

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 0620640

Relator: AFONSO HENRIQUE

Sessão: 02 Maio 2006

Número: RP200605020620640

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: AGRAVO.

Decisão: PROVIDO.

CONDOMÍNIO

ADMINISTRADOR

LEGITIMIDADE

Sumário

I- Pode ser proposta apenas contra o Administrador de condomínio a acção em que condómino ou terceiro pretende ser ressarcido de danos provocados por obras executadas nas partes comuns do prédio.

II- Tem o administrador legitimidade passiva em tal caso.

Texto Integral

Nos autos – p^on^o..../04.3 TVPRT da ...^a vara Cível do Porto, ...^a secção – o M^o Juiz a quo proferiu o seguinte despacho saneador – de que se destaca o seu cerne em termos de argumentação e a respectiva decisão:

“...-.

O tribunal é o competente em razão da nacionalidade, da matéria, da hierarquia e do território.

Inexistem nulidades absolutas.

(I)LEGITIMIDADE PASSIVA

Sobre o conceito de legitimidade, prescreve o art. 26^o do Código de Processo Civil (CPC):

...-.

Assim, a (i)legitimidade das partes será apurada em função do pedido e da causa de pedir (tal como os apresenta o autor) pois só em função desses dois elementos é possível averiguar do interesse directo, da utilidade ou prejuízo resultantes da acção.

As autoras instauraram a presente acção contra «B....., L.da», imputando-lhe a qualidade de administradora do condomínio (cf. artigos 4^o, 6^o e 54^o da douda

PI).

Formulam vários pedidos de condenação dessa ré, a saber:

A) Mandar proceder à sua custa às obras necessárias e adequadas à eliminação das anomalias existentes na fracção autónoma da primeira A. e da qual é arrendatária a segunda A. (...), no prazo de 30 dias, (...) ou, caso as não faça nesse prazo, a pagar às AA. a quantia de € 13.384,37 custo provável de tais reparações (...);

B) A pagar à segunda A. a indemnização decorrente do encerramento do estabelecimento durante o período de tempo necessário à realização dos trabalhos, resultantes da não realização de vendas e aos custos fixos inerentes ao mesmo, com o pagamento dos salários à funcionaria e gerente de loja, aluguer e consumos de água, electricidade e telefone, (...);

C) A pagar à segunda A. a quantia de € 9.162,57, relativa às existências e mobiliário que saíram completamente perdidas em resultado das infiltrações de água verificadas em 15/11/2003 e período subsequente (...);

D) A pagar à segunda A. a quantia de € 5.657,62 relativa às margens de venda perdidas (...);

E) A quantia de € 135,00 relativa aos lotes em plástico adquiridos pela segunda A. para cobertura dos bens existentes dentro do estabelecimento (...);

F) Pagar à segunda A. a quantia de € 4.750,00 a título de danos não patrimoniais.

G) Ao pagamento de juros de mora, à taxa legal, (...).».

Para alicerçar tais pedidos, alegaram as autoras a seguinte factualidade (em resumo):

As autoras são, respectivamente, proprietária e arrendatária de uma fracção (destinada a comércio), que faz parte de um prédio em regime de propriedade horizontal e do qual a ré é administradora do condomínio.

Em determinada altura, o condomínio deliberou a realização de obras de reabilitação do edifício, tendentes à reparação das coberturas e terraços dos estabelecimentos comerciais, terraços a poente, fachadas e cobertura (obras essas executadas pela «C....., L.da» e fiscalizadas pela «D....., L.da»).

Sucedo que durante a execução dessas obras, a autora arrendatária encontrou

a fracção inundada, sendo que os técnicos da D..... apuraram que a entrada da água era causada por deficiente pendente no terraço da cobertura localizado no piso superior ao estabelecimento e à não colocação da tela provisória protectora entre a tela provisória asfáltica e a tela existente em PVC.

