

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 1842/05.6TVLSB.L1-6

Relator: MÁRCIA PORTELA

Sessão: 31 Março 2011

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: PROCEDENTE

ASSEMBLEIA DE CONDÓMINOS

DELIBERAÇÃO SOCIAL

ACÇÃO DE ANULAÇÃO

RECONVENÇÃO

LEGITIMIDADE

CONVOCATÓRIA

PERMILAGEM

Sumário

1. A legitimidade passiva nas acções de anulação de deliberação da assembleia de condóminos cabe aos condóminos que votaram a deliberação, pois são estes que têm interesse em contradizer atento o prejuízo que lhes pode advir da anulação da deliberação.
2. Nessas acções, os condóminos são representados pelo administrador do condomínio, nos termos do artigo 1433.º, n.º 6, CC.
3. Não estando o administrador na lide na qualidade de órgão executivo do condomínio, em cujas funções se insere a cobrança das quotizações dos condóminos, não pode deduzir pedido reconvenicional contra os AA. pedindo a sua condenação no pagamento de quotizações do condomínio em atraso.
4. Nos termos do artigo 274.º, n.º 2, alínea a), CPC, é admissível a dedução de pedido reconvenicional quando o pedido do réu emerge de facto jurídico que serve de fundamento à acção ou à defesa, ou seja, quando se funda nos mesmos factos — ou parcialmente nos mesmos factos — em que o próprio réu funda uma excepção peremptória ou com os quais indirectamente impugna os alegados na petição inicial.
5. Não releva, assim, para efeito de se estabelecer conexão substantiva susceptível de fundar pedido reconvenicional, a afirmação feita na contestação de que os AA., com o pedido de anulação das deliberações do condomínio pretendem atrasar a cobrança das quotizações que se recusam a pagar, tanto

mais que as quotizações que integram o pedido reconvençional se reportam a deliberações anteriores às que estão em causa nos autos.

6. Do artigo 1432.º, n.º 4, CC, não se retira que, em caso de falta de quórum para a constituição da primeira assembleia, a segunda tenha de ter lugar sete dias depois.

7. Trata-se de norma supletiva, que não impede a fixação de prazo mais curto, dentro dos limites da boa fé.

8. A lei não fixa um prazo mínimo de dilação entre a primeira e a segunda assembleias, mas tal prazo não deve ser tão exíguo que impeça a possibilidade de os que não compareceram à primeira poderem comparecer à segunda, pelo que se deve ter por excluída a possibilidade de a segunda assembleia ser convocada com uma dilação de meia hora relativamente à primeira.

9. Não obstante constar da convocatória que, em caso de falta de quórum a assembleia reunirá meia hora depois, o que se verificou não foi uma segunda assembleia reunida meia hora depois, mas uma primeira assembleia que se iniciou com a dilação de meia hora.

10. A questão apenas assumiria relevância se a assembleia tivesse deliberado com o quórum reduzido a que alude o artigo 1432.º, n.º 4, CC, o que não sucedeu.

11. O tribunal apenas afere da ilegalidade da deliberação, por violação da lei ou regulamento, não apreciando o mérito da deliberação.

12. Isso não invalida que o mérito da deliberação possa ser apreciado quando for exigido o cumprimento de uma penalidade excessiva, pois o contrário significaria atribuir à assembleia de condóminos poderes de estabelecimento de penalidades sem qualquer controle.

13. Não é válida a deliberação que fixa a penalidade por atraso no pagamento das quotizações do condomínio por mais de um ano «no montante máximo permitido por lei», por padecer de um elevado grau de indeterminação.

14. O limite máximo estabelecido por lei para o concurso de infracções durante um ano não é critério idóneo para a fixação da penalidade unitária.

(Da responsabilidade da Relatora)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

1. Relatório

Nos autos de acção declarativa AO 1842705.6 T VLSB - António e mulher, Maria , demandaram A.... Empreendimentos Imobiliários, Ld.ª, B

Sociedade Imobiliária, Ld.^a, C , D.... , E....., F....., G....., H....., I....., J.... e L....., pedindo seja declarada a nulidade das deliberações de condóminos tomadas na Assembleia de 17.01.05 ou se assim não se entender, serem anuladas.

Alegaram, para tanto e em síntese, que:

- são proprietários da fracção autónoma designada pela letra «M» e de 1/20 da fracção designada pela letra «A» do prédio constituído em regime de propriedade horizontal sito , em Lisboa;
- a Administração do condomínio convocou uma assembleia extraordinária de condóminos para se realizar no dia 17 de Janeiro de 2005, a qual se realizou, tendo estado presentes os RR.;
- aquela assembleia estava designada para as 18.00 h do dia 17 de Janeiro de 2005, hora a que não estavam presentes condóminos que representassem a maioria do capital investido no prédio, mas, apesar disso, a assembleia constituiu--se e foi suspensa por 30 minutos, iniciando-se os trabalhos às 18.30 h;
- não existindo à hora designada o necessário e legal quórum constitutivo, a assembleia não poderia constituir-se, como se constituiu e suspender os seus trabalhos até às 18.30 h para então os iniciar, isto mesmo que a esta última hora já existisse quórum, tendo sido violados os n.º 3 e 4 do artigo 1432.º CC, o que torna as deliberações nulas;
- mesmo que a lei permita que desde logo seja fixada outra data, deve respeitar um intervalo mínimo de uma semana, pelo que a assembleia não podia reunir ou ter reunido em segunda convocatória, na mesma data, pelas 18.30 h, o que também torna nula as deliberações nela tomadas;
- os condóminos presentes na assembleia representavam 58,2% e não 62,56% do capital investido;
- a fracção «A» do prédio correspondente à cave e à sub-cave é detida em compropriedade por vários titulares e entre os AA. e o 10.ª Réu, titular de 1/20 dessa fracção, embora os comproprietários tenham o direito de participar todos na Assembleia, já quanto ao exercício do direito de voto deve ser unitário, também a fixação da contribuição da referida fracção deve ser feita unitariamente, pelo que tendo o R. L... votado as deliberações tomadas, as mesmas são nulas;
- as fracções que indica têm vindo a ser utilizadas para escritórios, para fins comerciais e para prestação de serviços, quando o seu destino é para habitação, a fracção «A» destina-se a estacionamento de automóveis e, apesar de nos termos do projecto aprovado, constituir um espaço amplo, foram feitas divisórias, cujos espaços fechados passaram a ser utilizados para armazenamento ou arrecadação; e o terraço destinava-se a estendais, mas em

parte do mesmo a condómina A...- Empreendimentos Imobiliários, Ld.^a, construiu uma sala ou arrecadação, que anexou à fracção «C», a casa da porteira foi dada de arrendamento;

- os AA. têm vindo a instar a administração para tomar providências quanto às referidas situações, o que não tem sucedido;

- as contas e propostas de quotizações que as assembleias de condóminos vêm aprovando, como as despesas extraordinárias com reparações e nomeadamente os valores referidos sob o ponto 2 a) da Ordem de Trabalhos, estão influídas e agravadas por um aumento das despesas decorrentes das situações acima referidas, pois a utilização de fracções e partes comuns do prédio em desconformidade com os fins para elas definidos no projecto aprovado está trazer maiores encargos e despesas com as partes comuns, por haver uma maior afluência de pessoas ao prédio, o que provoca um aumento das despesas com a manutenção e reparação dos elevadores e monta-cargas, despesas com limpeza de acessos e escadas, consumos de água e electricidade, despesas de conservação e manutenção do terraço, o que se repercute indevidamente sobre os AA., o que torna nulas as deliberações tomadas na assembleia, quer relativas ao orçamento de 2005, quer ainda quanto à recapitulação de dívidas ao condomínio;

- as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns e ao pagamento dos serviços de interesse comum devem ser pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções, mas a deliberação tomada na assembleia e que aprovou o orçamento aprovou uma fixação de quotizações que não foi feita em função da permilagem, como exclui a fracção «A», quando o orçamento deveria apenas contemplar as receitas necessárias à realização das despesas comuns, o que também determina a nulidade da deliberação;

- a assembleia deliberou ainda aprovar a realização de obras de reparação da fachada no ano de 2005, mas não consta da deliberação que obras de reparação são essas nem as razões da sua necessidade, o que torna deliberação vazia e sem objecto e por isso nula, por consequência nulas são também as deliberações sobre as alíneas c) e d) do ponto 2 da ordem de trabalhos;

- as deliberações relativas aos pontos a) e b) do n.º 4 da ordem de trabalhos são nulas porque os AA. não devem as importâncias arroladas na acta como devidas ao condomínio, porque as alíneas a) e b) do ponto 4 da convocatória não especificam quais as dívidas, os seus devedores e em que condições podem ser aplicadas as multas, o que não respeita a exigência legal de concretização dos pontos a incluir na ordem de trabalhos e determina a nulidade da convocatória e das deliberações tomadas sobre aqueles pontos;

- a declaração da assembleia de dívidas não pode ser feita na ausência da invocação dos inerentes fundamentos ou razões de facto que deram origem ou permitem determinar a existência destas dívidas, a deliberação não elencou qualquer valor de alegadas dívidas;
- os AA. recusam pagar despesas que representam uma utilização abusiva e desconforme das partes comuns do prédio, sendo que os valores discriminados no orçamento para 2005 não correspondem às despesas com as partes comuns do prédio segundo uma sua prudente utilização, o que além de causa da nulidade das deliberações sempre exoneraria os AA. da responsabilidade do respectivo pagamento;
- a deliberação da alínea b) é nula por não definir os elementos objectivos e subjectivos das situações que dariam lugar à aplicação de multas, além de estabelecer um valor fixo;
- as quotizações em causa prescreveram.

