

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2478/17.4T8PTM.E1

Relator: FLORBELA MOREIRA LANÇA

Sessão: 25 Junho 2020

Votação: MAIORIA COM * VOT VENC

OBRIGAÇÃO REAL

PRAZO PRESCRICIONAL

CULPA

CONDOMÍNIO

PARTE COMUM DE PRÉDIO

DEVER DE VIGILÂNCIA

DEVER DE ZELO E APLICAÇÃO

OBRIGAÇÃO DE INDEMNIZAR

RESPONSABILIDADE CIVIL EXTRA CONTRATUAL

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

LEGITIMIDADE

RECONHECIMENTO DA DÍVIDA

Sumário

I. O facto de se estar perante uma obrigação genética e originariamente propter rem ou adveniente desta não determina automaticamente, de per si, que é aplicável o prazo de ordinário da prescrição (art.º 309.º), a responsabilidade civil contratual.

. II. Quando a culpa seja elemento relevante da obrigação a que fica adstrito o agente, há uma situação jurídica autónoma que não cabe no conceito de obrigação real, sendo que no caso de danos causados por coisa imóvel, responde quem tiver o dever de a vigiar, salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua. Não há aqui obrigação real, mas um dever autónomo de indemnização

III. A relação creditória propter rem prescinde da noção de culpa, quanto à prova do direito real e dos atos que o ofendem, mas não prescinde dessa mesma culpa quanto à existência de danos e direito a indemnização

IV. Os condóminos estão vinculados ao dever de manter, conservar e reparar as zonas comuns do edifício e incumprindo esse dever, por omissão negligente do zelo que lhe era exigível e possível na perspectiva e segundo o critério de um bom pai de família (art.º 487.º e 493.º do Cod. Civil), estão obrigados a indemnizar o condómino do dano que este sofreu no seu património como consequência directa dessa omissão ilícita e culposa.

V. Recai sobre os Condóminos a obrigação de indemnizar nos termos gerais do art.º 483.º do Código Civil o condómino que sofra prejuízos decorrentes dos danos produzidos na sua fração autónoma e provenientes de partes comuns.

VI. Esta obrigação de indemnizar pressupõe a verificação dos pressupostos gerais da responsabilidade civil extracontratual.

VII. O direito de indemnização prescreve no prazo de três anos, a contar da data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete.

VIII. Para haver reconhecimento do direito com eficácia de interrupção da prescrição, é necessário que haja, ao menos, através de factos, afirmações pessoais, comportamentos ou atitudes, o propósito de reconhecer o direito da parte contrária

IX. Não é qualquer reconhecimento da dívida que tem efeito interruptivo. É necessário que seja o próprio devedor a reconhecer o crédito e, ainda, que este reconhecimento seja efectuado perante o credor.

X. É por via deliberativa que o Condomínio se obriga seja perante um ou mais Condóminos seja perante terceiros, tendo o Administrador como funções as que a lei determina (cfr. art.º 1436.º do Cod. Civil) e tendo legitimidade para demandar ou ser demandado no termos preceituados no art.º 1437.º do Cod. Civil.

XI. Salvo deliberação da assembleia de condóminos, o administrador, enquanto órgão executivo do condomínio não pode invadir a esfera de competência deliberativa do condomínio.

XII. Ao Administrador do Condomínio cabe executar as deliberações da Assembleia, mas a esta cabe o poder exclusivo de usar o seu poder discricionário expresso na vontade colectiva dos condóminos que, votando, formam a deliberação. (sumário da relatora)

Texto Integral

Portimão - Juízo Local Cível - Juiz 2
Comarca de Faro

ACORDAM NA 1.ª SECÇÃO CÍVEL DO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA

I. Relatório

J... propôs a presente acção declarativa contra o Condomínio do Prédio sito na Torre ... - Estrela do Mar - Torralta - Alvor e Seguradoras ..., S.A., pedindo, a condenação dos RR. a pagar-lhe a quantia de € 14.988,00 e os juros vincendos sobre € 11.193,38 até integral pagamento, fundando-se, nomeadamente, nos art.ºs 483.º, 486.º, 493.º do Cod. Civil.

Para tanto alegou, em síntese, que é proprietário do apartamento 1004 sito no Condomínio Réu, que tal fracção sofreu infiltrações providas do terraço do prédio, que causaram danos e impuseram a realização de obras que os Réus, como lhes competiria, não custearam.

Citado, o Réu Condomínio contestou, invocando a prescrição do direito do Autor e impugnando a factualidade constante da petição inicial.

Por sua vez, a Ré Seguradora assumiu a existência da relação de seguro invocada no processo, convocou, também ela, a prescrição do direito do Autor e impugnou os termos do alegado na petição inicial.

Por despacho de 08.02.2018 foi ordenada a notificação do A. para se pronunciar, no prazo de dez dias, quanto à excepção da prescrição deduzida pelos RR..

O A. respondeu, pugnando pela não verificação da arguida excepção peremptória, já que o prazo de três anos não havia decorrido, atendendo a que ocorreram factos interruptivos desse prazo prescricional em 26.02.2011, 10.05.2011, 25.02.2012, 23.02.2013 e 06.02.2016, pelo “reconhecimento expresso e inequívoco do direito do A.”, praticado tanto pelo Administrador do Condomínio como pela Assembleia de Condóminos, mais alegando que a presente acção foi proposta nos dias 30 dias subseqüentes ao trânsito em julgado da sentença de absolvição da instância, mantendo-se os efeitos civis derivados dessa primeira causa proposta em 04.03.2016 contra os ora RR. Realizada a audiência prévia, foi proferido despacho saneador, que relegou para a sentença o conhecimento da invocada excepção peremptória da prescrição, foi fixado o objecto do litígio e fixados os temas de prova. Realizada audiência final, foi proferida sentença que, julgando a excepção peremptória improcedente, porquanto “(...) *uma vez que está em causa a reparação da fracção do Autor, na decorrência de infiltrações provenientes das partes comuns (em concreto do terraço - cfr. art. 1421.º, n.º1, al. b) do CC) que causaram estragos naquele imóvel, outra conclusão não resta tirar que não a de que datando as infiltrações de 2009 e estando nós perante uma obrigação propter rem, não se mostra decorrido o prazo de 20 anos referentes à prescrição aplicável aos autos*”, condenou “os Réus, solidariamente, a pagar ao Autor a quantia de 11 193,38 € (onze mil, cento e noventa e três euros e

trinta e oito cêntimos), acrescida de juros de mora, à taxa aplicável aos juros civis, desde 13/12/2010 - sobre o valor de 14 708,70 € - até 06/02/2016 e de 07/02/2016 até efectivo e integral pagamento, sobre o valor de 11 193,38 €.”.

Os RR. não se conformando com a decisão prolatada dela interpuseram recurso, apresentando alegações e formulando, o R., Condomínio, as seguintes conclusões:

“1. Vem o presente recurso interposto da D. Sentença proferida pelo Tribunal a quo para cujo teor se remete.

Posto isto,

2. O recorrente recorreu da matéria de direito, invocando a violação do disposto nos arts. 483º e 498º ambos do CC, por parte do tribunal recorrido.

Com efeito,

3. Entendeu o Tribunal a quo, na sentença impugnada, que, atentos os factos provados, estamos perante um dano resultante de violação contratual (por estarmos perante obrigações proter rem) por parte do R Condomínio e não perante responsabilidade extracontratual.

4. Motivos pelos quais, na esteira até do já decidido por Acordãos desse Venerando Tribunal, que o Tribunal a quo não se iria pronunciar sobre a exceção de prescrição, uma vez que o prazo legal para peticionar o direito seria de 20 anos e não 3 anos conforme alegam as partes Rés.

Porém,

5. Conforme decorre do teor do Ac. do TRE de 22.11.2018, em que foi relatora a Dra. Florbela Moreira Lança, no processo 689/17.1T8SSB.E1, em questão em tudo idêntica à dos presentes autos, entendeu por Ac. já proferido nessa mesma Relação o seguinte: “ (...) IV - Verificando-se que as invocadas omissões dizem respeito a um proprietário e a partes comuns de uma propriedade horizontal (cuja administração compete, nos termos do art.º 1430.º, n.º 1 do Cod. Civil, à assembleia dos condóminos e a um administrador) mostra-se assim definido o quadro jurídico de responsabilidade extra-contratual que permite conduzir à aplicação do quadro prescricional especial previsto no art.º 498.º do Cod. Civil.” (...).

6. E, ainda, entendemos, que, como é aliás a Jurisprudência dominante, as questões de infiltrações decorrentes de partes comuns de edifícios sujeitos ao regime da propriedade horizontal, que causem danos nas fracções autónomas de um ou mais condóminos, está sujeito ao regime da responsabilidade civil extracontratual, nesta esteira a propósito vide o Ac. do STJ de 12.10.2017, no Proc. nº 1989/09.0TVPRT.P2.S1, em que foi relator a Dra. MARIA DOS PRAZERES PIZARRO BELEZA, que em sumário dispõe o seguinte:

“Incumbindo a todos os condóminos o dever de conservação da partes comuns, recai sobre todos eles o dever de suportar as despesas

correspondentes à correcção de vícios de manutenção, bem como, verificados que estejam os pressupostos gerais da responsabilidade civil extracontratual, a obrigação de indemnizar os prejuízos que advenham da falta de reparação.”.

7. Assim sendo, entende o recorrente que o tribunal a quo mal andou ao decidir como decidiu, violando, pois, o disposto no art. 483º e 498º do CC, pois a decisão que aquele órgão jurisdicional devia ter tomada era no sentido que, perante o circunstancialismo factual provado, estávamos ante um quadro de responsabilidade civil extracontratual, previsto nos termos do disposto nos arts. 483º e ss do CC, acompanhando aquilo que é, ao fim ao cabo, a jurisprudência dominante.

8. Logo, estamos em crer que, as actas datadas de 25.12.2012, 23.2.2013 e 6.2.2016, não constituem o reconhecimento do Recorrente Condomínio para interromper a prescrição.

9. Desde logo atento a posição professada no Ac. do STJ de 23.9.1999, no Proc. nº 6193/98, em que foi Relator o Dr. GARCIA MARQUES;

10. Em que, se entende, salvo melhor opinião, que o conteúdo expresso nas actas de 2016, 2013 e mesmo de 2012, juntas nos presentes autos pelo A, não contém, pelo recorrente, quaisquer factos que revelam de forma inequívoca o conhecimento do vínculo ou a consciência da consistência jurídica da pretensão do A, em conformidade com o que pelo mesmo é aventado aos autos e petitionado.

11. Motivos pelos quais o recorrente entende que lhe assiste provimento à invocada exceção de prescrição do direito alegado pelo Autor.

Nestes termos e nos melhores de direito, com o douto suprimento de V. Exa., deve o presente recurso proceder, por provado, e, em consequência:

A) Ser a sentença recorrida revogada e substituída por outra que reconheça que, perante os factos provados, se está ante um quadro de responsabilidade extracontratual por factos ilícitos, absolvendo, o recorrente, do pedido aduzido aos autos pelo Autor, por efeito da prescrição,

B) Condenar-se o A em custas.

- Com o que se fará a tão costumada Justiça!!!”,

Já R., Seguradora, formulou as seguintes conclusões:

“O presente recurso tem como objeto a apreciação de matéria de direito considerado pela douta Sentença de que se recorre, em especial no que concerne a prescrição do Direito invocado pelo Recorrido, bem como o momento de início da contagem dos juros moratórios e o valor sobre o qual os mesmos incidem. E, ainda a consideração da franquia contratada aquando da celebração do contrato de seguro entre a Recorrente e o Condomínio.

2. A responsabilidade do condomínio em suportar o custo das obras para reparação dos danos provocados pelas infiltrações e uma responsabilidade

extracontratual por factos ilícitos.

3. O prazo de prescrição do direito que o Recorrido pretende exercer nos presentes autos e de 3 anos, o qual se iniciou no momento que este teve conhecimento do direito que lhe competia, o que ocorreu no dia 23/12/2009.

4. Em 26/02/2011 o condomínio reconheceu a responsabilidade pelo presente sinistro, sendo que posteriormente a esta data, nunca o Condomínio voltou a reconhecer a responsabilidade pelo sinistro ou pelos danos reclamados pelo Recorrido.