Essa entrada de água causou prejuízos vários (que as autoras discriminam), quer na fracção, quer no estabelecimento comercial, correspondentes aos pedidos efectuados.

Assim configurada a acção, não temos dúvidas que quem tem legitimidade passiva é o condomínio do prédio enquanto tal.

Ao condomínio é hoje expressamente reconhecida personalidade judiciária [Aliás, já assim era entendido antes da reforma ao Código de Processo Civil operada pelo Dec.-Lei nº 329-A/95, de 12.12, pela consideração do condomínio como um “património autónomo semelhante”: cf. «Manual de Processo Civil», 2ª edição, Coimbra Editora, de Antunes Varela, Miguel Bezerra e Sampaio e Nora, pág. 111/112] [art. 6º al. e) do CPC], o que significa que é em seu nome ou contra si que as acções devem ser instauradas.

A entidade condomínio integra um órgão deliberativo - assembleia de condóminos - e um órgão executivo - o administrador: art. 1430º ss do Código Civil (CC).

O universo dos condóminos, vulgo o condomínio, é o titular de qualquer relação jurídica relativa às partes comuns do prédio.

São os condóminos, no seu conjunto e na proporção das respectivas quotas, os titulares dos direitos ou das obrigações, dos créditos ou dos débitos emergentes de responsabilidade civil quanto às partes comuns do prédio.

O administrador é apenas o órgão executivo das deliberações do universo dos condóminos: art. 1436º CC.

É certo que o administrador também pode ser sujeito de relações jurídicas de crédito e débito mas tal acontece apenas no domínio das “relações internas” do condomínio; assim, o administrador pode, por exemplo, ser accionado pelos prejuízos causados aos condóminos por irregularidades ou negligência no exercício das suas funções (art. 1435º nº 3 CC) ou para entregar as receitas cobradas [art. 1436º al. d) CC], da mesma feita que pode accionar os condóminos para recebimento dos seus honorários, nos casos em que o cargo é remunerado (art. 1435º nº 4 CC).

Situação diferente ocorre no domínio das “relações externas”: quando algum prejuízo é causado nas partes comuns do prédio, o direito à respectiva indemnização cabe ao condomínio (universo dos condóminos), da mesma feita que quando algum terceiro (ou algum condómino) se vê prejudicado por qualquer ocorrência emergente das partes comuns de um prédio, a responsabilidade pelo ressarcimento dos prejuízos cabe aos condóminos na

proporção das respectivas quotas.

A responsabilidade civil do administrador reporta-se apenas ao domínio da sua gestão.

...-.

É certo que o art. 1437º nº 1 e 2 do CC comete ao administrador “legitimidade” activa e passiva para agir em juízo.

Contudo, a legitimidade de que aí se fala reporta-se à capacidade de representação: em juízo, o condomínio (universo de condóminos) é representado pelo administrador, enquanto órgão executivo do condomínio (repare-se que logo no nº 1 desse art. 1437º se expressa que essa legitimidade se situa no domínio da “(...) execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia”, ou seja, uma legitimidade não própria mas decorrente duma relação de mandato).[Ac. TRP de 10.05.2005 (nº convencional JTRP00038040), disponível em www.dgsi.pt/ (tal como os demais citados sem menção de origem): «I - O Administrador de Condomínio carece de deliberação da Assembleia de Condóminos no sentido de o autorizar a propor acção contra terceiros.

II - A falta dessa deliberação não acarreta a ilegitimidade processual, mas apenas irregularidade a que se refere o artigo 25 do C.P.Civil. »]

...-.

É que o artigo 1344, nº 4 do Código Civil, ao atribuir ao administrador do condomínio a representação judiciária dos condóminos, não lhe quis conferir legitimidade, em termos de parte na causa.

