TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
27383/19.6T8LSB.L1-8	23 de abril de 2020	Carla Mendes

DESCRITORES

Assembleia de condóminos > Condomínio > Acção de impugnação de deliberações > Legitimidade passiva

---

SUMÁRIO

1- A acção de impugnação da(s) deliberação(s) tomada(s) em Assembleia de Condóminos, deve ser intentada contra todos os condóminos que nela participaram e que votaram favoravelmente a deliberação(s).

2 - O administrador do condomínio é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe as funções referidas no art. 1436 CC (exemplificativas), próprias do seu cargo ou as que lhe forem delegadas pela assembleia ou cometidas por outros disposições legais.

3 – O art. 1437 CC consagra a capacidade judiciária do condomínio e não a legitimidade adjectiva, ad causam, do condomínio, salvo nas situações previstas no art. 1436.

4 – Na acção destinada a suspender a deliberação(s) tomada em assembleia de condóminos, o condomínio representado pelos seus administradores é parte ilegítima, uma vez que esta(s) questão(s) extravasa(m) os poderes funcionais d(s) administrador(s).

TEXTO INTEGRAL

Acordam na 8ª secção cível do Tribunal da Relação de Lisboa

A intentou procedimento cautelar de suspensão de deliberações sociais contra o B [Condomínio do prédio sito na Av. João XXI, nº ..., em Lisboa] , representado pelos seus administradores C e D , pedindo que fosse decretada a suspensão das deliberações da Assembleia de Condóminos de 3/12/19, relativas à alteração do Regulamento do Condomínio e à imposição ao requerente da obrigação de pagar € 350,00/mês, como contrapartida da utilização de um espaço na cave do edifício que se encontra ligado à fracção de que é proprietário.

Alegou, para tanto, que, na Assembleia de Condóminos realizada, em 3/12/19, a vontade explícita dos condóminos que aprovaram tais deliberações foi a de impor ao Requerente a obrigação de pagamento da prestação mensal de € 350,00 como contrapartida da utilização da cave direita do prédio, ou seja, como contrapartida do uso de um espaço na cave existente sob a sua fracção (situada na avenida João XXI, nº …, R/C direito, em Lisboa).

É do conhecimento de todos os condóminos que o requerente, desde 1/10/89, vem utilizando esse espaço.

Desde 12/5/94, a sua utilização deixou de ter qualquer contrapartida uma vez que, todos os condóminos prometeram vender-lhe o espaço em questão e recebido o preço respectivo (contrato-promessa), dispensando-o do pagamento de renda e votando a respectiva deliberação.

Tem utilizado a cave, ao longo dos anos, como se fizesse parte da sua fracção autónoma, sento tal facto do conhecimento dos condóminos que habitam no prédio visado.

A convocatória da assembleia de condóminos não foi acompanhada de nenhuma proposta de alteração do Regulamento do Condomínio – alteração necessária para afastar a regra da unanimidade na decisão daquela prestação mensal –, colocando o Requerente na ignorância total sobre qual seria até depois do início da reunião, em 3 de Dezembro de 2019.

A execução da deliberação causa-lhe prejuízos.

Foi a providência indeferida liminarmente com fundamento na excepção dilatória de ilegitimidade passiva (condomínio), porquanto estando em causa deliberações condominiais, a providência deveria ter sido intentada contra os condóminos que votaram favoravelmente, uma vez que só estes é que serão prejudicados com a decisão, em caso de suspensão e/ou anulação da(s) deliberação(s), excepção esta insusceptível de sanação, uma vez que não estamos em face de ilegitimidade passiva por preterição de litisconsórcio necessário, mas sim perante a demanda de entidade diversa – fls. 70 e sgs.

Inconformado o requerente apelou apresentando as conclusões que se transcrevem:

I. A fundamentação da decisão recorrida mostra que a existência da excepção dilatória da ilegitimidade passiva é controversa, na doutrina e na jurisprudência pelo que, não podendo ser considerada evidente para efeitos da aplicação do comando ínsito no artigo 590/1 CPC, falta um dos requisitos objectivos de que a lei faz depender a possibilidade do indeferimento liminar da petição.

