por todos os condóminos ausentes, nos termos dos números seguintes.*

*3. As deliberações têm de ser comunicadas a todos os condóminos ausentes, por carta registada com aviso de recepção, no prazo de 10 dias.*

*4. Os condóminos têm 60 dias após a recepção da carta para comunicar, por escrito, à assembleia geral do condomínio o seu assentimento ou discordância; a comunicação deverá ser efectuada para a morada constante do remetente, salvo se na carta for indicada outra morada para o envio da comunicação.*

*5. O silêncio dos condóminos vale como aprovação da deliberação comunicada nos termos do n.º 3.*

*6. Nas deliberações que exijam unanimidade, caso as cartas não sejam recebidas pelos condóminos ausentes ou se a deliberação, não tendo sido aprovada pela unanimidade dos condóminos presentes, ainda assim tenha obtido o voto favorável de um número de condóminos que represente, pelo menos, dois terços do valor total do condomínio, pode requerer-se ao tribunal o suprimento do acordo dos*

*restantes condóminos.*

*7. O suprimento referido no número anterior nunca será dado em violação do disposto na lei ou de interesses ponderosos dos condóminos que não deram o seu consentimento."*

Por outro lado, estabelece o art.º 34 da Lei n.º 14/2017 que:

*"Artigo 34.º*

*Deliberações inválidas*

*1. São nulas as deliberações da assembleia geral do condomínio:*

*1) Contrárias à ordem pública, aos bons costumes ou a normas legais destinadas à tutela do interesse público;*

*2) Sobre matéria que não esteja, por lei ou por natureza, sujeita a deliberação da assembleia geral do condomínio;*

*3) Que não tenham sido aprovadas pelo número de votos exigido;*

*4) Tomadas em assembleia não convocada, salvo o disposto no n.º 3;*

*5) A eleger uma nova administração sem que os membros da administração em funções tenham sido exonerados.*

*2. Exceptuados os casos previstos no número anterior, são anuláveis as deliberações da assembleia geral do condomínio contrárias à lei ou que violem o regulamento, seja pelo seu objecto, seja por virtude de irregularidades havidas na convocação dos condóminos ou no funcionamento da assembleia.*

*3. A comparência de todos os condóminos na reunião sana quaisquer irregularidades da convocação, bem como a invalidade da deliberação tomada sobre matéria estranha à ordem de trabalhos, desde que nenhum deles se oponha à realização da reunião ou ao aditamento à ordem de trabalhos."*

Ora, sendo actualmente a Lei n.º 14/2017 o diploma que regula a matéria em causa, relativa à maioria exigida para aprovação das deliberações, não se nos afigura aplicável o art.º 1304.º do CC, mas sim os art.ºs 29.º e 30.º da Lei n.º 14/2017.

No caso vertente, não estando em causa matéria que a lei prevê um "quórum" mais exigente para que a respectiva deliberação seja aprovada, é de aplicar a regra do n.º 1 do art.º 29.º da Lei n.º 14/2017.

Na realidade, não obstante a oposição da ora recorrente (que representa 10.065% do valor total do condomínio), o ponto 5 da ordem de trabalhos foi aprovado

por 40.612% dos votos (do valor total do condomínio), com a abstenção de 0.413% e votação em branco de 0.987%, tudo conforme se pode retirar das alíneas E), F), I) e K) dos factos dados como indiciariamente assentes.

Daí que a deliberação constante do ponto 5 da ordem de trabalhos obteve a necessária aprovação por mais de metade dos votos dos condóminos presentes e que represente, pelo menos, 15% do valor total do condomínio.

Cumpriu-se assim com a maioria exigida pelo art.º 29.º, n.º 1 da Lei n.º 14/2017, visto que não está em causa nenhuma situação de maioria qualificada exigida pelas demais normas dos art.ºs 29.º e 30.º do mesmo diploma.

Assim, não havendo qualquer violação da maioria exigida, não se pode sustentar a nulidade da deliberação em causa nos termos do art.º 34.º, n.º 1, al. 3) da Lei n.º 14/2017.