Na verdade, "um representante judiciário nunca é, por definição, parte legítima numa acção, nem passiva nem activamente, pois só o seu representado como verdadeiro titular do interesse directo em contradizer ou demandar - nº 1 do artigo 26 do Código de Processo Civil - tem essa qualidade. No caso de acção de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos quem é o prejudicado pela procedência não é o administrador; são-no sim os condóminos que votaram a dita deliberação " (Acórdão da Relação de Lisboa de 08/02/90, in Colectânea de Jurisprudência, Ano XV, Tomo 1, página 161)».

Concluindo, no presente caso a legitimidade pertence ao condomínio do prédio; ao seu administrador compete apenas a respectiva representação em juízo.

Neste sentido, o citado acórdão de 10.05.2005 da Relação do Porto: «Parte na acção é o Condomínio, agindo o administrador, ao intentá-la, em nome dele», bem como o acórdão de 01.06.2000 (da mesma Relação do Porto) [Nº Convencional: JTRP00029685]: «I - Em acção destinada à realização de obras de conservação em parte imperativamente comum de prédio em regime de

propriedade horizontal, devem ser demandados ou o administrador, em representação dos condóminos, ou directamente os próprios condóminos, os quais podem deliberar fazer-se representar em juízo pelo administrador, conferindo-lhe poderes para esse efeito». (destaque nosso)

O administrador foi aqui demandado em nome próprio como réu, e não como representante dos condóminos, pelo que é parte ilegítima.

A ilegitimidade constitui excepção dilatória, impeditiva do conhecimento do mérito da causa e determinativa da absolvição da instância: art. 288º nº 1 al. d), 494º al. e) e 493º nº 2, todos do CPC.

Face ao que acaba de se concluir, ficam prejudicadas as demais questões suscitadas.

Em consequência do exposto, na consideração da sua ilegitimidade, absolve-se a ré da instância.

...-.

Desta decisão vieram os AA. recorrer, recurso esse que foi admitido como sendo de agravo, a subir de imediato, nos próprios autos e com efeito suspensivo - fls.388 -.

E fundamentou o respectivo recurso, formulando as seguintes CONCLUSÕES:

- No articulado inicial da acção, as AA. sempre que se referiram à pessoa da Ré, fizeram-no na qualidade de administradora do condomínio e nunca em nome próprio;
- Com relevo para a apreciação da questão da excepção da ilegitimidade foram pelos AA. alegados na petição inicial os seguintes factos:
- A Ré administradora do condomínio em causa, o qual é constituído por cinco estabelecimentos comerciais e as restantes fracções são destinadas a habitação e a estacionamento automóvel;
- O condomínio representado pela Ré deliberou a realização de obras de reabilitação do edifício, a desenvolver por um período de 13 meses, divididos em duas fases;
- Não obstante as várias promessas feitas pela administração do condomínio/ Ré de proceder à reparação dos defeitos existentes no estabelecimento comercial das AA., até à presente data essas anomalias não foram reparadas;
- Pelo que, a 2ª A., enquanto arrendatária do estabelecimento comercial, tem direito de exigir justa indemnização pelos prejuízos emergentes dos defeitos com origem nas partes comuns do edifício e resultantes de obras aí levadas a

cabo, por iniciativa da administração do condomínio/Ré;

- A qual já foi interpelada por variadíssimas vezes, pelas AA., para os supra mencionados fins;

- O terraço de cobertura do edifício, no qual se integra a fracção autónoma da 1ª A. constitui parte comum;

- É função do administrador do condomínio, designadamente, praticar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns;

- Concluíram as AA. pedindo, entre outros, que a Ré seja notificada para com a contestação, juntar a cópia autenticada da acta da assembleia geral dos condóminos, da qual resultou a sua nomeação como administradora o condomínio, para o ano de 2004;

- Por aqui se vê que as AA. nunca se referem à Ré em nome próprio, mas sempre na sua qualidade de administradora do condomínio do edifício da rua do

- Nesta acção não está em causa, quer a propriedade, quer a posse daquelas partes;

