

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 27322/18.1T8LSB.L1-8

Relator: ANTÓNIO VALENTE

Sessão: 28 Janeiro 2021

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ACÇÃO DE DESPEJO

SENHORIO

USUFRUTUÁRIO

HERDEIROS

LEGITIMIDADE ACTIVA

Sumário

- Num contrato de arrendamento entre um senhorio que é usufrutuário do imóvel e uma inquilina, com a morte do senhorio a sua condição de usufrutuário não se transmite - art. 1476º nº 1 a) do Código Civil.
- Em caso de a propriedade do imóvel estar actualmente registada a favor de um dos herdeiros do senhorio - e simultaneamente legatário do avô deste, que figurava no registo como proprietário - cabe aos demais herdeiros que se arrogam serem igualmente legatários, requererem o cancelamento do registo, sob pena de, interposta por si acção de despejo contra a inquilina Ré, terem de ser considerados como parte ilegítima na acção.

Texto Integral

Acordam na 8ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

A [Vasco ...] , B [Duarte] , C [Maria ...] e D Maria José ...] intentaram a presente acção de despejo contra E [... Fernanda], nos termos do artigo 279.º, nº 2 do Código de Processo Civil, na sequência de sentença proferida em acção anteriormente intentada.

Alegam, quanto ao que ora releva:

- Os 1.º, 2.º e 3º Autores são herdeiros do falecido Rui, seu pai, falecido no dia 24.04.2017.
- A 4ª Autora é igualmente herdeira do falecido Rui, com quem era casada e cabeça de casal da herança aberta e ainda indivisa.

- O falecido Rui era o usufrutuário do prédio urbano sito na Travessa do Jordão, nº ..., Porta - 2.º esquerdo em Lisboa.
- Era titular da nua propriedade do imóvel António ..., avô de Rui
- Os 1º, 2.º e 3º Autores são, também e igualmente herdeiros testamentários de António, que lhes deixou a nua propriedade deste imóvel atrás referido.
- Aberta que foi a herança do falecido Rui, consolidou-se a Nua Propriedade de que os 1º, 2.º e 3º Autores já eram titulares, com o usufruto de Rui, a quem estes sucederam.
- Ficando os 1º, 2.º e 3º Autores como legítimos comproprietários do prédio em questão, e a 4ª Autora na qualidade de cabeça de casal da herança da herança aberta por óbito de Rui
- Rui, na sua qualidade de usufrutuário, deu de arrendamento à Ré a fracção identificada, o que implica a caducidade do contrato de arrendamento.

Os Autores foram notificados para esclarecer em que qualidade intentam a presente acção (herdeiros de Rui, herdeiros testamentários de António, comproprietários). Apresentaram requerimento em que informam que "*os A. A., B e C intentaram a presente acção na qualidade de comproprietários do arrendado objecto do pedido de despejo e "a Autora D intentou a presente acção em conjunto com os restantes A.A., na qualidade de herdeira e cabeça-de-casal do falecido Dr. Rui ..., a quem incumbe a administração dos bens que integram a herança deste último."*

Notificados para demonstrarem a qualidade de comproprietários do imóvel, mediante junção da certidão predial e para se pronunciarem quanto à sua legitimidade, os Autores vêm invocar que alegaram o "trato sucessivo" e que o registo da compropriedade não é susceptível de ser feito.

A informação predial consta a fls. 25 e seguintes, não resultando da mesma a compropriedade dos 1º, 2.º e 3º Autores.

Foi proferida decisão a indeferir liminarmente a acção, por se entender procedente a excepção dilatória de ilegitimidade dos Autores.

Inconformados, recorrem os Autores, concluindo que:

- Os pressupostos que sustentam a decisão recorrida são formulados de forma que julgamos incorreta ou não fundamentada.
- Acresce ainda que a decisão recorrida também contém elementos que só por si justificariam a legitimidade dos autores e que são contraditórios com as conclusões e decisão final .
- No entendimento dos Recorrentes a sua correção justificaria outra decisão e assim a Legitimidade dos Autores.
- Pressupostos e afirmações constantes da decisão que entendemos não fundamentados ou incorretamente julgados, nos termos dos artigos 615º nº 1

b) do CPC que nomeadamente elencamos :

- *Não cabe, no âmbito da presente acção de despejo, apreciar do invocado "trato sucessivo", analisar e decidir se os Autores são ou não, os actuais comproprietários da fracção;*

