

Supremo Tribunal de Justiça
Processo nº 082841

Relator: CARLOS CALDAS

Sessão: 09 Março 1993

Número: SJ199303090828411

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: REVISTA.

Decisão: NEGADA A REVISTA.

REIVINDICAÇÃO

ARRENDAMENTO PARA HABITAÇÃO

PROVAS

Sumário

I - De acordo com o disposto no Decreto-Lei n. 13/86, de 23 de Janeiro e artigo 6 do Decreto-Lei n. 321-B/90, de 15 de Outubro, o contrato de arrendamento para habitação pode ser provado por qualquer meio de prova, sendo imputável ao senhorio a falta da sua redução a escrito e só podendo invocar a sua nulidade o locatário, pelo que as respostas aos quesitos onde se provou a existência do contrato, são de manter.

Texto Integral

Acordam no Supremo Tribunal de Justiça:

Na comarca da Chamusca, A e esposa B propuseram acção com processo ordinário contra C, alegando serem donos e legítimos proprietários do prédio urbano que identificam e que a ré ocupava a cave do mesmo por mero favor, recusando-se a sair dali, pedindo a final, que sejam reconhecidos como proprietários e a ré condenada a entregar a cave.

A ré contestou alegando ser inquilina.

Houve réplica e o processo seguiu seus trâmites, vindo a ser proferida sentença que julgou a acção improcedente e condenou os autores como litigantes de má fé.

Recorreram os mesmos, mas a Relação confirmou o decidido na 1 instância. Pedem agora revista e, na respectiva minuta, formulam as seguintes conclusões:

1- Este tribunal pode pronunciar-se sobre a questão de ter havido erro na apreciação das provas e na fixação dos factos de tiver havido ofensa duma disposição expressa da lei que exija certa espécie de prova para a existência

dos factos ou que fixe a força de determinado meio probatório, nos termos do artigo 722, n. 2 do Código de Processo Civil;

2- A recorrida invocou um contrato de arrendamento supostamente celebrado em 1970;

3- E é certo que, tanto o artigo 1088 do Código Civil em vigor na altura, como o Decreto-Lei 321-B/90, em vigor aquando da declaração da existência do contrato de arrendamento, estabelecem que o contrato de arrendamento deve ser reduzido a escrito e só pode provar-se mediante exibição do recibo de renda;

4- As instâncias consideraram que o diploma aplicável neste caso era o Decreto-Lei 13/86 que instituiu a liberdade probatória quanto à demonstração da existência do contrato;

5- Porém, referindo-se este diploma à aplicabilidade do respectivo regime nos arrendamentos existentes à data da sua entrada em vigor, esse regime não deve considerar-se extensivo aos contratos cuja existência foi declarada posteriormente já na vigência do Decreto-Lei 321-B/90 como é o caso dos autos;

6- Sendo este último o aplicável, à face do artigo 364 do Código Civil estava vedado ao inquilino fazer a prova do contrato por outros meios que não o documento escrito ou o recibo de renda;

7- Tendo as instâncias fundamentado em declarações de um terceiro para dar a existência do contrato por provada, violaram-se os referidos normativos, impondo-se a revogação.

Não contra-alegou a ré.

Apreciando e decidindo, há que referir os factos dados como provados que são os seguintes:

Os autores, por si e antecessores, desde há mais de 30 anos que vêm actuando pela forma correspondente ao exercício do direito de propriedade sobre o prédio urbano sito em Chamusca, freguesia de Argoncilhe,

Feira, constituído por uma casa formada de cave ampla e de rés-do-chão com cinco divisões, destinada a habitação, a confrontar de norte com caminhos, sul com

Quintino de Castro, nascente e poente com D, inscrito na matriz sob o artigo 1403.

