

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 268/09.7TBMBR.P1

Relator: RAMOS LOPES

Sessão: 14 Junho 2011

Número: RP20110614268/09.7TBMBR.P1

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO.

Decisão: REVOGADA A DECISÃO.

INCAPACIDADE JUDICIÁRIA

IRREGULARIDADE

REPRESENTAÇÃO

PROPRIEDADE HORIZONTAL

ADMINISTRAÇÃO

CONDOMÍNIO

Sumário

I - Quer a incapacidade judiciária, quer a irregularidade da representação devem ser supridas, oficiosamente e a todo o tempo, pelo tribunal.

II - O juiz deve providenciar oficiosamente por obter informação sobre a identidade do administrador do condomínio - tenha sido ele eleito pela assembleia, nomeado pelo tribunal (art. 1435º do CC) ou seja ele o administrador provisório determinado nos termos do art. 1435º-A do CPC - e determinar a sua citação, regularizando a instância.

Texto Integral

Apelação nº 268/09.7TBMBR.P1

Relator: João Ramos Lopes

*

DECISÃO SUMÁRIA

Apelante: B..., Ld^a.

Tribunal Judicial de Moimenta da Beira.

*

B..., Ld^a, intentou a presente acção sumária identificando como réu o Condomínio ..., sito em ..., Moimenta da Beira, pedindo a condenação deste no pagamento de 21.337,63€, acrescidos de juros vencidos à taxa legal, no valor de 3.991,89€, e juros vincendos até efectivo e integral pagamento, alegando, resumidamente, ter celebrado com o réu, em Março de 2005, contrato nos termos do qual, por vinte anos, se obrigava a conservar o elevador instalado no edifício contra o pagamento de acordada retribuição, pagamento a que o réu não procedeu.

Face à devolução da carta registada com aviso de recepção para citação do réu, a autora, alegando desconhecer o NIF deste, informou que ao tempo em que prestava os serviços contratados a administração estava a cargo de administrador provisório (art. 1435^o-A do CC) - a sociedade C..., Ld^a. Requereu, em conformidade, e admitindo que tal sociedade ainda seja a sua actual administradora, que a citação do réu fosse efectuada na pessoa do legal representante desta sociedade.

Indeferido tal requerimento e notificada para informar sobre o actual administrador do condomínio réu, apresentou-se a autora a requerer fosse oficiado à Conservatória do Registo Predial para fornecer a descrição do imóvel, argumentando que o fornecimento de tal descrição lhe fora, a si, recusado.

Porque tal pretensão foi também indeferida, impetrou a autora fosse ordenada a notificação de qualquer condómino do condomínio réu para que informasse o número da descrição predial atribuída ao imóvel na respectiva conservatória, o que foi também indeferido, sendo ordenado o cumprimento do art. 239^o, n^o 1 do CPC.

Efectuado a citação na pessoa de D..., na qualidade de sócio da sociedade D..., empresa construtora do edifício, o tribunal a quo, considerando existirem dúvidas sobre se o mesmo tem a qualidade de administrador do condomínio, ordenou a notificação da Sr.^a Solicitadora para juntar aos autos documento comprovativo de que o citado é o administrador do condomínio réu.

A Sr.^a Solicitadora apresentou-se nos autos a informar que a empresa construtora é ainda detentora de algumas fracções do edifício e que não 'existe ainda condomínio constituído' - que ainda não foi constituída, relativamente ao edifício, 'qualquer associação de condomínio'.

Notificada para se pronunciar sobre o teor da informação, 'designadamente no que concerne à eventual falta de personalidade judiciária do réu', argumentou a autora que o demandado tem existência jurídica desde a constituição do prédio em propriedade horizontal, pelo que não tendo sido ainda eleita a respectiva administração, compete a mesma ao condómino titular do maior

número de fracções, nos termos do art. 1435º-A do CC, razão pela qual foi correcta a atitude da Sr.ª Solicitadora ao citar o construtor do prédio, já que este é o titular do maior número de fracções do imóvel.

