

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA | CÍVEL**Acórdão**

Processo	Data do documento	Relator
8702/09.0TBOER.L1-7	19 de outubro de 2010	Rosa Ribeiro Coelho

DESCRITORES

Prestação de contas > Propriedade

horizontal > Administrador > Condóminos > Legitimidade activa

SUMÁRIO

I - Prestar informação aos condóminos é, entre outros, um dever geral do administrador, em cujo âmbito se inscreve o dever, especificamente enunciado na alínea j) do art. 1436º do Código Civil, de prestar contas à assembleia.

II - Esta obrigação do administrador, no que à prestação de contas respeita, tem como beneficiário, não cada um dos condóminos individualmente considerados, mas o corpo colectivo por todos eles formado, reunido em assembleia, cabendo à assembleia de condóminos, e não a cada um deles, a titularidade do correspondente direito.

III - Um condómino não tem legitimidade activa para pedir ao administrador a prestação de contas da sua administração do condomínio.

IV - A eventual invalidade, por falta da devida informação quanto às contas da administração, da deliberação da assembleia de condóminos que aprovou as contas só pode ser discutida em acção que vise a sua anulação.

(Sumário da Relatora)

TEXTO INTEGRAL

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE LISBOA

7ª SECÇÃO

I - M, invocando a qualidade de Delegada do Lote 4...., intentou contra P, Lda., a presente acção especial, pedindo que a ré, no prazo de 30 dias, preste as contas relativas ao exercício dos anos 2007 e 2008.

A ré contestou, pugnando pela improcedência da acção e alegando terem as contas dos referidos anos sido por ela apresentadas e aprovadas em assembleia-geral de condóminos.

Após resposta da autora, foi proferido despacho saneador em que se julgou a autora parte ilegítima, por isso se tendo absolvido a ré da instância.

Contra tal decisão apelou a autora, tendo apresentado alegações onde, pedindo a sua revogação, formula as seguintes conclusões:

1. Será parte legítima aquele que tiver interesse em demandar, estando o interesse conectado com o pedido da acção.
2. O condómino tem o direito a requerer a exoneração judicial do administrador desde que alegue e prove a prática de irregularidades ou a negligência no exercício das funções, nos termos do art. 1435º do C. Civil.
3. Para se impugnar uma deliberação da Assembleia ela terá que ter violado uma regra substancial ou adjectiva, não sendo facultados os documentos em que se baseiam a elaboração dos orçamentos e dos balanços, nunca terá o condómino informação suficiente para impugnar uma Assembleia de Condóminos ou uma acta da Assembleia.
4. Esse direito só poderá ser efectivado se for efectivado o direito à informação do condómino, de forma a obter a prova da gestão do administrador das contas do condomínio.
5. O Condómino tem direito à informação nos termos do art. 288º, nº 1 do CSC,

por analogia ao preceituado no CSC.

6. Tem ainda o condómino um direito à fiscalização da administração do condomínio, nos termos do art. 988º do C. Civil.

7. O Dec. Lei nº 268/94 e 25 de Outubro não retira direitos pessoais ficciona a personalidade judiciária do condomínio, não coarctando qualquer direito individual.

8. Nos termos do art. 60º, nº 1 da Constituição os consumidores têm direito à informação dos seus interesses económicos.

9. O direito colectivo da Assembleia de Condóminos não se sobrepõe ao direito da Recorrente de ter direito à informação sobre as contas do condomínio.

10. É assim a Recorrente parte legítima por ter interesse directo e legítimo para demandar.

Não foram apresentadas contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre decidir, sendo questão única sujeita à nossa apreciação a de saber se a autora, ora apelante, é parte legítima.

II - A decisão emitida na sentença foi estruturada em fundamentos que podem resumir-se do seguinte modo:

- O administrador, enquanto gestor de bens alheios, tem obrigação de prestar contas, mas essa prestação deve ser cumprida perante a assembleia de condóminos, única que lha pode exigir - art. 1436º, al. j) do Código Civil.

- Daí que a acção de prestação de contas deva ser proposta por todos os condóminos ou pelo administrador, se tal tiver sido expressamente deliberado pela assembleia de condóminos, nenhuma destas hipóteses ocorrendo no caso dos autos.

- O condómino, no caso de não ter aprovado a deliberação que aprovou as contas, pode impugná-la judicialmente, mas nos termos do art. 1433º, nº 3, do CPC.

- A autora é, assim, parte ilegítima.