Alega ainda a recorrente a violação do disposto no art.º 1302.º do CC e do Regulamento de Condomínio aprovado em 8 de Novembro de 2018, nomeadamente da sua cláusula 15.º, n.º 8, uma vez que a eventual utilização exclusiva por um dos condóminos de um espaço integrado numa parte comum “prejudica o interesse dos restantes condóminos na utilização das partes comuns” do edifício (ponto L das conclusões de recurso).

Nota-se que, no seu requerimento inicial de suspensão das deliberações, a Requerente ora recorrente defendeu a ilegalidade da deliberação contida no ponto 5 da ordem de trabalhos porque, supostamente, a convocação era imprecisa e a realização e execução desta deliberação iriam criar nas partes comuns do edifício mais espaços “individuais” e “autónomos” cujas limitações e áreas não estariam reflectidas no título constitutivo e no registo de propriedade horizontal.

Era, aliás, nessa ordem de ideias que a Requerente entendia que a deliberação era contrária aos art.ºs 1302.º e 1324.º do CC, entendimento este que não foi sufragado pelos tribunais recorridos.

As duas instâncias recorridas consideraram que:

“Na deliberação sobre o ponto 5 não está em causa o uso ou a afectação material das partes comuns, mas sim encarregar a um terceiro para PLANEAR (no sentido de dedicar-se ao estudo) com o intuito de um melhor aproveitamento das partes comuns que reúnem condições para serem aproveitadas.

Por isso, não está em causa a alegada alteração de utilização do espaço comum, nem violação do artigo 1302.º n.º 1 do CC, nem do regulamento de Condomínio, muito menos com a referida deliberação vir alterar o título constitutivo da propriedade horizontal.”

Nos termos do n.º 1 do art.º 1302.º, na falta de regulamento sobre o uso da coisa comum, “a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquela a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito” .

No entanto, tal norma não obsta à eventual fruição de alguma das partes comuns do condomínio, pois decorre expressamente do n.º 2 do art.º 1.º da Lei n.º 14/2017 que na administração do condomínio estão incluídos “os actos tendentes a promover e disciplinar o uso, a fruição, a segurança, a conservação e o melhoramento das partes comuns do condomínio, bem como os demais actos que, nos termos da presente lei, caibam nas atribuições dos órgãos do condomínio” .

Não se compreende em que medida é que a referida deliberação atenta contra o art.º 1302.º do CC e a cláusula 15.º, n.º 8 do Regulamento de Condomínio aprovado em 8 de Novembro de 2018.

Na realidade, com a deliberação ora em causa o que se pretende é precisamente “promover e disciplinar o uso, a fruição, (...) das partes comuns do condomínio” , uma vez que o planeamento e a utilização adequada das partes comuns do edifício visa “aumentar a receita do Fundo Comum de Reserva, de modo a compensar as despesas públicas do Edifício” .

E é inegável que os actos se integram nos poderes da Assembleia Geral de Condóminos, não havendo qualquer violação do direito de uso exclusivo de qualquer condómino nem se pretendendo tão-pouco criar espaços “individuais” e “autónomos” nas partes comuns do edifício.

Concluindo, não se vislumbra no deliberado ora em discussão a existência de qualquer ilegalidade assacada pela recorrente.”

就相類似的問題，終審法院2023年3月15日在第80/2021號上訴案中再一次重申：  
第 14/2017 號法律第 29 條及第 30 條均未就分層建築物共同部分的出租事宜作出明確及特別的規範，那麼應適用第 29 條第 1 款訂立的一般規則：“除法律另有規定外，決議須經出席會議的分層建築物所有人的過半數票通過，且其份額至少須在分層建築物總值中占百分之十五。”

終審法院以上觀點顯然是對法律進行了正確的解讀，應予以跟隨。因此，在上述終審法院2022年9月16日在第74/2022號上訴案的合議庭裁判所詳述的理據，經必要配合並採納為本判決的裁判理由下，須裁定原告針對涉案獲通過的第5點議程所提出的請求不成立。