Citados contestaram os RR., nos termos seguintes:

- requereram a apensação destes autos, ao processo 5207/04.9TVLS B;
- o artº 1432º n,º do CC não obriga a que a nova data seja uma semana posterior à inicialmente prevista;
- assim haveria quórum válido para deliberar:
- o título constitutivo não refere o fim da fracção «A»:
- o facto de o R. L. ter votado não gera nulidade, mas sim irregularidade, sendo que os AA. não referem a qual das deliberações imputam o vício de o referido R. ter votado, o que deveria ocorrer era ter-se o voto do eventual «não condómino», como e depois verificar se existe como existiu quórum para deliberar;
- o título constitutivo não especifica qual o fim a que se destinam as fracções «D» a «Z», pelo que qualquer uso será lícito; não são exercidas actividades comerciais nas fracções; os factos descritos pelos AA. nunca poderia levar à desoneração do pagamento das contribuições para as despesas comuns;
- a fracção «C» foi dada de arrendamento em assembleia não impugnada;
- a deliberação deliberou quotizações trimestrais extraordinárias, na referida assembleia foram apresentados orçamentos vários;
- o que a administração pretendeu através do ponto 4 a) da Ordem de Trabalhos refere-se à recapitulação das dívidas dos condóminos nas quais avultam as dos AA.;
- ao alegarem a prescrição os AA. faltam conscientemente à verdade, pelo que devem ser condenados como litigantes de má-fé em multa e indemnização a cada um dos RR., a deliberação relativa ao ponto 4 a) da assembleia não é inválida, porquanto não delibera ex novo sobre o valor das quotizações a prestar pelos condóminos, o que os AA. pretendem é que a administração

intente a competente acção executiva relativa a dívidas que bem sabem que existem perante o condomínio.

-E deduziram reconvenção em que se pede que os AA. sejam condenados a pagar à administração do condomínio a quantia de € 936,32 acrescida de juros, alegando, em síntese:

- na deliberação de 2005.01.17 foram elencadas as dívidas dos AA. ao condomínio;
- a administração foi mandatada expressamente para efectuar a cobrança das quantias em dívida pelos AA. ao condomínio;
- os AA. não pagam as participações nas despesas comuns desde 1991, as despesas de condomínio constam de documentos arquivados e constam de várias assembleias de condóminos que aprovaram os orçamentos, as receitas e as despesas e determinaram a quota parte de cada condómino em função da sua permilagem, indicando-se os valores em dívida..

Replicaram os AA. dizendo que:

- a administração do condomínio é apenas a representante judiciária dos condóminos;
- os condóminos demandados não têm legitimidade para cobrar dívidas;
- a reconvenção não é admissível à luz do disposto no artigo 274º do CPC.

Por despacho de fls. 220 foi deferida a apensação da AO n.º 5207/04.9 que ora constitui o apenso «A».

Na referida acção Maria e marido, António , demandam A....

Empreendimentos Imobiliários, Ld.^a, B Sociedade Imobiliária, Ld.^a, J..... , Ld.^a, e outros ... , pedindo seja declarada a nulidade das deliberações de condóminos tomadas na Assembleia de 22.06.04, ou, se assim não se entender, serem anuladas.

Alegam para tanto, e em síntese, que:

- são proprietárias da fracção autónoma designada pela letra «M» e de 1/20 da fracção designada pela letra «A» do prédio constituído em regime de propriedade horizontal sito na Rua em Lisboa,
- a Administração do condomínio convocou uma assembleia extraordinária de condóminos para se realizar no dia 2004.06.22, a qual se realizou, tendo estado presentes os RR. e os AA.;
- foi deliberado aprovar quotizações trimestrais de cada fracção,, tendo os AA. votado contra a aprovação da referida deliberação, e os RR. favoravelmente;
- a convocatória da assembleia não foi acompanhada de qualquer orçamento das receitas e despesas;
- a referida deliberação fixou valores de quotizações desacompanhadas de qualquer justificação através de orçamento das despesas a cobrir, pelo que tal fixação é arbitrária, sendo nula a deliberação que a aprovou;

- as quotizações foram fixadas de modo não correspondente às permissões fixadas no título constitutivo e sem atingir a totalidade da permissão o que significa que alguém ou alguma fracção do prédio não entrou na repartição das despesas;
- a fracção «A» do prédio, correspondente a cave e sub-cave, está em compropriedade, pelo que a fixação de contribuições para a dita fracção tem de ser feita unitariamente e não parcelarmente, o que viola as regras da propriedade horizontal e determina a nulidade da deliberação;
- a assembleia deliberou conferir poderes à administração para proceder à cobrança judicial de quotizações em dívida indicando ainda os valores em dívida relativamente a fracções que indica, não constando da ordem de trabalhos a fixação de quaisquer valores em dívida ao condomínio, pelo que houve deliberação sobre matéria que não tinha sido objecto de prévia convocatória e inclusão na ordem de trabalhos;
- cabe à assembleia discutir e aprovar as contas respeitantes ao último ano e aprovar o orçamento das despesas a efectuar durante o ano, mas não lhe cabe proceder à fixação ou aprovação dos ditos valores em dívida, cabendo tal fixação aos tribunais, pelo que a deliberação é nula.

Contestaram os RR. dizendo, em síntese, que:

- o ponto 2 da deliberação mais não é do que o recapitular do que fora deliberado em assembleia de condóminos de 15 de Janeiro de 2004 por referência a outra deliberação de 15. de Janeiro de 2003;
- o que foi deliberado prende-se com o facto de a administração pretender agir judicialmente contra os condóminos com quotizações em atraso, não tendo havido deliberação ex novo;
- os orçamentos e despesas que suportam a deliberação são do conhecimento dos AA. e foram aprovados através das assembleias de 2003.01.15 e 2004.01.15, os valores referidos na deliberação têm transitado como saldo credor do condomínio desde 1992;
- a presente acção visa impedir a administração de cobrar os créditos do condomínio.

Deduziram reconvenção, pedindo-se a condenação dos AA. a pagar à administração do condomínio a quantia de € 7.255,22 acrescida de juros de mora.

Alegaram para tanto o seguinte:

- o facto jurídico que serve de causa de pedir à presente acção é a deliberação de 2004.06.22, que elencou as dívidas dos AA. ao condomínio, sendo ainda a causa de pedir complexa, pois compreende a relação jurídica de condomínio;
- os AA. não pagam as contribuições desde 1991;
- foram indicados os valores em dívida.

Replicaram os AA. dizendo que a reconvenção não é admissível porque:

- não têm tais condóminos legitimidade para promover a cobrança de dívidas;
- a presente acção não foi proposta contra todos os condóminos ou contra a administração, mas sim contra os condóminos que aprovaram as deliberações;

- a reconvenção não é admissível à luz do disposto no artigo 274º do CPC.

Houve tréplica.

Foi designada uma tentativa de conciliação que se revelou infrutífera.

Regressando à AO 1842/05.6TVLSB, por despacho de fls. 225-223 foi proferido despacho a convidar os AA. a sanar a ilegitimidade passiva por não estarem nos autos todos os condóminos.

Requereram os AA. a intervenção principal provocada de M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, X, Z e outro, na qualidade de proprietários das fracções autónomas que indicam.

Por despacho de fls. 243 foi deferida a requerida intervenção principal provocada.

M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, X, Z e outro, declararam fazer seus os articulados apresentados pelos restantes RR..

A fls. 334 os RR. requereram a apensação da acção com o n.º 3968/07.2TVLSB da 3.ª Secção da 13.ª Vara Cível de Lisboa, o que foi deferido por despacho de fls. 384, acção aquela que veio a constituir o apenso B, entretanto já objecto de decisão.

Foi proferida decisão que não admitiu os pedidos reconventionais.

E foi proferida decisão que, julgando parcialmente procedentes as acções 5207/04.9TVLSB e 1842/05.6TVLSB, anulou a deliberação da assembleia de condóminos de 2004.06.22 na parte em que aprovou a quotização dos condóminos, e a deliberação da assembleia de condóminos de 2005.01.15, que aprovou as quotizações trimestrais.

Inconformados, agravou o administrador do condomínio do despacho que não admitiu os pedidos reconventionais e apelaram os AA. e RR..

O agravante apresentou as seguintes conclusões:

«1. Nos presentes autos a Agravante deduziu dois pedidos reconventionais para que os Agravados sejam condenados a pagar à Agravante "quotizações de condomínio" (quota parte dos condóminos nas despesas de uso e fruição das partes comuns) cujos montantes foram elencados, deliberados, e aprovados através de ambas as deliberações ora em causa, datadas de 22/06/04 e de 17/01/05, e nas quais se deu poderes expressos à administração para proceder a sue cobrança judicial.

2. A Agravante é a Administração do Condomínio, a qual, em acção de impugnação de deliberação social, tem legitimidade para intervir como ré,

exclusivamente, em representação judiciária dos condóminos, pelo que é parte legítima activa na dedução dos pedidos reconventionais.