5. A Recorrente assumiu a responsabilidade pelo sinistro, pela última vez, em 10/05/2011.

6. A prescrição do direito alegado pelo Recorrido interrompeu-se, relativamente a Recorrente em 10/05/2011 e, relativamente ao Condomínio em 26/02/2011, recomeçando a contagem dos prazos nessas datas, nos termos do disposto no artigo 326.º, n.º 1 do Código Civil,

7. A data em que foi proposta a acção judicial que deu origem ao processo n.º 551/16.5T8PTM o direito do Recorrido já se encontrava prescrito, relativamente a Recorrente, desde 10/05/2014, e, relativamente ao Condomínio desde 26/02/2014, pelo que a prescrição não se interrompeu com a propositura da acção e, como tal, o direito invocado pelo Recorrido se encontra prescrito desde 10/05/2014 relativamente à Recorrente desde 26/02/2014 relativamente ao Condomínio.

8. Resultou demonstrado nos presentes autos que o contrato de seguro celebrado entre a Recorrente e o Condomínio e que está em causa nos presentes autos foi celebrado com uma franquia de € 250,00 por sinistro, a qual terá que ser descontada a qualquer indemnização que venha a ser arbitrada ao Recorrido.

9. Os juros moratórios apenas são devidos a partir da data da citação, pelo que tendo a Recorrente sido citada para a presente acção no dia 27/10/2017, só a partir desta data e que são devidos juros de mora.

10. Tendo em consideração o pedido e o alegado pelo Recorrido no artigo 66º da Petição Inicial, os juros de mora terão de ser contabilizados só sobre o montante de € 11.193,38, uma vez que este recebeu a quantia de € 3.515,32 em 06/02/2016, data anterior a citação da Recorrente.

11. Contudo, tendo em consideração a franquia contratada, a Recorrente apenas poderá ser responsabilizada pelo pagamento de juros de mora sobre a quantia de € 10.943,38, (única quantia que, tendo em consideração o decidido nos presentes autos, estava em dívida pela Recorrente, a data de 13/12/2010.

12. A dita sentença recorrida violou o disposto nos artigos 323º, n.º 1, 325º, n.º 1, 326º, n.º 1, 498º, n.º 1 e 805º, n.º 4 do Código Civil.

NESTES TERMOS e nos melhores de direito, que V. Exas. Mui doutamente

suprirão, deve ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se a Douta Decisão recorrida, e conseqüentemente absolver-se a Recorrente do pedido, fazendo-se assim A COSTUMADA JUSTIÇA”.

O apelado respondeu às alegações, concluindo:

“1ª As questões objecto do recurso são a prescrição do direito invocado pelo Recorrido, a suposta desconsideração da franquia estipulada no contrato de seguro, o momento do início da contagem dos juros de mora e o valor sobre o qual os mesmos incidem.

2ª Não vêm impugnadas as respostas dadas na primeira instância às questões da verificação de um facto ilícito, imputável ao lesante, que resultou num dano para o lesado, verificando-se nexó de causalidade entre o dano e o facto, nem o quantum dos danos a ressarcir.

3ª O recurso visa somente a apreciação da matéria de Direito, não tendo sido impugnada a factualidade provada, que assim se tem por definitivamente fixada.

4ª A obrigação de reparar as partes comuns do edifício constituído em propriedade horizontal e a obrigação de indemnização em resultado dos danos sofridos em consequência da omissão dessa obrigação constituem ambas obrigações propter rem.

5ª A responsabilidade dos Recorrentes deve ser apreciada à luz da responsabilidade civil contratual ou obrigacional, na qual está em causa o não cumprimento de uma obrigação previamente existente, com origem numa relação ou situação jurídica entre pessoas previamente vinculadas, seja por lei, por contrato ou por outro negócio jurídico, como sucede com as obrigações propter rem.

6ª É, conseqüentemente, aplicável nos autos o prazo ordinário de prescrição de 20 anos, estabelecido no art. 309º, e não o prazo de três anos fixado no nº 1 do art. 498º, ambos do Código Civil, pelo que o direito do Recorrido não está prescrito.

7ª Ainda que fosse aplicável o prazo prescricional de três anos, o direito do Recorrido não se extinguiu por ter ocorrido, sucessivamente, a interrupção desse prazo por efeito do reconhecimento do seu direito, a 25/02/2012, a 23/02/2013 e a 06/02/2016, e, por último, por efeito da citação das Recorrentes no Processo nº 551/16.5T8PTM, a 08/03/2016 e 10/03/2016, cujos efeitos se mantêm por a actual ter sido intentada dentro dos 30 dias subsequentes ao trânsito em julgado da sentença de absolvição da instância naquele proferida.

8ª A decisão recorrida já albergou a pretensão da Seguradora Recorrente de ser descontada à indemnização que venha a ser arbitrada a franquia de € 250,00 estabelecida no contrato de seguro celebrado entre a Recorrente e o

Condomínio.

9ª O Recorrido interpelou extrajudicialmente as Recorrentes para o pagamento ainda em 2010 e o seu crédito já se havia tornado líquido, se não antes, pelo menos a partir da data em que foi pago o custo da reparação (13/12/2010), pelo que já existia mora na data da citação, nos termos art. 805º, nºs 1 e 3, do Código Civil,

10ª Assiste, assim, ao Recorrido direito a juros moratórios nos exactos termos determinados pela sentença a quo, sobre € 14.708,70 desde 13/12/2010 (por esta ser a data em que o Recorrido pagou ao empreiteiro o preço da reparação e atento o princípio do pedido) até 06/02/2016 (por ser a data em que o Recorrido “recebeu”, por efeito da compensação de créditos com o Condomínio, a quantia de € 3.515,32 paga pela Seguradora) e sobre € 11.193,38 a partir de 07/02/2016.

11ª Improcedem, assim, in totum, as conclusões dos Recorrentes, tendo a decisão impugnada feito correcta interpretação e aplicação da lei aos factos dados como provados.

Termos em que, e sempre com o mui douto suprimento de V.Exas., deverá ser negado provimento à presente apelação, como é de DIREITO e de JUSTIÇA!”.

Cumprido decidir, tendo em conta a mudança de Relatora, por vencimento.

II. Objecto do Recurso

Sendo o objecto do recurso definido pelas conclusões das alegações, impõe-se conhecer das questões colocadas pelos recorrentes e as que forem de conhecimento oficioso, sem prejuízo daquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras (art.º 608.º, n.º 2, 609.º, 635.º, n.º 4, 639.º e 663.º, n.º 2 do CPC).

São questões a decidir:

- Prazo de prescrição do direito de indemnização que o Autor pretende efectivar perante os Réus e,
- Concluindo-se que o prazo de prescrição é de 3 anos, verificar da existência de actos interruptivos daquela prescrição;
- Decidindo-se pela não verificação da prescrição do direito do A. apreciar da assertividade da sentença recorrida quanto à franquia e aos juros.

III. Fundamentação

1. De Facto

Na sentença recorrida foi julgada **provada** a seguinte factualidade:

1.1. Na reunião da assembleia de condóminos do Réu Condomínio, que teve lugar no dia 14/02/2015, a sociedade «F... - Administração de Condomínios, Lda.», foi eleita para o biénio 2015/2016 como administradora do condomínio - cfr. fls. 13 e ss.;

- 1.2.** Na reunião do mesmo órgão que teve lugar no dia 25/02/2017, essa sociedade foi eleita para o ano de 2017 como administradora do condomínio, funções que exerce actualmente - cfr. fls. 17 e ss.;
- 1.3.** Pela inscrição Ap. 3 de 24/05/1968 foi registada a favor de N... - que também usou N... - a aquisição por compra da fracção autónoma designada pelos algarismos e letra "10-A", correspondente ao décimo andar direito retaguarda sul - cfr. fls. 22 e ss. e 221 e ss.;
- 1.4.** Essa fracção é também designada no âmbito do condomínio por fracção 1004;
- 1.5.** O Condomínio Réu celebrou com a Seguradora «... - Companhia de Seguros, S.A.» o contrato de seguro titulado pela apólice nº 32.28108345, do ramo multi- riscos/habitação, com um plano de coberturas denominado «Multiglobal Condomínio», que tinha como objecto o respectivo edifício, constituído pelas partes comuns e pelas fracções autónomas, e que cobria, designadamente, a responsabilidade civil do condomínio pela reparação de danos causados a terceiros - considerando-se terceiros cada um dos condóminos -, pelo edifício ou partes dele, incluindo danos por água, com uma franquia de € 250,00 por sinistro, apólice que teve início a 09/10/2008 e que a 23/12/2009 se encontrava em vigor - cfr. fls. 186 e ss.;
- 1.6.** A 24/01/2011, a seguradora «... - Companhia de Seguros, S.A.» incorporou-se por fusão na seguradora «A..., S.A.», com transferência global do seu património - cfr. fls. 27 e ss.;
- 1.7.** No âmbito dessa fusão, foi transferida para a «A... Seguros, S.A.» a apólice de seguro referida - cfr. fls. 27 e ss.;
- 1.8.** A 30/12/2016, a «A... Seguros, S.A.» incorporou-se por fusão na «Companhia de Seguros ..., S.A.», facto inscrito no Registo Comercial pela Inscrição 47 - OF. 20161230, quanto à primeira, e pela Inscrição 23 - Ap. 132/20161230, quanto à segunda - cfr. fls. 27 e ss.;
- 1.9.** No âmbito dessa fusão, foi transferida para a «Companhia de Seguros ..., S.A.» a apólice de seguro referida - cfr. fls. 27 e ss.;
- 1.10.** A 30/12/2016, a «Companhia de Seguros ..., S.A.» alterou a sua firma para «Seguradoras ..., S.A.», facto inscrito no Registo Comercial pela Inscrição 24 - Ap. 135/ 20161230 - cfr. fls. 27 e ss.;
- 1.11.** A 23/12/2009, verificou-se que existiam entradas de água na fracção "10-A", "chovendo" no hall de entrada e nos quartos de banho;
- 1.12.** Essas entradas provieram de infiltrações de água da chuva na estrutura do edifício, nomeadamente na cobertura e suas drenagens e na empena sudoeste, devido à insuficiente impermeabilização destas;
- 1.13.** A água que se infiltrou na fracção danificou tecto, paredes, porta, armário e pavimento da entrada, tectos do lavabo e da sala de banho e

armários instalados na parede sudoeste da cozinha;

1.14. No mesmo dia 23/12/2009, a situação foi comunicada à administração do condomínio Réu, que tomou conhecimento a 29/12/2009 – cfr. fls. 30 (v.);

1.15. A administração do condomínio fez a participação do sinistro à Seguradora «G...»;

1.16. A 27/02/2010, reuniu a assembleia de condóminos do Condomínio Réu, de cuja acta consta, designadamente, o seguinte: “No ponto quarto – Ponto da situação das obras do edifício: (...) Foi ainda dado conhecimento que tiveram de ser feitas obras extras para resolver um problema com um tubo de descarga da água da chuva do terraço. Mais se informou que o referido tubo estava, a meio do edifício e junto ao terraço. Destas obras ainda não tinha sido apresentado o seu valor à administração, mas que por serem de carácter urgente e inadiável foram já executadas. (...) No quinto Ponto – Análise e discussão e votação do Orçamento Extraordinário para 2010: quanto ao isolamento do terraço a assembleia aprovou suspender a discussão sobre o isolamento da cobertura até verificar se a reparação da tubagem partida e agora reparada estancava as infiltrações de água em alguns apartamentos” – cfr. fls. 33 e ss.;

1.17. A 02/04/2010, a proprietária da fracção, N..., constituiu seu procurador seu filho J..., ora Autor, para em seu nome e representação praticar todos os actos de administração ordinária e extraordinária do imóvel – cfr. fls. 38;

1.18. A 07/04/2010, o Autor enviou à administração do condomínio email, recebido no mesmo dia, com fotografias dos danos sofridos no apartamento – cfr. fls. 38 (v.) e ss.;

1.19. A 15/04/2010, o Autor obteve orçamento para reparação dos danos, no montante de 12.155,95 € acrescido de IVA à taxa em vigor – cfr. fls. 40 e ss.;

1.20. No mesmo dia, o Autor enviou à administração do condomínio, que o recebeu, email com o orçamento – cfr. fls. 42 e ss.;