本院仍有一點補充。若將來管理機關在執行上述決議的過程中，原告認為由其所容許並給予第三人所使用的具體空間侵犯了分層建築物所有人對共同空間的正當及合理使用範圍，甚至是出現妨礙消防逃生通道等問題，不妨礙的是原告屆時依據第14/2017號法律第48條規定，就管理機關的決定向大會作申訴，甚至是仍就大會的決定不服時，再行提出倘有需要的爭議。然而，除應有尊重外，單就涉案獲通過的第5點議程而言，本院不認為其具備原告所主張的瑕疵因而不能夠產生其效力。

\*

就獲通過的第8點議程(其內容為：“現於本大廈天台屬大廈共同部分裝設之頻譜收發裝置，相關裝置從未經由分層建築物所有人大會通過同意的情況下擅自裝設，由於「A中心/B大廈/C大廈管理機關」未有收到任何相關資料，為著維護本大廈業主權益討論並決議通過要求相關人士拆除，並要求與該裝置相關之住宅單位還原”)，問題的癥結在於受爭議裝置所處位置到底是否屬於大廈某一分層建築物所有權人有權專屬使用的空間，抑或是屬於大廈的共同部份。而一旦答案屬後者，則仍要分析的是，原告所主張的理由是否足以支持有關裝置在大廈的共同部份的安裝及繼續維持。

獲證事實足以表明有關裝置位處大廈天台。不論按照1966年《民法典》第1421條第1款b項又或現行《民法典》第1324條第1款d項，大廈的天台一般而言都屬於共同部份，除非按照設定憑證其被撥歸予某一分層建築物所有權人專屬使用。經過審判聽證，原告無法證明有關裝置位於某一分層建築物所有權人有權專屬使用的空間內(見待證事實第4條，其不獲證實)。因此，須視涉案裝置位處於大廈的共同部份，而有關區域的專屬使用權並未賦予任一分層建築物的所有權人。

在得出以上結論後，本案案情所呈現的畫面是，屬於公共當局所擁有、對於履行公共利益有重要價值的物品(見獲證事實第27及28點)現裝置於私人空間之內。本院不否認有關物品對公共利益之重要，但是，在肯定物品的價值的同時，須探究的是分層建築物所有權人的權利是否基於任何法律規定又或任何行政行為所施加的限制，從而須受到約束？

就此一問題，終審法院2022年9月16日在第74/2022號上訴案的合議庭裁判中曾作出以下分析：

“3.3. Da deliberação contida no ponto 8 da ordem de trabalhos

A deliberação em causa tem o seguinte teor: A Estação de Fiscalização Radioelétrica que se localiza na parte comum do terraço de cobertura do Edifício foi instalada sem autorização da Assembleia de Condóminos, e visto que a “Administração

do [Centro A / Edifício B / Edifício C]” nunca recebeu quaisquer informações, para salvaguardar os interesses dos condóminos, ora delibera-se pela sua demolição e a reposição na situação anterior da fracção autónoma relacionada com esta instalação.

(...)

Insurgindo-se contra o assim decidido, insiste a recorrente em alegar que é ilegal a deliberação que aprovou o ponto 8, invocando a disposição no art.º 49.º do DL n.º 18/83/M.

Salvo o devido respeito, afigura-se-nos não assistir razão à recorrente, não se vê verificada a ilegalidade por si invocada, nem nos termos da al. a) do n.º 1 do art.º 34.º da Lei n.º 14/2017 nem ao abrigo do n.º 2 do mesmo artigo.

A matéria de servidões radioelétricas encontra-se regulada no Capítulo X do DL n.º 18/83/M (que estabelece o regime legal das radiocomunicações no território de Macau), com o seguinte teor:

*“Artigo 47.º*

*(Servidões especiais)*

*Para protecção e eficiência dos serviços estabelecidos em centros radioelétricos, emissores e/ou receptores, que prossigam fins de utilidade pública, as zonas confinantes com esses centros ou canais que os interliguem visualmente, podem ficar sujeitos a servidões especiais, denominadas radioelétricas.*