3. Os pedidos reconventionais inserem-se nos poderes da administração, quais sejam os de cobrança de dívidas ao condomínio e inserem-se no âmbito da relação jurídica condominial, de fonte legal, que é complexa, multifacetada, e gera deveres para a administração que é a Reconvinte e Agravante, entre os quais os de cobrar as "quotizações de condomínio".

4. Tal relação jurídica condominial é desde logo a causa de presentes autos.

5. Os Agravados têm impugnado sucessiva e sistematicamente as deliberações do condomínio, com o propósito de não pagarem tais "quotizações", o que foi alegado por via de defesa, pela Agravante (para além de outros fundamentos defensórios).

6. O que os Agravados pretendem é anular deliberações de sorte a que o condomínio não possa ou não consiga cobrar as quotizações que se recusam a pagar.

7. O pedido reconvenicional emerge da defesa da Agravante, que alegou que os Agravados pretendem, com as sucessivas e sistemáticas impugnações de deliberações, obstar à cobrança das "quotizações de condomínio" devidas por estes.

8. É perfeitamente legítimo que, ao invocar na sua defesa que os Agravante pretendem não pagar tais quotizações, a Agravante requeira a condenação dos Agravados, por via reconvenicional, no pagamento dos montantes que se recusam a pagar a título de participação no pagamento das despesas de uso e fruição das partes comuns do condomínio, e que os Agravados não têm pago pelo menos desde 1991.

9. A responsabilidade dos condóminos pelas despesas de conservação e fruição é uma responsabilidade ex lege e é exigível por via reconvenicional no caso de se propor acção que tenha por objecto anular ou declarar nula deliberação que contenha o elenco e a aprovação das "quotizações de condomínio".

Termos em que, deve o douto saneador recorrido, na parte em que não admitiu os pedidos reconventionais deduzidos pela Agravante, ser revogado e substituído por outro que admita tais pedidos.

Norma violada: art.º 274.º/2 a).»

Os AA. contra-alegaram, pugnado pela manutenção da decisão.

Apresentaram os AA. as seguintes conclusões na apelação que interpuseram:

«1. O presente recurso foi interposto da aliás douta decisão (despacho saneador/sentença) que não julgou totalmente procedente a acção instaurada e a que coube o processo n.º 1842/05.6TVLSB.

2. A primeira questão respeita à regularidade da constituição e funcionamento

da assembleia de condóminos realizada em 17.05.2005, a respeito da qual a decisão recorrida não achou que existissem razões de censura.

3. A assembleia estava convocada para as 18h00 de 17.01.2005, sendo que a essa hora não estavam presentes condóminos em número suficiente para se obter vencimento, ou seja, não estavam presentes condóminos que representassem a maioria do capital investido do prédio, como, de resto, foi consignado na própria acta.

4. Não obstante não reunir o quórum constitutivo e deliberativo necessário, a assembleia constituiu-se e foi suspensa por 30 minutos, iniciando-se os trabalhos às 18h30, o que também foi consignado na respectiva acta, onde se invocou para tanto o artigo 1434º/ 4/ CC.

5. Ora, não existindo — como não existiu — à hora para que foi convocada — 18h00 — o necessário e legal quórum constitutivo, a Assembleia não poderia constituir-se — como se constituiu — nem suspender os seus trabalhos até às 18h30, para então os iniciar, isto mesmo que a esta última hora já existisse quórum.

6. Foram, pois, violados, quanto à convocação e funcionamento da assembleia e deliberações nela tomadas, os nºs 3 e 4 do artigo 1432º/CC o que as torna nulas, não passando de "expediente" destinado a contorná-los o recurso à "recurso à "suspensão" de uma assembleia que, por falta de quórum se não chegou a constituir-se, nem podia constituir-se.

7. Mas, mesmo que se entendesse, o que só como hipótese se admite, que a assembleia reuniu, em 2.ª convocatória, pelas 18h30, nos termos do nº 4 do artigo 1432º/CC, também se verificaria a mesma nulidade quanto à assembleia e deliberações nela tomadas.

8. De facto, admite o referido nº 4 que na convocatória da assembleia possa ser "desde logo fixada outra data" para o caso de, à primeira data, não comparecer o número de condóminos suficiente para se obter vencimento.

9. Mas, quando essa disposição refere "outra data", ela — como referia o Cons. Jorge Aragão Seia, Propriedade Horizontal/ Condóminos e Condomínios, 2001, pág. 166 — "deve respeitar um intervalo mínimo de uma semana da data primeiramente marcada."

10. E acrescentava: "não se pode efectuar no mesmo dia, embora com dilação horária, para possibilitar que os condóminos que não compareceram por qualquer razão tenham mais uma oportunidade de participarem na assembleia..."

11. O que significa que a assembleia em causa — ao contrário o sustentado na decisão recorrida — não poderia reunir ou ter reunido, em segunda convocatória, na mesma data, pelas 18h30, do que também resultaria a nulidade da convocação e realização da assembleia e de todas as deliberações

tomadas

12. A segunda questão respeita à deliberação tomada na assembleia de condóminos de 17.01.2005 sob a alínea b) do ponto 4 da convocatória, a saber, a deliberação relativa à aplicação de multas.

13. A decisão recorrida perfilhou o entendimento de que ao deliberar a aplicação de multa no montante máximo anual previsto na lei a assembleia de condóminos respeitou o limite máximo admissível, pelo que se manteve dentro da legalidade.

14. Ora, a pena pecuniária prevista no artigo 1434º/CC reveste natureza semelhante à da sanção pecuniária compulsória, nos termos do artigo 829º-A/CC, que deverá ser fixada "segundo critérios de razoabilidade" (nº 2).

15. Isto pressupõe que exista a possibilidade da sua graduação entre um valor mínimo e um valor máximo, em função das circunstâncias concretas de cada caso.

16. E não que, independentemente dessas circunstâncias e em completa cegueira quanto a elas, se estabeleça um valor fixo e máximo correspondente não a qualquer valor máximo que a lei estabelecesse para cada infracção (em bom rigor, não o estabelece), mas ao valor máximo anual que a lei fixa para o "curso" de várias infracções ao longo do mesmo ano.

17. Esta fixidez da pena pecuniária, independente da ponderação de quaisquer circunstâncias, revela uma intenção e um carácter opressivo e draconiano incompatível com os bons costumes e, por isso, violador do disposto no artigo 280º/2/CC, assim como não respeitador dos limites definidos no artigo 1434º/CC, ao admitir para uma só infracção pena de valor máximo idêntica ao valor máximo só aplicável ao curso de várias infracções num ano.

18. A decisão recorrida, ao não anular, face às razões expostas, as deliberações tomadas na assembleia de 17.01.2005, violou as disposições legais acima citadas, pelo que deverá ser revogada, julgando-se a acção procedente, como é de

JUSTIÇA»

Contra-alegaram os RR., concluindo assim:

«1.º

A assembleia de 17/ JAN/ 2005 é válida (atente-se que, por lapso, as duntas alegações dos Apelantes por vezes se lhe referem como tendo tido a data de 17/MAI).

2.º

Tal assembleia estava marcada para as 18:00h e, como não se verificou quórum, foi declarada suspensa para reunir novamente pelas 18:30h, hora à qual já se encontrava presente mais de metade dos condóminos — tudo conforme resulta dos autos.

3.º

Não foi violado de forma alguma o disposto no art.º 1.432.º/4/CC pela singela razão de que tal norma é meramente supletiva, tal como e bem o entendeu a douta sentença recorrida.

4.º

Além do mais, tal preceito não exige que a assembleia, em caso de falta de quórum, se realizasse uma semana depois da primeira.

5.º

O que manifestamente sucedeu e se pode retirar da acta foi que se aguardou por escassos trinta minutos que se formasse quórum.

6.º

Trinta minutos é um atraso absolutamente normal para o início de uma assembleia de condóminos, pessoas que naturalmente têm os seus empregos ou podem residir a alguma distância do condomínio; as pessoas estavam obviamente a regressar dos seus empregos; dia 17/JAN/2005 foi uma segunda-feira.

7.º

Os condóminos presentes pelas 18:00h e a administração ficaram aguardando quórum, o qual se formou pelas 18:30h.

8.º

A alocação "outra data", do art.º 1.432.º/4/CC, apenas quer significar uma segunda hipótese para a assembleia.

9.º

A data ali referida é composta pelo dia e hora.

10º

No caso dos autos houve uma segunda data e hora, 17/JAN/2005, 18:30h, visto que não se poderia logicamente voltar à reunir na mesma data e hora originais.

11.º

Os condomínios não têm um grau de gestão tão cuidadoso quanto, por exemplo, uma sociedade comercial, na qual é sentimento comum dos sócios que há um formalismo muito rígido a seguir.

12.º

Não se pode requerer um grau de "exigência profissional" na realização de assembleias de condóminos — recorde-se que, na altura, a administração era composta por dois condóminos e não por uma empresa.

13.º

O argumento dos Apelantes é meramente formal: por trinta minutos invalidar-se-á uma assembleia em que todos os presentes votaram a favor de todas as deliberações? *Summum jus, summa injuria!*

14.º

Quanta à deliberação sobre o ponto 4 da al. b) (4.1) da ordem de trabalhos, reza ele: "Decisão sobre muitas a atribuir por atraso nos pagamentos das quotizações ordinárias e extraordinárias."

