

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 0736562

Relator: COELHO DA ROCHA

Sessão: 19 Dezembro 2007

Número: RP200712190736562

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO.

Decisão: CONFIRMADA.

PROPRIEDADE HORIZONTAL

CONSERVAÇÃO

ENCARGOS

Sumário

I - O nº3 do art. 1424º do CC compreende, na sua previsão, quer as despesas de manutenção, quer as despesas de fruição, imputando tais encargos com partes comuns à responsabilidade dos condóminos que as usam exclusivamente, com exclusão dos demais condóminos.

II - Conforme a este normativo, as despesas de conservação e fruição de um terraço de cobertura que é de uso exclusivo de um condómino, incluindo a sua impermeabilização, correm por conta desse condómino.

III - Limitando-se a reproduzir o critério vazado neste preceito, não é nula a deliberação tomada pela assembleia de condóminos ao dispor que todos os titulares de fracções autónomas com direito ao uso exclusivo de terraços de cobertura, deverão promover a respectiva limpeza, manutenção e conservação, incluindo a impermeabilização dos mesmos terraços, encabeçando os respectivos custos.

IV - Mesmo que aquela deliberação estivesse ferida de alguma invalidade, sempre a mesma seria a de anulabilidade, "ut" art. 1433º, cuja invocação está sujeita ao regime previsto no seu nº4.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

Em 31.3.2006, no ..º Juízo do Tribunal Judicial da Póvoa de Varzim,
B..... intentou acção declarativa, com processo sumário, contra o
C....., sito nas Ruas e, na Póvoa de Varzim,

pedindo a condenação deste a

- realizar e custear as obras necessárias na parte comum do terraço de cobertura sito sobre as fracções U e T, propriedade da Autora, a fim de eliminar a infiltração de águas nestas e
 - a reparação dos danos causados no seu interior,
 - em prazo a fixar pelo Tribunal ;
- se não,
- pagar ao Autor uma indemnização:
 - necessária e suficiente, à reparação dos danos verificados no interior das suas fracções, no valor de € 3.837,68, mais IVA e
 - no valor relativo ao custo da eliminação das causas de infiltração de águas, a determinar em execução de sentença,

porquanto é dona das fracções U e T, de habitação, sitas no 2º piso, do prédio urbano em propriedade horizontal de tal Edifício. No interior delas, ocorrem infiltrações de humidade, proveniente da cobertura superior: terraço de uso exclusivo da fracção W; o que lhe causa danos, degradação e inabitabilidade. O que é do conhecimento do Administrador do Condomínio, que se recusa a reparar o terraço de cobertura e a repor o interior das suas habitações.

Contestando o Réu,

excepciona a sua ilegitimidade, por caber a legitimidade à condómina D....., dona das fracções localizadas imediatamente por cima das fracções da Autora, que é a responsável pela execução e pagamento das obras de manutenção e conservação de tais terraços; e a caducidade do direito da Autora de requerer a anulação da deliberação da assembleia de condóminos, de 12.7.2003, em que a Autora esteve presente, e da qual consta, além do mais, que o titular das fracções com direito ao uso exclusivo de terraços de cobertura “deverão promover a sua limpeza, manutenção e conservação, incluindo impermeabilização destes terraços e encabeçando os respectivos custos”; ainda impugna parcialmente os factos alegados, sendo certo que a Autora não alegou quaisquer factos que determinem a obrigação do Condomínio custear quaisquer reparações nas suas fracções. Deve ser absolvido da instância; se não, dos pedidos.

Respondeu a Autora ao excepcionado.

Proferiu-se saneador, no qual se julgou da improcedência da arguida excepção

de ilegitimidade, dando como verificados todos os pressupostos processuais. Não se procedeu nesta etapa processual à selecção da matéria de facto - art. 787º-2, CPrC.