*Artigo 48.º*

*(Expropriações)*

*As expropriações que tenham de efectuar-se para salvaguardar as protecções definidas no artigo 47.º são consideradas de utilidade pública.*

*Artigo 49.º*

*(Instalação de antenas)*

*1. Os proprietários de prédios rústicos ou urbanos não podem impedir nas suas propriedades o atravessamento ou fixação exterior de antenas e respectivas linhas de alimentação, salvo em casos devidamente fundamentados e que mereçam a aprovação dos Serviços superintendentes nas radiocomunicações.*

*2. Para o estabelecimento de antenas podem aproveitar-se as ruas, praças, estradas e caminhos que sejam do domínio público desde que devidamente autorizadas pela Direcção dos Serviços de Obras Públicas e Transportes.*

*3. A autorização referida no número anterior será dada mediante*

*requerimento do próprio devidamente informado pelos Serviços superintendentes nas radiocomunicações.*

*4. Os proprietários dos terrenos ou edifícios a que se refere o n.º 1 e o Estado têm sempre o direito de fazer as obras de reparação, construção, reconstrução ou ampliação que julgarem convenientes, mesmo quando tais obras exijam o afastamento ou a remoção das antenas, seus apoios ou fios de alimentação, sem que por tal facto devam indemnizar o proprietário ou utilizador da antena, quer pelo afastamento ou remoção, quer por eventuais lucros de exploração, contanto que este seja prevenido por escrito, salvo caso de força maior, com a antecedência mínima de 15 dias.*

*Artigo 50.º*

*(Fixação em diploma legal)*

*O estudo da constituição, modificação ou extinção de servidões radioeléctricas e a reparação do respectivo diploma legal regulador compete aos Serviços superintendentes nas radiocomunicações.”*

Decorre expressamente do n.º 1 do art.º 49.º que, em princípio, “Os proprietários de prédios rústicos ou urbanos não podem impedir nas suas propriedades o atravessamento ou fixação exterior de antenas e respectivas linhas de alimentação” , quando estão em causa “centros radioeléctricos, emissores e/ou receptores, que prossigam fins de utilidade pública” .

Trata-se de servidões especiais, denominadas radioeléctricas, destinadas à prossecução dos interesses públicas.

Para a recorrente, a aplicação do art.º 49.º do DL n.º 18/83/M não carece nem pressupõe a emissão de qualquer acto administrativo, sendo antes directamente aplicável aos proprietários privados.

Salvo o devido respeito por opinião diferente, não podemos concordar com a posição da recorrente.

Desde logo, é de sufragar o entendimento exposto no acórdão ora recorrido quanto à necessidade de um acto administrativo constitutivo das servidões praticado pela Administração no uso do seu ius imperium.

Por outro lado, resulta do art.º 50.º do DL n.º 18/83/M que “*O estudo da constituição, modificação ou extinção de servidões radioeléctricas e a preparação do*

*respectivo diploma legal regulador compete aos Serviços superintendentes nas radiocomunicações." .*

Ora, embora seja possível cogitar a possibilidade de servidões administrativas decorrentes "directa e imediatamente da lei, pela submissão automática a regimes uniforme e genericamente predeterminados de todos os prédios que se encontrem em determinadas condições, objectivamente fixadas na lei" 10, a verdade é que não parece que seja esse o caso da situação nos autos, visto que o art.º 49.º do DL n.º 18/83/M não estabelece uma obrigação genérica sem dependência de um procedimento administrativo próprio que imponha um encargo sobre um prédio concreto nem sobre prédios determináveis em face do preenchimento de requisitos objectivamente fixados na lei.

Por isso, afigura-se que a autoridade administrativa competente sempre teria que praticar um acto administrativo impositivo, isto é, um acto "que impõem (...) a sujeição de determinados efeitos jurídicos" , em especial um acto ablativo, enquanto acto que determina "a extinção ou a modificação do conteúdo de um direito. É o caso das expropriações de terrenos, das nacionalizações de empresas, das servidões impostas sobre prédios privados (por exemplo, para efeitos da colocação e montagem de gasodutos de gás natural, da requisição, da ocupação temporária de terrenos, do abate de árvores ou de animais, etc..." .11

Cabe ainda apontar que da alínea M) da matéria de facto dada como indiciariamente provada resulta que "A aquisição e instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica no EDIFÍCIO foi autorizada pelo despacho do Governador de 15 de Fevereiro de 1993."

