

卷宗編號： 139/2023

日期： 2023 年 05 月 11 日

關鍵詞： 破產、物業管理費用、衡平原則

摘要：

- 根據《民事訴訟法典》第 1160 之條規，“破產程序之訴訟費用、應由破產財產負擔之其他費用以及管理及清算之費用，包括破產管理人之報酬，須從破產財產之全部所得中獲優先支付；不論動產或不動產上是否附有擔保物權之負擔，支付之方式均係以全部動產之所得或全部不動產之所得按適當比例為之”。
- 《民事訴訟法典》第 1160 條所指的管理費用，應是為保全相關財產及其價值必須不可缺的費用，當中不應包括因額外設施，例如健身室、泳池、住客會所等等，而產生的費用。
- 在審理相關物業管理費用的支付請求時，應查明相關費用中那些是必須的管理費用，那些是非必須的。倘未能作出具體查明，那可依據《民法典》第 394 條第 1 款之規定，以衡平原則作出判斷。

裁判書製作人

何偉寧

民事及勞動上訴裁判書

卷宗編號： 139/2023

日期： 2023 年 05 月 11 日

上訴人： A 服務式住宅有限公司

上訴標的： 駁回優先支付管理費的請求的批示

*

一. 概述

上訴人 A 服務式住宅有限公司，詳細身份資料載於卷宗內，不服初級法院民事法庭於 2022 年 01 月 26 日作出的決定，向本院提出上訴，有關內容如下：

- A. *A Recorrente discorda da decisão do despacho a fls. 8140 - 8141, na parte em que que indefere o requerimento da ora Recorrente, pelo qual requer que as despesas de condomínio sobre a fracção autónoma “A30”, que integra a massa insolvente sejam da pagas pela massa insolvente.*
- B. *O Tribunal a quo qualificou erradamente o crédito pelas despesas de condomínio vencidas sobre a referida fracção autónoma após a declaração de insolvência.*
- C. *De acordo com o art. 1160º do CPC, as despesas de administração que devem ser suportadas pela massa falida saem precípua de todo o produto da massa falida.*
- D. *Tais despesas de administração reportam-se naturalmente à administração dos bens da massa falida - arts. 1121.º, n.º 1 e 1123º do CPC - estipulando este último que “Em relação aos bens da massa falida, o administrador da falência está sujeito às responsabilidades do depositário judicial”, o qual deve “administrar os bens da massa falida com a diligência e zelo de um bom*

pai de família” (art. 729.º, n.º 1 do CPC).

- E. Os bens da massa falida da insolvente, na qual se inclui a fracção “A30”, passam a integrar a massa falida (cfr. artigo 1095.º do CPC), ficando sujeitos à administração e poder de disposição do administrador da falência, com vista à satisfação do direito dos credores.*
- F. Tais bens ficam sujeitos a despesas essenciais à sua boa gestão e manutenção, bem como à preservação do seu valor, podendo ter a natureza de custos de carácter irregular ou periódico, tal como despesas de electricidade, água, impostos.*
- G. No caso sub judice, pode ainda tratar-se de que se encontram acordadas por contrato de gestão de condomínio anterior à declaração de insolvência, que incide sobre um bem da massa insolvente, sendo oponíveis à mesma (art. 1103º, no. 1, do CPC, a contrariu sensu).*
- H. A declaração de falência não determina a extinção dos contratos previamente celebrados, mantendo-se válidos durante o processo de falência, salvo se o administrador decide resolvê-los no interesse da massa falida - o que não sucedeu no caso da presente fracção “A30”, mantendo-se a obrigação da insolvente de pagar os encargos periódicos de condomínio.*
- I. Como tal, o administrador tem o dever de diligenciar pelo cumprimento das responsabilidades contratuais, de natureza continuada e duradoura.*
- J. O presente recurso limita-se ao montante de despesas de condomínio vencidas após à declaração de falência, por contraposição aos créditos cujo vencimento e fundamento existia à data da declaração.*
- K. Não é assim legítima uma interpretação restritiva e arbitrária da norma do artigo 1160.º do CPC, devendo esta abranger todas as custas, despesas, encargos, pagamentos e serviços necessários à manutenção dos bens da*

massa falida.

- L. As despesas de administração do condomínio não configuram encargos impróprios, sem conexão com a actividade da massa falida; muito pelo contrário, constituem verdadeiras custas da massa falida, decorrentes da natureza dos bens apreendidos e da preservação e manutenção do seu valor pelo administrador, atingindo, assim, a ratio do processo de insolvência - a satisfação do direito dos credores.*
- M. O mesmo sucede com rendas devidas por contrato de arrendamento que o administrador entenda manter durante o processo de falência, que constituem um crédito sobre a massa, saindo precípuas de todo o produto dessa massa e que revestem a mesma natureza, porquanto se trata de um custo necessário à administração do bem, à sua conservação e à preservação do seu valor.*
- N. A própria decisão recorrida refere expressamente que “as despesas de administração previstas no art. 1160º do CPC são apenas para a administração dos bens da massa falida [...]”, não tendo o Tribunal o poder de simultaneamente e de forma aleatória excluir certo tipo de custos que revestem a natureza despesas de administração.*
- O. Nem tem o liquidatário, em cujo parecer o Tribunal a quo se baseou, a faculdade de julgar se a despesa é de liquidar, porquanto, existindo previsão legal, a conclusão só pode ser a de, estando perante uma despesa de administração da massa insolvente (despesa de condomínio inerente à administração do imóvel) só se pode concluir que se trata de despesa da massa insolvente, a sair precípua da mesma.*
- P. De resto, carecem de qualquer razoabilidade ou fundamento os considerandos do despacho recorrido, na parte em que considera que os encargos de condomínio representam “mais do que apenas os inerentes à*

fracção autónoma “A30” que foi apreendida” [...] “incluindo também custos sobre as partes comuns de um número elevado de construções, tal como piscinas, ginásio, etc.”.