Produzida prova em audiência de discussão e julgamento, o Tribunal teve por provado:

1.-Na CRP da Póvoa de Varzim, encontra-se inscrita a favor da Autora a aquisição por compra de duas fracções autónomas, para habitação, designadas pelas letras U e T, contíguas uma à outra, sitas no 2º piso do prédio urbano, constituído em propriedade horizontal, denominado C..... (doc. de fls. 67-76);

2.-A Autora adquiriu tais fracções, em estado de novas, ao empreiteiro que as construiu;

3.-Entre os anos 1 999 e 2 000, começaram-se a verificar infiltrações de humidade no interior das fracções; que se acentuaram, a partir de 2 003. Provinham do terraço de cobertura superior às fracções da Autora, de uso exclusivo da fracção W, relacionadas com a deficiente impermeabilização desse terraço, nomeadamente junto aos limites da fachada;

4.-As infiltrações provocaram danos nos tectos e paredes da sala e de dois quartos da fracção U e nos tectos e paredes de dois quartos da fracção T; agravados pelo aumento de pluviosidade; e originando a queda e degradação do papel que reveste as paredes, manchas nos cómodos afectados e tornando o interior das fracções bafiento e húmido;

5.-Para eliminação destes danos são necessários € 3.262,68.

6.-Foi efectuada uma peritagem pela companhia de seguros nas fracções U e T, não chegando a ser atribuída qualquer indemnização à Autora pelos danos existentes;

7.-A fracção W foi parcialmente impermeabilizada nos terraços e platibandas; não tendo sido efectuada qualquer intervenção na parte do terraço que directamente cobre as fracções U e T;

8.-O proprietário da fracção W não mantém desimpedida a tubagem de escoamento das águas pluviais;

9.-Na assembleia de condóminos do C....., de 12.7.2 003, foi deliberado, com abstenção das fracções T, U, W, AP, AQ, H, J, BG, AI, AC e CD e ainda de E..... e F....., e votos favoráveis das restantes fracções:

a).-que o chão das varandas deverá ser reparado pelos titulares das fracções que servem ou em que se encontram incluídas, por forma a que as mesmas passem a ter o mesmo caimento, em ordem a que a água não fique acumulada

no piso das mesmas varandas, levando o encaminhamento adequado;
b).-todos os titulares das fracções, com direito exclusivo dos terraços de cobertura, deverão promover a respectiva limpeza, manutenção e conservação, incluindo a impermeabilização dos mesmos terraços, encabeçando os respectivos custos;

10.-Nenhum condómino - incluindo a Autora - requereu a declaração de nulidade ou de anulação das deliberações tomadas na reunião da assembleia de condóminos, de 12.7.2003, ou participou nas despesas de conservação ou manutenção de terraços ou varandas de uso exclusivo de fracções respeitantes a outros condóminos;

11.-Por carta, datada de 7.11.2005, a Autora escreveu à Administração do C..... « venho na qualidade de proprietária das fracções U e T, sitas no 2º piso, do Edifício C....., comunicar e expor o seguinte:

Constata-se, de forma sistemática e grave, a infiltração de humidade nas identificadas fracções, provenientes do terraço de cobertura superior. Esta situação provoca danos nas minhas habitações, comprometendo progressivamente as condições mínimas de habitabilidade e degradando o seu interior, nomeadamente tectos e paredes.

Com a continuidade e frequência da chuva, verifica-se um agravamento das condições descritas, que carecem de célere intervenção no sentido de ser reparado o terraço que dá causa às infiltrações de humidade.

Tratando-se de partes imperativamente comuns do Edifício, e por isso da responsabilidade do Condomínio, nos termos das disposições legais que regem a propriedade horizontal, nomeadamente os artigos 1 421º-1 b) e 1 424º-1 CC, solicito a tomada das diligências necessárias a resolver a situação, no sentido da realização de obras no terraço e reposição do interior das fracções afectadas.

Atendendo a que os obras de impermeabilização a efectuar competem a todos os condóminos, solicita-se a marcação de reunião de assembleia geral de condóminos.

No caso de não serem empreendidas medidas imediatas, imputarei ao Condomínio a responsabilidade pelos prejuízos existentes e pelos que possam advir, decorrentes do agravamento das situações, pelos meios legais ao meu alcance ...».