Se assim fosse, então poderia considerar-se que, na verdade, houve um acto administrativo que impôs a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica no Edifício e que, como tal, o condomínio tem de sujeitar-se a essa servidão administrativa sob pena de violação do mencionado art.º 49.º.

E alega a recorrente que a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica e das suas antenas/linhas no Edifício foi "o resultado de um acto administrativo do Governador" , sendo tal Estação "o resultado da autorização do Governador consignado no seu Despacho de 15 de Fevereiro de 1993" (alíneas V e W das conclusões de recurso).

No entanto, é de salientar que do referido Despacho não resulta qualquer autorização sobre a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica em causa.

Ora, constata-se nos autos (fls. 178 a 185) que o Despacho foi exarado no “PARECER SOBRE A INFORMAÇÃO-PROPOSTA REF. 8/08-01.00-201 de 30.01.93 DA D.S. dos CTT” , com o assunto de “Reapetrechamento da Estação de Fiscalização Radioelétrica e Apetrechamento do Laboratório” , em que foi proposta que fosse “autorizada a adjudicação do equipamento para reapetrechamento da Estação de Fiscalização Radioelétrica e Apetrechamento do Laboratório, por um montante equivalente a MOP12.002.876,00, ajustado à taxa de conversão da moeda à data dos pagamentos” .

Pese embora se refira na Informação/Proposta n.º 8/08-01.00-201 a existência de um sistema de fiscalização radioelétrica “que será actualizado e instalado no [Edifício (2)]” (tudo conforme do Parecer sobre a Informação-Proposta Ref. 8/08-01.00-201 de 30/01/93 da Direcção dos Serviços dos CTT), certo é que não se vê autorizada a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica.

Em rigor, o que está em causa é apenas a aquisição do material para a Estação de Fiscalização Radioelétrica e Apetrechamento do Laboratório por um determinado montante, não se detectando no Despacho do Governador de 15 de Fevereiro de 1993 que tenha sido determinada a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica no Edifício.

E decorre da Portaria n.º 121/93/M, mencionada na alínea N) dos factos dados como indiciariamente provados, que “Tendo sido autorizada a adjudicação do fornecimento de equipamentos e materiais, instalação e comissionamento da Estação de Fiscalização Radioelétrica de Macau, ...” , “É autorizada a celebração do contrato com a firma [Limitada] pelo montante de MOP 9 546 737,00, ...” . (fls. 187 dos autos)

É verdade que na alínea M) da matéria de facto foi dado como indiciariamente provado que a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica no Edifício foi autorizada pelo Despacho de 15 de Fevereiro de 1993.

Trata-se, no entanto, dum facto incompatível com o teor do documento autêntico aí indicado, que é o despacho do Governador (art.º 363.º do CC).

Como é sabido, em recurso cível correspondente a 3.º grau de jurisdição, o Tribunal de Última Instância conhece, em princípio, de matéria de direito e não de facto,

sendo em princípio intocável a decisão proferida pelo Tribunal de Segunda Instância quanto à matéria de facto, salvo nos caso expressamente previstos na parte final do n.º 2 do art.º 649.º do CPC, isto é, se houver ofensa de disposição expressa de lei que exija certa espécie de prova para a existência do facto ou que fixe a força de determinado meio de prova.

Por outras palavras, o Tribunal de Última Instância tem poderes para censurar a apreciação da matéria de facto quando tenha havido ofensa de uma disposição legal que fixe a força de determinado meio de prova, ao abrigo do n.º 2 do art.º 649.º do CPC.