Foi então proferido despacho que, considerando não se encontrar indicado 'o nome e residência da pessoa ou pessoas que compõem o demandado' e, não podendo, por isso, a entidade demandada ser parte em juízo, estando assim em 'causa a efectiva carência de personalidade judiciária do réu', julgou verificada a excepção dilatória de falta de personalidade judiciária do réu e, em consequência, absolveu-o da instância.

Contra tal decisão se insurge a autora pela presente apelação, terminando as suas alegações formulando as seguintes conclusões:

1ª- O presente recurso vem interposto de decisão que considerou verificada a excepção de falta de personalidade judiciária do réu.

2ª-) Importa atender para os seguintes factos:

(i) A autora instaurou, em 09/10/2009, contra o réu, acção declarativa de condenação, peticionando a condenação deste no pagamento de quantia pecuniária e respectivos juros de mora;

(ii) Como causa de pedir invocou o incumprimento pelo réu de contrato de conservação do elevador instalado no seu edifício;

(iii) Tal contrato foi celebrado pela empresa construtora do prédio, com expressa menção à qualidade de 'Administração Provisória do Edifício' - a sociedade C..., Ldª.

(iv) O réu é um Condomínio e foi identificado pela autora como 'Condomínio ..., ..., Moimenta da Beira'.

(v) A citação por correio registado frustrou-se;

(vi) A citação pessoal, por Solicitador de Execução, foi efectuada na pessoa do representante legal da sociedade 'C..., Ldª', porque a mesma apurou que 'não existe ainda condomínio constituído' e por ter sido informada que esta sociedade 'detinha alguns apartamentos por vender'.

3ª- Entendeu o tribunal a quo que era essencial que a autora indicasse 'o nome e a residência do administrador ...', pelo que conclui assim que 'a entidade demandada não pode ser parte em juízo', julgando procedente a excepção de falta de personalidade judiciária.

4ª- Vigorando o princípio da coincidência da personalidade judiciária com a personalidade jurídica, facto é que o art. 6º do CPC reconhece de modo expresso a personalidade judiciária a entidades não dotadas de personalidade jurídica.

5ª- O art. 6º, e) é categórico ao determinar a personalidade judiciária de um condomínio, quanto a 'acções que se inserem nos poderes do administrador',

como é o caso do cumprimento de um contrato de conservação de um bem comum: o elevador;

6ª- Como refere o Supremo Tribunal de Justiça: 'O art.º 6º, al. e) do CPC fcciona a personalidade judiciária do condomínio relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador. O art. 1437º do CC consagra a capacidade judiciária do condomínio, ao estabelecer a susceptibilidade de o administrador, seu órgão executivo, estar em juízo em representação daquele... [...] Ao conferir ao administrador a possibilidade de actuar em juízo, o art. 1437º do CC mais não faz do que concretizar uma aplicação do disposto no art. 22º do CPC... [...] Parte no processo, relativamente às partes comuns do edifício, é o condomínio, ...' (P.º 07B1875, com o n.º convencional JSTJ000, tendo por Relator o Colendo Conselheiro Santos Bernardino, com data de 04-10-2007, consultado em www.dgsi.pt e ao que se sabe não publicado) [sublinhado nosso].

7ª- Questão diversa é o facto de um condomínio, apesar de dotado de personalidade judiciária, ope legis, não ser susceptível de estar, por si só, em juízo, devendo ser representado pelo seu administrador e devendo ser citado na pessoa deste (nº 1 do artº 231º do CPC).

8ª- Todavia, tal situação não se reconduz à excepção de falta de personalidade judiciária, como decidido, mas à regularidade da citação efectuada, o que nem sequer foi apreciado na sentença recorrida.

9ª- Considera a recorrente que, ainda assim, não lhe seria exigível a indicação da actual administração do seu demandado.

10ª- Desde logo, porque a identificação da entidade que exerce funções de administração de condomínio não está sujeita a qualquer registo.

11ª- Nem a qualquer publicidade, já que, pese embora o DL nº 268/94, de 25/10 estabeleça o dever de afixação da identidade do administrador na entrada do prédio, a verdade é que, na prática, tal não sucede.