12.-A Administração do Condomínio do C....., por carta, datada de 28.11.2005, respondeu à missiva enviada pela Autora, nos termos constantes dos documentos juntos a fls. 9-11, cujo teor se dá aqui como integralmente reproduzido, e nomeadamente « ... este assunto - o da manutenção dos terraços - designadamente o critério referente ao encabeçamento das despesas inerentes à respectiva manutenção e reparação, já foi objecto de

assembleia geral, tendo nela sido deliberado que relativamente aos casos em que há uso exclusivo dos mesmos terraços, a manutenção e reparação dos mesmos cabe aos condóminos a quem o uso exclusivo aproveita. Assim sendo, não convocarei nova assembleia geral para discutir este mesmo assunto ...».

Com base no que se sentenciou a improcedência da acção, absolvendo-se o Réu dos pedidos.

Inconformada, a Autora apelou; e, alegando, concluiu (art.s 684º-3 e 690º-1, CPrC):

-a situação em apreço - responsabilização pelas despesas com as obras de impermeabilização do terraço de cobertura, ainda que afecto ao uso exclusivo de um condómino - não se enquadra na previsão do nº 3, do art. 1424º, CC;
-a deliberação da assembleia de condóminos, de 12.7.2003, não prevalece ao imputar ao condómino a quem está afecto o uso do terraço de cobertura a obrigação exclusiva de suportar os encargos da sua reparação, pois é nula, impugnável a todo o tempo e por qualquer interessado.
Deve proceder a acção.

Contraalegando, o Réu pugna pela manutenção do julgado.

Conhecendo.

Não há impugnação recursiva da matéria de facto elencada em precedência e tida como provada na 1ª instância nem ora se oferece proceder, quanto a ela, a alguma alteração, pelo que traduz ela tudo quanto existe de factualidade que “ad quem” temos por assente.

Em 31.3.2006, deu entrada em Juízo a p. i.

Nesta peça processual deve a Autora formular o pedido [264º-1, 467º-1 e) e 498º-3, CPrC], que corresponde ao efeito jurídico que ela pretende retirar da acção, solicitando ao Tribunal a concessão de um determinado meio de tutela do direito subjectivo que invoca.

Condição essencial e indispensável é, pois, que as partes ponham ao Tribunal a questão que este há-se resolver. Isto é, que fixem, com precisão, os termos da controvérsia, alegando os factos-suporte das suas pretensões [art. 467º-1 d)].

A final, para a resolução das questões vertentes existem tão só os factos que foram considerados provados - e deixámo-los já transcritos - e que relevam, cabendo ao Tribunal indicar interpretar e aplicar-lhes as normas jurídicas correspondentes (art. s 264º-1, 659º-2 e 664º ib.)

Questão é, pois, a de saber sobre quem impende a responsabilidade pela realização e custeio das obras necessárias (de impermeabilização) do terraço de cobertura do prédio em propriedade horizontal, o qual (terraço) é do uso exclusivo da fracção W, bem como pela reparação dos danos causados no interior das fracções U e T, contíguas e imediatamente inferiores à W: à proprietária desta fracção, a quem está afecto o uso exclusivo do terraço de cobertura - como defende o Réu e foi deliberado na assembleia de condóminos, de 12.7.2003 - ou a todos os condóminos, em função do valor relativo das fracções, expresso em permilagem do valor total do prédio - como pretende a Autora ?

bem ainda (porque excepcionado pelo Réu, e não admitido pela Autora) a de se saber da (in)validade de tal deliberação da assembleia de condóminos que imputou aos titulares das fracções autónomas de uso exclusivo dos terraços de cobertura, o dever de suportarem os custos de impermeabilização dos mesmos.

No “quantum satis” a sentença recorrida soluciona tais questões, dando-lhes respostas e fundamentando-as adequadamente. Por isso, ora a confirmamos inteiramente remetendo para os seus fundamentos (art. 713º-5).

Reforçando a posição aí assumida na 1ª instância, ainda explicitaremos o seguinte.

Quanto à questão da nulidade ou anulabilidade da deliberação em causa e regime da sua invocação, ocorre evidenciar o que dispõe o art. 1 433º, CC, que estabelece uma disciplina específica para as deliberações tomadas em assembleias de condóminos, prevendo que as deliberações contrárias à lei ou aos regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis, a requerimento de qualquer condómino.