II. Nos termos do disposto nos nºs 1 e 3 do CC, a interpretação da lei visa a obtenção de um critério prático normativo, adequado e justo, de decisão dos casos concretos.

III. O dispositivo da representação judiciária obrigatória dos condóminos, que são pessoas singulares ou colectivas, em regra, dotadas de personalidade jurídica, consagrado nos artigos 1433/6 CC e 383/2 CPC, é incongruente com o princípio de que só as pessoas, singulares ou colectivas, desprovidas total ou parcialmente de capacidade judiciária, ou privadas dos poderes de administrarem e disporem do seu património, carecem de representação judiciária.

IV. As deliberações da Assembleia de Condóminos exprimem a vontade do condomínio e não dos condóminos individualmente considerados, actuando no condomínio um interesse colectivo, distinto das posições individuais de cada condómino.

V. A referência aos condóminos, constante do artigo 1433/6 CC, deverá ser interpretada como referida ao conjunto dos condóminos, que reunidos em Assembleia votaram favoravelmente a deliberação impugnada,

assim vinculando o condomínio e cuja execução compete ao administrador.

VI. Consequentemente, a legitimidade passiva nas acções de anulação de deliberações da Assembleia de Condóminos e no respectivo procedimento cautelar nominado destinado à sua suspensão, pertence ao condomínio, representado pelo Administrador.

VII. A decisão recorrida violou o disposto nos arts. 12 alínea e), 383/2, 590/1 e 1433/6, 1436 alínea h) e 1437/ 1 e 2 CC.

VIII. Assim, a decisão deverá ser revogada e substituída por outra que ordene o prosseguimento dos autos.

Nas contra-alegações, o requerido pugnou pela confirmação da decisão.

Factos com interesse para a decisão constam do relatado supra.

Dispensados os vistos, cumpre decidir.

Atentas as conclusões do apelante que delimitam, como é regra, o objecto do recurso – arts. 639 e 640 CPC – a questão a decidir consiste em saber se o procedimento cautelar de anulação das deliberações da Assembleia de Condóminos deve ser intentado contra todos os condóminos que votaram favoravelmente as deliberações impugnadas ou, tão só, contra o condomínio, na(s) pessoa(s) do(s) seu(s) administrador(s).

Vejamos, então.

a) Legitimidade passiva

Defende o apelante que o procedimento cautelar de anulação das deliberações da Assembleia de Condóminos deve ser intentado contra o condomínio na pessoa(s) do(s) seus(s) administradores(s).

É controversa, em sede de doutrina e jurisprudência, a questão da legitimidade passiva nas acções de impugnação das deliberações da assembleia de condóminos, mormente a questão de saber se a legitimidade é pertença dos condóminos, individualmente considerados ou se, pelo contrário, ao condomínio (ente colectivo/representado pelo administrador(s)/deliberação(s) de natureza orgânica que exprime a vontade do condomínio/grupo).

Sandra Passinhas, Jorge Aragão Seia e Miguel Mesquita defendem que a deliberação exprime a vontade do grupo e não já a dos condóminos pelo que, sendo um acto do condomínio, a legitimidade passiva cabe ao administrador e que esta solução tem a vantagem de afastar uma série de problemas resultantes da obrigação de demandar, em litisconsórcio necessário, os condóminos que votaram a favor da deliberação inválida, seja por causa do elevado número de condóminos de certos edifícios sujeitos a propriedade horizontal, seja pela impossibilidade prática, na maioria das vezes de identificar, em acta da assembleia, os condóminos que votaram a favor da deliberação anulanda – cfr. “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, 2ª ed., Almedina, Setembro de 2009 - 346 e sgs., “Propriedade Horizontal”, 2ª ed., 2002, Almedina – 191 e “Cadernos de Direito Privado, nº 35, Julho/Setembro de 2011, págs. 41 a 56 em artigo intitulado “A Personalidade Judiciária do Condomínio nas Acções de Impugnação de Deliberações da Assembleia de Condóminos, em anot. ao Ac. RL de 25/7/2009.