1.21. A 11/06/2010, P..., da F..., Lda., remeteu ao Autor um e-mail que consta de fls. 43 e se dá por reproduzido, onde entre o mais se exarou o seguinte: “(...) Se pretender começar as obras necessárias no seu apartamento, pode começar pois assim que receber a indemnização por parte da seguradora será lhe pago esse valor (...)”;

1.22. As obras de reparação tiveram lugar no final de Junho de 2010;

1.23. Foram realizadas a substituição integral do tecto de pladur e a substituição da forra de madeira da entrada, a remoção e substituição do pladur no tecto e respectiva pintura no lavabo, a substituição de roda-pé e reparação da parede da entrada, a substituição do pavimento em linóleo e a rectificação do pavimento para receber o mesmo, a substituição do painel da porta de entrada, a substituição da forra de madeira e envernizamento da

parede sueste da cozinha, a substituição de pladur do tecto da sala de banho e respectiva pintura, a substituição integral do móvel de entrada e a substituição da cerâmica do WC - cfr. fls. 40 e ss.;

1.24. Por carta de 13/10/2010, a administração do condomínio Réu comunicou à proprietária da fracção que a seguradora apenas iria pagar a indemnização de 3 515,32 € - cfr. fls. 43 (v.);

1.25. A 22/10/2010, o ora Autor enviou à administração do condomínio carta que esta recebeu a 29/10/2010, declarando, além do mais, que se aquela aceitasse o valor proposto pela seguradora, o condomínio ficaria responsável pelo remanescente - cfr. fls. 45 e 46;

1.26. Os trabalhos foram facturados à proprietária da fracção a 19/11/2010 por 14 708,70 €, valor pago pelo Autor, tendo sido emitido o respectivo recibo a 13/12/2010 - cfr. fls. 47 (f. e v.);

1.27. A 26/02/2011, reuniu a assembleia de condóminos do prédio dos autos, de cuja acta consta, designadamente, o seguinte: “No ponto quinto - Ponto da situação das obras extraordinárias no edifício: - Isolamento do Terraço de cobertura do edifício: (...) Na discussão deste trabalho foi analisada a situação do escoamento das águas pluviais do terraço, que está a ser feita por tubagem pelo interior do edificio [sic], causando constantes infiltrações nos apartamentos quando há ruptura na tubagem ou se deveria ser retirada dessa zona com a criação de outra tubagem pelo exterior do edifício. (...) Análise e discussão sobre o pagamento de indemnização à fracção 1004; neste ponto a administração explicou aos presentes a situação do sinistro ocorrido com a fracção referida. Disse que dada uma possível falha no isolamento ou na tubagem de escoamento da água da chuva do terraço tinha entrado água no apartamento provocando avultados estragos no seu interior. Mais disse que fez a respectiva participação ao seguro e que peritos da seguradora estiveram a fazer um levantamento dos estragos tendo avaliado os mesmos em 3.515,32 €. Referiu ainda que entre o sinistro e o desfecho da análise do perito da seguradora levou algum tempo, tendo o proprietário da fracção, após informação da administração, mandado executar os trabalhos necessários para ocupação do apartamento. Os valores apresentados pelo proprietário são de, 14.708,70€ (...). O proprietário exige que lhe seja pago o valor que despendeu. (...) De referir ainda que a administração fez a alteração do seguro para incluir este tipo de incidentes, havendo assim uma passagem da responsabilidade para a seguradora (...)” - cfr. fls. 48 e ss.;

1.28. A 05/04/2011, o Autor enviou carta à Seguradora, que a recebeu a 06/04/2011, reclamando o pagamento da indemnização da totalidade do valor da reparação efectuada, no montante de € 14.708,70, com cópias do orçamento, da factura e do recibo - cfr. fls. 51 e ss.;

1.29. A 20/05/2011, a administração do condomínio deu conhecimento ao Autor de resposta, datada de 10/05/2011, da ora 2.ª Ré à reclamação de 05/04/2011, confirmando o valor indenizado - cfr. fls. 56 e ss.;

1.30. A 25/02/2012, reuniu a assembleia de condóminos do prédio dos autos, de cuja acta consta, designadamente, o seguinte: “Compareceram ou fizeram-se representar os condóminos das seguintes fracções: (...) 1004 - D. N..., representada pelo Sr. J... (...). (...) No ponto quarto - Análise, discussão e aprovação de obras necessárias no edifício: (...) Análise e discussão sobre o pagamento de indemnização à fracção 1004: o representante do apartamento 1004 explicou mais uma vez todo o processo das infiltrações do seu apartamento desde do seu início até à presente data, alegando que quer ser ressarcido do valor do prejuízo e que por esse motivo não está a pagar o condomínio. (...) Foi colocada uma proposta à votação para solicitar uma nova participação ao seguro, sendo aprovada por maioria com a abstenção do apartamento 1004. Havendo um seguro no prédio, que cobre os riscos reclamados, o condomínio não pode assumir a responsabilidade que é da companhia de seguros, no entanto, a administração salientou que fará todos os esforços para que o condómino não saia prejudicado.” - cfr. fls. 57 e ss.;

1.31. A 11/08/2012, faleceu N... - cfr. fls. 62;

1.32. Sucederam-lhe como únicos herdeiros seus filhos, o ora Autor e seu irmão, M... - cfr. fls. 65 e ss.;

1.33. A 23/02/2013, reuniu de novo aquela assembleia de condóminos, de cuja acta consta, designadamente, o seguinte: “No ponto segundo - Análise das quotas em atraso, medidas a tomar: (...) As dívidas dos condóminos, em 31 de Dezembro de 2012, apresentavam os seguintes valores: (...) Apart. 1004 - D. N... - (...) (...) Foi também discutida a dívida do apartamento 1004 e explicadas as razões pelas quais ainda não tinha sido intentada a correspondente acção judicial, para o seu recebimento. Foi mais uma vez referido que houve infiltrações na cobertura dos quais resultaram danos no apartamento 1004, esses mesmos danos foram reportados à seguradora que assumiu os mesmos mas para os quais indemniza em valor inferior ao apresentado pelo condómino. Entendeu a assembleia que são assuntos distintos e que as quotas do condomínio deverão ser pagas, pois estão em atraso. No que diz respeito aos prejuízos os mesmos serão pagos pelo seguro em resultado do sinistro.” - cfr. fls. 66 (v.) e ss.;

1.34. O Autor não esteve presente nem representado na reunião referida em 34 - cfr. fls. 66 (v.) e ss.;

1.35. Por escritura de partilha de 14/03/2014, outorgada pelo Autor e seu irmão, foi adjudicada ao Autor a fracção autónoma dos autos - cfr. fls. 70 e ss.;

1.36. Essa aquisição foi registada a favor do Autor pela inscrição Ap. 401 de

2014/03/17 – cfr. fls. 84;

1.37. A 06/02/2016, a assembleia de condóminos reuniu novamente e da sua acta consta, nomeadamente, o seguinte: “Compareceram os condóminos das seguintes fracções: (...) 1004 – Sr. J... (...). No ponto segundo – Análise das quotas em atraso, medidas a tomar: neste ponto, a administração deu a palavra ao Sr. J..., proprietário do apartamento 1004, que explicou não ter pago os valores do condomínio, por existir um desentendimento nos valores pagos pela seguradora, na altura em que ocorreu a infiltração no seu apartamento proveniente do terraço do edifício. A administração informou que o condomínio recebeu da seguradora a quantia de 3.513,32 euros de indemnização para reparação do apartamento 1004, mas o proprietário nunca aceitou o referido valor, porque tinha feita a reparação do apartamento por sua conta tendo sido muito mais dispendiosa. (...)” – cfr. fls. 76 (v.);

1.38. A 2ª Ré pagou ao 1º Réu a indemnização de 3.515,32 € a 09/07/2010;

1.39. O 1º Réu não entregou a N... ou ao Autor a quantia paga pela seguradora;

1.40. Apenas a 06/02/2016 o 1º Réu emitiu recibo, em nome da falecida N..., no valor de 3.515,32 €, compensando esse montante com contribuições para o Condomínio referentes à fracção “10-A” (quotas semestrais, fundo de reserva, quotas extra para obras e consumos de electricidade e de água) de 01/01/2010 a 01/07/2012 – cfr. fls. 81;

1.41. Por petição inicial entrada em Tribunal a 04/03/2016, o Autor propôs contra o ora 1º Réu (Condomínio) e contra a Companhia de Seguros A..., S.A. acção declarativa de condenação com processo comum, que foi distribuída e correu os seus termos pelo Juízo Local Cível de Portimão – Juiz 1, com o número de Processo 551/16.5T8PTM, na qual peticionou a condenação daquelas a pagar-lhe a quantia de 14 256,90 € e os juros vincendos sobre 11 193,38 € até integral pagamento, a título de indemnização pelos danos no apartamento – cfr. fls. 84 e ss.;

1.42. As Rés foram citadas para essa acção a 08/03/2016 (o 1º Réu) e a 10/03/2016 (a 2ª Ré) – cfr. fls. 84 e ss.;

1.43. A 2ª Ré apresentou contestação a 03/05/2016, que consta de fls. 122 (v.) e ss. e que aqui se dá por reproduzida;

1.44. Por sentença de 07/07/2017, notificada às partes por ofícios elaborados a 11/07/2017 e que transitou em julgado a 29/09/2017, foi julgada “verificada excepção dilatória inominada, com fundamento em modificação objectiva da instância por alteração da causa de pedir inicialmente formulada, fora das situações previstas que possibilitam essa alteração, e, por conseguinte, absolvem-se da instância os Réus Condomínio do prédio sito na Torre ... – Estrela do Mar, Torralta, e Companhia de Seguros A..., S.A., agora

Seguradoras ... S.A.” – cfr. fls. 128 e ss.;

1.45. A presente acção foi instaurada em 23/10/2017 – cfr. fls. 31 (v.).

2. O Direito

1.ª Questão solvenda

Como observa FRANÇOIS OST, “O direito não é alheio ao (...) *fluir do tempo e o desgaste da memória* (...)”^[1].

Por isso, existem institutos como a prescrição que dão corpo aos efeitos erosivos do inexorável decurso do tempo^[2].

A prescrição assenta precisamente nesse facto jurídico – o decurso do tempo – e consubstancia-se na fixação de um prazo para o exercício do direito.

Como salienta ALMEIDA COSTA^[3] a prescrição “consiste no instituto por virtude do qual a contraparte pode opor-se ao exercício de um direito quando este se não verifique durante certo tempo indicado na lei e que varia consoante os casos”.

A prescrição é assim, em sede de direito civil, um dos efeitos do decurso do tempo na vigência dos direitos e obrigações disponíveis, concedendo a quem a invoca a faculdade de recusar o cumprimento da obrigação considerada prescrita ou opor-se ao exercício do direito reputadamente prescrito (n.º 1 do art.º 298.º, art.º 301.º, art.º 303.º e n.º 1 do art.º 304.º, todos do Cod. Civil)^[4], pretendendo-se, por esta via, sancionar a inacção ou a negligência do titular do direito no seu exercício e assegurar a estabilidade e a segurança das relações jurídicas^[5], consagrando a lei diversos prazos de prescrição na adaptação da situação de direito à situação de facto de não exercício do direito pelo seu titular durante certo lapso de tempo.

A prescrição assim denomina-se extintiva do direito invocado, por contraponto à prescrição presuntiva.

A prescrição extintiva consubstancia uma excepção peremptória cujo conhecimento officioso está vedado ao tribunal (art.ºs 576.º, n.º 3 e 579.º do CPC e art.º 303.º do Cod. Civil).

A questão que importa decidir é pois, a de saber qual o prazo prescricional aplicável ao direito do A. a ser indemnizado pelos danos ocorridos na sua fracção autónoma, provocados pelas infiltrações de água da chuva na cobertura do edifício, drenagens e na empena sudoeste, devido à insuficiente impermeabilização destas, sendo certo que o pedido formulado pelo A. é o da condenação solidária do condomínio e da seguradora a pagar-lhe o que havia despendido na reparação do danos ocorridos na sua fracção autónoma.

Vejamos.