15.º

E aqui foi deliberado o seguinte: "Tem-se verificado que alguns condóminos, apesar de todas as facilidades concedidas e sucessivas chamadas de atenção formais e informais, de forma sistemática não cumprem com as suas obrigações no que diz respeito ao pagamento das quotizações do condomínio. Por forma a penalizar comportamentos de natureza abusiva e má-fé, que a todos oneram, decidiu-se pela aplicação de uma multa sempre que o atraso de liquidação da dívida para com o condomínio seja superior a um ano. Assim, para estas situações, e de acordo com o n.º 2 do art.º 1434,º do Código Civil, decidiu-se pela aplicação de uma multa no montante máximo anual permitido pela lei."

16.º

Significa isto tão-só que para o condomínio a violação da obrigação de quinhão para as despesas comuns durante mais de um ano é algo que repugnou fortemente os condóminos: "[...] alguns condóminos, apesar de todas as facilidades concedidas e sucessivas chamadas de atenção formais e informais, de forma sistemática não cumprem com as suas obrigações no que diz respeito ao pagamento das quotizações do condomínio."

17.º

Os condóminos portanto optaram por fixar a máxima penalidade prevista por lei, o que, além de razoável, está dentro dos limites do previsto pelo art.º 1.434.º/2/CC.

18.º

Os condóminos houveram por bem fixar a penalidade no máximo, pelo que a eventual anulação desta deliberação mais não é do que a pronúncia do Tribunal sobre o mérito da deliberação, sobre o mérito da escolha, o que lhe é vedado: as acções de impugnação de assembleias de condomínio apenas têm por base a mera legalidade, não o mérito.

19.º

Além do mais, nesta matéria de penalidades a favor do condomínio não há um processo sancionatório puro, de estrutura acusatória, com limites mínimos e máximos da pena, em que incumba ao administrador do condomínio apurar do grau de culpa e do grau de ilicitude do condómino infractor e graduar o valor da infracção a aplicar, ao contrário do que os Apelantes querem fazer crer.

20.º

A gestão de um condomínio não é uma actividade de polícia.

21.º

Não há qualquer fixidez ilegal nem muito menos violação do disposto no art.º 280.º/2/2CC, preceito apenas aplicável aos negócios jurídicos, nunca a uma deliberação condominial.

22.º

E os "bons costumes" que os Apelantes invocam mais não são do que médias comportamentais socialmente aceites e assentes e cuja adesão advém do seu valor moral intrínseco e por relação com comportamentos ditos "decentes" e de "sã convivência social".

23.º

Nada disto foi sequer violado com a opção de mérito que os condóminos tomaram.

24.º

Os condóminos escolheram: quem infringir será punido pelo máximo, e se infringir mais de uma vez por ano, pagará apenas o máximo, como é previsto pelo art.º 1.434.º/2/CC.

25.º

A penalidade prevê que apenas seja aplicada em caso de atraso superior a um ano no pagamento das quotizações, o que é mais do que razoável.

26.º

O que sim viola os bons costumes é o que os Apelantes fazem, que de há mais de dezena e meia de anos não pagam as suas quotizações para as despesas de interesse comum, tal como consta da acta!

27.º

Termos em que, deve também aqui o recurso improceder.

Nestes termos, e nos mais de direito, deve o presente recurso improceder totalmente, como é de Justiça!»

E os RR. concluíram as suas alegações pela forma seguinte:

«1. O condomínio compreende uma fracção designada pela letra A com o valor de 88‰ no capital do prédio, correspondente a 8,8%, detida em compropriedade em 20 avos.

2. Cada avo da fracção A corresponde a 0,44% do capital do prédio ($8,8 / 20 = 0,44$) e cada avo é chamado de "lugar de garagem" nas deliberações, o que é uma designação informal que os condóminos adoptaram.

3. Nas deliberações ora anuladas somou-se o valor da percentagem de cada fracção ao número de garagens detidas pelos condóminos, à razão de zero vírgula quarenta e quatro por cento por cada lugar de garagem e depois obtendo-se o valor da trimestralidade que cada condómino tem a pagar com base nos orçamentos que todos os condóminos presentes aprovaram.

4. O valor da comparticipação de cada condómino corresponde assim exactamente ao total do capital que detém no prédio, tendo a soma referida supra em 3 sido feita quanto aos condóminos que são proprietários das fracções B, C, E, I e M.

5. Quanto a menção feita nas deliberações de que à fracção A cabe 0,44% e e 32,00€ de comparticipação trimestral, tal apenas significa que foi essa a designação que os condóminos deram ao avo detido pelo condómino F.... na fracção A.

6. Os demais cálculos também estão correctos e foram feitos da seguinte forma:

a. Fracção B: o proprietário B...Sociedade Imobiliária, Ld.^a, é também comproprietário de 4/20 avos da fracção A, donde: 14% da fracção B + 4 lugares = 14% + 0,44% X 4 = 14% + 1,76% = 15,76, estando correcto o cálculo do valor trimestral;

b. Fracção C: o proprietário A...Empreendimentos Imobiliários, Ld.^a, por sua vez detém 12/20 da fracção A; daí que: 4,7% da fracção C + 0,44% X 12 = 4,7% + 5,28% = 9,96%, estando este valor correcto;

c. Fracção E: pertence a Francisco ... e Ana ..., que detém 1/20 da fracção A: 4,0% + 0,44% = 4,44%, estando pois correcto o valor da trimestralidade;

d. Fracção pertencente a Maria ..., que detém 1/20 da fracção A, sendo que 4,0% + 0,44% 0 = 4,44%, estando novamente correcto o valor da trimestralidade; finalmente,

e. Fracção M: pertence a Fernanda ... e António ..., ora Apelados, que detém 1/20 da fracção A: 4,0% + 0,44% = 4,44%; está correcto o valor da trimestralidade.

7. Cada avo é referenciado nas actas e deliberações como sendo um lugar de garagem.

8. Em todas as deliberações, o total das percentagens assim computadas soma exactamente 100%.

9. Visto que cada percentagem supra referida em 5 e 6 e constante das duas deliberações se refere por sua vez e proporcionalmente ao valor total do orçamento de despesas para o ano em questão que a assembleia também aprovou, temos que as quotizações trimestrais por condómino respeitam integralmente o estipulado pelo art.º 1.424.º/1/CC.

10. E como tal, por esta via, tais deliberações são integralmente válidas, pelo que deverá a presente apelação proceder.

Termos em que deve a douda sentença a recorrida ser substituída por acórdão que julgue integralmente válidos o ponto 2 da assembleia de condóminos de 22/JUN/2004 e o ponto 2.a) da assembleia de condóminos de 17/JAN/2005, revogando, como é e Justiça, a sentença recorrida neste seu inciso.

Norma violada: art.º 1.424º/ 1 C.C»

*

2. Fundamentos de facto

A 1.ª instância considerou provados os seguintes factos que não foram objecto de impugnação:

1. Está descrito na 8.ª Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.º 0000/00000000 o prédio urbano sito em S. Sebastião, Rua, composto de sub-cave, cave, r/c, r/c elevado (que constitui a casa da porteira), 5 andares.

2. Pela ap. 1 de 1980/02/05 foi inscrita a constituição da propriedade horizontal, com as fracções autónomas designadas pelas letras «A» a «Z», com as seguintes permilagens:

- Fracção A — 88
- Fracção B — 140
- Fracção C — 47
- Fracção D — 40
- Fracção E — 40
- Fracção F — 40
- Fracção G — 25
- Fracção H — 40
- Fracção I — 40
- Fracção J — 40
- Fracção L — 25
- Fracção M — 40
- Fracção N — 40
- Fracção O — 40
- Fracção P — 25
- Fracção Q — 40
- Fracção R — 40
- Fracção S — 40
- Fracção T — 25
- Fracção U — 40
- Fracção V — 40
- Fracção X — 40
- Fracção Z — 25.

3. A fracção «A» corresponde à cave e sub-cave.

4. Pela ap. 9 de 1980/12/18 foi inscrita a aquisição da quota de 1/20 da referida fracção a favor de Maria ..., casada com António

5. A fracção «M» corresponde ao terceiro andar A.

6. Pela ap. 9 de 1980/12/18 foi inscrita a aquisição da referida fracção a favor de Maria ..., casada com António

7. A 15 de Janeiro de 2004 realizou-se a assembleia de condóminos, tendo como ponto 2 da Ordem de trabalhos a apresentação e aprovação do orçamento para 2004, da qual foi lavrada a acta que constitui fls. 68-70 do apenso A e cujo teor se dá aqui integralmente por reproduzido.

8. Na referida acta e relativamente ente ao citado ponto 2 ficou consignado: «Seguiu-se o ponto n.º 2 — Apresentação e aprovação do orçamento para 2004 — Prestados os esclarecimentos solicitados pelos presentes, a Administração salientou, ainda, a necessidade de serem aumentadas as quotas de condomínio, face à evolução dos custos inerentes ao edifício. Ficou deliberado, por unanimidade dos presentes, proceder a um aumento das quotas de condomínio sofrendo o voto contra do Sr. Condómino do 3º andar A, Sr. Eng. A... , mantendo-se no entanto as actuais quotas até deliberação em futura Assembleia a convocar pela nova administração para o efeito».