Leiamos:

- «1.-as deliberações da assembleia contrárias à lei ou aos regulamentos anteriormente aprovados são anuláveis, a requerimento de qualquer condómino que as não tenha aprovado;
- 2.-no prazo de 10 dias contados da deliberação, para os condóminos presentes ... pode ser exigida ao administrador a convocação de uma assembleia

extraordinária, a ter lugar no prazo de 20 dias, para revogação das deliberações inválidas ou ineficazes;

3.-no prazo de 30 dias, contados nos termos do número anterior, pode qualquer condómino sujeitar a deliberação a um centro de arbitragem.

4.-o direito de propor acção de anulação caduca no prazo de 20 dias contados sobre a deliberação da assembleia extraordinária, ou, caso esta não tenha sido solicitada, no prazo de 60 dias sobre a data da deliberação»

Como se vê, a sanção cominada é a anulabilidade da deliberação.

Mas deve entender-se que no âmbito deste art. 1 433º não estão compreendidas as deliberações da assembleia de condóminos que violem preceitos de natureza imperativa (v. g. quando a assembleia infrinja normas inderrogáveis, de interesse e ordem pública) ou as que tenham por objecto assuntos que exorbitam da sua esfera de competência (P. Lima e A Varela, CC Anotado, III, 2ª edição, pág. 447/8).

Nestas duas hipóteses a sanção aplicável é a nulidade da deliberação.

Só que o mencionado art. 1 424º, atinente ao regime da responsabilidade dos condóminos pelas despesas de conservação e fruição das partes comuns, não é uma norma de interesse e ordem pública, que estabeleça direitos inderrogáveis dos condóminos.

O art. 1 424º é antes uma norma dispositiva, relativa à responsabilidade dos condóminos pelas despesas de conservação e fruição das partes comuns de um edifício, que decorre dos princípios que este preceito normativo consigna: O princípio geral, aplicável à repartição das despesas necessárias á conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento dos serviços de interesse comum é o recurso à estipulação das partes (1ª parte do nº 1).

Na falta de disposição negocial, vigora, como primeira regra supletiva, o critério da proporcionalidade (2ª parte do nº 1); que só poderá ser alterado nos termos previstos no nº 2, mesmo art.).

A segunda regra supletiva, aplicável às partes comuns do prédio que apenas sirvam um ou alguns dos condóminos, é a que restringe a repartição dos respectivos encargos aos utentes dessas partes (nºs 3 e 4).

Quando ocorra violação destes seus preceitos apenas ocorre a anulabilidade da respectiva deliberação, caindo na previsão do citado art. 1 433º, com sujeição ao prazo de caducidade aí contemplado.

O texto da acta da assembleia de condóminos de 12.7.2003, na parte que ora

importa, consta do ponto 9. b) dos factos assentes já transcrito.

A Autora/apelante participou na assembleia e não impugnou a respectiva deliberação por qualquer forma nem arguiu qualquer falsidade ou desconformidade da acta em relação ao que, de facto, se passara na assembleia.

Como o prazo da impugnação da deliberação (art. 1 433º-4) começa a correr da tomada da deliberação pela assembleia, caducou o direito da Autora/apelante, por não ter solicitado a convocação da assembleia extraordinária a que alude o nº 2 do citado preceito e ter deixado decorrer mais de 60 dias sobre a data da assembleia de condóminos, de 12.7.2003, só tendo proposto a acção, em 31.3.2006.

Ao dispor sobre o regime de encabeçamento das despesas, a assembleia de condóminos dispôs sobre matéria que está no âmbito da sua competência; sendo que a forma como a assumiu ora está indiscutível pela transposição do tempo.

A fracção W foi parcialmente impermeabilizada nos terraços e platibandas, não o tendo sido na parte do terraço que directamente cobre as fracções U e T da Autora; sendo ainda certo que a proprietária da fracção W não mantém desimpedida a tubagem de escoamento das águas pluviais.

Nenhum condómino, incluindo a Autora, do Edifício participou nas despesas de conservação de terraços ou varandas de uso exclusivo de fracções pertencentes a outros condóminos. O que significa que os demais condóminos, em idênticas circunstâncias, cumpriram a disciplina contratualizada na deliberação tomada.

Quanto à questão primeira da natureza do espaço (terraço de cobertura) e responsabilidade pelos respectivos encargos, a sentença recorrida os definiu de forma que “ad quem” não merece nenhum reparo.