12ª- Por outro lado, é de conhecimento geral que a rotatividade das administrações de condomínio é muito grande (frequentemente anual).

13ª- Como poderia, assim, exigir-se a um terceiro, como a recorrente, que não tinha qualquer relação com o condomínio há mais de um ano, soubesse a identidade da respectiva administração, para indicação num processo?!

14ª- No caso em concreto, o contrato cujo incumprimento funda a instauração dos presentes autos foi celebrado com a empresa construtora, titular do maior número de fracções, na qualidade de administradora provisória, tal como expresso no próprio texto contratual.

15ª- Nas diligências de citação pessoal efectuadas pela agente de execução, apurou esta que o condomínio não se encontrava formalizado, ou seja, que não fora eleita qualquer entidade como administração.

16ª- Por tal facto, a agente de execução citou o representante legal da empresa construtora, já que apurou que esta era titular de algumas fracções do edifício;

17ª- Com efeito, o condomínio existe desde a constituição da propriedade horizontal e, ainda que não designada qualquer administração, a verdade é que a mesma não deixa de existir, de facto, e é exercida pelo titular da maior permilagem ou o maior número de fracções, nos termos do disposto no art. 1435º-A do CC.

18ª- Aliás, para apurar tal titularidade, a recorrente havia diligenciado junto da Conservatória respectiva pela obtenção de cópia da descrição predial, o que lhe foi vedado, por não se fazerem buscas pela morada, pelo que requereu ao tribunal que, com o seu jus imperii, oficiasse tal entidade para informar a descrição predial, o que foi indeferido, assim como a também requerida notificação de um qualquer condómino para indicar o número da descrição;

19ª- Não obstante, a solicitadora de execução conseguiu obter tal informação e efectuou a citação que se crê seja regular, já que efectuada na pessoa do legal representante do recorrido, nos termos do disposto no art. 1435-A do CC.

Não consta dos autos que tenham sido apresentadas contra-alegações.

*

A questão a decidir consiste em apreciar se se verifica, como julgado na decisão recorrida, falta de personalidade judiciária do réu, ou não, como defende o apelante.

Tal questão apresenta-se de manifesta simplicidade, pelo que se passará a conhecer dela desde já, sumariamente, por simples despacho, ao abrigo do disposto nos artigos 700º, nº1 alínea c) e 705º do C.P.C..

*

FUNDAMENTAÇÃO

Fundamentação de facto

A matéria a considerar resulta exposta no relatório da presente decisão.

Fundamentação de direito

A personalidade judiciária consiste na susceptibilidade de ser parte processual (art. 5º, nº 1 do CPC) - na possibilidade de requerer ou contra si ser requerida, em próprio nome, qualquer das providências de tutela jurisdicional reconhecidas na lei[1].

O critério geral fixado na lei para se apurar da personalidade judiciária é o da coincidência (correspondência ou equiparação), segundo o qual a personalidade judiciária é concedida a quem tenha personalidade jurídica (art. 5º, nº 2 do CPC) – todo o ente juridicamente personalizado tem igualmente personalidade judiciária, activa ou passiva.

A lei consagra também critérios de atribuição da personalidade judiciária, tendentes à sua extensão a quem não goza de personalidade jurídica – ‘uma forma expedita de acautelar a defesa judiciária de legítimos interesses em crise, nos casos em que haja qualquer situação de carência em relação à titularidade dos respectivos direitos (ou dos deveres correlativos)’[2].

Assim, para lá do critério da correspondência (entre a capacidade de gozo de direitos e a personalidade judiciária) a lei consagra o critério da diferenciação patrimonial (e bem assim, sem interesse para a economia da presente decisão, o critério da afectação do acto[3]), estendendo a personalidade judiciária a determinados patrimónios autónomos, designadamente (alínea e) do art. 6º do CPC) ao condomínio resultante da propriedade horizontal, relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador.