9. A Administração do Condomínio enviou aos AA. a carta junta por cópia a fls. 22 do apenso "A", que a receberam com o seguinte teor:

«Convocatória para Assembleia Geral Extraordinária

De acordo com o art.º 1431º n.º 2 do Código Civil convocamos os Exm.ºs Condóminos para se reunirem em Assembleia Geral extraordinária, pelas 19.00 do próximo dia 22 de Junho de 2004, na Rua ... n.º 000.

Não estando presentes condóminos em número suficiente para obter vencimento, a Assembleia suspende-se por meia hora e recomeça às 19.30 horas, nos termos do art.º 1432º n.º 4.

Ordem dos trabalhos

1. Deliberar sob a forma de vinculação da Administração no tocante à movimentação da conta bancária do condomínio.

2. Aprovar formalmente as quotizações de cada fracção.

3. Conferir poderes à administração para propor acções judiciais relativas á cobrança de encargos nas despesas comuns do condomínio.

4. Decidir e conferir poderes à administração dar continuidade aos processos judiciais actualmente existentes, nomeadamente no que toca à renúncia do mandatário, Dr. J.....

5. Aprovar orçamento de reparação dos elevadores. Para rei propõe-se uma quotização extraordinária dos condóminos com lugares de garagem.

6. Deliberar sobre as possíveis soluções técnicas e respectivos orçamentos de reparação da fachada. Decidir sobre eventuais contribuições extraordinárias para futura reparação da fachada.

(...)

10. A 22 de Junho de 2004 reuniu a assembleia extraordinária de condóminos, tendo estado presentes os condóminos dos 3.º A, 1.º B, 1.º C, 3.º C, 4.º C, 5.º A, 5.º C e representados os condóminos da loja B, loja C, 1.º A, 1.º D, 2.º A, 2.º

D, 4.º B, tendo sido lavrada a acta que constitui fls. 25-29 do apenso A e cujo teor se dá aqui integralmente por reproduzido.

11. Ficou consignado na acta da assembleia e que constitui fls. 26 o seguinte: «Em relação ao 2.º ponto, as quotizações trimestrais de cada fracção foram aprovadas por todos os presentes á excepção do condómino da fracção do 3º A que votou contra.

As quotizações trimestrais aprovadas foram:

Loja B — permilagem 15,76% - 473,00 €
Loja C — permilagem 9,98% - 496.00 €
1.º A — permilagem 4,00% - 151,50 €
1.º B — permilagem 4,44% - 183,00 €
1.º C — permilagem 4,00% - 151, 50€
1.º D — permilagem 2,50% - 95,00 €
2.º A — permilagem 4,00% - 151,50 €
2.º B — permilagem 4,44% - 183,00 €
2.º C — permilagem 4,00% - 151, 50 €
2.º D — permilagem 2.50% - 95,00 €
3.º A — permilagem -1,44% - 183,00 €
3.º B — permilagem 4,00% - 151,50 €
3.º C — permilagem 4.00% - 151, 50 €
3.º D — permilagem 2,50% - 95,00 €
4.º A — permilagem 4,00% - 151,50 €
4.º B — permilagem 4,00% - 151.50 €
4.º C — permilagem 4,00% - 151; 50 €
4.º D — permilagem 2,50% - 95.00 €
5.º A — permilagem 4,00% - 151,50 €
5.º B — permilagem 4,00% - 151,50 €
5.º C — permilagem 4,00% - 151, 50 €
5.º D — permilagem 2,50% - 95,00 €
Garagem — permilagem 0,44% - 32.00 € (1 lugar)
(...)

Em relação ao ponto n.º três foi deliberado conferir todos os poderes à administração para proceder à cobrança judicial das quotizações em dívida relativamente às despesas comuns do condomínio, nomeadamente:

— Fracção 3º A — dívida até 1991, inclusive — 3055,32 €
— dívida de 1992 até 1996 inclusive — 2235,36 €:
— dívida de 1997 — 739,28 €;
— dívida de 1998 — 665,89 €;
— dívida de 2000 — 732,42 €;
— dívida de 2001 — 732, 43 €;

— dívida de 2002 — 732,00 €;

— dívida de 2003 — 732,00 €.

O total da dívida do condomínio da fracção do 3.º A até final de 2003 é de 10.310,54 €.

(..).

O ponto n.º 3 foi aprovado por todos os presentes, à excepção do condómino do 3.º A que votou contra».

12. A Administração do condomínio enviou aos AA. a carta junta por cópia a fls. 67 destes autos, que a receberam, com o seguinte teor:

«Convocatória para Assembleia Geral Ordinária

De acordo com o art.º 1431º n.º 2 do Código Civil convocamos os Exm.ºs Condóminos para se reunirem em Assembleia Geral, pelas 18.00 do próximo dia 17 de Janeiro de 2005, na Rua Não estando presentes condóminos em número suficiente para obter vencimento, a Assembleia suspende-se por meia hora e recomeça às 18.30 horas, nos termos do art.º 1432º n.º 4.

Ordem dos trabalhos

1. Análise e aprovação das contas relativas ao exercício de 2004.

2. Apresentação, discussão e aprovação do orçamento para 2005.

3. Apresentação e aprovação das quotizações trimestrais para cada fracção no ano de 2005:

a) Decisão quanto à realização de obras de reparação da fachada;

b) Manutenção das actuais quotizações trimestrais por fracção;

c) Antecipação das quotizações do 3º e 4º trimestre para o dia 30-06-2004;

d) Quotização extraordinária para a reparação da fachada do prédio, no montante total de 6.000 € a distribuir pelos condóminos de acordo com a permilagem e a liquidar até 30-03-2004.

3. Ponto da situação relativo ao monta cargas da garagem.

4. Apresentação e recapitulação das dívidas do condomínio.

1. Decisão sobre multas a atribuir por atraso nos pagamentos das quotizações ordinárias e extraordinárias.

5. Outros assuntos do interesse do condomínio. Anexos

A. Mapa de despesas e receitas

B. Mapa de quotizações.

C. Dívidas ao condomínio

D. Orçamento para 2005

(...)»

13. A 17 de Janeiro de 2005 reuniu a assembleia extraordinária de condóminos, tendo sido lavrada a acta que constitui fls. 73-78 destes autos e cujo teor se dá aqui integralmente por reproduzido.

14. Da referida acta consta:

«Em 17 de Janeiro de 2005, na Rua ..., n.º..., às 18:00, teve lugar a Assembleia Geral de Condóminos do prédio sito na Rua ... n.º 000 em Lisboa. Por não estarem presentes condóminos em número suficiente para obter vencimento, a Assembleia for suspensa por 30 minutos e iniciou-se as 18 horas e 30 minutos, segundo o artigo 1432º 4.

Encontravam-se presentes os seguintes condóminos:

- (...) fracções 1.º B e 1.º C
- (...) fracção 5.º C
- (...) fracção 3.º C

Fernando ... (1.º lugar de garagem)

Encontravam-se representados os seguintes condóminos:

- (...) fracção loja C (...)
- (...) fracção 2.º B:
- (...) fracção 5.º D;
- (...) fracção 5.º A;
- (...) fracções 2.º A e 2.º D;
- (...)

Relativamente ao ponto n.º 1 foram aprovadas por unanimidade as contas relativas ao exercício do ano de 2004.

Relativamente ao ponto 2 alínea a) foram aprovadas por unanimidade, do orçamento para o ano de 2005, as quotizações trimestrais segundo tabela seguinte.

Loja B —(...) -15,76%—473,00€

Loja C —(...) -9,98%— 495,00€

1ºA —(...) - 4,00%—151,50€

1ºB—(.,) - 4,44%— 183,00€

1ºC—(...) - 4,00%—151, 50€

1ºD—(...) - 2,50%—95,00€

2ºA—(...) - 4,00% —151,50€

2ºB—(...) - 4,44% — 183,00€

2ºC— (...) - 4,00% — 151, 50€

2ºD—(...) - 2,50%—95,00€

3ºA—(...) - 4,44%— 183,00€

3ºB—(...) - 4,00% — 151.50€

3ºC—(...) - 4,00%—151, 50€

3ºD—(...) - 2,50% —95,00€

4ºA— (...) - 4,00%—151,50€

4ºB—(...) - 4,00%— 151,50€

4ºC—(...) - 4;00%— 151, 50€

4ºD—(...) - 2;50%—95,00€

5°A — (...) - 4,00% — 151,50€
5°B — (...) - 4,00% — 151,50€
5°C — (...) - 4,00% — 151, 50€
5°D — (...) - 2,50% — 95,00€
Garagem — (...) - 0,44% — 32,00 €
(...)

Relativamente ao ponto n.º 2 alínea b) foi aprovado por unanimidade a realização de obras de reparação da fachada no corrente ano de 2005. Relativamente ao ponto n.º 2 alíneas c) e d) foi deliberado por unanimidade que a Administração do condomínio deverá convocar uma Assembleia Extraordinária para apresentação, discussão e decisão de propostas de reparação da fachada. Nesta mesma assembleia Extraordinária será decidido em definitivo eventual antecipação de quotizações. bem como o montante definitivo da quotização extraordinária a liquidar para a realização das obras.
(...)

Relativamente ao ponto n.º 4 alínea a) recapitularam-se as dívidas ao condomínio existentes à data desta assembleia. São elas as seguintes:
(..)

3.ºA (...) 11,246,86
(...)