Neste sentido os Ac. RL de 20/6/2013, relator Pedro Martins, de 17/9/15, relator Sousa Pinto e de 26/9/19, relator António Santos, in www.dgsi.pt.

Por seu turno, P. Lima e A. Varela, António Abrantes Geraldes, Jacinto Rodrigues Bastos e Abílio Neto sustentam que a legitimidade passiva pertence aos condóminos que tenham aprovado a deliberação e não já ao condomínio, ressalvando-se que este último (Abílio Neto), defende que a acção deve ser intentada

contra todos os condóminos, quer tenham ou não votado a favor da deliberação – abstenção e não comparência – porquanto podem ser prejudicados ou beneficiados com a declaração de nulidade ou de anulação uma vez que a deliberação é um acto unitário - cfr. CC Anotado, III vol., 2ª ed. – 456, "Temas da Reforma do CPC, IV vol., (4ª ed. revista e actualizada, 6, e Procedimentos Cautelares Especificados), Almedina, Abril de 2010 - 119, "Notas ao CPC", vol. I., 3ª ed., revista e actualizada, Lisboa 1999 – 57, "Direitos e Deveres dos Condóminos na Propriedade Horizontal – 114.

Neste sentido, a jurisprudência manifestou-se através do exarado, entre outros, nos Acs. do STJ de 26/3/98, relator Torres Paulo, de 6/1/2008, relator, Santos Bernardino, de 20/9/2007, relator Bettencourt Faria, de 24/6/2008, relator Moreira Camilo e de 29/11/2016, relator Moreira Alves, e acórdãos da RL de 16/6/2005, relatora Fernanda Isabel Pereira, de 12/2/2009, relator José Eduardo Sapateiro, de 3/5/11, relator Luís Espírito Santo e de 22/9/16, relatora Manuela Gomes, in www.dgsi.pt.

Na propriedade horizontal concorrem dois direitos reais: um de propriedade singular, que tem por objecto as fracções autónomas de edifício e outro de compropriedade, visando as partes comuns.

O conjunto destes direitos reais é incindível, não podendo o condómino alienar um deles sem que o faça relativamente ao outro, estando-lhe vedada a renúncia à parte comum como meio de se livrar do pagamento dos encargos/despesas, relativos respectiva conservação e fruição – art. 1420/2 CC.

Assim, o condómino é simultaneamente proprietário exclusivo da sua fracção e comproprietário das partes comuns do prédio.

A administração da fracção autónoma compete, em exclusivo, ao condómino titular do respectivo direito de propriedade – art. 1305 CC – enquanto que a administração das partes comuns cabe, em conjunto, a dois órgãos, a saber: assembleia de condóminos e administrador – art. 1430 CC.

À assembleia de condóminos (órgão deliberativo) composto por todos os condóminos, compete decidir sobre os problemas do condomínio respeitantes às partes comuns, solucionando-os, delegar no administrador a sua resolução/execução e controlar a actividade deste último.

Ao administrador (órgão executivo da administração) cabe o desempenho das funções exaradas no art. 1436 CC (exemplificativamente), próprias do seu cargo, bem como as demais que lhe forem delegadas pela assembleia de condóminos ou cometidas por outras disposições legais.

No que concerne especificamente ao órgão executivo e, por forma a tornar efectivo o exercício dos poderes processuais do condomínio, contornando os obstáculos da falta de personalidade e capacidade judiciária, os arts. 12 e) CPC e 1037 CC, atribuem ao administrador a função de representação processual do condomínio.

O art. 12 e) CPC confere (ficciona) personalidade judiciária – susceptibilidade de ser parte - ao condomínio relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador.

Assim, fora do âmbito dos poderes do administrador, o condomínio não tem personalidade judiciária, competindo aos condóminos agir, em seu nome, em juízo.

Por seu turno, o art. 1437 CC consagra a capacidade judiciária do condomínio - susceptibilidade de estar, por si, em juízo (art. 15/1 CPC) – e não à legitimidade ad causam (adjectiva) do condomínio, ao estabelecer que o administrador pode estar em juízo em representação daquele nas lides compreendidas no âmbito das funções que lhe pertencem (art. 1436 CC) ou dos mais alargados poderes que lhe forem atribuídos pelo

regulamento ou pela assembleia de condóminos, sendo que, em qualquer caso, as acções deverão ter sempre por objecto questões relativas às partes comuns do edifício.