- *" Desde logo, cabe consignar que a acção é intentada pelos comproprietários ou é intentada pela herança, não se vislumbrando fundamento legal para a acção ser ter sido intentada por três alegados comproprietários do imóvel e pela cabeça de casal da herança do usufrutuário do mesmo, nem sendo de admitir uma acção interposta nestes termos."*

- *Os 1º 2º e 3º autores invocam a qualidade de comproprietários que todavia não resulta da informação predial da fracção".*

- *"A aquisição do direito de propriedade, seja qual fôr o facto jurídico que a determine, está sujeita a registo, nos termos do art. 2º, nº 1 a/inea a) do Código de Registo Predial".*

- *"Conforme dispõe o artigo 7º do mesmo diploma, o registo definitivo constitui a presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define".*

- *"Os factos sujeitos a registo só produzem efeitos contra terceiros depois da data do respectivo registo, como determina o art. 5º nº 1 do Código de Registo Predial".*

- Pressupostos legais e afirmações que entendemos contraditórias com a decisão final, as quais, nos termos afirmados pelo Meretíssimo juiz "a quo", obrigariam que outra fosse a decisão, nos termos da alínea c) do nº 1 do artº 615º do CPC, considerando-se os Autores ora Recorrentes como partes Legítimas.

- Da Possibilidade De Coligação Entre os 1º,2º,3º Autores com a 4a Autora afirmou o Exmo. Juiz "a quo" :

" Desde logo, cabe consignar que a acção é intentada pelos comproprietários ou é intentada pela herança, não se vislumbrando fundamento legal para a acção ser ter sido intentada por três alegados comproprietários do imóvel e pela cabeça de casal da herança do usufrutuário do mesmo, nem sendo de admitir uma acção interposta nestes termos."

- O Juiz "a quo" não fundamentou tal afirmação ou conclusão.

- A possibilidade de os autores se coligarem nos termos do art. 36º do CPC, é legítima e processualmente adequada.

- Nos termos do nº 1 do citado artigo, é expressamente permitida "a coligação de autores contra um ou vários réus" (...) quando a causa de pedir seja a mesma e única.

- No caso em apreço as causas de pedir são exactamente as mesmas, considerando os seguintes pedidos formulados, seja pelos comproprietários

ou pela cabeça de casal:

- A caducidade do contrato de arrendamento por morte do senhorio usufrutuário.
- A resolução do contrato de arrendamento com fundamento na violação dos deveres de boa vizinhança e regras de higiene nos termos do artº 1083º do CC.
- Não se verificam nenhum dos obstáculos à coligação.
- Efectivamente, os pedidos efectuados são os mesmos independentemente de quem os possa formular e correspondem à mesma forma de processo nos termos do nº 1 do artº 37º do CPC.
- Outra questão é o Tribunal considerar que algum dos Autores é parte ilegítima.
- O Meretissimo juz "a quo" conclui pela ilegitimidade activa de todos os Autores, considerando as distintas qualidades como se apresentaram.
- O Meretissimo juz "a quo" conclui pela ilegitimidade activa dos 1º, 2º e 3º Autores na sua alegada qualidade de comproprietários.
- Baseia-se no facto de que, não estando os mesmos registados nessa qualidade, na Conservatória de Registo Predial, não ser oponível a terceiros essa mesma qualidade, afirmando que *"os 1º 2º e 3º autores invocam a qualidade de comproprietários que todavia não resulta da informação predial da fracção" e que a aquisição do direito de propriedade, seja qual fôr o facto jurídico que a determine, está sujeita a registo, nos termos do art. 2º, nº 1 alinea a) do Código de Registo Predial"*.
- Perdoe-se a expressão e salvo devido respeito que é muito, nada mais errado, do que esta conclusão.
- Em nenhuma parte, nas normas legais portuguesas vigentes, existe disposição, que sustente tal conclusão.
- O facto de o direito de propriedade, no caso compropriedade, estar sujeito a registo nos termos da alínea a) do nº 1 do Artº 2º do Código de registo Predial, não tem como consequência a impossibilidade de interposição de um processo em Tribunal pelo simples facto de não ter o seu direito registado.
- Nada mais errado do que sustentar tal tese no texto do nº 1 do artº 5º do Código de Registo Predial, como foi referido e atrás transcrito.
- O conceito de terceiro previsto no artigo atrás mencionado tem sempre em vista a existência de colisão de direitos sujeitos a registo e o facto da possibilidade de por essa colisão, ficar em causa um dos exercícios dos direitos em colisão.
- Ou seja, só é terceiro nos termos do artº 5º, aquele que for titular de um direito incompatível com o direito de outrem, relativamente ao prédio em questão ..