- Tão só a conservação da "integridade física" da fracção autónoma;

- Deverá assim, reconhecer-se ao administrador o poder de exigir a eliminação dos defeitos ou contestar a acção m que a sua eliminação é pedida por algum condomínio, nos termos do artº 1.221º, ex vi artº1.225 nº3 do CC, sendo que, com a pretendida contestação, o administrador outra coisa não está a fazer que não seja a defesa das partes comuns do prédio e, desse modo, o interesse de todos os condóminos;

- Pelo que deverá concluir-se pela legitimidade da Ré para ser demandada na presente acção;

- Acaso se conclua que o alegado pelas AA. foi insuficiente, devendo as AA., logo na identificação da Ré, a seguir à menção da sua sede social, alegar que a Ré é demandada na qualidade de administradora do condomínio em questão, deveria o Tribunal a quo ter convidado as AA. a completar a petição quanto a esse aspecto;

- Usando a faculdade prevista no artº508º do CPC, que configura um poder-dever, que a não ser exercido e a omissão seja susceptível de influenciar a decisão da causa, constitui nulidade, nos termos do artº201º nº1 do CPC;

- E tem como consequência a nulidade do despacho saneador os actos subsequentes;

- A nulidade constituída pela dita omissão foi coberta pelo despacho saneador pelo que, embora se impusesse às AA. o dever de reclamar a nulidade, nos termos do artº202º, só pelo recurso se pode conhecer da mesma;

- Conclui pelo provimento do recurso e a consequente, revogação do despacho recorrido, que deverá ser substituído por outro que reconheça legitimidade à

Ré, na qualidade de Administrador do respectivo condomínio, ou caso assim se não entenda, seja anulado o exarado despacho saneador e se convide as AA. para indicarem pelo modo supra referido, a qualidade na qual a Ré é demandada.

Não houve contra - alegações.

E a decisão impugnada foi sustentada, nos seus precisos termos, pelo Tribunal a quo.

APRECIANDO E DECIDINDO.

Thema decidendum:

O presente recurso circunscreve-se á questão de saber se a Ré tem ou não legitimidade para contra ela ser proposta a presente acção.

Sabe-se que o interesse em demandar exprime-se pela utilidade derivada da procedência da acção e o interesse em contradizer, pelo prejuízo que dessa procedência advenha - artº 26º nº 2 do CPC-.

Na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante, para o efeito da legitimidade, os sujeitos da relação controvertida, tal como é configurada pelo autor - nº 3 do citado artº 26º do CC - redacção dada pelo DL 180/96, de 25/9 visando solucionar a vexata quaestio do critério de determinação da legitimidade, a favor da tese de Barbosa Magalhães/tal como a acção é delineada pelo A. - legitimação meramente processual - e, em desfavor, do defendido por Alberto dos Reis/em função da relação jurídica subjacente - legitimação substantiva - Sobre esta problemática, Comentários ao CPC, Carlos F. O. Lopes do Rego, pags. 45 a 50-.

No que respeita, à questão sub Júdice, dispõe, concretamente, o art. 1437º do C.C.:

1 - O administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia.

2 - O administrador pode também ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício.

3 - Exceptuam-se as acções relativas a questões de propriedade ou posse dos bens comuns, salvo se a assembleia atribuir para o efeito poderes especiais ao

administrador.

Segundo o entendimento do Tribunal a quo, a legitimidade passiva atribuída ao administrador de condomínio - artº 1344º CC - respeita à capacidade de representação em juízo, o que configura uma legitimidade não própria, em que as verdadeiras partes são os respectivos condóminos - artº 1437º CC -.

Contrapõem as AA. e recorrentes que, não estando em causa actos de posse ou relativos à propriedade, mas somente a exigência de eliminação de defeitos decorrentes de obras que foram realizadas na parte comum do prédio - artºs 1221 º e 1225º CC -, há que concluir pela legitimidade passiva da Ré, administradora do respectivo condomínio.

