jurisprudência.pt

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 084986

Relator: MARIO CANCELA
Sessão: 09 Junho 1994
Número: SJ199406090849862
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: REVISTA.
Decisão: NEGADA A REVISTA. DECIDIDO NÃO TOMAR CONHECIMENTO.

DOAÇÃO ONEROSA **ACEITAÇÃO DE DOAÇÃO**

ACÇÃO DE DESPEJO **LEGITIMIDADE**

Sumário

I - A doação em que se impõe à donatária a obrigação do pagamento de uma renda vitalícia à sua mãe tem a natureza de uma doação sob cláusula modal (onerosa ou com encargos), só produzindo efeitos após a aceitação.
II - Doado um prédio a uma incapaz sem que se tenha requerido autorização judicial para que ela a pudesse validamente aceitar, tal doação não chegou a produzir efeitos, pelo que, em consequência, aquela não chegou a tornar-se sua proprietária.
III - Daí que careça de legítimidade para, como senhoria, intentar acção de despejo contra um arrendatário comercial.

Texto Integral

Acordam, em conferência, no Supremo Tribunal da Justiça:

A, representada por sua mãe B intentou no Tribunal Cível da Comarca de Lisboa contra Pastelaria Castelo Branco Lda. uma acção de despejo alegando em síntese, o seguinte:
Por escritura pública de 9 de Janeiro de 1970 seu pai, C (Marques da Foz, doou-lhe, com reserva para si do usufruto vitalício, o prédio urbano sito na avenida ... para a Avenida ..., freguesia de S. Sebastião da Pedreira da cidade de Lisboa.
O C faleceu em 10 de Outubro de 1984, mas em 7 de Junho de 1979 tinha dado de arrendamento à ré a loja com os números 12b e 12c do prédio urbano

citado.
Por carta registada de 15 de Novembro de 1984, a representante da autora deu conhecimento à ré da data do falecimento do C, com a indicação de que este era senhorio usufrutuário da loja em causa e de que os recibos das correspondentes rendas passariam a ser assinados por ela, mandatária. A autora recebeu a carta pelo menos no dia 16 de Novembro de 1984 e não notificou a autora de que pretendia manter a sua posição contratual, nos cento e oitenta dias seguintes.
Não tendo notificado a autora fez caducar o arrendamento, continuou porém a ocupar a loja arrendada, o que lhe causa um prejuízo mensal de 200000 escudos.
Concluiu pedindo que se condenasse a ré a reconhecer que no dia 14 de Maio de 1985 caducou incondicionalmente o arrendamento celebrado entre ela e o pai da autora mas com efeitos a partir de 15 de Outubro de 1984, a entregar-lhe a loja devoluta e em bom estado de conservação no dia 11 de Outubro de 1985 e a pagar-lhe 1800000 escudos a título de indemnização e mais 200000 escudos mensais desde Julho de 1985 até que efectue a entrega.
Na contestação a ré alegou a ilegitimidade e a incapacidade judiciária da autora e impugnou alguns dos factos vertidos na petição inicial.
Em, Reconvenção pediu o pagamento de 3800000 escudos, a título de benfeitorias.
A autora respondeu pedindo que se julgassem improcedentes as excepções invocadas pela ré.
No saneador julgaram-se improcedentes as excepções deduzidas pela ré e esta agravou do respectivo despacho.
No julgamento a autora ampliou o pedido, peticionando o pagamento de 390000 escudos por mês desde 1 de Junho de 1991, até entrega efectiva do locado tendo a ampliação sido admitida.
Efectuado o julgamento foi proferida sentença que julgou a reconvenção improcedente, declarou a caducidade do contrato de arrendamento a partir de 10 de Outubro de 1984 e, condenou a ré no despejo imediato e no pagamento à autora, a título de indemnização da quantia mensal de 200000 escudos a partir de 10 de Outubro de 1985, até entrega do prédio.
Condenaram-se os representantes da ré como litigantes de má fé, na multa de cem mil escudos.
Inconformada, a ré interpôs recurso da sentença.
A Relação negou provimento ao agravo e revogou em parte a sentença absolvendo a ré dos pedidos contra ela formulados. Manteve a condenação quanto à litigância de má fé.
Inconformada, a autora recorreu do referido Acórdão.