- Ora, no caso presente, não estamos perante direitos em colisão ou incompatíveis.
 - O direito de propriedade dos Autores (no caso compropriedade) não é incompatível com o direito de arrendamento da Ré.
 - Neste caso (tão usual), nem o proprietário vê arredado o seu direito pela existência de um arrendamento, nem o arrendatário se vê cerceado, pela simples existência de um direito de propriedade.- É antiga e controversa a questão relativa ao conceito de terceiro, do artº 5º do Código de Registo Predial, havendo quem defenda uma tese restritiva na sua aplicação e quem entenda que o conceito previsto neste artº 5,º deve ser mais lato e de maior abrangência.
 - A tese mais restritiva é a defendida por Manuel de Andrade, que entende que terceiros, para efeito de interpretação do artº 5 do CRP correspondente ao artº 7º do Código de 1967, são aqueles que tenham adquirido de um autor comum, direitos incompatíveis. (Teoria geral da da relação Jurídica II, 19).
 - Existem teses e interpretações menos restritivas, mas cuja diferença fundamental reside no facto de admitirem a possibilidade de a aquisição do imóvel, não provir de um autor comum, ou seja, será terceiro para este efeito, um adquirente de um direito que colida com o de outrem, ainda que as aquisições em conflito não tenham origem no mesmo autor.
 - Não estamos em presença de direitos que colidam entre si, podendo esses direitos coexistir - propriedade e arrendamento. De facto,
 - Considerando apenas a natureza destes dois direitos, um deles não põe em causa o outro.
 - Finalmente, seja qual for a interpretação do artº 5º do Código de Registo Predial, seja ela mais ou menos restritiva, não tem aqui aplicação esta disposição, dado não haver conflitualidade na natureza dos direitos em apreço nem de registo, que é o que está em causa no citado artigo.
 - Resta-nos rebater a afirmação de que "*Não cabe, no âmbito da presente acção de despejo, apreciar do invocado "trato sucessivo", analisar e decidir se os autores são, ou não, os actuais comproprietários da fracção.*"
 - Afirmação não fundamentada e sem qualquer sustentação legal.
 - Cabe no processo provar, ou não, se as partes são legítimas ou ilegítimas.
 - Não vimos até à presente data, qualquer referência que ponha em causa o Testamento doc. nº 3, ou a sua validade.
- Da Impugnação Da Matéria De Facto Nos Termos Do Artº 640º Do CPC.
- O Meretíssimo juiz "a quo", limita-se a dizer relativamente ao facto de não considerar que os 1º, 2º e 3º Autores são partes legítimas, que "*não foi feita a prova da alegada qualidade de comproprietários de que os 1º, 2º e 3º Autores, se arrogam,*" sem fundamentar ou dizer o porquê de tal afirmação.