Neste ponto foi ainda provado por unanimidade conferir todos os poderes à administração do condomínio para proceder à cobrança judicial das quotizações em dívida. Relativamente ao ponto n.º 4 alínea b) deliberou-se por unanimidade o seguinte: Tem-se verificado que alguns condóminos, apesar de todas as facilidades concedidas e sucessivas chamadas de atenção formais e informais, de forma sistemática não cumprem com as suas obrigações no que diz respeito ao pagamento das quotizações do condomínio. Por forma a penalizar comportamentos de natureza abusiva e má-fé, que a todos oneram, decidiu-se pela aplicação de uma multa sempre que o atraso de liquidação da dívida para com o condomínio seja superior a um ano. Assim, para estas situações, e de acordo com o n.º 2 do art.º 1434º do Código Civil, decidiu-se pela aplicação de uma multa no montante máximo anual permitido peia lei. De acordo com o mapa de quotizações apresentado encontram-se em dívida ao condomínio, atrasadas superiores a um ano, os seguintes condóminos:

Maria ... (fracção 3º A)

Caso estas dívidas não sejam liquidadas no prazo de 30 dias após o envio da acta da presente assembleia a multa proposta deverá ser de imediato aplicada, agravando a respectiva dívida.

(...))»

*

3. Do mérito do recurso

O objecto do recurso, delimitado pelas conclusões das alegações (artigo 684.º, n.º 3, e 690.º, n.ºs 1 e 3, CPC), salvo questões do conhecimento oficioso (artigo 660.º, n.º 2, *in fine*), consubstancia-se nas seguintes questões:

1. Relativamente ao agravo (cfr. artigo 710.º CPC): (in)admissibilidade do pedido reconvenicional por:

- Ilegitimidade do agravante;
- Falta de conexão substantiva (artigo 274.º, n.º 2, CPC);

2. Relativamente à apelação dos AA.:

- Regularidade da constituição e funcionamento da assembleia de condóminos de 2005.01.17;
- Validade da fixação de uma pena pecuniária fixa;

3. Relativamente à apelação dos RR.:

- (Des)respeito do critério legal de repartição das contribuições dos condóminos (critério da pernilagem).

3.1. Do agravo -(in)admissibilidade do pedido reconvenicional

Os pedidos reconvenicionais, consubstanciados no pedido de condenação dos AA. no pagamento das quotizações do condomínio, foram indeferidos com um duplo fundamento:

— ilegitimidade do agravante.;

— não verificação de nenhum dos pressupostos de conexão substantiva de que a lei faz depender a possibilidade de dedução do pedido reconvenicional.

3.1.1. Da ilegitimidade do agravante.

As acções de anulação de deliberação social foram intentadas contra os condóminos que aprovaram as deliberações impugnadas, sendo estes representados pelo administrador, nos termos do artigo 1433.º, n.º 6, CC. Nos termos do artigo 1436.º, alínea e), CC, compete ao administrador — e não aos condóminos — exigir dos condóminos a sua quota-parte nas despesas aprovadas.

A intervenção do administrador nas acções em causa ocorre na qualidade de representante dos condóminos, estes sim partes.

Não estando o administrador na lide na qualidade de órgão executivo do condomínio (cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Coimbra Editora, vol. III, 2.ª edição, pg. 451), em cujas funções se insere a cobrança das quotizações dos condóminos, não pode deduzir pedido reconvenicional contra os AA..

Tal como entendeu a 1.ª instância, não existe identidade de sujeitos processuais, o que obsta à viabilidade da dedução de pedido reconvenicional. E, acrescenta-se, não se trata de situação susceptível de desencadear a

aplicação do disposto no n.º 4 do artigo 274.º, CPC (dedução de pedido de intervenção principal, nos termos do artigo 326.º CPC), pois tal preceito reporta-se a situações de litisconsórcio (voluntário e necessário).

Não se desconhece a divergência doutrinária e jurisprudencial relativamente à problemática da legitimidade passiva para as acções de anulação de deliberação da assembleia de condóminos. Designadamente o acórdão da Relação de Lisboa, de 2009.06.25, Ilídio Sacarrão Martins, citado pelo agravante (www.dgsi.pt.jtrl, proc. 4838/07.0TBALM) e a posição de Aragão Seia, Propriedade Horizontal / Condóminos e Condomínios, Almedina, 2.ª edição, pg. 216-7, no sentido de que a legitimidade passiva nas acções de anulação de deliberação da assembleia de condóminos cabe ao condomínio, representado pelo administrador.

Ora, o facto de ser sustentável, como afirma o agravante, de que a legitimidade passiva nas acções de anulação de deliberação cabe ao condomínio nos termos do artigo 6.º, alínea e) CPC, em nada lhes aproveita, pois a verdade é que as acções de anulação de deliberação da assembleia de condóminos em causa não foram intentadas contra o condomínio, ao abrigo deste normativo.

Tal como as acções foram estruturadas, são partes os condóminos que votaram a deliberação e não o condomínio.

No entanto, e porque a legitimidade é do conhecimento officioso, sempre diremos que é constitui nosso entendimento que a legitimidade passiva nas acções de anulação de deliberação da assembleia de condóminos cabe aos condóminos que votaram a deliberação, pois são estes que têm interesse em contradizer atento o prejuízo que lhes pode advir da anulação da deliberação. Como se refere no acórdão do STJ, de 2008.11.06, Santos Bernardino, www.dgsi.pt.jstj, proc. 08B2784,

«Fora do âmbito demarcado nos dois mencionados preceitos - o art. 6º/e) do CPC e o art. 1437º — e, designadamente, no campo da impugnação das deliberações tomadas em assembleia de condóminos, a questão, em termos de legitimidade, não respeita directamente ao condomínio a se — ente sem personalidade jurídica própria, e com a limitada personalidade judiciária assinalada, e, por isso, não dotado da possibilidade de requerer ou de contra si ser requerida, em nome próprio, fora dos casos acima aludidos, qualquer das providências de tutela jurisdicional reconhecidas na lei — antes envolve os próprios condóminos, enquanto membros do órgão deliberativo que é a dita assembleia dos condóminos, à qual cabe, em primeira linha, a 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 para os que na reunião não hajam participado, ou para os

que, tendo participado, se hajam absterido na votação ou votado contra. A questão da impugnação das deliberações é, pois, uma questão entre condóminos: a legitimidade para impugnar e para defender a deliberação radica, sem dúvida, nos próprios condóminos.

Tal resulta, parece-nos que de modo claro, do disposto no art. 1433º.

Logo o seu n.º 1 concretiza, sem margem para dúvidas, a legitimidade activa para a acção impugnatória da deliberação: as deliberações da assembleia contrárias à lei ou a regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado.

São, pois, os condóminos que não tenham votado a favor da aprovação da deliberação que podem intentar, dentro dos prazos definidos na lei, a respectiva acção de anulação da deliberação. E não se exige actuação coligada: qualquer deles o pode fazer.

E contra quem deve ser intentada a acção? Ou - o que vale o mesmo - quem tem legitimidade passiva para a demanda?

O art. 1433º não o refere expressamente; mas fornece uma pista importantíssima, ao aludir, no seu n.º 6, aos «condóminos contra quem são propostas as acções». Este n.º 6 é, desde logo, decisivo no afastar da legitimidade do próprio condomínio, e no afirmar da legitimidade dos condóminos, apenas suscitando algumas dúvidas quanto a saber quais os condóminos contra quem a acção deve ser proposta.

Uma coisa parece, porém, inquestionável: a acção terá, necessariamente, de ser proposta contra todos aqueles que votaram a favor da aprovação da deliberação cuja anulação se pretende.»

No mesmo sentido refiram-se o acórdão do STJ, de 2006.02.02, Moitinho de Almeida, www.dgsi.pt.jstj, proc. 05B4296; da Relação de Lisboa, de 2005.06.16, Fernanda Isabel Pereira, www.dgsi.pt.jtrl, proc. 2428/2005; da Relação do Porto, de 2011.01.27, Madeira Pinto, www.dgsi.pt.jtrp, proc. 2532/08.03TBVCD; e Abílio Neto, Manual da Propriedade Horizontal. Almedina, 3.ª edição, pg. 348-9.

Radicando a legitimidade passiva nas acções de anulação de deliberação do condomínio nas condóminos que votaram a deliberação, representados pelo administrador do condomínio, não pode este deduzir pedido reconvenicional contra os AA. pedindo a sua condenação no pagamento de quotizações do condomínio em atraso.

Tanto basta para que o pedido reconvenicional tenha sido rejeitado.

3.1.2. Falta de conexão substantiva (artigo 274.º, n.º 2, CPC)

Entendeu a sentença recorrida ser manifesto que os pedidos reconvenicionais deduzidos, respectivamente, nestes autos e no apenso A — não se integram na

alínea a) do n.º 2 do artigo 274.º CPC, por a causa de pedir das acções e das reconvenções não ser a mesma: nas acções está em causa a nulidade ou anulabilidade de deliberações das assembleias de condóminos de 22 de Junho de 2004 e 17 de Janeiro de 2005 e nas reconvenções está em causa o não pagamento de quotizações de condomínio.

Conclui, assim, que muito embora as acções e reconvenções se movam dentro do mesmo âmbito — o condomínio do prédio constituído em regime de propriedade horizontal da Rua ... n.º 00 em Lisboa — em concreto respeitam a realidades diversas.

É de acompanhar a decisão da 1.ª instância.