A ré recorreu, também, mas subordinadamente.
Nas suas alegações a autora apresentou conclusões que assim se sintetizam.
1 - Provou todos os factos constitutivos do seu direito à caducidade do arrendamento.
2 - A ré não conseguiu provar que comunicou ao senhorio por notificação judicial, a sua pretensão de manter o arrendamento nos 180 dias após o seu conhecimento dos factos causadores da caducidade.
3 - Provou a autora que a locatória teve conhecimento dos factos causadores da caducidade sem que nos 180 dias subsequentes a esse conhecimento tivesse exercido o direito à manutenção do arrendamento.
4 - E é essa a razão principal que levou à condenação da ré como litigante de má fé.
5 - É inexacto concluir-se, como se fez no Acórdão recorrido, que a autora não tinha logrado provar a totalidade dos factos constitutivos do seu direito.
6 - Não cabe à autora provar a data em que a ré teve conhecimento dos factos causadores da caducidade da locação.
7 - O Acórdão recorrido violou o disposto nos artigos 342, ns. 1 e 2 e 1051, n. 1 alínea c) do Código Civil e 487, n. 2 do Código de Processo Civil.
A ré apresentou, por sua vez, extensas conclusões que assim, se resumem:
1 - A doação da sua propriedade onde se situa o locado realizada
por C em 9 de Janeiro de 1970 a favor da autora é uma doação com encargos ou doação modal.
2 - Ao impor-se à donatária o encargo de entregar a sua mãe, após a morte do pai, a título de renda vitalícia e enquanto esta for viva, o rendimento total e ilíquido do prédio cuja raiz lhe fora doada caracteriza-se a doação como modal.
3 - O referido encargo a título de renda vitalícia não corresponde ao conceito definido no artigo 1238 do Código Civil, integrando-se no conceito de doação modal estabelecido no artigo 963 n. 1 do mesmo Código.
4 - A declaração de doação ou mera proposta de doação caducou, não produzindo quaisquer efeitos já que não foi aceite pela forma estabelecida na Lei.
5 - Dado que a doação invocada pela autora não chegou a produzir quaisquer efeitos, a autora não pode arrogar-se a qualidade de proprietária do prédio, nem pode afirmar que o arrendamento foi celebrado pelo seu pai, Marquês da Foz, na qualidade de usufrutuário.
6 - À data em que o contrato de arrendamento foi celebrado o locador (Marquês da Foz) era proprietário pleno do andar arrendado não tendo suporte jurídico a invocação pela autora do disposto no artigo 1051 n.1 alínea c) do Código Civil.

7 - À data da propositura da acção não se encontrava registada a favor da autora a propriedade do imóvel.
8 - Foram invocados os artigos 971 n. 1, 1889 n. 1 alínea e), 1890 n. 1, 963 n. 1, 945 e 1093 n. 1, todos do Código Civil e 26 do Código de Processo Civil.
Houve contra alegações de ambas as partes.
Corridos os vistos legais cumpre decidir.
I - Através da especificação e das respostas ao questionário está provado o seguinte:
a) - Por sentença de 11 de Julho de 1970 foi decretada definitivamente a interdição da autora A e nomeada tutora sua mãe B, interdição que foi anulada ao registo de nascimento da mesma.
b) - A autora é filha de C e de sua tutora.
c) - A ora tutora encontrava-se divorciada de seu marido por sentença proferida em 14 de Dezembro de 1972.
d) - Por escritura pública de 9 de Janeiro de 1970, celebrada no 13 Cartório Notarial de Lisboa, aquele C declarou doar à ora autora o prédio urbano sito na Avenida ... para a Avenida ..., descrito na 8 Conservatória do Registo Predial de Lisboa sob o n.3487 e inscrito na matriz sob o artigo 4387, com a reserva do usufruto para o declarante.
e) - No caso de aquele C falecer primeiro que sua mulher, a ora autora teria de entregar a sua mãe, então mulher do doador, enquanto esta for viva, o rendimento total ilíquido do prédio cuja raiz doara.
f) - A aquisição de tal prédio encontra-se inscrita a favor da autora desde 25 de Outubro de 1985, com reserva de renda vitalícia do rendimento total ilíquido a favor de C
g) -C faleceu em 10-10-1984.
h) - Por escritura pública de 7 de Junho de 1979, C, representado por D deu de arrendamento à Pastelaria Castelo Branco Lda a loja com os n.12B e 12 C do prédio referido na alínea d) pelo prazo de um ano e renovável por períodos sucessivos de 6 meses, com início em 1 de Junho de 1979, destinado exclusivamente à actividade da arrendatária de Pastelaria e Snack Bar e pela renda mensal de 5000 escudos, nos termos do documento junto a folhas 25 e seguintes.
i) - Nos termos da cláusula sexta do mencionado contrato, todas as obras ou benfeitorias a realizar pela inquilina serão submetidas a autorização escrita do senhorio, obras estas que ficarão desde logo pertencendo ao prédio sem direito a indemnização ou retenção por efeito delas.
j) - Com data de 16 de Maio de 1985 e em nome da autora foi comunicado à ré, através da carta de folhas 30 e 31, que o senhorio era usufrutuário do arrendado, que faleceu em 10 de Outubro de 1984, como lhe havia