- Os documentos constantes do processo, determinam que os 1º, 2º e 3º Autores devessem ser considerados como comproprietários do imóvel em questão, pelo que tal factualidade deve ser considerada como a incorretamente julgada, nos termos do artº 640º nº 1, alínea a) do CPC. Efectivamente,
- Pela existência do testamento, doc. nº 2 junto, e morte do seu autor, foram instituídos os usufrutuários do prédio em questão e foram definidos os titulares da nua propriedade e conseqüentemente da propriedade plena (ou da compropriedade) que ocorreria e ocorreu por morte dos usufrutuários.
- O trato sucessivo verifica-se e prova-se :
 - Pelo registo da propriedade de raiz a favor de António ..., como está comprovado pela certidão do registo predial, junta sob a designação de doc.nº 2 junto com a PI e que aqui damos por inteiramente reproduzido.
 - Pela constituição do usufruto desse bem a favor dos netos do referido António ..., no caso que nos interessa a favor de Rui que ocorreu por morte do primeiro que está comprovado pela junção do testamento que o instituiu, doc. nº 3 junto com a PI e que aqui damos por inteiramente reproduzido, e pela já citada certidão, doc. nº 2.
 - Pela instituição da nua propriedade a favor dos filhos dos seus netos (no que aqui nos interessa filhos do referido Rui), A , B e C , que está comprovada pelo testamento (doc. 3 em conjunto com a certidão de óbito junta, sob a designação de doc. 5 junto com a PI e que aqui damos por inteiramente reproduzido e ainda pela habilitação de herdeiros, junta sob a designação de doc. 1 junto com a PI.
 - O falecimento do usufrutuário Rui, consolidou o usufruto de que este era titular com a nua propriedade dos seus atrás referidos filhos, tornando-os comproprietários do prédio em questão.
- Esta qualidade de comproprietários dos 1º, 2º e 3º Autores, é uma consequência directa e automática da extinção do usufruto, que ocorreu com a morte do seu titular, que tornou os titulares da nua propriedade, titulares plenos da propriedade ou seja no caso, comproprietários do imóvel.
- Os documentos juntos com a PI sob a designação de docs. 1 a 5 são os "concretos meios probatórios que impõem decisão diversa da tomada sobre os factos impugnados nos termos do nº 1 alinea b) do artº 640º do CPC.
- O "trato sucessivo" e a qualidade de comproprietários dos 1º, 2º e 3º Autores está assim documentalmentemente comprovada e consubstancia a decisão que deve ser proferida nos autos de que os 1º, 2º e 3º Autores são comproprietários e assim partes legítimas nos termos do art. 30º do CPC.
- A falta de fundamentação de que não cabe apreciar do trato sucessivo, significa na prática que o Meretissimo juiz "a quo" não apreciou a prova,

através do Trato Sucessivo, entendendo inclusivamente que lhe não cabe verificar tal, nem se os factos que o consubstanciam provam ou não que os 1º, 2º e 3º Autores por um lado são comproprietários do prédio e se a 4a Autora, considerando a sucessão legítima por outro lado, é cabeça de casal por morte do titular do sucessor do proprietário de Raiz, o que tem "per si" como consequência, a nulidade da sentença no que às questões diz respeito, ou seja à declaração de ilegitimidade dos 1º, 2º, 3º e 4a Autores, bem como do decretado indeferimento liminar da acção, nos termos da alínea b) do nº 1 do artº 615º do CPC.

- Assim cabe no presente recurso a impugnação da matéria de facto consubstanciada na declaração constante da sentença de que "*não foi feita a prova da alegada qualidade de comproprietários de que os 1º, 2º e 3º Autores, se arrogam,*" sem fundamentar ou dizer o porquê de tal afirmação.

- Finalmente acerca da afirmação de que *A aquisição do direito de propriedade, seja qual fôr o facto jurídico que a determine, está sujeita a registo, nos termos do art. 2º, nº 1 alinea a) do Código de Registo Predial'.*, importa ainda dizer que o Registo NÃO TEM UM EFEITO CONSTITUTIVO do direito de propriedade.

- Este direito existe independentemente do seu registo, desde que se verifiquem as circunstâncias substanciais que impliquem a sua aquisição, por quem dele se arroga, neste caso em apreço os 1º, 2º e 3º Autores assim como o seu irmão que nas mesmíssimas circunstâncias requereu o registo da sua aquisição, tendo o mesmo ficado provisório por dúvidas como se comprova da certidão doc. nº 2 e como consta da sentença Recorrida.

- Na aquisição deste direito de propriedade (compropriedade), o registo tem apenas um efeito, o da PUBLICIDADE.

- A falta de publicidade do direito, não é impeditivo da sua existência.

- O trato sucessivo que prova e consubstancia esse direito, pode ser feito em qualquer processo, com excepção dos casos em que a lei expressamente o impeça que não é o caso.

- O facto do registo Predial não ter efeito constitutivo e tenha apenas efeito de publicidade do direito, não é questão que levante controvérsia.

- No entanto não deixamos de *invocar* o Acórdão do Supremo que refere expressamente que " (...) e é certo que o Registo não tem efeito constitutivo, apenas publicitando a situação jurídica do facto registado, através do que permite a terceiros actuar em conformidade com a confiança que o conteúdo do registe transmite) ...