Ao conferir ao administrador a possibilidade de actuar em juízo, mais não faz do que concretizar/aplicar o art. 26 CPC, que estatui sobre a representação das entidades que carecem de personalidade jurídica, eliminando possíveis dúvidas sobre se aquele poderia, no exercício das suas atribuições, recorrer à via judicial.

Como refere Luís Carvalho Fernandes "os poderes de representação do administrador não podem deixar de ser encarados e compreendidos à luz da falta de autonomia jurídica do condomínio. Correspondentemente, por referência à personalidade judiciária que lhe é reconhecida, do que no fundo se trata é atribuir ao administrador legitimação para agir em nome do conjunto dos condóminos" – cfr. "Da Natureza Jurídica do Direito da Propriedade Horizontal" in Cadernos do Direito Privado, nº 15, Julho/Setembro de 2006 – 9.

Não obstante, o preceito em questão não resolve a questão da legitimidade do administrador porquanto, conforme supra referido, o administrador é um órgão executivo do condomínio, a quem cabe a sua representação orgânica, representando ex necessário o condomínio e não seu mandatário.

A legitimidade afere-se pela posição das partes face ao objecto do processo.

"Após a revisão de 1995/96, a legitimidade processual singular (1) tem de ser apreciada e determinada pela utilidade ou prejuízo que da procedência ou improcedência da acção possa advir para as partes, de acordo com a configuração que o autor dá na acção à relação controvertida (cf. art. 30 LN).

(1) A legitimidade processual não se confunde com a legitimidade substantiva, consistindo esta no pressuposto jurídico de uma determinada acção, pelo que é errónea a concepção de que a legitimidade processual mais não é do que a recepção no plano adjectivo da sua congénere substantiva.

Ficou esclarecido, através da nova redacção do nº 3 do art. 30 CPC, o tema de uma velha polémica relativo à apreciação da legitimidade das partes, que dividiu durante dezenas de anos a doutrina e a jurisprudência, acolhendo-se a posição de Barbosa de Magalhães na polémica travada com Alberto dos Reis, a propósito de um acórdão da Relação de Lisboa, de 16 de Janeiro de 1918 (2).

(2) A questão era esta, em síntese: uma empresa comercial, alegando ter realizado a compra de 60 toneladas de chumbo ao réu, exigiu deste a entrega, que ainda não fora efectuada, de 23 toneladas ou, em alternativa, a respectiva indemnização por perdas e danos. O réu defendeu-se alegando a sua ilegitimidade, pois interviera no contrato apenas como representante do vendedor. A primeira instância aceitou esta defesa, mas a Relação julgou o réu parte legítima e a acção improcedente, tese que veio a ser defendida por B. Magalhães, por entender que basta que as partes sejam titulares da pretensa relação jurídica controvertida para serem tidas como legítimas, mas contrariada por A. Reis, o qual fazia depender a legitimidade da efectiva titularidade da relação jurídica controvertida.

Deste modo, é hoje indubitável que o demandante assegura a legitimidade singular activa e passiva na acção se se identificar (ele) bem como os demais, como sendo os titulares da relação material controvertida por ele gisada/configurada.

Ou seja, o formulante do pedido deduzido, bem como o outro contra quem o pedido é deduzido são, para a aferição da legitimidade processual, os supostos titulares da pretensão formulada.

Afastada a concepção objectivista da legitimidade, nenhuma dificuldade surge agora na diferenciação da

sua congénere substantiva e evita confundir o aspecto da legitimidade, enquanto pressuposto processual, com o da procedência da acção".

Assim sendo, em caso de acções propostas pelo administrador ou naquelas em que este seja demandado, a legitimidade terá de se aferir pelo interesse que o património comum que ele representa (e não ele próprio) tenha em demandar (utilidade derivada da procedência da acção) ou contradizer (prejuízo que a procedência da acção possa causar).