comunicado por carta registada de 15 de Novembro de 1984 e que, como a ré nada dissera, o arrendamento tinha caducado.
k - A autora deixou de receber as rendas da ré a partir de 15 de Maio de 1985, considerando extinta a relação locatória.
l) - Em 22 de Maio de 1985 o mandatário da ré enviou à autora a carta de folha 63 pedindo seja contactado para os assuntos que decorrem do arrendamento, que não obteve resposta.
m) - Com data de 4 de Junho de 1985, a ré requereu uma notificação judicial avulsa para notificação da Procuradora da autora, dando-lhe conhecimento que, nos termos do n. 2 do artigo 1051 do Código Civil, pretendia manter a sua posição contratual.
n) - A partir de 4 de Maio de 1985, a ré passou a depositar as rendas pertencentes à autora, por recusa em as receber.
o) - Nos 180 dias seguintes à morte do senhorio a ré não comunicou à autora que pretendia continuar arrendatária.
p) - Por carta registada de 15 de Novembro de 1984, em nome da autora, dirigida à ré, foi-lhe dado conhecimento de que falecera o senhorio, C, indicando que o mesmo era usufrutuário e que os recibos das rendas passariam a ser assinados pela mandatária da autora e o pagamento efectuar-se no B.P.S.M; sito na Avenida Miguel Bombarda n. 60 e 68.
q) - Esta carta cuja cópia se encontra junta a folhas 29, foi recebida pela ré.
r) - Antes da emissão desta carta a ré pagava as rendas contra recibos emitidos pelo procurador de C e em nome deste.
s) - Depois da emissão desta carta junta por cópia a folha 29, a ré pagava as rendas mediante recibos passados pela mandatária da autora, em nome desta e no Banco por ela indicado de acordo com as despesas da mesma carta.
t) - Com data de 15 de Novembro de 1984, a autora, sob o n. 13 da guia de depósito de correspondência dos CTT junta por fotocópia a folhas 106, endereçou à ré a carta Registada cuja cópia consta de folha 29.
u) Logo que a ré recebeu a carta cuja cópia consta de folhas 30, referida na alínea m) tentou contactar a signatária da mesma, tendo esta recusado recebê-la.
v) - A área do local dado de arrendamento é de 60,4 metros quadrados, fazendo-se aí comércio.
x) - Situa-se numa das principais artérias de Lisboa e é servida por metropolitano e autocarro.
y) - O valor real e actual da usufruição da mesma loja é hoje de, pelo menos 200000 escudos por mês.
z) - Antes de a ré arrendar a loja encontrava-se aí instalada uma casa de alcatifas.

aa') - No local dado de arrendamento, a ré realizou obras, interiormente suportadas por si, nomeadamente forrou a azulejo todas as paredes, construiu em todo o local um chão de mosaicos vidrados, construiu um tecto falso, com oito candeeiros, instalou uma porta de alumínio e três montras, também de alumínio, tudo com vidros, construiu duas casas de banho forradas a azulejo, instalou uma copa, também forrada a ajulejos, montou uma pala sobre o passeio, fez novas instalações na canalização de água e na de gas, instalou uma coluna de electricidade, além da instalação geral da electricidade no estabelecimento e construiu uma rede de esgotos própria ligando-a a uma caixa no saguão, a qual liga directamente à rede geral, obras que eram indispensáveis para o fim a que se destinava o local arrendado.
bb') - Tais obras foram realizadas a partir de 1979 e importaram dispêndio de dinheiro não determinado.
- Dá-se por inteiramente reproduzida a escritura
referida nas alíneas d) e e) e certificada a folhas 93 e seguintes lendo-se no seu artigo 5 "que, na hipótese de ele primeiro outorgante, C, falecer primeiro que sua mulher, segunda outorgante (a mãe da autora D. B), a donatária sua filha, A, a título de renda vitalícia, terá que entregar a sua mãe, a segunda outorgante D. B, e enquanto esta for viva, o rendimento total e ilíquido do prédio cuja raiz acaba de ser doada, cujos encargos nesta hipótese, ficarão a cargo da segunda outorgante". E lê-se no parágrafo único: "Se a representante legal de sua filha, A, for sua aludida mãe, esta cobrará os mesmos rendimentos como bens seus para todos os efeitos legais".
II - A questão da legitimidade que é objecto do recurso subestimado deve ser conhecida antes da questão de fundo a que se reporta o recurso principal na medida em que se aquele proceder fica prejudicado o conhecimento deste último.
Assim vem conhecer-se em primeiro lugar do recurso subordinado.
III - Nas acções de despejo, o sujeito activo da relação locatária é o senhorio.
Falecido o C foi quem outorgou o contrato de arrendamento terá, por morte dele, passado a ser senhorio da ré a ora autora A?
Esta é incapaz e a doação não foi aceite pois não chegou, sequer, a ser solicitada autorização ao Tribunal para esse efeito.
E seria necessária a aceitação para que a doação produzisse os seus efeitos?
As pessoas que não tem capacidade para contratar não podem aceitar doações com encargos senão por intermédio dos seus representantes legais.
Porém, as doações feitas a tais pessoas produzem efeitos independentemente de aceitação em tudo o que aproveite aos donatários (artigo 951 n. 1 e 2 do Código Civil).
As doações podem ser puras ou, conforme dispõe o artigo 693 n.1 do Código