Caso assim, se não entenda, dizem ainda as recorrentes, sempre o Tribunal a quo, teria que, nos termos do artº 508º do C PC, que notificar as AA. para também proporem a presente acção contra todos os condóminos, sob pena de se verificar a nulidade prevista no artº 201º nº1 do C PC, cuja arguição agora fez, por a mesma "estar coberta pelo despacho saneador, do qual se recorreu - artº202º CC -.

Quid júris?

Pensamos que não assiste razão ao Tribunal a quo.

O escopo do mencionado artº1437º CC, nomeadamente, do seu nº2 é do simplificar as relações entre o condomínio e terceiros.

Mas o Legislador foi cauteloso e distinguiu, situações de administração, consubstanciadas na mera gestão e conservação do condomínio e as que tinham a ver com a posse ou a propriedade dos bens comuns, sendo que, nestas, exige que os próprios condóminos sejam demandados - nº3 do artº1437º CC -.

Ora, in casu, estão em causa, alegadas anomalias verificadas na fracção de que as AA. são proprietária e arrendatária e que são atribuídas a obras levadas a cabo - obras de reabilitação do edificio, tendentes à reparação das coberturas e terraços dos estabelecimentos comerciais. terraços a poente, fachadas e cobertura- nas partes comuns, a mando da administração, devidamente mandatada pelos condóminos em assembleia.

Estamos, deste modo, na presença dum caso paradigmático, de legitimidade passiva do administrador, nos termos do artº 1432º nº2 do CC - neste sentido, Sandra Passinhas, Assembleia de Condóminos e o Administrador na Propriedade Horizontal, Almedina / 2º edição / 2002, pags.338 a 347, em especial. fls.339 (" ex. dado: o administrador é demandado numa acção por condóminos, para obter ressarcimento de danos causados pelas partes comuns do edifício, como por exemplo, as infiltrações de água provenientes do terraço da cobertura. ")

No próprio despacho impugnado cita-se, contraditoriamente, o seguinte aresto deste Tribunal de Recurso:

"... -. Neste sentido, o citado acórdão de 10.05.2005 da Relação do Porto: «Parte na acção é o Condomínio, agindo o administrador, ao intentá-la, em nome dele», bem como o acórdão de 01.06.2000 (da mesma Relação do Porto) [Nº Convencional: JTRP00029685]: «I - Em acção destinada à realização de obras de conservação em parte imperativamente comum de prédio em regime de propriedade horizontal, devem ser demandados ou o administrador em representação dos condóminos ou directamente os próprios condóminos os quais podem deliberar fazer-se representar em juízo pelo administrador, conferindo-lhe poderes para esse efeito».

Não se compreende também qual a razão de se consignar, na decisão objecto de recurso, que “o administrador foi aqui demandado em nome próprio como réu, e não como representante dos condóminos, pelo que é parte ilegítima” quando no mesmo despacho, inicialmente, se reconhece que “as autoras instauraram a presente accção contra «B.....», imputando-lhe a qualidade de administradora do condomínio (cf. artigos 4º, 6º e 54º da douta PI).”

Tudo visto, julga-se a Ré, parte legítima, com o esclarecimento de que este é também o sentido, que reputamos de maioritário, da Jurisprudência e que está espelhado, a contrario sensu, no acórdão do STJ, de 2-2-06 publicitado em www.dgsi.pt/jstj.nsf/954 -, o qual “apenas” afasta a legitimidade passiva do administrador, nas acções de impugnação de deliberações da assembleia de condóminos

Decisão.

Assim e pelos fundamentos expostos, os Juízes desta Relação, dão provimento

ao recurso e, conseqüentemente, revogam a decisão recorrida.

Sem custas.

Porto, 02 de Maio de 2006

Afonso Henrique Cabral Ferreira

Albino de Lemos Jorge

Rui Fernando da Silva Pelayo Gonçalves