- Esta circunstância consubstancia também mais uma razão - esta de ciência - para destruir a tese afirmada na decisão Recorrida, de que não cabe na sentença apreciar o "trato sucessivo" e que assim o facto de não estar inscrita

a aquisição de propriedade a favor dos 1º, 2º e 3º Autores, determina a sua imediata classificação como partes ilegítimas relativamente a quaisquer processos em que se arroguem dessa qualidade e portanto também no presente processo.

- E existindo, sempre será possível aos seus detentores exercê-lo ou fazê-lo valer como parte Activa (ou passiva) em qualquer instância judicial.

- A impossibilidade de proceder ao registo, sem que tal registo seja precedido de divisão do prédio, teve como consequência o facto do registo referido na Sentença, a favor do irmão dos Autores, Gonçalo Aresta Branco Miranda ter ficado provisório por duvidas, como se comprova da certidão junta como doc. 2 e por tais dúvidas não terem sido removidas, como igualmente se comprova de tal documento.

- Parece ininteligível ou pelo menos inaplicável e mesmo contraditória, com as declarações de ilegitimidade dos Autores pelo meretíssimo juiz "a quo", a afirmação feita de que *"conforme dispõe o art. 7º do mesmo diploma, o registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define"*.

- Esta afirmação deveria ter como corolário a aceitação de que, feito e comprovado o trato sucessivo a partir dos titulares inscritos no registo, se deve concluir que os Legítimos proprietários dos bens em causa, são os que, feito esse trato sucessivo, se mostram como tal.

- O Juiz "a quo" mantendo a coerência desta afirmação, deveria ter concluído pela legitimidade dos 1º, 2º e 3º Autores. (não se pretende ignorar a justificação dada de que não caberia na presente acção, analisar e decidir o "trato sucessivo" - questão que anteriormente analisámos, concluindo de forma distinta)

- Acresce ainda o facto de os titulares inscritos já terem falecido, facticidade que resulta dos documentos juntos, estando portanto comprovadamente ilidida a presunção, de poderem ser eles os titulares dos direitos.

- Nada mais coerente e plausível que os seus direitos se tenham transmitido aos seus sucessores, os três Autores e o irmão destes, Gonçalo.

- São igualmente contraditórias com a decisão tomada as seguintes afirmações constantes da sentença:

- *Como também foi referido na sentença proferida na acção anterior, a presente acção teria de ser intentada pela(s) pessoa(s) na qual se reuniram os poderes que anteriormente pertenciam ao usufrutuário e ao proprietário de raiz.*

- *Que dos documentos juntos aos autos resulta a inscrição da aquisição da fracção a favor de Gonçalo, ainda que provisória por dúvidas (fls 25 e 27) e da Habilitação de herdeiros junta aos autos a fls. 21 a 24 consta que são filhos*

de Rui os 1º, 2º e 3º Autores e Gonçalo, que não é parte nos autos.

- Assim, não é de acolher a argumentação dos Autores, não resultando da documentação junta aos Autos o direito de que se arrogam.

Pelo exposto sem necessidade de maiores considerações, concluímos que os Autores não têm legitimidade para intentar a presente acção."

- Incompreensíveis e contraditórias as afirmações, dada a conclusão também transcrita, que no entendimento dos ora Recorrentes justificaria uma decisão exactamente em contrário, da que foi dada. Senão vejamos:

- Quem eram as pessoas que eram, o usufrutuário e proprietário de raiz e quem são as pessoas que posteriormente reuniram os poderes destes?

- Não vale a pena repetir tudo quanto anteriormente foi dito em sede de "trato sucessivo", que aqui se dá por inteiramente reproduzido para todos os efeitos legais.

- Resulta da certidão doc. nº 2, quem eram o usufrutuário e o proprietário de raiz e resulta do trato sucessivo e documentos que o comprovam, quem são as pessoas em que esses poderes actualmente se encontram reunidos, que são exactamente os 1º, 2º, 3º Autores, que em conjunto com irmão referido na Sentença, Gonçalo ..., reuniram esses poderes (que em conjunto, nada mais traduzem do que uma situação de compropriedade do imóvel) .

- É ainda relevante, embora não tenha sido referido pelo Meretíssimo juiz "a quo", o que consta desse registo - CAUSA : Legado - que resulta exactamente do testamento junto aos autos, que determina não só esse direito do referido Gonçalo, mas também o direito dos seus irmãos, que são os 1º, 2º e 3º Autores, conforme se conclui da Habilitação a fls 21 e 24, e da Sentença.