As fracções da Autora U e T são cobertas por uma placa que serve de terraço para serventia ou uso exclusivo da fracção W que as entesta por cima.

Cabe ao titular das fracções autónomas a quem aproveita em exclusividade o uso e fruição do terraço de cobertura, prover á sua manutenção ou reparação - di-lo o art. 1 424º (-3, como 2ª regra supletiva), com o que está sintonizada a deliberação “sub judice”.

O facto de estar em causa um elemento estrutural do Edifício não é decisivo para abalar o que se deixa referido na posição ora assumida, pois - bem se diz

- nas suas próprias fracções autónomas a Autora contém forçosamente elementos estruturais a cuja reparação poderá estar obrigada - a própria placa de piso v. g. nos casos em que tem de ser resguardada de rupturas nas canalizações embutidas, de forma a obviar à putrefacção da estrutura e à infiltração de água nas fracções autónomas inferiores.

Não obstante, se a placa de cobertura serve, mediatamente, os pisos inferiores, não é menos certo que serve, imediata e directamente, de forma exclusiva e muito particular - como terraço - o piso superior (fracção W), permitindo-lhe uma fruição de uma parte comum do edifício ao titular da fracção W que dela goza, em moldes diferentes de todos os outros; gerando esta fruição um desgaste da parte superior em proveito exclusivo de apenas um dos condóminos, que não se afigura ser de imputar aos demais.

Mas se a fracção W, por cima das fracções U e T da Autora, foi parcialmente impermeabilizada nos terraços e platibandas, porque o não foi na parte do terraço que directamente cobre as fracções U e T da Autora ?

Matéria provada não há que tal justifique; assentando nós que se trata, no caso, de “mera obra de impermeabilização” e nada mais; que, por equiparável, tal como a pintura das paredes de um terraço que também este protege, impedindo a degradação da estrutura, designadamente o apodrecimento do betão e do ferro da estrutura que o integra.

Assim, afinal, ambos tais actos de pintura e de impermeabilização têm idêntica função e finalidade, e, em si, integram a previsão legal do nº 3, do art. 1 424º citado.

Perfilhamos deste modo, as seguintes conclusões apresentadas:

-o nº 3, do art. 1 424º, CC compreende na sua previsão quer as despesas de manutenção quer as despesas de fruição, imputando tais encargos com partes comuns à responsabilidade dos condóminos que as usam exclusivamente, com exclusão dos demais condóminos;

-conforme a este normativo, as despesas de conservação e fruição de um terraço de cobertura que é de uso exclusivo de um condómino, incluindo a sua impermeabilização, correm por conta desse condómino;

-limitando-se a reproduzir o critério vazado neste preceito, não é nula a deliberação tomada pela assembleia de condóminos ao dispor que todos os titulares de fracções autónomas com direito ao uso exclusivo de terraços de cobertura, deverão promover a respectiva limpeza, manutenção e conservação, incluindo a impermeabilização dos mesmos terraços,

encabeçando os respectivos custos;

-mesmo que aquela deliberação estivesse ferida de alguma invalidade, sempre a mesma seria a de anulabilidade, “ut” art. 1 433º, cuja invocação está sujeita ao regime previsto no seu nº 4;

-este artigo estabelece um regime especial de arguição das invalidades das deliberações das assembleias de condóminos, estando a respectiva invocação subordinada aos prazos que ele próprio prevê;

-a previsão do art. 1 433º, por constituir um regime especial, afasta o regime do art. 286º;

-tendo a assembleia de condóminos tomado uma deliberação, em 12.7.2003, e tendo esta acção instaurada mais de 60 dias depois da deliberação (em 31-3-2006), e sem ter sido requerida assembleia extraordinária de condóminos, não pode a Autora invocar a invalidade da deliberação em causa, em virtude de ter caducado este direito.

Improcedem as conclusões da alegação do recurso.

Termos em que se decide, julgar improcedente a apelação e, em consequência, se confirma a sentença impugnada.

Custas pela Autora.

Porto, 19 de Dezembro de 2007

António Domingos R. Coelho da Rocha

Fernando Manuel Pinto de Almeida

Trajano A. Seabra Teles de Menezes e Melo