Agindo assim os autores e antecessores com plena consciência de que não lesavam nem lesam direitos de quem quer que seja, sem terem utilizado a força, à vista de toda a gente, sem oposição de quem quer que seja e ininterruptamente;

A ré vive na cave desse prédio com uma filha e com a sua ex-sogra;

Foi a ré casada com o irmão do autor E tendo o casamento sido dissolvido por

divórcio decretado por sentença de 25 de Julho de 1984, transitada em 10 de Outubro de 1984 (respostas aos quesitos 1 e 2 e documentário de folhas); Quando o dito irmão do autor regressou do serviço militar, por volta de 1970, a ré e o seu então marido, acordaram verbalmente com os autores a troco de 500 escudos mensais, em passar a utilizar a cave do prédio referido (resposta ao quesito 12);

A pedido do seu ex-marido, a ré consentiu que os pais do autor viessem, como vieram, viver com eles, na cave o que ainda hoje sucede quanto à mãe do autor (resposta aos quesitos 6, 14 e 15);

A ré e o seu marido, enquanto viveram juntos, entregaram aos autores diversas quantias de 500 escudos, como pagamento das rendas mensais (resposta ao quesito 13);

O marido da ré deixou de viver na cave, após o divórcio de ambos (resposta ao quesito 8);

Após o divórcio da ré, o autor marido solicitou-lhe que deixasse a cave e que fosse morar para outro lado (resposta ao quesito 10);

A partir de Março de 1981, a ré efectuou o depósito de rendas a que respeitam os documentos de folhas 70 a

188, acto de que os autores tiveram conhecimento, tendo tal acontecido por estes se recusarem a receber os respectivos montantes (respostas aos quesitos 17, 18 e 20);

A ré, intitulando-se arrendatária da respectiva cave, intentou uma acção com processo sumário que corre seus termos, na qual exige que os autores realizem obras nessa cave (resposta ao quesito 11 e certidão de folhas 57 e seguintes).

Na 1 instância e perante os factos provados, entendeu-se que existia um contrato de arrendamento e que por tal ficavam os autores impedidos de reivindicar a cave ocupada pela ré; apesar de não ser contestado o direito de propriedade invocado pelos autores.

Ao apelar, os autores defenderam que as respostas aos quesitos 12 e 13 deviam ter sido negativas pois que não se podia fazer a prova do arrendamento com base no depoimento de testemunhas e na carta de folhas 69 subscrita e elaborada pelo ex-marido da ré.

O arrendamento só podia provar-se com a exibição de recibo de renda, dado o disposto no artigo 1088 do

Código Civil (vigente à data da celebração do discutido contrato).

No acórdão, ora em recurso, entendeu-se que era aplicável o artigo 1 do Decreto-Lei 13/86 de 23 de

Janeiro, pois que embora este diploma tivesse sido revogado pelo artigo 3, n. 1

alínea g) do Decreto-Lei

321-B/90 ficaram ressalvados, quanto à aplicação daquele artigo 1, os contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do último Decreto-Lei como estipula o artigo 6 do mesmo diploma preambular do R.A.U.. Conforme dispõe o n. 2 do artigo 722 do Código de Processo Civil, o tribunal de revista pode pronunciar-se sobre se houve erro na apreciação das provas e na fixação dos factos materiais da causa quando tenha havido ofensa duma disposição expressa da lei que exija certa espécie de prova para a existência de um facto ou que fixe a força de determinado meio de prova.

A ré não juntou aos autos qualquer recibo de renda e, os quesitos 12 e 13 foram dados como provados, com fundamento no depoimento de testemunhas, nomeadamente do ex-marido da ré e na carta por este escrita, de folhas 69 e nos depósitos de renda - folhas 70 a 188.

A única questão que se levanta é a de saber se com tais provas se podiam dar como provados os referidos quesitos 12 e 13.

Vejamos pois.

Dispunha o artigo 1088 do Código Civil que "se o arrendamento for válido independentemente de titulo escrito e este não existir, o arrendatário só pode provar o contrato desde que exhiba recibo de renda".

No arrendamento para habitação, "o contrato respectivo podia ser apenas verbal, mas o arrendatário só provava a existência do mesmo contrato desde que exhibisse o recibo de renda que era aliás, mera formalidade probatória e não formalidade substancial.

O Código não considerava essencial qualquer formalidade externa para a validade do contrato de arrendamento (regra da consensualidade) salvo nos casos previstos no artigo 1029 em que era exigida escritura pública.

Surgiu, porém, o Decreto-Lei 445/74, de 12 de Setembro cujo artigo 14 dispunha que "de futuro os contratos de arrendamento para habitação constarão obrigatoriamente de documento assinado por ambos os contratantes".

Passava, assim, a ser obrigatório o contrato escrito nos arrendamentos habitacionais.