Na propriedade horizontal coexistem num mesmo edifício formando um conjunto incindível, os direitos de propriedade exclusiva dos condóminos

sobre as respectivas fracções autónomas e os direitos dos mesmos condóminos sobre as partes comuns, por princípio definidos segundo o regime da compropriedade (art.º 1420º, n.º 1 do Cod. Civil). Destarte, ao lado de um direito de compropriedade sobre as partes comuns de que todos os condóminos são contitulares, cada condómino é proprietário exclusivo da sua própria fracção autónoma.

O que verdadeiramente caracteriza a propriedade horizontal é, pois, a fruição de um edifício por parcelas ou fracções independentes, mediante a utilização de partes ou elementos afectados ao serviço do todo. Trata-se, em suma, da coexistência, num mesmo edifício, de propriedades distintas, perfeitamente individualizadas, ao lado da compropriedade de certos elementos, forçadamente comuns.

“O proprietário de cada fracção autónoma do edifício é assim titular exclusivo de um direito real, de natureza absoluta, que lhe permite exigir de qualquer terceiro que se abstenha de actos que perturbem o pleno gozo e fruição da sua fracção. Isso mesmo resulta do disposto no artigo 1305.º do Código Civil segundo o qual o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas.

Sucedem nos termos do artigo 483.º do Código Civil a violação de um direito subjectivo, no que se inclui evidentemente o direito real de propriedade, pode importar a obrigação de o agente da violação indemnizar o lesado, caso se verifiquem os demais pressupostos do instituto da responsabilidade civil ali consagrado.

Esta obrigação, tal como se pode constituir nos casos em que o objecto do direito de propriedade do lesado não se encontra em propriedade horizontal e o agente da violação é totalmente alheio ao imóvel, igualmente se pode constituir, nos mesmos termos, quando esse bem se integra numa propriedade horizontal e o autor da violação é outro dos condóminos (danos provindos de outras partes autónomas) ou o próprio condomínio (danos provindos de partes comuns).

Para o efeito, o que releva é que tenha sido violado o direito de propriedade exclusiva ou singular, ou seja, afectada a fracção autónoma, e que o autor da lesão seja alguém estranho a esse direito de propriedade singular, independentemente de se tratar de um não condómino, de um condómino ou do próprio condomínio, os quais, em qualquer dos casos, são terceiros em relação ao direito real sobre o bem afectado e, portanto, estão sujeitos ao dever de *non facere* que a natureza real do direito do lesado lhes impõe. Significa isto que o eventual direito de indemnização do titular de uma das fracções do prédio em propriedade horizontal que vê a sua fracção afectada

em resultado de algo ocorrido com as partes comuns do edifício pode exigir responsabilidade do condomínio mas para isso torna-se necessário que no caso estejam verificados todos os pressupostos da responsabilidade civil. Tal como não é só porque sobreveio um dano para alguém em resultado de uma actuação de outrem lesiva de um direito que o lesado tem o direito de ser indemnizado, sendo ainda necessário que a actuação tenha sido ilícita, culposa e causa adequada dos danos, também não é só porque o proprietário de uma fracção viu a sua fracção afectada por algo que tem a ver com as partes comuns do prédio que se segue, necessariamente, que ele tem o direito de ser indemnizado pelo condomínio.

E isto não se altera ainda que se entenda que a relação entre os condóminos não possui natureza contratual mas natureza *propter rem* ou *ob rem*, ou seja, que as obrigações geradas por essa relação emergem directamente da qualidade de titular de um determinado direito real (cf. Acórdão Tribunal da Relação do Porto de 01.04.93, in Colectânea de Jurisprudência, tomo II, pág. 201). Com efeito, não existe no regime da propriedade horizontal qualquer norma legal que faça incidir sobre o condomínio a obrigação de assegurar em cada momento, independentemente de culpa, a intangibilidade das fracções autónomas. Mesmo a relação creditória *propter rem* que tenha por objecto a indemnização não prescinde da noção de culpa (cf. Acórdão do Tribunal da Relação do Porto de 09.05.2007, relatado por Vieira e Cunha, in www.dgsi.pt, citando Henrique Mesquita, in Obrigações Reais e Ónus Reais, págs. 104 e 310)“[6].

Significa isto que o titular de uma das fracções do prédio em propriedade horizontal que vê a sua fracção afectada em resultado de algo ocorrido nas partes comuns do edifício pode exigir a respectiva responsabilidade do condomínio, mas para tanto é suposto que ocorram todos os pressupostos da responsabilidade civil extracontratual, quais sejam o facto (acção ou omissão), a ilicitude (violação de um direito subjectivo ou de qualquer disposição legal dirigida à protecção de interesses alheios), a culpa (enquanto juízo de censura), o dano e o nexó de causalidade adequada entre o facto e o dano. Com efeito, o R. Condomínio estava vinculado ao dever de manter, conservar e reparar as zonas comuns do edifício e incumprindo esse dever, por omissão negligente do zelo que lhe era exigível e possível na perspectiva e segundo o critério de um bom pai de família (art.º 487.º e 493.º do Cod. Civil), está obrigado a indemnizar o condómino aqui A. do dano que este sofreu no seu património como consequência directa dessa omissão ilícita e culposa. Os apelantes entendem que na espécie é aplicável o prazo a que alude o referido n.º 1 do art.º 498.º do Cod. Civil, desde já se adiantando que lhes assiste razão.

Aliás, lendo a p.i. verifica-se que o próprio A. sustentou então, e bem, em nosso entendimento, o seu pedido de indemnização na responsabilidade civil extracontratual (prescrevendo, pois, o direito de indemnização no prazo de três anos, a contar da data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete - n.º 1 do art.º 498.º do Cod. Civil) e, arguida a excepção da prescrição, entendeu o A., ora apelado, em resposta, que o prazo de prescrição de três anos havia sido, por vários actos, interrompido.

Corroborada, contudo, agora o apelado, em sede de resposta às alegações, o entendimento seguido na sentença recorrida, que, estribando-se no Ac. desta Relação de 30.11.2016^[7], entendeu que se estava perante responsabilidade contratual, por se tratar de uma obrigação *propter rem*, aplicando-se o prazo de prescrição ordinário de 20 anos (art.º 309.º do Cod. Civil).

Mas sem razão.

Como se sabe, a responsabilidade civil tanto pode ter por base a falta de cumprimento das obrigações emergentes dos contratos, de negócios unilaterais ou da lei como resultar da violação de direitos absolutos ou da prática de certos actos que, embora lícitos, causam prejuízo a outrem^[8]. No primeiro caso, falamos de responsabilidade civil contratual, ao passo que, no segundo, a responsabilidade civil designa-se aquiliana ou extra-contratual. A responsabilidade civil extracontratual tem a sua sede prevista nos artigos 483.º e ss. do Cod. Civil, ao passo que a responsabilidade contratual é tratada nos artigos 798.º e ss. do mesmo diploma.

Estas duas categorias de responsabilidade civil - porque diferentes - foram tratadas pelo Código Civil em secções distintas quanto à regulação da sua fonte (nos artigos 483.º ss para a responsabilidade civil extracontratual e nos artigos 798.º e ss para a responsabilidade contratual), ainda que seja hoje dominante uma corrente que considera não ser esta repartição estanque, já que as normas constantes dos art.ºs 562.º e ss. do Cod. Civil, incluídas no sector reservado à responsabilidade delitual aplicam-se à responsabilidade contratual.

Como referimos, na petição inicial, o apelado/A. invoca, até, normas privativas do regime da responsabilidade civil extracontratual (cfr. arts. 56.º a 58.º daquele articulado) tal como jurisprudência nesse mesmo sentido (cfr. art.º 58.º da p.i.) para sustentar juridicamente a sua pretensão, sendo que a alegação jurídica ali contida enquadra adequadamente a situação factual ali alegada, sustentando só agora, nas alegações, a aplicabilidade do regime prescricional próprio da responsabilidade contratual.

É que a obrigação de indemnização do condomínio, verificando-se a situação a que os autos se reportam, não dimana de qualquer contrato que vincule as partes nem do estatuto da propriedade horizontal, inexistindo qualquer norma

legal que faça incidir sobre o condomínio a obrigação de assegurar em cada momento, independentemente de culpa, a intangibilidade das fracções autónomas. Mesmo a relação creditória *propter rem* que tenha por objecto a indemnização não prescinde da noção de culpa. Aliás, no entendimento de qualificar a obrigação do condomínio na manutenção, conservação e reparação das zonas comum do edifício como uma obrigação *propter rem* e de a relação entre os condóminos possuir natureza *propter rem* ou *ob rem*, ou seja, que as obrigações geradas por essa relação emergem directamente da qualidade de titular de um determinado direito real, daí não decorre, sem mais, que a indemnização devida ao A., relativa à quantia que despendeu para reparação dos danos provocados pela água da chuva que entrou na sua fracção autónoma proveniente de partes comuns do edifício, estejamos perante responsabilidade civil contratual.

Também o facto da obrigação dos comproprietários contribuírem para o pagamento das correspondentes despesas constituir uma obrigação real inerente à titularidade de um direito real tal em nada modifica os dados do problema.

Vejamos.

Para Luis Menezes Leitão^[9], as situações jurídicas *propter rem* são aquelas em que o sujeito é determinado mediamente pela titularidade de um direito real, sendo que, no geral, a doutrina exclui da obrigação real aquela que se constitua em dever autónomo de indemnização, porventura emergente de violação culposa de algum direito alheio.

A obrigação real traduz-se numa “obrigação conexa com o conteúdo de certo direito real, importa a quem seja titular desse direito.

(...) Se a violação se traduzir numa actuação para além do limites objectivos do direito real, e dela resultar uma inovação, sendo a obrigação imposta ao seu titular tomada objectivamente, independentemente da culpa do agente, que fica vinculado à repriminção da situação anterior, existe, no caso, uma obrigação *propter rem*.

Fora disso, quando a culpa seja elemento relevante da obrigação a que fica adstrito o agente, há uma situação jurídica autónoma que não cabe no conceito de obrigação real.

(...) No caso de danos causados por ruína do edifício ou outra obra por vício de construção ou defeitos de conservação, só há o dever de indemnizar se houver culpa do proprietário, do possuidor ou de quem esteja obrigado a conservar o edifício ou a obra (art.º 492.º). Não há aqui obrigação real, mas um dever autónomo de indemnização

(...)

A grande variedade de modalidades que podem assumir as obrigações reais

não torna fácil estabelecer, neste domínio, uma delimitação rigorosa entre as obrigações reais ambulatorias e não ambulatorias, impondo-se, por vezes, uma solução casuística. Apresenta-se, porém, aceitável, nas suas linhas gerais, a solução proposta, nesta matéria, por Henrique Mesquita, segundo o qual:

a) são ambulatorias as obrigações reais de facere que imponham ao devedor a prática de actos materiais sobre a coisa que constitui objecto do direito real (...);

b) são não ambulatorias as restantes, em regra obrigações de dare, (...), alvo daquelas cujos pressupostos materiais se encontrem objectivados na coisa sobre a qual o direito real incide.

Pode ainda dar-se o caso de a obrigação real, já constituída na data da transmissão do direito, se extinguir por efeito desta, mas pode renascer (...)

No fundo, do que se trata, quanto às obrigações reais não ambulatorias, é que elas se autonomizam quando se verificam os respectivos pressupostos e seguem o regime geral das relações obrigacionais.

Em bom rigor, só as obrigações ambulatorias merecem o qualificativo de reais. As restantes, embora atribuídas a quem seja titular de um direito real, e por conexão com este, não chegam a participar das obrigações reais.”.[10]

“Porém, o ponto mais curioso de contacto entre as duas categorias de relações [obrigações e direito reais] é dado através das figuras híbridas as chamadas obrigações reais (propter rem ou ob rem) (...).

Diz-se obrigação real a obrigação a que importa, em atenção a certa coisa, a quem for titular dela. Dada a conexão funcional existente entre a obrigação e o direito real, a pessoa do obrigado é determinado através da titularidade da coisa: é obrigado quem for titular do direito real, havendo assim uma sucessão no débito fora dos termos normais da transmissão das obrigações. (...)

Para que a sucessão na obrigação se dê, porém, fora das regras específicas da transmissão dos direitos de crédito, por mera aquisição do direito sobre a coisa, é necessário que a obrigação, não se tendo ainda autonomizado, continue de algum modo ligada à *res*.

Estará nesta circunstância a obrigação de reparar a coisa comum ou as partes comuns do edifício, que constitua objecto de propriedade horizontal (...) mas não já, por ex., a obrigação de pagamento do foros já vencidos ou da participação em despesas com obras já efectuadas na coisa comum.