Fora do âmbito do preceituado nos arts. citados (arts. 12 CPC e 1437 CC) designadamente, no que concerne à impugnação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos – a questão em termos da legitimidade não respeita directamente ao condomínio a se (desprovido de personalidade jurídica própria e capacidade judiciária limitada, conforme supra referido), antes envolve os próprios condóminos, enquanto membros do órgão deliberativo (assembleia de condóminos), cabendo à assembleia administração das partes comuns do edifício e cujas deliberações, uma vez aprovadas e exaradas em acta, representam a vontade colegial e são vinculativas para todos eles, mesmo relativamente aos condóminos que dela não participaram ou mesmo para os que, tendo participado, se tenham abstido na votação ou votado contra.

Assim, conclui-se que a impugnação das deliberações é uma questão entre condóminos, circunscrevendo-se a legitimidade para impugnar e defender a deliberação aos próprios condóminos.

Tal resulta, desde logo do preceituado no art. 1433 CC, mormente o nº 1 (legitimidade activa) – acção de impugnação deliberações deve ser intentada pelo(s) condómino(s) que as não tenha(m) aprovado – e o nº 6 (legitimidade passiva) "condóminos contra quem a acção é proposta" afastando a legitimidade do condomínio (apesar do preceito referir que representação judiciária dos condóminos compete ao administrador, tal não lhe confere o estatuto de parte).

Suscitam-se dúvidas quanto a saber quais os condóminos a demandar, todos os condóminos presentes, ainda que se tenham abstido ou os que a ratificaram em momento posterior ou só e apenas contra aquele(s) que votou(ram) a favor da aprovação.

Não obstante, certo é, que a acção deve ser proposta contra todos os que votaram favoravelmente a deliberação cuja anulação se pretende.

No respeitante aos condóminos que se abstiveram e aos que ratificaram a deliberação no prazo que lhes foi concedido, art. 1432 CC, entende-se também que só devem ser demandados na acção de impugnação/anulação da(s) deliberação(s), os condóminos que, estando presentes ou representados na assembleia em que foi tomada a deliberação anulanda, votaram a favor da sua aprovação, porquanto a abstenção não significa aprovação e a ratificação ocorre, em momento posterior, não tendo participado no processo formativo da deliberação – cfr. Ac. STJ de 6/11/2008, já citado.

In casu, pretende o autor a suspensão das deliberações tomadas em Assembleia de Condóminos realizada, em Dezembro de 2019, no respeitante à obrigação que sobre ele recaiu de pagar € 350,00/mês, pela utilização de um espaço, sito na cave do edifício, que se encontra ligado à fracção de que é proprietário, tendo intentado a acção contra o condomínio representado pelos seu administradores.

Ora, face ao extractado supra, o condomínio carece de legitimidade passiva, é parte ilegítima, como bem decidiu a 1ª instância.

Destarte, soçobra a sua pretensão.

Concluindo:

1- A acção de impugnação da(s) deliberação(s) tomada(s) em Assembleia de Condóminos, deve ser intentada contra todos os condóminos que nela participaram e que votaram favoravelmente a deliberação(s).

2 - O administrador do condomínio é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe as funções referidas no art. 1436 CC (exemplificativas), próprias do seu cargo ou as que lhe forem delegadas pela assembleia ou cometidas por outros disposições legais.

3 – O art. 1437 CC consagra a capacidade judiciária do condomínio e não a legitimidade adjectiva, ad causam, do condomínio, salvo nas situações previstas no art. 1436.

4 – Na acção destinada a suspender a deliberação(s) tomada em assembleia de condóminos, o condomínio representado pelos seus administradores é parte ilegítima, uma vez que esta(s) questão(s) extravasa(m) os poderes funcionais d(s) administrador(s).

Pelo exposto, acorda-se em julgar a apelação improcedente e, consequentemente, confirma-se a decisão.

Custas pelo apelante.

Lisboa, 23 de abril de 2020

Carla Mendes

Rui da Ponte Gomes

Luís Correia de Mendonça

Fonte: http://www.dgsi.pt