Considerando que a propriedade horizontal se traduz (art. 1420º e 1421º do C.C.) na coexistência dum direito real de propriedade singular, que tem por objecto fracção autónoma do edifício, com um direito de compropriedade que tem por objecto as partes comuns mencionadas na art. 1421º do C.C.

(conjunto de direitos que é incindível – art. 1420º, nº 2 do C.C.), pode dizer-se que o condomínio ‘é a figura definidora da situação em que uma coisa materialmente indivisa ou com estrutura unitária pertence a vários titulares, mas tendo cada um deles direitos privativos ou exclusivos de natureza dominial – daí a expressão condomínio – sobre fracções determinadas’[4].

A instituição legal do condomínio resulta da consideração de que o estatuto da propriedade horizontal se não traduz na simples justaposição ou cumulação, inalterada, do regime de outros direitos reais admitidos por lei (designadamente da propriedade singular ou exclusiva e da compropriedade), não sendo difícil distinguir a situação da propriedade horizontal da situação da compropriedade – os consortes são contitulares de um direito único sobre todo o prédio (um direito que pertence a todos e que incide sobre toda a coisa, nenhum deles dispondo de direitos exclusivos sobre qualquer parte do objecto; na propriedade horizontal, há partes do edifício que pertencem exclusivamente a proprietários singulares, ao lado de outras que pertencem a todos em regime de comunhão)[5].

Foi com o objectivo de distinguir as situações de propriedade horizontal das de simples contitularidade ou comunhão sobre a coisa indivisa que o nosso legislador recorreu ao conceito de condomínio[6].

As partes comuns do edifício constituído em propriedade horizontal são administradas pela assembleia de condóminos e por um administrador (art. 1430º, nº 1 do C.C.).

Todos os interesses respeitantes às partes comuns do edifício se compreendem no condomínio e seus respectivos órgãos de administração. O condomínio tem personalidade judiciária (art. 6º, e) do CPC) relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador - ou seja, tem o condomínio a susceptibilidade de ser parte (tanto no lado activo, como no lado passivo) em pleito judicial, nas acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador.

A par da susceptibilidade de ser parte em juízo, figura a capacidade judiciária (art. 9º, nº 1 do CPC) que consiste já na susceptibilidade de a parte estar, por si, em juízo - uma qualidade intrínseca, natural da pessoa que se traduz no plano jurídico processual na possibilidade de exercer validamente por si próprio os direitos processuais respectivos[7].

A capacidade judiciária é a correspondente processual da capacidade de exercício de direitos no âmbito do direito civil, sendo aferida por esta jurídica (art. 9º, nº 2 do CPC).

A representação em juízo das entidades ou massas que possuindo personalidade judiciária não gozam de personalidade jurídica é solucionada nos termos do art. 22º do CPC - e assim, o condomínio é representado em juízo pelo seu administrador (art. 22º do CPC e art. 1437º do CC).

Quer a incapacidade judiciária, quer a irregularidade da representação devem ser supridas, oficiosamente e a todo o tempo, pelo tribunal. Em ordem a providenciar pela regularização da instância (art. 24º, nº 1 e 2 do CPC), quando a falta respeite ao réu (como é o caso dos autos), incumbe ao juiz ordenar a sua citação em quem o deva representar, realizando as diligências necessárias para apurar da identidade do representante (art. 265º, nº 2 do CPC).

Do que vem de dizer-se resulta evidente não poder concluir-se a falta de personalidade judiciária do condomínio da circunstância de não ser indicada pelo autor, na sua petição, o nome e a residência do respectivo administrador (do seu representante). A parte - o condomínio - não é o representante, nem a sua identificação (da parte) corresponde à do seu representante (como referido na decisão recorrida), nem muito menos a atribuição de personalidade judiciária passiva ao condomínio está legalmente dependente da indicação, por parte do demandante, do respectivo representante judiciário.

No caso dos autos, considerando a causa de pedir invocada pela apelante, não

podem restar dúvidas que a situação se enquadra no art. 6º, e) do CPC - a acção insere-se no âmbito dos poderes do administrador (respeita a acto de conservação de bem comum e à prestação de serviços de interesse comum - art. 1436º, f) e g) do CC) e, por isso, estamos perante caso em que a lei atribui personalidade judiciária ao condomínio.