Constituem exemplos típicos de obrigações reais, no direito vigente, as obrigações referidas (...) no art.ºs 1424.º e 1428.º (despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício e de reconstrução do edifício possuído em condomínio).

(...)

É também sabido que a violação dos direitos reais, bem como a de outros

absolutos, cria obrigações entre o titular do direito violado e o autor da lesão (art.º 483.º segs.).^[11]

Não se escamoteia que a relação que liga os condóminos na propriedade (art.º 1414.º e ss) é uma relação jurídica real^[12] complexa e que as despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício constituem, *prima facie*, uma obrigação *propter rem*, mas daí não decorre que a obrigação de indemnização, como a do caso vertente, se insira na responsabilidade civil contratual.

Como refere Oliveira Ascensão^[13] “A hipótese-padrão de relação legal entre titulares de direitos reais constante do nosso direito – a obrigação legal de os comproprietários contribuírem para as despesas necessárias à conservação ou fruição da coisa comum, salva a faculdade de abandono liberatório (art. 1411.º) (...)

É decisivo que a situação jurídica, não apenas genética mas também funcionalmente, seja elemento da solução global dum conflito (...). A dívida não é aqui uma dívida avulsa da situação real, como o seria uma dívida do preço; é um momento do equilíbrio que se estabelece entre os direitos. Como tal, a relação da qual ela deriva é uma relação real. O dever de prestar, tal como o poder de exigir, integram-se no conteúdo dos direitos reais em conflito, porque são indispensáveis para delimitar os termos exactos da afectação daquele bem”.

Aliás, como vem sendo decidindo, praticamente de forma unânime, o prazo de prescrição da prestação a que se reporta o n.º 1 do art.º 1424.º do Cod. Civil e que se tem considerado ser a típica obrigação *propter rem* do instituto da propriedade horizontal é de 5 anos e isto porque, pese embora tal prestação seja originariamente uma obrigação *propter rem*, inerente à coisa em si e não à pessoa do seu proprietário, entendendo “a doutrina que a obrigação *propter rem* se transmite necessariamente para o sub-adquirente do direito real (vide Henrique Mesquita em “Obrigações Reais e Ónus Reais, Almedina, 1990, página 316), a verdade é que, como todos entendem, nem sempre será assim: “tratando-se de prestações destinadas a custear despesas habituais originadas pela utilização de serviços ou pelo consumo de bens necessários a assegurar a funcionalidade normal do condomínio, seria injusto fazê-las recair sobre o adquirente da fracção. Por um lado, este não disporia (...) de quaisquer elementos objectivos que revelassem ou indiciassem a existência de dívidas. Por outro lado, tais prestações representam, em regra, na economia do instituto, a contrapartida de um uso ou fruição (das partes comuns do edifício) que couberam ao alienante e, por conseguinte, só a este deve competir o respectivo pagamento” (obra citada, pg. 321).

Naturalmente que, ao longo dos meses, o anterior proprietário foi fruindo da fracção no período temporal em que se iam originando as despesas a pagar (electricidade, água, limpeza, etc.) pelo que deve ser dele a responsabilidade pelo seu pagamento.”[14]

“O Professor Henrique Mesquita define as obrigações *propter rem* “como vínculos jurídicos em virtude dos quais uma pessoa, na qualidade de titular de um direito real, fica adstrita para com outra (titular ou não, por sua vez, de *un ius in re*) à realização de uma prestação de *dare* ou de *facere*”- “Obrigações Reais e Ónus Reais”, Coimbra, Almedina, 1990. pág. 100.

Vigora o princípio *da tipicidade* quanto às obrigações reais.

Henrique Mesquita, na obra citada, depois de questionar se as obrigações *propter rem* podem ser criadas livremente pelos particulares, ou só são admitidas nos casos previstos na lei, escreve na pág. 288:

“...Fazendo as obrigações *propter rem* parte do conteúdo do *ius in re*, há-de valer naturalmente para elas o **princípio da taxatividade** a que, por força do preceituado no artigo 1306.º, n.º 1, estão subordinados, quer quanto às modalidades que podem revestir (*numerus clausus*), quer quanto ao respectivo conteúdo, os direitos sobre as coisas.

A principal razão que, no campo dos direitos reais, justifica aquele princípio é a conveniência em não sujeitar o estatuto dos bens a vinculações desmotivadoras do seu pleno aproveitamento económico.

Ora a liberdade de criação de obrigações *propter rem*, se acaso fosse admitida, seria a porta aberta para a introdução de todas as peias e gravames que o princípio da taxatividade pretende precisamente evitar”.

Sendo as obrigações *propter rem* excepcionais, já que quanto a elas a autonomia privada se mostra cerceada, em salvaguarda à livre e plena - tanto quanto possível pelo ordenamento jurídico - fruição dos bens e das suas vantagens económicas - *quanto menos peias melhor*, diríamos, importa saber e se obrigação em causa de pagamento das despesas comuns, sendo em regra uma obrigação real inerente à titularidade do direito de propriedade, pode ser desligada dele e atribuída a quem tenha sobre a coisa um poder causal (factual e jurídico em virtude de um contrato).

Estamos imersos na vertente da *ambulatoriedade da obrigação propter rem*, ou seja, a questão da transmissibilidade dessa obrigação que *nasce* por causa da titularidade do direito real sobre a coisa.

Sendo a obrigação *propter rem*, conexa, dependente e acessória de um direito real, em princípio acompanharia as vicissitudes deste, mormente, a sua transmissão para adquirentes ou beneficiários do direito transmitido como sucede com o subadquirente do usufruto em relação à obrigação de fazer obras na coisa objecto desse direito real de gozo - art. 1444º do Código Civil -

isto porque impor ao usufrutuário a realização de obras quanto não exerce soberania sobre a coisa - seria injusto.

Seguindo a lição de Henrique Mesquita, importa reflectir sobre o caso que versa a fls.321/322 da obra citada, quanto a saber se o titular de uma fracção autónoma que tinha em dívida várias prestações “*para as despesas normais e recorrentes do condomínio*” a aliena.

O autor considera que seria injusto fazer recair essas dívidas sobre o comprador da fracção.

Assim afirma, pág. 321/322:

“Tratando-se de prestações destinadas a custear despesas habituais originadas pela utilização de serviços ou pelo consumo de bens necessários a assegurar a funcionalidade normal do condomínio, seria igualmente injusto fazê-las recair sobre o adquirente da fracção.

Por um lado, este não disporia, tal como no caso anterior, de quaisquer elementos *objectivos* que revelassem ou indiciassem a existência das dívidas. Por outro lado, tais prestações representam, em regra, na economia do instituto, a contrapartida de um uso ou fruição (das partes comuns do edifício) que couberam ao alienante e, por conseguinte, só a este deve competir o respectivo pagamento”.

Mais adiante conclui:

“O exposto basta, sem necessidade de mais exemplos, para podermos concluir que é de rejeitar a doutrina (tradicional) que considera a ambulatoriedade uma característica de todas as obrigações *propter rem*, no sentido de que a transmissão do direito real de cujo estatuto a obrigação emerge titular do *ius in re*.

Se há obrigações em que a ambulatoriedade se impõe, outras existem, pelo contrário, que devem considerar-se intransmissíveis, por ser essa a solução que melhor se harmoniza com os vários interesses a que importa conferir tutela adequada” e mais adiante - pág. 326 - “A obrigação *propter rem*, tal como a definimos, e sempre um elemento adinricular nas figuras de natureza real, representando a carga negativa da soberania ou domínio em que qualquer *ius in re* nuclearmente se traduz”. (sublinhámos)”^[15]

Ora, é entendimento dominante que a obrigação de os condóminos pagarem as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e aos serviços de interesse comum é, no que às despesas em atraso respeita, uma obrigação *ob rem* ou *propter rem de dare*, não ambulatória, já que, apesar da sua ligação genética ao direito real, não o acompanha em caso de transmissão.

Assim, a obrigação de contribuir para tais despesas, no dizer de Pires de Lima e Antunes Varela, é “...uma típica obrigação «*propter rem*», decorrente não de

uma relação creditória autónoma, mas do estatuto do condomínio...”. Ou seja, o novo condómino, ao adquirir a respectiva fracção, não fica automaticamente sujeito à obrigação de pagar as eventuais despesas de condomínio ou de conservação do imóvel em dívida, apenas respondendo pelas que se vençam após a sua investidura na qualidade de condómino.

No fundo, as obrigações reais não ambulatórias autonomizam-se quando se verificam os respectivos pressupostos e seguem o regime geral das relações obrigacionais.

Como se sustentou no Acórdão da Relação de Coimbra, de 14.11.2006, em bom rigor, só as obrigações ambulatórias merecem o qualificativo de reais, sendo certo que “...as obrigações reais não ambulatórias, como é o caso das prestações vencidas das despesas de condomínio e de conservação do imóvel, autonomizam-se quando se verificam os respectivos pressupostos e seguem o regime geral das relações obrigacionais. Ou seja, [...], desde o momento em que se venceram, as prestações das aludidas despesas desligaram-se do direito real que esteve na sua génese, cortaram os laços com o direito das coisas e passaram a reger-se exclusivamente pelo direito das obrigações. Por isso [...] não encontramos razão para que à obrigação do condómino de pagar as despesas de condomínio e conservação do imóvel já vencidas se não aplique o regime da prescrição...”.

No tocante à prescrição, dispõe o art.º 298.º, n.º 1, do CC, que “...Estão sujeitos a prescrição pelo seu não exercício durante o lapso de tempo estabelecido na lei, os direitos que não sejam indisponíveis ou que a lei não declare isentos de prescrição...”.

A prescrição consiste, pois, na faculdade de o beneficiário recusar o cumprimento da prestação ou de se opor ao exercício de um direito decorrido certo prazo (art.º 304.º, n.º 1, do CC). O fundamento deste instituto reside, assim, na negligência do titular do direito em exercitá-lo durante determinado prazo, fazendo presumir que ele tenha querido renunciar ao direito ou, pelo menos, tornando-o não merecedor da tutela jurídica. A razão da lei é a adaptação da situação de direito à situação de facto de não exercício do direito durante certo tempo pelo seu titular.

O prazo ordinário da prescrição é de 20 anos (art.º 309.º do CC). Há ainda prazos mais curtos, excepcionais, de cinco anos (art.º 310.º do CC), de seis meses (art.º 316.º do CC) ou de dois anos (art.º 317.º do CC).

O art.º 310.º, do CC, elenca várias situações que prescrevem no prazo de cinco anos [alíneas a) a f)] e, na alínea g), refere expressamente que também prescrevem no mesmo prazo “...Quaisquer outras prestações periodicamente renováveis...”. [16]

Chamámos à colação a questão da transmissibilidade das obrigações *propter*

rem e da prescrição da obrigação *propter rem* prevista no n.º 1 do art. 1424.º do Cod. Civil para significar que o facto de se estar perante uma obrigação genética e originariamente *propter rem* ou mesmo perante esse tipo, tal não determina automaticamente, *de per se*, como parece ser o entendimento plasmado na sentença recorrida, que é aplicável o prazo de ordinário da prescrição (art.º 309.º), a responsabilidade civil contratual.

Aliás, transpondo para o caso vertente os ensinamentos de Luís Carvalho Fernandes (cfr. nota 10), quando a culpa seja elemento relevante da obrigação a que fica adstrito o agente, há uma situação jurídica autónoma que não cabe no conceito de obrigação real, sendo que no caso de danos causados por coisa imóvel, responde quem tiver o dever de a vigiar, salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua (art.º 493.º do cod. Civil), não há aqui obrigação real, mas um dever autónomo de indemnização

De todo o exposto, temos, para nós, que a obrigação de indemnização *subjudice* se perspectiva no âmbito da responsabilidade civil extracontratual, acompanhando o entendimento lapidar e proficientemente expresso nos dois acórdãos do STJ, que citamos de seguida:

“(...) 14. Sendo todos os condóminos responsáveis pela *conservação do terraço*, ou, mais especificamente, pela sua *impermeabilização*, recai igualmente sobre os mesmos a obrigação de indemnizar algum condómino que sofra danos resultantes de *vício de impermeabilização*, nos termos gerais do artigo 483º do Código Civil (sublinhado nosso), também *na proporção do valor das respectivas fracções*.