- É o que também resulta do "trato sucessivo" invocado e comprovado nos autos, que determinam a compropriedade dos 1º, 2º e 3º Autores.

- Não se entende igualmente como é que, perante um registo ainda que provisório de um legado, que igualmente resulta dos documentos juntos sob a designação de docs. 1 a 3 e 5 e 6, se conclua que os beneficiários do testamento que permitiu o registo efectuado, não estão exactamente na mesma situação das pessoas já falecidas, relativamente à titularidade do bem legado.

- Por não se ter verificada a legalidade dos pressupostos anteriormente analisados, ou por os mesmos se terem considerar contrários à lei, ou ainda intrinsecamente contraditórios com as conclusões que deles deveriam ter sido retirados na decisão proferida, e

- Fundamentalmente, por estar impugnada a matéria de facto e assim provado o trato "sucessivo" e conseqüentemente a qualidade dos 1º, 2º e 3º Autores como comproprietários do prédio que integra o fogo habitacional cujo contrato de arrendamento com a Ré e respectiva resolução, constituem o objecto do

presente processo. - Ficou demonstrado que a decisão recorrida violou as normas constantes do artigo 30º do CPC. De facto,

- Os 1º, 2º e 3º Autores são comproprietários do imóvel em questão, por terem visto consolidado neles, os direitos do proprietário de raiz referido na certidão doc. nº 2 junto com a PI, na sua qualidade de titulares de legatários da nua propriedade do prédio em questão e extinção do usufruto que sobre o mesmo incidia como consequência do falecimento do seu titular (pai dos 1º, 2º e 3º Autores).

- Esta qualidade de comproprietários atribui-lhes também e automaticamente a qualidade de senhorios, relativamente a todos os contratos de arrendamento que tenham por objecto as unidades habitacionais (e quaisquer outras), que integrem o prédio em questão.

- Nesta dupla qualidade de comproprietários e senhorios, têm interesse em demandar a Ré, nos termos do nº 1 do art. 30 do CPC.

- O interesse em demandar, nos termos do nº 2 do artº 30º CPC, exprime-se pelo interesse que têm como com proprietários do prédio e como senhorios da Ré na demanda e assim pela utilidade derivada da procedência do presente processo, que no caso se traduz na caducidade do contrato de arrendamento e pela resolução do mesmo, por violação das regras de boa vizinhança e das regras de higiene nos termos do artº 1083º do C. Civil.

- Os 1º, 2º e 3º Autores são assim partes legítimas no presente processo nos termos do disposto no nº 1 e no nº 2 do artº 30º do CPC e o facto de terem sido considerados como parte ilegítimas, constitui uma violação das invocadas disposições legais.

Finalmente,

- A 4a Autora será parte legítima no presente processo, se porventura não for considerado provado o trato sucessivo dos 1º, 2º e 3º Autores relativo aos direitos registados na Conservatória do Registo Predial que incidem sobre o prédio em causa nos autos. - o registo da propriedade de raiz e o registo do usufruto, conforme doc. nº 2 .

- O trato sucessivo a favor dos referidos Autores, só poderia e poderá ser posto em causa, se a validade do testamento junto aos autos for questionada e se proceder tal pedido.

- Facto que até esta fase processual não teve lugar, dado não ter havido citação da Ré, tendo o Meretíssimo Juiz "a quo" conhecido, officiosamente da Excepção de Ilegitimidade nos termos do artº 579º do CPC,.

- Sem se pronunciar sobre o trato sucessivo, o que aliás considera não poder fazer no âmbito do presente processo.

- No caso de o trato sucessivo a favor dos 1º, 2º e 3º Autores, não ser reconhecido no presente processo, por ser posta em causa a validade do

testamento (mera hipótese que não se admite) a 4a Autora, na qualidade de cabeça de casal da herança indivisa por falecimento do seu marido, será a parte legítima no presente processo.

- Cabe ao cabeça de casal da herança indivisa a administração dos bens que integram a herança, nos termos dos artº 2079º e 2080º do C. Civil.

- Bens que integram o imóvel e respectivo contrato de arrendamento em causa nos autos.

- Cabendo-lhe ser parte na defesa e na iniciativa processual que ponham em causa esses bens e os direitos a eles inerentes. Assim sendo,

- A 4a Autora seria parte legítima no presente processo, nos termos do disposto nos nºs 1 e 2 do art. 30º CPC.