Certo que ao autor, como decorrência do ónus de preenchimento dos pressupostos processuais, incumbe indicar o representante da parte passiva, quando este seja entidade dotada de personalidade judiciária sem personalidade jurídica[8]. Todavia, quando o autor não cumpra tal ónus, o vício que ocorre é a incapacidade judiciária - não já a falta de personalidade judiciária -, sujeita ao regime de sanação (oficiosa) previsto nos arts. 24º e 265º do CPC.

Da falta de indicação do representante do condomínio não pode, pois, concluir-se pela falta de personalidade judiciária deste, antes se impondo ao tribunal apurar quem é o seu representante (quem é o seu administrador) e providenciar pela sua citação.

Assim, em casos como o dos autos, deve o juiz providenciar officiosamente por obter informação sobre a identidade do administrador do condomínio - tenha sido ele eleito pela assembleia, nomeado pelo tribunal (art. 1435º do CC) ou seja ele o administrador provisório determinado nos termos do art. 1435º-A do CPC - e determinar a sua citação, regularizando a instância. Deve o tribunal, pois, obter informação, designadamente através de um qualquer condómino, sobre a existência de administrador eleito pela assembleia dos condóminos ou nomeado pelo tribunal, e na negativa, obter certidão do registo predial, apurando através dela os elementos para apurar da identidade do administrador provisório, nos termos do art. 1435º-A do CC.

Evidentemente que estas averiguações só terão cabimento se o tribunal apurar que o imóvel está já constituído em propriedade horizontal e que pelo menos uma das fracções já foi alienada - pois que se tal ainda não tiver acontecido estaremos, aí sim, perante uma verdadeira falta de personalidade judiciária, que deve então ser declarada e julgada.

De tudo o exposto resulta manifesta a procedência da apelação - apurando-se que o imóvel está constituído em propriedade horizontal e que pelo menos uma fracção dele já foi alienada (e, portanto, que existe já condomínio), deverá o tribunal averiguar, obtendo officiosamente as necessárias informações e elementos para tanto, da identidade do representante do réu condomínio, assim apurando se a pessoa que foi citada na acção é ou não o seu representante (caso em que deverá retirar as devidas consequências da revelia do citado), ou se antes se torna necessário regularizar a instância,

providenciando para que o réu seja citado na pessoa do seu representante (do seu administrador – eleito, nomeado pelo tribunal ou provisório).

*

DECISÃO

*

Pelo exposto, na procedência da apelação, revoga-se a decisão recorrida, determinando-se a sua substituição por outra que determine, depois de adquirido que o imóvel foi constituído em propriedade horizontal e que pelo menos uma das respectivas fracções já foi alienada, a realização de diligências tendentes a apurar da identidade do administrador do condomínio réu (arts. 1435º e 1435º-A do CC), com vista a decidir se a pessoa citada nos autos nessa qualidade é, efectivamente, o seu representante (caso em que se deverá retirar as devidas consequências da revelia do citado), ou não (caso em que caberá regularizar a instância, providenciando-se para que o réu seja citado na pessoa do seu representante).

Custas pela parte vencida a final.

*

Porto, 14/96/2011

João Manuel Araújo Ramos Lopes

[1] Antunes Varela e outros, Manual de Processo Civil, 2ª edição revista e actualizada, p. 108.

[2] Antunes Varela e outros, obra citada, pp. 110/111.

[3] Cfr. Miguel Teixeira de Sousa, Estudos Sobre o Novo Processo Civil, Lex, 2ª edição, 1997, pp. 136 e ss.

[4] P. de Lima e A. Varela, C. C. Anot. Vol. III, 2ª edição revista e actualizada, p. 398.

[5] Autores e obra citada, pp. 397/398.

[6] Autores e obra citada, p. 398.

[7] Anselmo de Castro, Direito Processual Civil Declaratório, Vol. II, 1982, p. 111.

[8] Miguel Teixeira de Sousa, obra citada, p. 149.