Esclarecendo um pouco melhor: é da responsabilidade de todos os condóminos a conservação das partes comuns; detectado um *vício* que cumpre corrigir, recai sobre todos os condóminos o dever de suportar as despesas correspondentes e de indemnizar o proprietário que tenha sofrido prejuízos em consequência da falta de reparação.

É claro que essa obrigação de indemnizar pressupõe a verificação dos pressupostos gerais da responsabilidade civil, para além da ilicitude: (...) que direitos do autor foram lesados e em que extensão (...), se há nexo de causalidade entre o vício de impermeabilização e os danos alegados e provados e se houve *negligência* dos condóminos, no seu conjunto, para além das demais circunstâncias do caso (...)”.[17]

Também o Ac. do STJ de 14.03.2019^[18], no mesmo sentido, refere: “A questão da eventual *prescrição do direito do A. a exigir a reparação/indemnização pelos danos provados* coloca-se em termos inteiramente distintos daqueles que foram considerados no número anterior do presente acórdão quanto aos demais pedidos do A.: pedido de realização de obras de reparação dos danos

que as infiltrações de água causaram *dentro da fracção do A.*; pedido de indemnização por diversos *danos patrimoniais e não patrimoniais* sofridos pelo A.

Com efeito, quanto a estes diferentes pedidos, não está directamente em causa o incumprimento da obrigação legal de o R. Condomínio assegurar e custear as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício, mas antes - e diversamente do que considerou a Relação, enquanto fundamento subsidiário da decisão de improcedência da acção - perante uma situação susceptível de gerar *responsabilidade civil extracontratual*, subsumível ao regime geral dos arts. 483º e segs. do Código Civil.

Vejam os.

Convoca-se aqui, como fez a sentença, o regime do art. 493º, nº 1, do CC, pelo qual se responsabiliza “*quem tiver em seu poder coisa móvel ou imóvel, com o dever de a vigiar*” relativamente aos danos causados pela coisa, “*salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua*”. No que se refere às partes comuns do edifício dos autos, o dever de vigilância incide naturalmente sobre o R. Condomínio.

Aquele regime legal corresponde a uma hipótese em que, tal como naquelas outras previstas nos arts. 491º, 492º, e 493º, nº 2, do CC, se consagraram os denominados *deveres de segurança no tráfego* (da terminologia germânica *Verkehrssicherungspflichten*) ou *deveres de prevenção do perigo*, que permitem concretizar a responsabilidade civil por omissões, na medida em que neles se consubstancia a exigência do art. 486º do CC, no sentido de que, para além dos requisitos gerais da responsabilidade civil por facto ilícito e culposo (previstos no art. 483º, nº 1, do CC), exista o *dever de praticar o acto omitido* (cfr., neste sentido, os acórdãos de 07/04/2016, proc. nº 7895/05.0TBSTB.E1.S1, e de 14/06/2018, proc. nº 8543/10.1TBCSC.L1.S1, ambos consultáveis em www.dgsi.pt).

Em geral, a responsabilidade civil por violação de deveres de segurança no tráfego tem conhecido um enorme desenvolvimento dogmático no direito português recente (cfr., em especial, a obra de referência de Rui Mascarenhas Ataíde, *Responsabilidade civil por violação de deveres de tráfego*, Almedina. Coimbra, 2015).

Tradicionalmente, tanto a doutrina (cfr. Antunes Varela, *Direito das Obrigações*, Vol. I, 10ª ed., Almedina. Coimbra, 2000, págs. 594, e Almeida Costa, *Direito das Obrigações*, 12ª ed., Almedina, Coimbra, 2009, págs. 586-587) como a jurisprudência nacionais entendiam que o regime do nº 1 do art. 493º do CC, consagra uma presunção de culpa, sendo que, entretanto, se vem também afirmando que essa presunção será indissociável da presunção

da própria ilicitude (cfr. Menezes Cordeiro, *Tratado do Direito Civil*, Vol. VIII – *Direito das Obrigações*, Almedina, Coimbra, 2014, págs. 580 e 584; Mafalda Miranda Barbosa, *Lições de Responsabilidade Civil*, Princípia, Cascais, 2017, págs. 244-245). Neste sentido, cfr., por exemplo, o acórdão deste Supremo Tribunal de 30/09/2014 (proc. nº 368/04.0TCSNT.L1.S1), consultável em www.dgsi.pt.

Retomando o caso dos autos, constata-se que a tarefa do julgador se encontra simplificada pelo facto de, tendo sido provado que – uma vez reaparecidas as infiltrações na fachada exterior voltada a sul do prédio, após a reparação das fachadas efectuada pelo construtor em 2006 – o R. Condomínio não levou a cabo obras de conservação ou reparação da fachada em causa, a ilicitude da conduta se encontra efectivamente provada, sendo a culpa de presumir nos termos do referido nº 1 do art. 493º do CC, salvo se o R. tivesse feito prova de que “nenhuma culpa houve da sua parte” ou de que “os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua”; prova que não foi feita.

Conclui-se assim, como a 1ª instância, que o A. tem direito a ver reconhecido o direito de indemnização pelos danos invocados, desde que tenha sido feita prova dos mesmos e do correspondente nexos causal; e também desde que improceda, total ou parcialmente, a excepção de prescrição.

Aqui chegados, há, pois, que tomar posição sobre esta última questão.

Para se apurar se decorreu ou não o prazo de prescrição de três anos, a contar da data em que o A. teve conhecimento do direito (ou direitos) que lhe competiam (art. 498º, nº 1, do CC) (...). ”

Também a jurisprudência dos Tribunais da Relação^[19] alinha no mesmo sentido:

“Expressa o artigo 1420.º que “Cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício”.

Por assim –imperativamente – ser (cf. n.º 2 do preceito) os encargos de conservação e fruição são pagos pelos condóminos na proporção do valor das suas fracções (já citado n.º 1 do art.º 1424.º), competindo-lhes naturalmente a conservação e vigilância de tais partes comuns, tal como se encontram vinculados à obrigação de vigiar e conservar a fracção de que são proprietários exclusivos, independentemente de qualquer interpelação (obrigação *propter rem* do proprietário e, nesta medida, do condómino, na sua qualidade de comproprietário das partes comuns).

A responsabilidade pela violação dos assinalados deveres radica na norma do art.º 493.º, n.º 1 do Código Civil, nos termos do qual “Quem tiver em seu poder coisa móvel ou imóvel, com o dever de a vigiar, (...) responde pelos danos que a coisa causar, salvo se provar que nenhuma culpa houve da sua

parte ou que os danos se teriam igualmente produzido ainda que não houvesse culpa sua”. Estabelece-se aqui uma modalidade especial de responsabilidade delitual, ainda fundada na culpa que, todavia, se presume.

Nos termos da transcrita disposição são presuntivamente responsáveis pelos danos causados pela coisa aqueles que a tiverem em seu poder e tenham, cumulativamente, o dever de a vigiar, assumindo a lei que não tomaram as medidas cautelares idóneas ao evitamento da lesão.

(...)

Está assim estabelecido que devido ao mau estado do telhado, zona comum, que permitiu a entrada das águas pluviais, a fracção da autora sofreu danos, o que permite convocar o citado n.º 1 do art.º 493.º do Código Civil, presumindo-se a culpa dos condóminos, enquanto comproprietários das partes comuns, com o dever de as vigiar e conservar.”[20]

“Cabe ao condomínio, no fundo ao conjunto dos condóminos, reparar os danos produzidos numa fracção autónoma e provenientes de uma parte comum, sendo até convocável a presunção de culpa a que alude o artigo 493º do Código Civil para os danos causados por coisas. A norma estabelece uma presunção de culpa por parte de quem tem a seu cargo a vigilância de uma coisa, móvel ou imóvel.

(...)

O Condomínio não observou esses deveres de cuidado e zelo, em que se traduzem a vigilância, que são prévios à ocorrência do dano, visando obstar a sua produção, emergindo o resultado, precisamente, do processo causal que teve o seu início nessa omissão. Aliás, a reparação de uma anomalia de uma fracção autónoma, causada pela deficiente manutenção de uma parte comum, tem a natureza de uma obrigação *propter rem*, em que o respetivo sujeito passivo está vinculado por ser titular de um direito real. A relação creditória *propter rem* prescinde da noção de culpa, quanto à prova do direito real e dos atos que o ofendem, mas não prescinde dessa mesma culpa quanto à existência de danos e direito a indemnização.

Estando em causa uma responsabilidade delitual, são pressupostos da obrigação de indemnizar a prática de facto ilícito (a ilicitude decorre da violação do direito de propriedade dos Réus), a culpa, o dano e o nexo de causalidade entre o facto e o dano. Verificados os respetivos pressupostos, incumbe (...) indemnizar os prejuízos sofridos (...).” [21]

“A situação danosa ocorrida na fracção encontra-se sob a perspectiva da responsabilização da R. no âmbito da responsabilidade extracontratual, cuja cláusula geral se encontra estabelecida no art.º 483.º do Cod. Civil, que faz depender a constituição da obrigação de indemnizar da existência de conduta do agente que represente: violação de um dever jurídico; lhe seja censurável e

que tenha provocado dano.

Na averiguação dos pressupostos condicionantes da obrigação de indemnizar - facto, ilicitude, culpa, dano e nexo de causalidade entre o facto e o dano - o enquadramento da situação no disposto no art.º 493.º, n.º 1 do Cod. Civil".^[22] Aqui chegados, é de meridiana clareza que o direito de indemnização em causa colhe fundamento na responsabilidade civil extracontratual, e não contratual, como defendido na sentença recorrida, pelo que o prazo de prescrição é de três anos.

“Assim, sem prejuízo do prazo de prescrição ordinária (e também nos casos em que exista concorrência entre responsabilidade civil e criminal), o direito de indemnização decorrente de responsabilidade civil extracontratual prescreve no prazo de 3 anos a contar da data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete (...).

Em lugar da aplicação do prazo geral de prescrição previsto no art. 309º do CC para os direitos de crédito em geral, o legislador optou por fixar um prazo reduzido para o direito de indemnização sustentado na responsabilidade civil extracontratual.

O objectivo de tal opção foi o de impulsionar uma rápida resolução do conflito que envolve uma complexa articulação de factos, por seu lado reconduzidos a uma série de pressupostos normativos: para além do evento, o direito de indemnização supõe a verificação da ilicitude, da culpa ou do risco, dos danos e do nexo de causalidade entre o evento e os danos.

Ora, qualquer destes pressupostos, com especial realce para a ilicitude e os danos, frequentemente carentes de prova testemunhal, pode ser diluído na névoa do tempo se, entre a data da verificação do evento e o momento em que o Tribunal se pronuncia, decorrer um período temporal excessivo.

O sistema jurídico, quando impõe regras como as referentes ao prazo prescricional postula uma correcta e justa composição de interesses contrapostos, procurando satisfazer o direito de crédito do lesado e acautelar o agente relativamente a situações de arrastamento excessivo geradoras de insegurança ou do maior risco de decisões materialmente injustas provocadas pelo funcionamento dos mecanismos probatórios.

Como é explicado por Vaz Serra, no BMJ 87º, pág. 38, o regime prescricional da responsabilidade civil extracontratual procura compatibilizar os interesses do credor da indemnização e os do devedor, dando prevalência, através da redução do prazo normal, ao factor da segurança jurídica.

Também Menezes Cordeiro afirma que o prazo especialmente curto visa, por um lado, pôr rapidamente cobro a situações de insegurança que é representado pela existência de danos imputáveis, cujo ressarcimento, dependente do lesado, se encontra em dúvidas quanto à realização e, por

outro, incitar os lesados à realização pronta dos seus direitos (*Direito das Obrigações*, vol. II, pág. 430).

Por isso, sem embargo das ocorrências que podem ser determinantes da suspensão ou mesmo da interrupção do prazo de prescrição, dilatando no tempo a extinção prescricional dos direitos de crédito, o lesado tem o ónus de agir judicialmente a partir da sua *percepção* dos pressupostos da responsabilidade civil.

(...)