A legitimidade, pressuposto processual geral definidor da relação que deve existir entre a parte no processo e o objecto deste e, nessa medida, da posição que aquela deve assumir para poder deduzir ou contradizer o pedido,[1] reconduz-se, como se vê dos nºs 1 e 2 do art. 26º do CPC, à titularidade do interesse directo em demandar ou contradizer, exprimindo-se o primeiro de tais interesses pela utilidade derivada da procedência da acção e o segundo deles pelo prejuízo que dessa procedência advenha.

E, segundo o nº 3 do mesmo dispositivo legal, na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante para o efeito da legitimidade os sujeitos da relação controvertida, tal como é configurada pelo autor.

Estamos perante uma acção especial, em que a autora, na qualidade de condómino de um prédio, pede ao administrador do mesmo a prestação de contas relativas aos anos de 2007 e 2008.

É incontroversa, tanto a qualidade de condómina da autora, como a de administrador atribuída à ré, uma e outra relativamente ao prédio identificado nos autos.

Prestar informação aos condóminos é, entre outros, um dever geral do administrador em cujo âmbito se inscreve o dever, especificamente enunciado na alínea j) do art. 1436º do Código Civil – diploma a que respeitam as normas de ora em diante referidas sem menção de diferente proveniência -, de prestar contas à assembleia.

E tendo em vista a satisfação dessa obrigação por parte do administrador, impõe o art. 1431º, nº 1, que este proceda à convocação de assembleia de condóminos, na primeira quinzena de cada ano, para discussão e aprovação das contas respeitantes ao ano anterior.

Do exposto se vê que, segundo a lei, a obrigação do administrador, no que à

prestação de contas respeita, tem como beneficiário, não cada um dos condóminos individualmente considerados, mas o corpo colectivo por todos eles formado, reunido em assembleia. É, pois, à assembleia de condóminos – ou seja, ao colégio constituído pela sua totalidade -, e não a cada um deles, que cabe a titularidade do correspondente direito.

Neste sentido vai a opinião de Sandra Passinhas[2], de Aragão Seia[3] e de Abílio Neto[4], e se pronunciaram, entre outros, os acórdãos do STJ de 1.06.1988[5], da Relação do Porto de 30.01.2006[6] e da Relação de Lisboa de 30.04.1998[7] e de 15.10.2009[8]

Tem de concluir-se, pois, que a relação material controvertida, tal como é desenhada pela autora, tem como sujeito passivo o administrador e, do lado activo, figuram como sujeitos todos os condóminos e não cada um deles.

Não procedem os argumentos expostos pela apelante nas conclusões que formulou.

A eventual invalidade da deliberação da assembleia de condóminos por falta da devida informação quanto às contas da administração só pode ser discutida em acção que vise a sua anulação; a prestação de contas pedida no presente processo nada tem a ver com esse objectivo.

O direito à informação, se violado, pode dar lugar a tal anulação, mas não legitima o pedido de prestação de contas.

Não é invocável o direito à fiscalização a que se refere o art. 988º porque tal preceito não tem aqui aplicação, visto que o condomínio não é uma sociedade civil nem o regime desta se lhe aplica.

O nº 1 do art. 60º da Constituição dá aos consumidores o direito à informação, o que tem a ver com a publicidade logo aludida no nº 2 subsequente [9]. E este direito à informação levou ao reconhecimento, na al. d) do art. 3º da Lei de Defesa do Consumidor[10], do direito à informação para o consumo, ao qual é alheio o pedido de prestação de contas que aqui se discute.

Daí que não mereça censura a decisão impugnada, soçobrando as razões em contrário invocadas pela apelante.

III - Pelo exposto, julga-se a apelação improcedente, mantendo-se a decisão recorrida.

Custas a cargo da apelante.

Lisboa, 19 de Outubro de 2010

Rosa Maria M. C. Ribeiro Coelho

Maria Amélia Ribeiro

Ana Resende

[1] Lebre de Freitas, João Redinha e Rui Pinto, Código de Processo Civil, Anotado, 2ª edição, vol. I, pág. 51.

[2] A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, 2ª edição, pág. 309

[3] Propriedade Horizontal, 2ª edição, pág. 209

[4] Manual da Propriedade Horizontal, 3ª edição, pág. 327

[5] Sumário acessível em www.dgsi.pt (Relator Cura Mariano), Proc. 076215

[6] Acessível em www.dgsi.pt (Relator Fonseca Ramos), Proc. 0557095

[7] Sumário acessível em www.dgsi.pt (Relator Urbano Dias), Proc. 0018596

[8] Invocado na decisão recorrida e acessível em www.dgsi.pt (Relatora Graça Araújo), Proc. 10333/08-6

[9] cfr. Jorge Miranda e Rui Medeiros, Constituição Portuguesa Anotada, Tomo I, págs. 616-618

[10] Lei nº 24/96, de 31 de Julho

Fonte: <http://www.dgsi.pt>