Vejamos:

A lei não admite a faculdade indiscriminada de o R. deduzir pedido reconvenicional contra o A., até pela perturbação que isso necessariamente acarretaria para a tramitação do processo.

Assim, para que o R. possa exercer a faculdade de formular pedido reconvenicional contra o A. é necessário que exista uma conexão entre os dois pedidos. É aquilo a que Antunes Varela chama laço substantivo de conexão (Manual de Processo Civil, 2ª ed., pg. 327).

Os elementos de conexão relevantes encontram-se taxativamente enunciados no n.º 2 do artigo 274º do Código de Processo Civil:

- a) quando o pedido do réu emerge de facto jurídico que serve de fundamento à acção ou à defesa;
- b) quando o réu se propõe obter a compensação ou tornar efectivo o direito a benfeitorias ou despesas relativas à coisa cuja entrega lhe é pedida;
- c) quando o pedido do réu tende a conseguir, em seu benefício, o mesmo efeito jurídico que o A. se propõe obter.

A única alínea que poderia estar em causa no âmbito desta questão é a alínea a), e mais concretamente a segunda parte do preceito: quando o pedido do réu emerge de facto jurídico que serve de fundamento à defesa.

Relativamente ao alcance deste elemento de conexão, afirmam Lebre de Freitas, João Redinha e Rui Pinto, Código de Processo Civil Anotado, Coimbra Editora, vol. I, pg. 488,

«o pedido reconvenicional pode fundar-se nos mesmos factos — ou parcialmente nos mesmos factos — em que o próprio réu funda uma excepção peremptória ou com os quais indirectamente impugna os alegados na petição inicial.»

O facto que o agravante invocou na sua defesa e em que pretende ancorar o pedido reconvenicional é que os agravados, com o pedido de anulação das deliberações do condomínio, pretendem impedir ou atrasar a cobrança das

quotizações que se recusam a pagar.

Não se vislumbra em que medida tal alegação constitua defesa por excepção ou por impugnação, atentos os fundamentos de anulação invocados pelos agravados (irregularidade da convocatória e do processo deliberativo, desrespeito pelo critério legal da distribuição das despesas, e invalidade da fixação de pena pecuniária).

Refira-se, aliás, que quotizações que estão em causa nos pedidos reconventionais se reportam a deliberações anteriores às que são objecto de impugnação. Com efeito, a única conexão com as deliberações impugnadas é que estas fazem alusão a essas dívidas.

E sempre se dirá que se, como alega o agravante, estão em dívida quotizações desde pelo menos 1991 (conclusão 8.^a das conclusões do agravo), não são estas acções de impugnação de deliberação da assembleia de condóminos que impediram a cobrança das quotizações em dívida. O impedimento, a existir e a relevar, apenas operaria para futuro, e não relativamente a montantes já vencidos que poderiam ter sido cobrados pela administração do condomínio. O agravo não merece provimento.

3.2. Da apelação dos AA.

3.2.1. Regularidade da constituição e funcionamento da assembleia de condóminos de 2005.01.17

A assembleia estava convocada para as 18.00h, mas, como a essa hora ainda não estavam presentes condóminos que representassem a maioria do capital investido (cfr. artigo 1432.^o, n.^o 2, CC), a assembleia iniciou-se e foi suspensa, iniciando-se os trabalhos às 18.30 h.

A sentença recorrida entendeu ser de todo irrelevante o facto de a assembleia se ter iniciado sem ter reunido quórum, por não ter sido tomada qualquer deliberação, pois o único acto praticado foi a suspensão, e que às 18.30 h, hora a que se iniciaram os trabalhos, já havia quórum constitutivo e quórum deliberativo.

E que a lei não impõe que a nova assembleia seja convocada para uma semana depois.

Sustentam os apelantes AA. que as deliberações são nulas por violação do disposto no artigo 1432.^o, n.^{os} 3 e 4, CC, pois o recurso à figura da suspensão configurou um expediente destinado a contornar a falta de quórum.

E que as deliberações sempre seriam nulas por a segunda data fixada não respeitar o mínimo de uma semana relativamente à primeira data.

Apreciando:

Não acompanhamos nem a 1.^a instância nem os recorrentes quanto à questão da convocação da segunda reunião.

Discordamos dos apelantes, não obstante se encontrarem acompanhados de

alguma doutrina (Aragão Seia, op. cit., pg. 172, e Rui Vieira Miller, A Propriedade Horizontal no Código Civil, pg. 272).

Com efeito, se a lei não impõe que a nova assembleia seja convocada dentro de uma semana. O artigo 1432.º n.º 4 CC estabelece que, não havendo quórum e não se tendo indicado nova data na convocatória, considera-se convocada nova assembleia para uma semana depois, na mesma hora e local, podendo, nesse caso, a assembleia deliberar por maioria de votos dos condóminos presentes, desde que representem pelo menos $\frac{1}{4}$ do valor do prédio.

A lei estabeleceu uma norma claramente supletiva, com a finalidade de simplificar a convocatória da segunda reunião.

A lei não estabeleceu, pois, um prazo fixo de uma semana entre a primeira e a segunda data, como pretende Abílio Neto, op. cit., 335-6. Segundo este autor, no artigo 1434.º, n.º 4, CC, o legislador ficcionou ser essa a dilação mínima aceitável para que os condóminos reponderassem a necessidade ou conveniência de estarem presentes na assembleia.

Não está, pois, vedada a possibilidade de fixação de um prazo mais curto, dentro dos limites da boa fé, como defende Sandra Passinhas, A assembleia de condóminos e o administrador na propriedade horizontal, Almedina, pg. 226. Solução que não choca porque os condóminos já tiveram oportunidade de se preparar para a assembleia na sequência da primeira convocatória.

Recorde-se que na redacção anterior ao Decreto-lei 267/94, de 25 de Outubro, o n.º 3 ao artigo 1432.º CC estabelecia que, na falta de quórum a nova reunião seria convocada dentro dos dez dias imediatos.

Pires de Lima e Antunes Varela, op. cit., pg. 446, sublinhavam não existir um intervalo mínimo, embora recusassem a possibilidade de a segunda reunião ocorrer no dia em que falhou a primeira convocatória, perigo que estava esconjurado pela necessidade de ser enviada carta convocatória.

Não é, pois, admissível a segunda convocatória com a mera dilação de meia hora, pois tal não salvaguarda a conveniência de se dar àqueles que não compareceram a possibilidade de o fazerem. Ao determinar uma segunda convocatória em caso de falta de quórum da primeira pretende-se propiciar uma maior afluência de condóminos atenta a natureza dos interesses envolvidos.

E, uma vez que na segunda assembleia o quórum é menos exigente, é necessário evitar que a segunda assembleia tenha lugar na mesma data da primeira, com uma mera dilação horária, pois na prática as deliberações seriam tomadas com uma menor representatividade do capital investido, sem se ter dado uma segunda oportunidade aos condóminos.

Em síntese: a lei não fixa um prazo mínimo de dilação entre a primeira e a segunda assembleias, mas tal prazo não deve ser tão exíguo que impeça a

possibilidade de os que não compareceram à primeira poderem comparecer à segunda, pelo que se deve ter por excluída a possibilidade de a segunda assembleia ser convocada com uma dilação de meia hora relativamente à primeira.

Se a assembleia em causa tivesse tido lugar em segunda convocatória, assistiria razão aos apelantes.

No entanto, não obstante a respectiva convocatória dizer que «Não estando presentes condóminos em número suficiente para obter vencimento, a Assembleia suspende-se por meia hora e recomeça às 18.30 horas, nos termos do art.º 1432º n.º 4», na verdade é que o que ocorreu foi uma mera dilação no início da assembleia.

Poucas serão as assembleias de condóminos cujos trabalhos se iniciem à hora designada na convocatória, especialmente se a hora designada for as 18.00 h, hora em que as pessoas que trabalham estarão regressando a casa.

A questão apenas assumiria relevância — caso em que assistiria razão aos apelantes — se as deliberações tivessem sido tomadas com o quórum reduzido estabelecido no artigo 1432.º, n.º 4, CC (maioria de votos dos condóminos desde que representassem $\frac{1}{4}$ do valor do prédio).

Não foi isso, porém, que sucedeu, pois estiveram presentes condóminos que representavam mais de 50% do valor do prédio.

3.2.2. Validade da fixação de uma pena pecuniária fixa

Questionam os RR. a decisão que considerou válida a deliberação da assembleia de condóminos no sentido de aplicar uma multa sempre que o atraso de liquidação da dívida para com o condomínio fosse superior a um ano, multa essa no montante anual máximo permitido por lei.

Entende a sentença recorrida que esta deliberação nada tem de inválida, estando de acordo com o preceituado no artigo 1432.º CC, sendo que fixa as condições em que a multa é aplicável.

Nos termo do artigo 1434.º, n.º 1, CC, a assembleia pode fixar penas pecuniárias para a inobservância das disposições do CC, das deliberações da assembleia ou das decisões do administrador, estabelecendo o n.º 2 que o montante das penas aplicáveis em cada ano não pode exceder a quarta parte do rendimento colectável da fracção do infractor.

Conclui a sentença que ao adoptar o limite máximo legal, manteve-se dentro da legalidade.