Com a finalidade, apregoada no seu preâmbulo, de proteger o direito à habitação e defender as classes economicamente mais desfavorecidas, surge depois, o Decreto-Lei 188/76, de 12 de Março, cujo artigo 1 no seu número 1, reafirmou o principio de que o contrato de arrendamento para habitação seria sempre reduzido a escrito.

Porém, e conforme o n. 2 do mesmo artigo 1, a falta de contrato escrito

presumia-se imputável ao locador e a respectiva nulidade só podia ser invocada pelo locatário.

Conforme o n. 3, o dito locatário podia provar a existência do contrato por qualquer meio de prova admitida em direito, desde que não tivesse invocado a nulidade.

O artigo 2, n. 1 manda aplicar o disposto no n. 3 do artigo anterior aos arrendamentos já existentes mesmo que haja acção pendente, ainda que já decretada a entrega de prédio, desde que não efectuada.

Isto significava que mesmo para arrendamentos anteriores ao dito diploma, o locatário podia provar a existência do contrato respectivo com qualquer meio de prova admitida em direito e não, apenas, através da exibição do recibo de renda. Assim implicitamente era revogado o disposto no artigo 1088 do Código Civil.

Nesta sequência de diplomas legais sobre o arrendamento para habitação e com a finalidade, além de outras, de consolidar normas dispersas por outros diplomas, que são revogados, é publicado o Decreto-Lei 13/86, de 23 de Janeiro (que revogou o Decreto-Lei 188/76 (no artigo 21) cujo artigo 1 dispõe, no n. 1, que o contrato de arrendamento para habitação será sempre reduzido a escrito, sendo, conforme o n. 2, a falta de contrato escrito presumidamente imputável ao senhorio e só podendo a respectiva nulidade ser invocada pelo arrendatário.

No n. 3 dispõe-se que "o arrendatário pode provar a existência do contrato por qualquer meio de prova admitido em direito, desde que não haja invocado a nulidade.

Conforme o n. 4, o disposto no n. 3 é aplicável aos arrendamentos já existentes à data da entrada em vigor do Decreto-Lei 13/86.

O Decreto preambular do R.A.U. - Decreto-Lei 321-B/91 de 15 de Outubro - no seu artigo 3, n. 1, alínea j) revogou o Decreto-Lei 13/86, mas ficaram ressalvados junto à aplicação do artigo 1 deste diploma os contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do R.A.U., dado o estipulado no artigo 6 do mesmo diploma preambular.

Quer dizer: com a entrada em vigor do R.A.U. os contratos de arrendamento urbano devem ser celebrados por escrito, - artigo 7 - mas mantém-se o disposto no artigo 1 do Decreto-Lei 13/86 para os contratos de arrendamento celebrados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei 321-B/90.

Verifica-se assim, na sequência dos diplomas que enunciamos, o seguinte:

No Código Civil o contrato de arrendamento para habitação não tinha que ser reduzido a escrito, mas o locatário só podia provar a sua existência através da exibição do recibo de renda.

A partir do Decreto-Lei 445/74 passou a ser obrigatório que o dito contrato

fosse reduzido a escrito.

Porém, o locatário podia provar, a partir do Decreto-Lei 188/76, a existência do contrato de arrendamento não reduzido a escrito - verbal - através de qualquer meio de prova admitida em direito, mesmo em relação a arrendamentos já existentes, o que foi reafirmado no Decreto-Lei 13/86 e se mantém com a entrada em vigor do R.A.U. para os arrendamentos pretéritos a este.

De onde se tem de concluir que um contrato de arrendamento verbal que se alega ter sido celebrado em

1970, pode ser provado através de qualquer meio de prova admitido em direito e não, apenas, com a exibição de recibo de renda.

Aqui chegados há que concluir que para provar os quesitos 12 e 13 não era necessário o recibo de renda, podendo sobre eles ser feita prova testemunhal.

Pelo exposto nega-se a revista confirmando-se o acórdão recorrido.

Custas pelos autores.

Lisboa, 9 de Março de 1993

Carlos Caldas;

Cura Mariano;

Joaquim de Carvalho.

Decisões impugnadas:

I- Sentença de 15 de Fevereiro de 1991 do 3 Juízo, 1 Secção do tribunal de Santa Maria da Feira;

II- Acórdão de 3 de Fevereiro de 1992 do tribunal da Relação do Porto, 3 Secção.