É assim que conclui Antunes Varela quando, em torno da desconsideração da delimitação e quantificação do dano, afirma que o prazo se inicia a partir da data em que o lesado, “conhecendo a verificação dos pressupostos que condicionam a responsabilidade, soube ter direito à indemnização pelos danos que sofreu”, reservando a dilação do início de contagem para situações em que ocorra um “qualquer novo dano de que só tenha tido conhecimento dentro dos 3 anos anteriores” (*Das Obrigações em Geral*, 2ª ed., I vol., págs. 503 a 505, e *CC anot.*, vol. I, pág. 438).

Numa abordagem que se reporta a todos os pressupostos do direito de indemnização, Rodrigues Bastos refere que o prazo de prescrição se inicia “com o conhecimento, por parte do lesado ... da existência, em concreto, dos pressupostos da responsabilidade civil, que se pretende exigir”, concluindo que “o prazo corre desde o momento em que o lesado tem conhecimento do dano (embora não ainda da sua extensão integral), do facto ilícito e do nexo causal entre a verificação deste e a ocorrência daquele” (*Notas ao CC*, vol. II, pág. 299)”^[23].

Invoca o apelado, quer na resposta à arguida excepção da prescrição, quer agora em sede de resposta às alegações que o prazo de prescrição se interrompeu, por virtude do reconhecimento, pelo que importa resolver se houve ou não interrupção do prazo prescricional pelo reconhecimento do direito.

Apreciemos:

Dispõe o n.º 1 do art.º 498.º do Cod. Civil que “*O direito de indemnização prescreve no prazo de três anos, a contar da data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete, embora com desconhecimento da pessoa do responsável e da extensão integral dos danos, sem prejuízo da prescrição ordinária se tiver decorrido o respectivo prazo a contar do facto danoso.*”.

Para economia do recurso, importa assim determinar em que momento o recorrente tomou conhecimento do direito que exerce na presente acção. Deve-se entender que esse momento coincide com o conhecimento dos pressupostos de facto dos quais depende o nascimento do direito a ser

indemnizado, *i.e.* a acção ou omissão, a ilicitude, a culpa e os danos causados [24].

É que, em regra, o conhecimento desses factos implica o conhecimento daquele direito, podendo, por isso, este, desde logo, ser exercido (cfr. n.º 1 do art.º 306.º do Cod. Civil).

Assim, como se assinalou no Ac. do STJ de 27.11.1973^[25], irreleva o momento em que o lesado adquiriu “(...) *consciência da possibilidade legal do ressarcimento (...)*”, ou, por outras palavras, “(...) *o conhecimento jurídico, pelo lesado, do respectivo direito (...)*”^[26].

Ora, no caso em apreço resulta da factualidade provada que as infiltrações de água na fracção autónoma de que o A. é proprietário provêm de “*infiltrações de água da chuva na estrutura do edifício, nomeadamente na cobertura e suas drenagens e na empena sudoeste, devido à insuficiente impermeabilização destas*” que ocorreram em 23.12.2009 (cfr. ponto facto 1.11.), concluindo-se que o recorrente tomou consciência do direito que lhe assiste contra os Réus em 23.12.2009, data em que comunicou à administração do condomínio a existência dessas infiltrações e “informou” que as despesas de reparação dos danos sofridos na fracção autónoma eram da responsabilidade do condomínio (cfr. ponto factual 1.14.).

A presente acção deu entrada em juízo em 23.10.2017, sendo certo que se mantinham os efeitos civis derivados da primeira causa acima referida (art.º 279.º, n.ºs 1 e 2 do CPC), proposta em 04.03.2016, no âmbito da qual os RR. foram citados em 08.03.2016 e 10.03.2016, respectivamente.

Da leitura conjugada do n.º 1 do art.º 323.º e do art.º 325.º resulta que o nosso Código Civil recebeu duas formas paralelas de interrupção da prescrição: as causas interruptivas podem provir do titular do direito (art.º 323.º, n.º 1) ou do reconhecimento, pela outra parte, desse direito (art.º 325.º), ou seja, a interrupção opera-se pelo reconhecimento do direito por parte daquele contra quem tal decisão pode ser feita valer^[27].

Lê-se no art.º 325.º do Cod. Civil:

1. A prescrição é ainda interrompida pelo reconhecimento do direito, efectuado perante o respectivo titular por aquele contra quem o direito pode ser exercido.
2. O reconhecimento tácito só é relevante quando resulte de factos que inequivocamente o exprimem.

“O reconhecimento do direito para efeito de interrupção da prescrição tanto pode ser feito por escrito como verbalmente, não estando sujeito a nenhum meio de prova em particular, conforme decorre da liberdade de forma consagrada no artigo 219.º do Código Civil - cfr. neste sentido MANUEL DE

ANDRADE, Teoria Geral da Relação Jurídica, 462; VAZ SERRA, estudo citado, BMJ 106, 227; ANA FILIPA MORAIS ANTUNES, Prescrição e Caducidade, anotação aos artigos 296.º a 333.º do Código Civil”, Coimbra Editora, 2008, 154 e Acs. do STJ de 23.09.1999 (Pº 99A575) e do TRL de 06.10.2011 (Pº 133/09.8TBSVD.L1-2), de que o ora 1º adjunto foi ali igualmente 1º adjunto, acessíveis em www.dgsi.pt.

De resto, o artigo 325º do Código Civil admite, como facto interruptivo da prescrição, o simples reconhecimento tácito, sendo certo que, como se preceitua no nº 2 do citado normativo “O reconhecimento tácito só é quando resulta de factos que inequivocamente o exprimam”, afastando-se do que decorre do artigo 217º, nº 1 do C.C., que estatui, quanto à declaração negocial tácita, que se deverá deduzir de factos que, com toda a probabilidade, a revelam, impondo, portanto, maiores cautelas.

Tal significa que, para haver reconhecimento com eficácia de interrupção da prescrição, é necessário que haja, ao menos, através de factos, afirmações pessoais, comportamentos ou atitudes, o propósito de reconhecer o direito da parte contrária - cfr. neste sentido Ac. STJ de STJ 18.11.2004 (Pº 04B3459), acessível em www.dgsi.pt.

Aliás, e como se refere no Ac. STJ de 01.03.2016 (Pº 307/04.8TBVPA.G1.S1.), citando FERNANDO AUGUSTO CUNHA DE SÁ, “Modos de Extinção das Obrigações” (in Estudos em Homenagem ao Prof. Doutor Inocêncio Galvão Teles, I vol, Direito Privado e Vária, Estudos organizados pelos Professores Doutores António Menezes Cordeiro, Luís Menezes Leitão e Januário da Costa Gomes, Almedina, Coimbra), “...não é qualquer reconhecimento da dívida que tem efeito interruptivo. É necessário que seja o próprio devedor a reconhecer o crédito e, ainda, que este reconhecimento seja efectuado perante o credor. Claro está que não se exige que o devedor se reconheça como tal na presença física do credor; o que se pretende é afastar a eficácia interruptiva de qualquer reconhecimento que seja efectuado perante terceiro”^[28].

“O elemento literal da norma do nº 1 revela-se suficientemente claro no sentido de que o reconhecimento do direito, idóneo para interromper a prescrição, terá que ser efectuado perante o respectivo titular, não podendo sê-lo perante terceiros.

Como explica Vaz Serra, “o reconhecimento feito ante um terceiro não dá garantias suficientes de que represente uma inequívoca declaração do conhecimento da existência do direito. Aquele que declara perante um terceiro que existe certo direito pode fazê-lo com leviandade maior do que se essa declaração fosse feita perante o titular” () Apud acórdão deste STJ de 13-10-98, processo nº 437/98, 1ª Secção, citando Vaz Serra, in “Prescrição. Caducidade”).

(...).[29]

“O reconhecimento do direito, para efeitos de interrupção da prescrição, de acordo com a redacção do art.º 325.º do Cod. Civil, é um reconhecimento concreto e inequívoco do direito do credor – e não dos pressupostos que o geraram – e de que se é devedor”. [30]

“A presunção da vontade do reconhecimento por parte do sujeito passivo da relação jurídica, com a correlativa dispensa de o respectivo titular do direito da prática de actos interruptivos, estriba-se em factos que revelem de forma inequívoca "o conhecimento de tal vínculo" (Lange BGB Allgemeiner Teil, 1963, pág. 111) ou "a consciência da consistência jurídica dessa pretensão" (Enneccerus - Niperdey, I, 2ª edição, 1959, pág. 1424)”[31].

Para mais, “[n]a responsabilidade civil extracontratual, o efeito interruptivo do prazo de prescrição do direito de indemnização previsto no art.º 498.º, n.º 1 do Cod. Civil, decorrente do “reconhecimento do direito”, tem por referência o “direito de indemnização, em termos qualitativos, ainda que, na ocasião, exista divergência acerca do valor do danos materiais a considerar (divergência quantitativa)”[32]

A interrupção da prescrição inutiliza todo o tempo decorrido anteriormente, começando a correr o novo prazo a partir do acto interruptivo, o qual em regra é idêntico ao prazo da prescrição primitiva (art.º 326.º do Cod. Civil). Ora do que deixámos referido e face à factualidade provada, verifica-se que o prazo de prescrição foi interrompido em 09.10.2010, 10.05.2011, 26.02.2011 e em 25.02.2012, pelo reconhecimento do direito do A./apelado, mas já não em 23.02.2013 (sendo certo que mesmo admitindo-se que o prazo da prescrição se havia interrompido nesta data, o que não se concebe - porquanto nenhuma votação, nenhuma deliberação da Assembleia sobre a matéria em apreço ocorreu, como se constata da acta da Assembleia realizada nessa data, não existindo qualquer deliberação que reconheça o direito do A., nem sequer se renova o que antes deliberara - sempre o direito estaria prescrito em 23.02.2016 (art.º 326.º do Cod. Civil), ou seja, em data anterior à propositura da anterior acção) nem em 06.02.2016, pelo que o efeito útil do último acto interruptivo - 25.02.2012 - esgotou-se antes da propositura da primeira acção, sendo inequívoco que entre 25.02.2012 e a data propositura da primeira decorreram mais de três anos, prescrevendo o direito do A./apelado no dia 25.02.2015.

Entendemos que o prazo de prescrição não se interrompeu em 06.02.2016, ao contrário do que defende o apelado, porquanto o que consta do ponto factual 1.40 é um mero “encontro de contas” entre a quantia depositada pela R. seguradora na conta do R. condomínio e a quantia de que o A. era devedor,

não importando qualquer reconhecimento, nem mesmo tácito, do direito do A. Aliás a considerar que daquele ponto factual constava a “compensação” em sentido técnico-jurídico, então, tal facto provado encerraria um juízo conclusivo/valorativo, contendo expressão de cariz jurídico-conclusiva e, por isso, deveria ser expurgado (cfr. artigo 607.º, n.º 4 do CPC).

Esta tem sido, aliás, a orientação já consistentemente firmada pelo STJ, relativamente à eliminação do elenco da matéria de facto das expressões e asserções na mesma incluídas que não revistam tal natureza fáctica, já que as asserções de natureza conclusiva reconduzem-se à formulação de um juízo de valor que se deve extrair de factos concretos objecto de alegação e prova, e desde que a matéria se integre no *thema decidendum*, devendo, por isso, as afirmações de natureza conclusiva ser excluídas do acervo factual a considerar, o que nem na espécie ocorre.^[33]

Acresce que é por via deliberativa que o Condomínio se obriga seja perante um ou mais Condóminos seja perante terceiros, tendo o Administrador como funções as que a lei determina (cfr. art.º 1436.º do Cod. Civil) e tendo legitimidade para demandar ou ser demandado no termos preceituados no art.º 1437.º do Cod. Civil.

Em tal perspectiva, diga-se que, salvo deliberação da assembleia de condóminos, o administrador, enquanto órgão executivo do condomínio não pode invadir a esfera de competência deliberativa do condomínio através da respectiva assembleia, não estando directamente obrigado perante o condómino cuja fracção seja afectada por vícios ou patologias existentes nas partes comuns a realizar as obras de reparação necessárias à sua eliminação nem obrigando o condomínio ao pagamento daquelas.

Ao Administrador do Condomínio cabe executar as deliberações da Assembleia, mas a esta cabe o poder exclusivo de usar o seu poder discricionário expresso na vontade colectiva dos condóminos que, votando, formam a deliberação

Aliás, é indiscutido que o administrador incorre em responsabilidade civil perante os condóminos ou perante terceiros, quando excede os limites das suas atribuições, quando faz mau uso dos poderes-deveres que a lei lhe confere, quando deixa de fazer o que a lei ou o regulamento do condomínio lhe impõem que faça ou, ainda, quando não dá cumprimento às deliberações da assembleia.