Apreciando:

Defendem os AA. que as penas pecuniárias previstas no artigo 1434.º CC reveste natureza semelhante à da sanção pecuniária compulsória, nos termos do artigo 829.º A CPC, que pressupõe que a pena deva ser fixada entre um mínimo e um máximo, segundo critérios de razoabilidade, de acordo com as

circunstâncias do caso concreto.

E não que, independentemente dessas circunstâncias e em completa cegueira quanto a elas, se estabeleça um valor fixo e máximo correspondente não a qualquer valor máximo que a lei estabelecesse para cada infracção (em bom rigor, não o estabelece), mas ao valor máximo anual que a lei fixa para o "concurso" de várias infracções ao longo do mesmo ano.

Afirma ainda que esta fixidez da pena pecuniária, independente da ponderação de quaisquer circunstâncias, revela uma intenção e um carácter opressivo e draconiano incompatível com os bons costumes e, por isso, violador do disposto no artigo 280º/2/CC, assim como não respeitador dos limites definidos no artigo 1434º/CC, ao admitir para uma só infracção pena de valor máximo idêntica ao valor máximo só aplicável ao concurso de várias infracções num ano.

O tribunal apenas afere da ilegalidade da deliberação, por violação da lei ou regulamento, não apreciando o mérito da deliberação (Pires de Lima e Antunes Varela, op. cit., pg. 449, e Abílio Neto, Manual da Propriedade Horizontal, Ediforum, 3.ª edição, pg. 349).

É claro que a circunstância de a acção de deliberação de anulação da assembleia de condóminos não ser a sede própria para análise do mérito não significa que este não possa ser apreciado quando for exigido o cumprimento de uma penalidade excessiva, porque tal significaria atribuir à assembleia de condóminos poderes de estabelecimento de penalidades sem qualquer controle.

Assim, ainda que a deliberação não seja anulada, não está vedado ao condómino discutir a natureza excessiva da penalidade que lhe tenha sido aplicada, nos termos do artigo 812.º CC, pois, apesar de se manter dentro dos limites do artigo 1434.º CC, pode ser excessiva ou absurda, nos casos de fracções com rendimento colectável muito elevado.

Nas palavras de António Pinto Monteiro, Cláusula Penal e Indemnização, Almedina, pg. 159-60:

«Dir-se-á, neste sentido, que o art. 812.º encerra um princípio de âmbito mais geral, melhor, tratar-se-á de uma norma que acolhe formalmente um princípio normativo que a transcende, o qual extravasa do simples campo da cláusula penal, para se afirmar a respeito de outras sanções compulsórias de «montante manifestamente excessivo» e, por isso, abusivas»

Este trecho reporta-se a sanções associativas e disciplinares, aplicando-se, pois, às penalidades da assembleia de condóminos.

No entanto, a questão que nos ocupa é prévia, consistindo em saber se esta estipulação é válida.

Numa leitura meramente formal do disposto no artigo 1434.º, n.º 2, CC, a

estipulação da penalidade no máximo legal é válida, pois, passe a tautologia, o máximo legalmente estabelecido não é ultrapassado

No entanto, ela padece de um elevado grau de indeterminação, o que não se afigura aceitável, tendo especialmente em conta a sua função coercitiva.

Independentemente das questões que possa suscitar a determinação do que seja o rendimento colectável (cfr. Sandra Passinhas, op. cit., pg. 273-4, e Aragão Seia, op. cit., pg. 193), a apreensão do montante em causa não é claro nem facilmente determinável, como resulta da explicação de Sandra Passinhas no local indicado.

A penalidade estabelecida tem de ser concretizada para que cada condómino qual o montante da penalidade para o seu incumprimento, o que é coisa diversa de se fixar o máximo.

Se a lei estabelecesse um montante mínimo e um montante máximo, como sucede por exemplo com as taxas de justiça, a fixação da penalidade no máximo não levantaria problemas de concretização.

Não é isso que sucede, no entanto. O que a lei estabelece é que o montante máximo das penas aplicáveis em cada ano não pode exceder a quarta parte do rendimento colectável da fracção.

Assim, não se afigura aceitável que se fixe para um único incumprimento o limite máximo que a lei fixou para o concurso de infracções durante um ano.

A intenção do legislador é fixar um limite máximo para evitar que a acumulação de infracções atinja limites desproporcionados, o que não quer dizer que isso não possa suceder, no caso de o rendimento a considerar como base do limite ser muito elevado.

O critério utilizado poderá ter como consequência que uma mesma infracção tenha penalidades distintas apenas em função do maior ou menor valor tributário de uma fracção.

Imaginemos um condomínio onde foi estabelecido que o montante das contribuições era idêntico para todas as fracções, independentemente da permilagem (cfr. artigo 1424.º, n.º 2, CC): um mesmo incumprimento poderia ter penalizações de valor substancialmente diverso, conforme o valor tributário das fracções.

Ou, mesmo que o critério seja a permilagem, fracções com permilagem idêntica poderão ter rendimentos colectáveis muito distintos, e, conseqüentemente as penalidades para comportamentos distintos terem valores muito díspares.

Ora, não foi seguramente essa a intenção do legislador.

As penalidades devem ter um valor concreto ou facilmente determinável: uma quantia fixa, ou uma percentagem da dívida, por forma a que possa ser conhecida dos condóminos.

A lei fixa um valor máximo para o concurso de infracções. À assembleia de condóminos cabe estabelecer quais os incumprimentos que desencadeiam a aplicação de penalidade e o seu valor unitário.

O limite máximo estabelecido por lei para o concurso de infracções durante um ano não é critério idóneo para a fixação da penalidade.

Uma deliberação que se limite a estabelecer para um único incumprimento, por muito grave que ele seja, o montante máximo previsto para a cumulação de infracções durante um ano, não respeita o espírito que presidiu ao artigo 1434.º, CC na parte relativa ao estabelecimento de penalidades pela assembleia de condóminos.

Nessa conformidade, esta deliberação deve ser anulada.

3.3. Relativamente à apelação dos RR.: (Desrespeito do critério legal de repartição das contribuições dos condóminos (critério da pernilagem).

As deliberações de 2004.06.22 e 2005.01.17 foram anuladas no segmento em que aprovaram as quotizações para os condóminos relativamente aos anos de 2004 e 2005, por não respeitarem o critério legal de repartição de despesas estabelecido nos artigos 1424.º, n.º 1, CC, de acordo com o qual, salvo disposições em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.

À falta de disposição em contrário, é o critério da pernilagem das fracções que tem de ser considerado.

Segundo a sentença tal critério foi desrespeitado por não existir correspondência entre as pernilagens das fracções constantes do título constitutivo da propriedade horizontal, e as percentagens que foram utilizadas para a definição das contribuições.

Foi elaborado um quadro comparativo relativo a cada uma das deliberações, e conclui-se que não foi respeitado o critério da pernilagem, e ainda, relativamente à primeira, que a soma das percentagens não é 100%, mas 99,92%.

O desrespeito pelo critério da pernilagem, que ocorreria relativamente às fracções designadas pelas letras «A», «B», «C», «E», «I» e «M».

Apreciando:

Existe um manifesto lapso na transcrição da acta relativamente à loja C no quadro relativo à primeira deliberação, porquanto em vez de 9,98 consta 9,9%, lapso que não se verifica no segundo quadro.

Assim, corrigido o lapso, a soma das percentagens é de 100%.

Importa agora verificar se, relativamente às fracções em causa, existe discrepância entre o valor da pernilagem da fracção e o valor que foi considerado para repartição das despesas do condomínio.

O cálculo do valor da contribuição de cada condómino teve por base a titularidade de cada fracção e a contitularidade da fracção designada pela letra «A».

A garagem do prédio corresponde à fracção designada pela letra «A», detida em compropriedade, e integra 20 lugares de estacionamento, correspondendo-lhe a permilagem de 88‰ (ou a percentagem de 8,8%).

As quotas-partes ideias da compropriedade desta fracção foram «convertidas» em percentagem do prédio, cabendo a cada um dos 20 lugares a percentagem de 0,44%.

A discrepância entre a permilagem constante do título constitutivo da propriedade horizontal e as percentagens consideradas para a distribuição das despesas radica na circunstância de se ter somado à permilagem de cada uma dessas fracções o número de garagens detido por cada condómino, à razão de 0,44%.

Resta a menção feita nas deliberações de que à fracção A cabe 0,44%, quando esta fracção corresponde à garagem, com uma permilagem de 88. É que Fernando é comproprietário da fracção A, na proporção de 1/20, não sendo titular de qualquer fracção autónoma. A sua quota-parte surge identificada como «garagem», quando corresponde a apenas um lugar - 0,44%.

4. Decisão

Termos em que se delibera:

- negar provimento ao agravo;
- julgar parcialmente procedente a apelação dos AA. e anular a deliberação da assembleia de condóminos no sentido de aplicar uma multa sempre que o atraso de liquidação da dívida para com o condomínio fosse superior a um ano, multa essa no montante anual máximo permitido por lei;
- julgar procedente a apelação dos RR. e revogar a sentença recorrida na parte em que anulou as deliberações de 2004.06.22 e 2005.01.17, que aprovaram as quotizações dos condóminos.
- no mais, manter-se a decisão recorrida.

Custas do agravo pelo agravante e das apelações por AA. e RR. na proporção de 50 % cada.

Lisboa, 31 de Março de 2011

Márcia Portela

Fernanda Isabel Pereira
Manuela Gomes