- Q. De acordo com o art. 1332º, no. 1, do CC e do art. 7º da Lei no. 14/2017 os encargos de condomínio incluem despesas necessárias à fruição e conservação das partes comuns do condomínio e o pagamento de serviços de interesse comum, abrangendo todas as partes comuns, incluindo piscinas, ginásios, jardins e quaisquer outras instalações - desde que, nos termos do título constitutivo, estas representem partes comuns a cargo de todos os condóminos, tal como sucede em muito outros complexos habitacionais em Macau (“L’Arch”, “Nova Grand”, “Nova Park”, “One Grandtai”, “One Oasis”, etc.).*
- R. A existência destas partes comuns não altera a natureza das despesas do condomínio, carecendo de qualquer fundamento legal a separação feita pelo Tribunal a quo na decisão recorrida.*
- S. É esta a jurisprudência uniforme adoptada pelos Tribunais de Macau, bem como pelos Tribunais portugueses.*
- T. O art. 51º do Código da Insolvência e da Recuperação de Empresas (CIRE), em vigor em Portugal desde 2004, elenca as “dívidas da massa insolvente”, incluindo nelas, nomeadamente, as “emergentes dos actos de administração, liquidação e partilha da massa insolvente” (al. c)), as “resultantes da actuação do administrador da insolvência no exercício das suas funções” (al. d)), ou ainda “qualquer dívida resultante de contrato bilateral cujo cumprimento não possa ser recusado pelo administrador da insolvência, salvo na medida em que se reporte a período anterior à declaração de insolvência” (al. e)).*

U. *Apesar de em Macau não existir um código da insolvência, o CIRE não veio, na verdade, inovar o antigo regime do CPC português - muito semelhante ao regime do nosso CPC - tendo a jurisprudência sufragado a mesma posição durante a vigência daquele, como se pode ver no Acórdão do TRC, de 13/05/2008 (Ac. TRC_166/1984.C1) que decide sobre uma sentença proferida em 9/10/1984:*

“O art.º 1244.º [do CPC] consagra a precipuidade das custas e das despesas da administração em relação a todo o produto da massa falida”.

V. *Encontrando-se o administrador da falência obrigado a promover a gestão dos bens que integram a massa falida, nomeadamente o pagamento das dívidas e encargos que se vençam após a sentença de insolvência, face ao entendimento do caso sub judice, ao credor deve igualmente ser permitido atacar a massa falida em caso de incumprimento das obrigações de natureza contratual do administrador.*

W. *Tal entendimento parece óbvio, dada a natureza periódica das prestações devidas. Caso contrário, seria necessária uma actualização constante da reclamação de créditos, a qual foi previamente elaborada e graduada, encontrando-se consolidada.*

X. *Tais créditos - despesas de condomínio - devem ser pagos na data do respectivo vencimento e a cargo da massa falida, por força da manutenção dos contratos celebrados.*

Y. *A decisão recorrida procedeu a uma qualificação errada do crédito da Recorrente quanto às taxas de condomínio relativas à fracção “A30”, que se venceram e continuarão a vencer após a declaração da falência, e padece do vício de interpretação errada do art. 1160º do CPC, pelo que deve a mesma ser revogada e substituída por outra que determine que o seu pagamento seja*

da responsabilidade da massa insolvente, só assim se fazendo.

*

破產管理人 **B** 就上述上訴作出答覆，有關內容載於卷宗第 70 至 79 頁，在此視為完全轉錄。

*

二. 理由陳述

本上訴案的核心問題是物業管理費是否屬《民事訴訟法典》第 1160 條所指的管理費用。

《民事訴訟法典》第 1160 條規定如下：

“破產程序之訴訟費用、應由破產財產負擔之其他費用以及管理及清算之費用，包括破產管理人之報酬，須從破產財產之全部所得中獲優先支付；不論動產或不動產上是否附有擔保物權之負擔，支付之方式均係以全部動產之所得或全部不動產之所得按適當比例為之”。

原審法院認為“A 服務式住宅有限公司”所要求支付的物業管理費並不屬上述法規中所指的管理費用，理由在於《民事訴訟法典》第 1160 條所指的管理費用只是在破產程序中管理破產財產的程序性開支，加上所請求支付的物業管理費用，實質上不止單純是被扣押的“A30”分層獨立單位的費用，還包括大量建築物公共部份如游泳池、健身室等的開支費用。

現就有關問題作出審理。

在尊重不同見解下，我們認為《民事訴訟法典》第 1160 條所指的管理費用，應是為保全相關財產及其價值必須不可缺的費用，當中不應包括因額外設施，例如健身室、泳池、住客會所等等，而產生的費用。

基於此，認同原審法院這部分的決定。

然而，我們認為原審法院不應因此便完全駁回相關物業管理費用的

支付請求，相反應查明相關費用中那些是必須的管理費用，那些是非必須的。倘未能作出具體查明，那可依據《民法典》第 394 條第 1 款之規定，以衡平原則作出判斷。

另一方面，亦需考慮“A 服務式住宅有限公司”所持有的管理合同法律效力問題，特別是對《民法典》第 1344 條第 1 款及第 1355 條第 1 款適用方面。

基於此，應廢止原審決定，將本案發還給原審法院重新作適當處理。

*

三. 決定

綜上所述，廢止原審決定，將本案發還給原審法院按前述的見解重新作適當處理。

*

兩審訴訟費用由雙方按最後勝負比例承擔。

作出適當通知。

*

2023 年 05 月 11 日

何偉寧

(裁判書製作人)

唐曉峰

(第一助審法官)

李宏信

(第二助審法官)