*"Essa ofensa verifica-se quando as instâncias atribuíram ao meio de prova um valor que ele não comporta ou deixaram de lhe conceder o seu valor legal. (...) exemplo da segunda é a hipótese de as instâncias (...) considerarem provado um facto que é incompatível com a prova plena resultante de um documento autêntico (...)"* (sublinhados nossos).<sup>12</sup>

E este Tribunal de Última Instância tem entendido que:

*"Como é sabido, a prova plena está subtraída à convicção do julgador, constituindo uma excepção ao princípio da livre apreciação das provas, constante do art. 558.º do Código de Processo Civil (...) pelo que o TUI pode alterar, nos termos do n.º 2, do art. 649.º do Código de Processo Civil, a decisão recorrida quanto àquele facto.*

*É que, como referimos no acórdão de 27 de Novembro de 2002, no Processo n.º 12/2002, citando «RODRIGUES BASTOS, em anotação a preceito semelhante do Código de Processo Civil português, "repare-se, porém, que ainda aqui – e sempre – a actividade do Tribunal se situa no estrito campo da observância da lei; ele não faz a censura da convicção formada pelas instâncias quanto à prova; limita-se a reconhecer e a declarar, em qualquer dos casos, que havia obstáculo legal a que tal convicção se tivesse formado. É uma censura que se confina à legalidade do apuramento dos factos – e não respeita directamente à existência ou inexistência destes" » " .<sup>13</sup>*

Afigura-se-nos que está em causa um poder legalmente conferido, de natureza oficiosa, de alterar a matéria de facto dada como assente pelo Tribunal recorrido, na hipótese de ter havido ofensa de disposição legal que fixe a força de determinado meio de prova.<sup>14</sup>

Daí que, ao abrigo do n.º 2 do art.º 649.º do CPC, o Tribunal de Última Instância poderá alterar esse facto para reflectir o que consta exactamente do despacho do Governador de 15 de Fevereiro de 1993, limitando-se assim o facto indiciariamente

dado como provado sob a alínea M) para: “A aquisição do equipamento da Estação de Fiscalização Radioelétrica foi autorizada pelo despacho do Governador de 15 de Fevereiro de 1993.” .

Concluindo, da matéria de facto não resulta a existência de qualquer servidão radioelétrica ou qualquer outro direito que permita ou imponha a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica ou de antenas ou outros equipamentos relacionados nas partes comuns do Edifício.

Assim, não estando efectivamente sujeitos a qualquer imposição de direito público nem havendo qualquer outro direito legal da Requerente, ora recorrente, não se vislumbra qualquer aparente ilegalidade na deliberação tomada pela assembleia geral de condóminos.

(...)”

一如終審法院所指出的，第18/83/M號法令第49條所規定的役權的設定是取決於行政當局的行政行為。

本案中，經過審判聽證，原告未能證明當時的總督曾作出相關的行政行為(見待證事實第6條，其不獲證實)。

另要指出的是，原告在其法律陳述中所引用的第2/89/M號法令第21條亦無助於支持其主張，因為裝置於涉案天台之上的裝置，顯然並不僅僅是上述條文所提及的“柱杆及其他柱子”、“空中或地下導線”又或“牆壁或屋頂上裝設托架”。

面對以上情況，儘管涉案物品對公共利益具重要性，但行政當局卻未有按照第18/83/M號法令第49條規定，透過相應的行政行為(顯然，在有關行政決定作出前，私人應獲賦予相應的聽證，甚至是針對行政行為作行政及司法申訴的機會)設定有關役權，因此，分層建築物所有權人有權要求未經他們許可而占用大廈天台空間的人士將有關物品移除，並得為此目的，通過涉案決議，以便在有關人士合作的情況下，移走有關物品，又或在有關人士不認同的情況下，提出相應的返還所有物之訴。

基於上述理由，原告針對獲通過的第8項議程所提出的請求同樣不能成立。

\*\*\*

## **五、裁決**

綜上所述，本院裁定原告的訴訟理由不成立，並就其針對一眾被告所提出的請求，開釋一眾被告。

訴訟費用由原告承擔，但不妨礙其依法享有的主體豁免。

著令登録本判決及依法作出通知。

\*

### ***Quid Juris?***

Ora, é de verificar-se que todas as questões levantadas pelas partes já foram objecto de reflexões e decisões por parte do Tribunal recorrido, nesta sede de recurso concluímos, em face da argumentação acima transcrita, que o Tribunal *a quo* fez uma análise ponderada dos factos e uma aplicação correcta das normas jurídicas aplicáveis, tendo proferido uma decisão conscienciosa e legalmente fundamentada.