- O facto de nesse circunstancialismo, a 4a Autora não ser considerada parte legítima, constitui uma violação destas mesmas disposições legais.

A Ré contra-alegou sustentando a bondade da decisão recorrida.

Cumprе apreciar.

A questão que se coloca é a de apurar se os AA carecem de legitimidade processual para os termos da causa.

Prova-se que:

A) O presente processo é uma acção de despejo, visando o inquilino do 2º andar esquerdo , do prédio urbano sito na Travessa do Jordão nº, Porta ..., 1100-295, Lisboa.

B) Rui, enquanto usufrutuário do imóvel, deu à Ré, de arrendamento, a fracção referida.

C) Rui, faleceu em 24/04/2017.

D) Os 1º, 2º e 3º autores são filhos de Rui e a 4ª Autora era casada com este.

E) A 4ª Autora é a cabeça de casal na herança aberta por morte de Rui

Numa acção de despejo, e no tocante aos pressupostos processuais inerentes às partes, a acção deverá ser proposta pelo senhorio contra o inquilino, uma vez que são esses, na relação jurídica de arrendamento os titulares da relação material controvertida.

Os 3 primeiros AA alegam ser filhos de Rui, que entretanto faleceu em 24/04/2017.

Rui era usufrutuário do prédio em causa, sendo o seu avô António titular da nua propriedade do imóvel.

Foi Rui que deu de arrendamento à Ré o imóvel indicado.

Os 3 primeiros Autores são herdeiros testamentários de António, e igualmente herdeiros de Rui

O usufruto de que este era titular extinguiu-se com a sua morte, art. 1476º nº

1 a) do Código Civil.

Como decorre do testamento de António, os legados que instituiu a favor dos seus filhos e netos, incluindo o neto Rui, reportam-se unicamente ao usufruto dos prédios pois a propriedade pertence aos filhos desses legatários. Convidados a demonstrar a qualidade que se arrogam de comproprietários do imóvel, os AA juntaram certidão do Registo Predial, da qual consta que o prédio era, desde 26/12/1928, propriedade de António, Desde 19/02/1999, o usufruto do prédio foi legado a Rui, E em 23/11/2017, efectua-se o registo provisório por dúvidas, em favor de Gonçalo, por legado de António, De sublinhar que Gonçalo, é filho de Rui, e de D, não sendo parte nos presentes autos.

Sendo certo que o Registo Predial não mostra que os ora Autores sejam comproprietários do prédio em causa.

O problema que se suscita é que os Autores invocam a sua qualidade de herdeiros de Rui....., o qual era usufrutuário do prédio, não sendo o usufruto transmissível por morte.

Aludem ainda os Autores ao trato sucessivo, decorrente do registo.

O trato sucessivo significa que o registo de um determinado facto pressupõe o registo do facto imediatamente anterior a favor do transmitente, ou seja, o direito do adquirente tem de basear-se num facto previamente registado, regra geral o registo de aquisição a favor do transmitente. O trato sucessivo só se estabelece aquando do primeiro registo de aquisição de propriedade. No sistema registal português, o princípio do trato sucessivo apresenta duas modalidades diferentes, a modalidade da inscrição prévia que se aplica aos prédios não descritos ou, então, aos prédios descritos sem registo de aquisição em vigor (art.34º nºs 1 a 3 Código Registo Predial) e a modalidade da continuidade das inscrições aplicável aos prédios descritos com trato sucessivo estabelecido (art. 34º nº 4 Código Registo Predial).

Para que o princípio do trato sucessivo seja integralmente cumprido é necessário que o pretense titular do direito possua os documentos necessários à instrução do pedido de registo. O que sucede por diversas vezes é que o pretense titular não possui tais documentos, de forma que para suprir a falta dos mesmos, o legislador criou um instrumento, denominado de justificação de direitos. Esta pode ser obtida através de declarações prestadas perante um notário, a chamada justificação notarial ou, em alternativa, através de um processo que corre termos na conservatória de registo predial.

Nos termos do art. 116º nº 1 do Código do Registo Predial, “*o adquirente que não disponha de documento para a prova do seu direito pode obter a primeira inscrição por meio de acção de justificação judicial, de escritura de justificação notarial (...)*”.

Ora, nos termos do art. 2º nº 1 a) do mesmo diploma, estão sujeitos a registo os factos jurídicos que determinem a constituição ou a modificação dos direitos de propriedade.