Civil, oneradas com encargos.
E, conforme diz Antunes Varela, "dentro deste conceito do encargo ou modo como simples ónus limitação ou restrição da liberalidade cabem tanto as prestações que saem das forças da própria doação (do casco ou raiz dos bens doados ou dos seus rendimentos) como aquelas que hão-de ser realizadas à custa de outros bens do donatário.
Doação com encargos tanto é, por conseguinte, aquela em que o donatário se compromete a dar ao doador ou a terceiro durante certo prazo uma quota parte dos rendimentos da coisa ou soma doada como aquela em que o donatário de um prédio urbano se obriga a pagar as dívidas do doador, a mandar rezar uma tantas missas por alma deste ou a distribuir todos os anos certo bolo pelos pobres da freguesia" (vid R.L.J ano 102, páginas 39 e 40).
IV) - Ao lado da doação com encargos há a doação feita com reserva de determinados direitos. São figuras diferentes, referindo-se a esta os artigos 958 e 959 do Código Civil.
Nelas - reserva de usufruto ou de outro direito real - não se configura uma doação com encargos já que ao donatário não se impõe qualquer obrigação.
Não fica, portanto, o donatário vinculado a nenhum dever de prestar.
Na hipótese restante o doador C impôs à donatária, a ora autora, a obrigação de entregar a sua mãe e enquanto ela for viva, a título de renda vitalícia, o rendimento total e ilíquido do prédio cuja raiz lhe foi doada.
Ao impor esta obrigação à donatária, o doador fez-lhe uma doação com encargos.
È certo que o rendimento sai do bem doado mas tal facto é absolutamente irrelevante para qualificar a doação uma vez que é indiferente que o pagamento seja feito com o rendimento do objecto doado ou com outros bens do donatário.
V - A obrigação imposta à donatória de entregar a sua mãe, após a morte do pai e enquanto ela for viva o rendimento ilíquido do prédio doado tem, pois, a natureza de cláusula modal.
Integra-se no conceito de cláusula modal, tal como vem estabelecido no artigo 963 n. 1 do Código Civil.
Sendo onerado com encargos, a doação tinha de ser aceite, sob pena de não produzir os seus efeitos.
Como a donatária era incapaz e não foi requerida ao Tribunal autorização para a aceitação, a declaração caducou, não produzindo quaisquer efeitos (artigo 945 do Código Civil).
Não produzindo a doação quaisquer efeitos em relação à autora, esta não pode invocar a qualidade de proprietária do prédio ou de senhorio da ré nem dizer que o arrendamento foi feito por um mero usufrutuário.

Daí que não tenha legitimidade para, como autora, intentar a acção.
Julgada a autora parte ilegítima fica prejudicado o conhecimento do recurso principal, ou seja o recurso por ela interposto.
VI - Pelo exposto concede-se a revista relativamente
ao recurso subordinado absolvendo-se a ré da instância e não se conhece do recurso interposto pela autora.
Custas pela autora.
Lisboa, 9 de Junho de 1994
MÁRIO CANCELA,
MÁRIO NORONHA,
FIGUEIREDO DE SOUSA.

Decisões Impugnadas:
I - Sentença de 16 de Abril de 1992 do 7. Juízo Cível, Lisboa, 3. Secção;
II - Acórdão de 1 de Julho de 1993 da Relação de Lisboa.