Na espécie, dúvidas não se suscitam, nem tal vem questionado, que o A., em 23.12.2009, configurou a existência do direito que ora se arroga, na conjugação de todos os pressupostos necessários (evento, ilicitude, culpa, danos e nexos de causalidade) ao exercício do direito de acção ressarcitória, ainda que não conhecesse a amplitude total dos danos^[34], pelo que a referida

acção deveria ser interposta dentro do prazo de três anos previsto no art.º 498.º, n.º 1 do Cod. Civil assente no pressuposto da demonstração de todos os requisitos da responsabilidade civil extracontratual.

Considerando os actos interruptivos acima referidos, dado que o prazo de prescrição é de três anos, o direito do A. prescreveu em 25.02.2015.

Em conclusão final, na data da instauração da primeira acção - 04.03.2016 - já se encontrava prescrito o direito do A.

A prescrição é uma excepção peremptória, que importa a absolvição do pedido (art.º 576.º, n.º 3 do CPC).

Destarte, cabe julgar procedente a excepção peremptória da prescrição, revogar a sentença recorrida e absolver os RR./apelantes dos pedidos contra si formulados.

Em face da procedência da excepção peremptória de prescrição, fica prejudicado o conhecimento das demais questões suscitadas no recurso da apelante seguradora.

As custas serão suportadas, porque vencido, pelo apelado (n.º 1 do art.º 527.º do CPC).

IV. Dispositivo

Pelo exposto, acorda-se nesta Relação de Évora em julgar procedentes as apelações, revoga-se a sentença recorrida e, julgando-se procedente a excepção peremptória de prescrição, absolvem-se os apelantes, Condomínio do Prédio sito na Torre - ... Torralta - Alvor e Seguradoras ..., S.A., dos pedidos contra si formulados.

Custas pelo apelado.

Registe.

Notifique.

Évora, 25 de Junho de 2020

Florbelá Moreira Lança (Relatora, por vencimento - n.º 3 do art.º 663.º do CPC)

Ana Margarida Leite

Maria João Faro (vencida, conforme a seguinte declaração de voto)

Voto de vencida

Voto vencida, sem prejuízo do devido respeito pelo entendimento que obteve vencimento no sentido de ser de 3 anos o prazo de prescrição do direito de indemnização do condómino que vê a sua fracção danificada em razão de infiltrações ocorridas nas partes comuns por falta de impermeabilização da cobertura e da empena do prédio.

E isto essencialmente porque se considerou que *“não existe no regime da propriedade horizontal qualquer norma legal que faça incidir sobre o*

condomínio a obrigação de assegurar em cada momento, independentemente de culpa, a intangibilidade das fracções autónomas” reconduzindo-se, portanto, o ocorrido à violação do direito de propriedade e à previsão do disposto no art.º 483º, nº1 do Código Civil.

É certo que não existe tal norma.

Mas não é isso que, a meu ver, aqui está em causa.

O que aqui está em causa é, no meu entender, a violação, por parte do condomínio, de uma obrigação de reparar as partes comuns e, em consequência, desse inadimplemento terem ocorrido prejuízos na fracção de um dos condóminos.

“As obrigações dos condóminos, para além do que resulta das limitações ao exercício do seu direito, referem-se sobretudo às partes comuns e podem reconduzir-se às seguintes categorias: **encargos de conservação**, uso e fruição, **reparações**, inovações e encargos fiscais” (Luís Carvalho Fernandes, *Lições de Direitos Reais*, 4ª ed., pag.373.)

O condomínio apresenta-se como um centro de imputação de relações jurídicas autónomas, enquanto portador de uma vontade própria, sujeito de direitos e obrigações relativos às partes comuns. (Sandra Passinhas, “A Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal”, pag. 172 e ss.).

Evidenciando-se uma deficiente impermeabilização da cobertura e da empena do edifício, era mister que o condomínio - através dos seus órgãos - tivesse providenciado, como se lhe impunha, por força da lei (art.º 1430º e art.º 1436º f) do Cód. Civil) por reparar aquelas partes comuns do edifício mantendo-as em condições de poderem servir o interesse colectivo.

Tal obrigação do condomínio de manter, conservar e reparar as zonas comuns do edifício é uma obrigação real ou “propter rem” que tem origem no estatuto da propriedade horizontal.

Por conseguinte, incumprindo o condomínio essa obrigação de conservação e reparação de uma parte comum, fica adstrito a indemnizar o condómino (aqui Autor) dos danos que este sofreu na sua fracção como consequência directa dessa omissão ilícita e (presumivelmente) culposa - art.º798º e 799º do Cód. Civil.

Estamos, pois, a meu ver, no âmbito das relações jurídicas estabelecidas entre o Réu condomínio e o Autor, enquanto proprietário da fracção inserida no edifício em causa constituído em propriedade horizontal.

Neste caso não há, também a meu ver, de recorrer ao regime do art.º 493º nº1 do Cód. Civil - que pressupõe a inexistência de uma relação inter-subjectiva entre o lesante e o lesado (como seria o caso de um terceiro, por exemplo um transeunte, ser atingido um fragmento de um terraço, parte comum, em

avanzado estado de degradação) para efectivar a responsabilidade do R. condomínio perante o A. condómino.

A violação de uma obrigação em sentido técnico, como é o caso da *propter rem*, no âmbito de uma relação obrigacional preexistente, enquadra-se, a meu ver, no regime da responsabilidade obrigacional ou contratual por oposição à delitual ou extra-contratual.

Por consequência: a responsabilidade civil adveniente da violação da obrigação que recai sobre o condomínio de reparar as partes comuns de um edifício em propriedade horizontal que seja causadora de danos na fracção doutro condómino enquadra-se, a meu ver, na responsabilidade civil obrigacional ou contratual, sendo o prazo de prescrição do direito de indemnização do lesado de 20 anos- cfr. artº 309º do Cód.Civil – que estava longe de se mostrar completado aquando da citação dos Réus.

[1] “O Tempo do Direito”, Instituto Piaget, 2001, pp. 178

[2] Sobre os efeitos do decurso do tempo vide, em geral, LUÍS CABRAL DE MONCADA, Lições de Direito Civil, 4ª ed., Almedina, pp. 729

[3] Direito das Obrigações, 10.ª ed., 1120-1121

[4] Assim ALBANO RIBEIRO COELHO, Prescrições de Curto Prazo, Jornal do Foro, Ano 27, 142-143-144, Jan-Set., 1963, pp. 54

[5] Assim Manuel de Andrade, Teoria Geral da Relação Jurídica, II, 7ª reimpressão, Almedina, pp. 445

[6] Ac. da RP de 16.01.2014, proferido no proc. n.º 1046/08.6TBVLG.P1

[7] A ora Relatora reviu, já quando relatora do Acórdão desta RE de 22.11.2018, proc. n.º 689/17.1T8SSB.E1, na consideração de novos elementos, o entendimento plasmado no referido acórdão, em que interveio como adjunta.

[8] Assim, João de Matos Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, I, 5.ª ed., pp. 473.

[9] Direito Reais, 2009, pp. 87, 88 e 373

[10] Luís Carvalho Fernandes, Lições de Direito Reais, pp. 184 e 186

[11] João de Matos Antunes Varela, Das Obrigações em Geral, pp. 193, 194 e 192.

[12] As relações jurídicas reais são apenas as relações jurídicas propter rem que, funcionalmente, servirem para solucionar um conflito de direitos reais – Oliveira Acensão, Direitos Reais, pp. 132-186

[13] Oliveira Acensão, Direito Civil, Reais, 4.^a ed. refundida, Coimbra, Ed. pp. 234, pp. 234

[14] Ac. da RP de 07.07.2016, proferido no proc. n.º 5741/13.0YYPRT-A, acessível em www.dgsi.pt

[15] Ac. do STJ de 02.03.2010, proferido no proc. n.º 5662/07.5YYPRT-A. S1, acessível em www.dgsi.pt

[16] Ac. da RL de 21.06.2011, proferido no proc. n.º 7855/07.6BOER-A.L1-7, acessível em www.dgsi.pt. No meso entido, vide, entre outros, Ac. do STJ de 14.12.2000, Ac. da RC de 14.11.2006, Ac. da RP de 09.07.2007, proc. n.º 0753550 Ac. da RL de 16.03.2010 e de 22.04.2010.

[17] Ac. do STJ de 12.10.2017, proferido no proc. n.º 1989/09.0TVPRT.P2.S1, acessível em www.dgsi.pt.

[18] Proferido no proc. n.º 2446/15.0T8BRG.G2.S1, acessível em www.dgsi.pt

[19] Para além dos citados Acórdãos, vide, ainda, entre muitos. Ac. da RP de 23.04.2018, proferido no proc. n.º 972/14.8T8GDM.P1 e Ac. da RG de 10.01.2019, proferido no proc. n.º 2049/17.5T8GMR.G, ambos acessíveis em www.dgsi.pt

[20] Ac. da RC de 18.03.2015, proc. n.º 1566/11.5TBVIS.C1, acessível em www.dgsi.pt

[21] Ac. da RP de 12.07.2017, proferido no proc. n.º 17/14.8THPRT.P1, acessível em www.dgsi.pt

[22] Ac. da RL de 01.10.2013, proferido no proc. n.º 10049/04.9TBOER.L1-7, acessível em www.dgsi.pt

[23] Ac. do STJ de 23.06.2016, proferido no proc. n.º 54/14.2TBCMNB.G1.S1, acessível em www.dgsi.pt

[24] Neste sentido, vide RODRIGUES BASTOS, Notas ao Código Civil, II, Coimbra, pp. 299 e, entre outros, o Ac. do STJ de 18.04.2002, CJ, II, pp. 35, o Ac. do STJ de 04.11.2008, proferido no proc. n.º 08A3127, o Ac. do STJ de

20.03.2014, proferido no proc. n.º 420/13.0TBMAI.P1.S1 e o Ac. do STJ de 23.06.2016, proferido no proc. n.º 54/14.2TBCMNB.G1.S1, estes últimos acessíveis em www.dgsi.pt

[25] BMJ n.º 231, pp. 162 – doutrina que é, de resto, seguida por ANTUNES VARELA, Das Obrigações em Geral, I, Coimbra, pp. 596 e naqueloutros arestos do Supremo Tribunal de Justiça)

[26] Cita-se o mencionado Ac. do STJ de 18.04.2002

[27] Reconhecimento como acto jurídico, declaração de ciência, verbal ou escrita, expressa ou resultante de factos concludentes, que inequivocamente o exprimem – Assim, Ac. do STJ de 04.03.1997, proc. n.º 842/96, acessível em <https://www.stj.pt/wp-content/uploads/2018/01/sumarios-civel-1997.pdf>.

[28] Ac. da RL de 12.10.2017, proc. n.º 1561/13.0TBSCR.L1-2, acessível em www.dgi.pt

[29] Ac. do STJ de 23.09.1999, proc. n.º 99A575, acessível em www.dgsi.pt

[30] Ac. do STJ de 03.11.2011, proferido no proc. n.º 902/10.6TVLSB-A.L1.S1, acessível em www.stj.pt/wp-content/uploads/2018/01/sumarios-civel-2011.pdf

[31] Ac. do STJ referido na nota 20

[32] Ac. do STJ de 06.12.2018, proferido no proc. n.º 9773/09.4TBCSC.L2.S1, acessível em www.dgi.pt

[33] Cabe notar que a supressão das expressões de cariz jurídico-conclusivo, não tem a virtualidade de afastar a valoração dos concretos factos que constem da matéria de facto provada, dado que é, precisamente, com base em factos concretos que pode sustentar-se esse juízo e não a partir de expressões conclusivas que representam conceitos/conclusões que não podem ser objecto de prova. Assim, vide Ac. STJ de 14.05.2014, Proc. n.º 260/07.6TTVRL.P1.S1, 4.ª secção, acessível em ww.dgsi.pt

[34] Neste sentido, entre outros, vide, Acs. do STJ de 18.04.2002, proferido no proc. n.º 02B950 e de 22.09.2009, proferido no proc. n.º 180/2002.S2, ambos acessíveis em www.dgsi.pt.