De acordo com o art. 4º nº 1 do mesmo Código do Registo Predial, *“os factos sujeitos a registo, ainda que não registados, podem ser invocados entre as próprias partes ou seus herdeiros”*.

Na certidão do Registo Predial junta a fls. 25/26, como vimos, consta o registo da aquisição do direito de propriedade sobre o imóvel em 26/12/1928, por parte de António (sendo causa, a arrematação por hasta pública).

Em seguida, com data de 19/02/1999, consta o usufruto do imóvel (por via de legado) a favor de Rui E em 23/11/2017 deparamos com o registo (provisório por dúvidas), de aquisição da propriedade (causa: legado), por Gonçalo

O facto de o prédio estar registado (provisoriamente, por dúvidas) a favor de Gonçalo insere-se num trato sucessivo mas que não abrange os 3 primeiros autores da presente acção, tanto mais que Gonçalo não é parte nos autos.

Tendo sido convidados a esclarecer em que qualidade intentam a presente acção (se como herdeiros de Rui, se como herdeiros testamentários de António, se como comproprietários) os 3 primeiros AA vieram dizer que o fazem enquanto comproprietários.

Contudo, esta qualidade não se acha provada, não beneficiando da presunção relativa ao registo definitivo, prevista no art. 7º do Código Registo Predial.

Como vimos, os 3 primeiros Autores são filhos de Rui, mas também é filho deste, Gonçalo, que não é parte nos autos (ver fls. 23).

Tal como se observa no acórdão da Relação de Évora de 09/02/2017, disponível no endereço da dgsi, *“a inscrição prévia e a continuidade das inscrições constituem um pressuposto do processo de registo, uma vez que o registo lavrado sem apresentação prévia ou com violação da continuidade das inscrições é nulo e a manifesto nulidade do facto constitui fundamento da recusa de registo. Os registos provisórios, enquanto tal, são insusceptíveis de violar o princípio do trato sucessivo, designadamente na dimensão da continuidade das inscrições”*.

Parece evidente que os AA não demonstraram a sua qualidade de comproprietários do imóvel, registado provisoriamente em nome de um seu irmão que não é parte nesta acção, mas pior que isso, não demonstraram ser os senhores no contrato de arrendamento celebrado com a Ré.

O que incumbia aos AA era a inscrição no registo enquanto proprietários por legado do imóvel e aí sim poderiam beneficiar do trato sucessivo para efeitos de registo.

E se não lograram mostrar a sua qualidade de proprietários, menos ainda o fizeram relativamente à qualidade de senhorios, isto pois que como vimos, o pai dos 3 primeiros Autores e marido da 4ª Autora, Rui, arrendou o imóvel à Ré enquanto usufrutuário, qualidade que se não transmite por morte.

As alegações dos recorrentes esbarram no facto, já aflorado na sentença recorrida, de que, observado o trato sucessivo, o actual titular inscrito do imóvel ser o seu irmão Gonçalo, E não é na presente acção de despejo em que Gonçalonem sequer é parte que os recorrentes poderão impugnar a presunção derivada do registo (artigos 7º e 8º nºs 1 e 2 do Código de Registo Predial) mas sim em acção em que peçam o cancelamento do registo.

Sendo assim, os ora recorrentes não comprovando a sua qualidade de comproprietários ou de senhorios, não lograram demonstrar serem os titulares activos da relação material controvertida.

Assim e em síntese:

- Num contrato de arrendamento entre um senhorio que é usufrutuário do imóvel e uma inquilina, com a morte do senhorio a sua condição de usufrutuário não se transmite - art. 1476º nº 1 a) do Código Civil.

- Em caso de a propriedade do imóvel estar actualmente registada a favor de um dos herdeiros do senhorio - e simultaneamente legatário do avô deste, que figurava no registo como proprietário - cabe aos demais herdeiros que se arrogam serem igualmente legatários, requererem o cancelamento do registo, sob pena de, interposta por si acção de despejo contra a inquilina Ré, terem de ser considerados como parte ilegítima na acção.

Assim e face ao exposto, julga-se a apelação improcedente, confirmando-se a sentença recorrida.

Custas pelos recorrentes.

LISBOA, 28/1/2021

António Valente

Teresa Prazeres Pais

Rui Vouga