Aliás, a mesma situação já foi objecto da decisão proferida pelo TUI (*cfr. acórdão do Proc. n.º 74/2022, de 16 de Setembro*), igualmente citada na sentença recorrida, pelo que, face ao expandido, ao abrigo do disposto no artigo 631.º/5 do CPC, é de manter a decisão recorrida.

\*

### **Síntese conclusiva:**

I - Face aos termos consagrados na Lei n.º 14/2017, diploma que regula a matéria da discussão e aprovação de deliberações, é de entender-se que a matéria é regulada pelos art.ºs 29.º e 30.º da Lei n.º 14/2017 (e não o art.º 1304.º do CCM).

II – Os factos assentes demonstram que, não obstante a oposição da Recorrente (que representa 10.065% do valor total do condomínio), o ponto 5 da ordem de trabalhos foi aprovado por 40.612% dos votos (do valor total do condomínio), com a abstenção de 0.413% e votação em branco de 0.987% (factos assentes das alíneas E), F), I) e K) ), daí que a deliberação constante do ponto 5 da ordem de trabalhos obteve a necessária aprovação por mais de metade dos

votos dos condóminos presentes e que represente, pelo menos, 15% do valor total do condomínio. Foi assim cumprida a maioria exigida pelo art.º 29.º, n.º 1 da Lei n.º 14/2017, visto que não está em causa nenhuma situação de maioria qualificada exigida pelas demais normas dos art.ºs 29.º e 30.º do mesmo diploma legal.

III - Na deliberação sobre o ponto 5 não está em causa o uso ou a afectação material das partes comuns, mas sim encarregar a um terceiro para PLANEAR (no sentido de dedicar-se ao estudo) com o intuito de um melhor aproveitamento das partes comuns que reúnem condições para serem aproveitadas, não estando em causa a alegada alteração de utilização do espaço comum, nem violação do artigo 1302.º n.º 1 do CC, nem do regulamento de Condomínio, muito menos com a referida deliberação vir alterar o título constitutivo da propriedade horizontal.

IV - Nos termos do n.º 1 do art.º 1302.º do CCM, na falta de regulamento sobre o uso da coisa comum, “a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquela a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito”. No entanto, tal norma não obsta à eventual fruição de alguma das partes comuns do condomínio, pois decorre expressamente do n.º 2 do art.º 1.º da Lei n.º 14/2017 que na administração do condomínio estão incluídos “os actos tendentes a promover e disciplinar o uso, a fruição, a segurança, a conservação e o melhoramento das partes comuns do condomínio, bem como os demais actos que, nos termos da presente lei, caibam nas atribuições dos órgãos do condomínio” .

V - Da matéria de facto assente não resulta a existência de qualquer servidão radioelétrica ou qualquer outro direito que permita ou imponha a instalação da Estação de Fiscalização Radioelétrica ou de antenas ou outros

equipamentos relacionados nas partes comuns do Edifício em causa, não estão assim sujeitos a qualquer imposição de direito público, nem havendo qualquer outro direito legal da Requerente (ora recorrente), não se vislumbra qualquer aparente ilegalidade na deliberação tomada pela assembleia geral de condóminos, o que impõe a manutenção da decisão recorrida que julgou improcedente o pedido da anulação da deliberação em causa.

\*

Tudo visto e analisado, resta decidir.

\* \* \*

## **V – DECISÃO**

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

\*

**Custas pela Recorrente, sem prejuízo de isenção subjectiva.**

\*

**Registe e Notifique.**

\*

RAEM, 08 de Maio de 2025.

Fong Man Chong

(Relator)

Tong Hio Fong

(1º Adjunto)

Rui Carlos dos Santos P. Ribeiro

(2º Adjunto)