

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 0521792

Relator: EMÍDIO COSTA

Sessão: 03 Maio 2005

Número: RP200505030521792

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO.

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA.

DIREITO DE PROPRIEDADE

COMPROPRIEDADE

Sumário

I - Construído prédio em propriedade horizontal e nada dizendo a escritura de constituição sobre o logradouro do prédio, o mesmo passa a ser comum a todos os comproprietários.

II - Na falta de acordo sobre o uso da coisa comum, a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquele a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação do Porto:

RELATÓRIO

B..... intentou, no Tribunal Judicial da Comarca de....., a presente acção com processo sumário contra:

- C....., pedindo que:

- a) Se declare a Autora dona, com exclusão de outrem, do trato de terreno identificado no art.º 11.º da p.i.;
- b) Seja a Ré condenada a reconhecer isso mesmo, abstendo-se, no futuro, de turvar a posse da Autora;
- c) Seja a Ré condenada a remover os postes em ferro e rede que colocou e a que se alude no art.º 10.º da p.i.;
- d) Seja a Ré condenada a remover o galinheiro descrito no art.º 14.º da p.i.;
- e) Seja a Ré condenada a repor o muro identificado nos art.ºs 6.º e 7.º da p.i.;

f) Seja ordenado o cancelamento de qualquer registo que a Ré venha a fazer em seu nome do trato de terreno identificado no art.º 11.º da p.i.;

Subsidiariamente, pede que:

a) Se declare que o trato de terreno identificado no art.º 11.º da p.i. é parte comum do edifício identificado nos art.ºs 1.º e 2.º, sendo a Autora titular do direito de comunhão sobre o mesmo;

b) Seja a Ré condenada a reconhecer isso mesmo, abstendo-se, no futuro, de impedir a Autora de usar e fruir o espaço que é comum;

c) Seja a Ré condenada a remover os postes em ferro e rede que colocou e a que se alude no art.º 10.º da p.i.;

d) Seja a Ré condenada a remover o galinheiro descrito no art.º 14.º da p.i.;

e) Seja a Ré condenada a repor o muro identificado nos art.ºs 6.º e 7.º da p.i.;

f) Seja ordenado o cancelamento de qualquer registo que a Ré venha a fazer em seu nome do trato de terreno identificado no art.º 11.º da petição inicial.

Alegou, para tanto, em resumo, que ela e a Ré habitam num prédio constituído em propriedade horizontal, por duas fracções, uma das quais, o rés-do-chão, foi doada pela Autora à Ré; na escritura de constituição da propriedade horizontal, nada se estatuiu sobre a área descoberta do prédio; acontece que existia um muro que impedia os moradores do rés-do-chão de acederem ao logradouro, o qual veio a ser demolido pela Ré, que vedou a metade Nascente desse logradouro, apropriando-se de uma área com cerca de 80 m2, contra a vontade da Autora.

Contestou a Ré, alegando, também em resumo, que o logradouro é parte comum do edifício; acresce que a Autora acordou com a Ré dividir tal espaço em duas partes sensivelmente iguais, por forma a que a Ré construísse uma garagem na parte que lhe coube, tendo as videiras sido cortadas para permitir essa construção, com consentimento da Autora, tal como o derrube de um pequeno murete e a construção do galinheiro.

Na resposta, a Autora negou a existência de qualquer acordo sobre a divisão do logradouro.

Proferiu-se o despacho saneador, consignaram-se os factos tidos como assentes e organizou-se a base instrutória, sem reclamações.

Procedeu-se a audiência de discussão e julgamento, finda a qual se respondeu à matéria da base instrutória, por forma que não mereceu reparo a qualquer das partes.

Finalmente, verteu-se nos autos sentença que, julgando a acção improcedente quanto aos pedidos formulados a título principal, dos quais absolveu a Ré, e apenas parcialmente procedentes os pedidos subsidiários, declarou que o trato de terreno identificado no artigo 10.º da petição inicial é parte comum do edifício identificado nos artigos 1.º e 2.º da mesma petição, sendo a Autora

titular do direito de comunhão sobre o mesmo, condenando a Ré a reconhecer isso mesmo, absolvendo a Ré dos demais pedidos formulados.

Inconformada com o assim decidido, interpôs a Autora recurso para este Tribunal, o qual foi admitido como de apelação e efeito meramente devolutivo. Alegou, oportunamente, a apelante, a qual finalizou a sua alegação com as seguintes conclusões:

1.^a - “A autora peticionou, subsidiariamente, que o espaço de que a ré se apropriou e à qual aquela não pode aceder seja considerado comum do edifício a que se reportam os autos, o que foi concedido na sentença, e que a ré fosse condenada a remover os postes em ferro e rede que colocou a vedá-lo, bem como a remover o galinheiro que construiu no espaço comum e a repor o muro que derrubou, tendo nesta parte visto denegada a sua pretensão;

2.^a - Isto porque, e em suma, em Fevereiro de 2003, autora e ré acordaram dividir o espaço envolvente do prédio em duas partes sensivelmente iguais, sendo que a construção do galinheiro ocorreu na sequência do mencionado acordo de divisão;

3.^a - Importa analisar, e aqui radica o cerne do presente recurso, qual o valor do considerado provado acordo de divisão, que nunca foi reduzido a escrito, que nunca assumiu contornos de uma verdadeira deliberação de assembleia de condóminos, que nunca serviu de base a nenhuma alteração do título constitutivo da propriedade horizontal;

4.^a - Entendemos que o valor não é nenhum, sendo que a própria ré, no artigo 9.º do seu articulado, alegou: “É pacífico que só através do título constitutivo, certa parte do prédio pode ser afectada ao uso exclusivo de algum ou alguns dos titulares das fracções autónomas ou condóminos”;

5.^a - Foram violadas, pelo menos, as seguintes disposições do Código Civil: artigo 1.421, n.º 3; artigo 1.419.º e artigo 1.423.º”.

Contra-alegou a apelada, pugnando pela manutenção do julgado.

O âmbito do recurso é delimitado pelas conclusões dos recorrentes, nos termos do disposto nos artºs 684º, n.º3, e 690º, n.º 1, do C. de Proc. Civil. De acordo com as apresentadas conclusões, a questão fulcral a decidir por esta Relação é a de saber qual o valor do acordo de divisão do espaço envolvente do prédio em questão.

Foram colhidos os vistos legais.

Cumpre decidir.

.....

OS FACTOS

Na sentença recorrida, foram dados como provados os seguintes factos:

- 1.º - Por escritura outorgada no Cartório Notarial de....., em 26/09/1991, foi constituído em propriedade horizontal o prédio urbano propriedade da Autora, sito no Bairro....., Travessa da....., em....., composto de r/chão e 1.º andar, com a superfície coberta de 99 m², garagem e jardim com a área de 423 m², inscrito na matriz predial respectiva sob o artigo 2223.º e inscrito na Conservatória do Registo Predial de....., a favor da Autora, sob o n.º 1825-.....;
- 2.º - Naquela identificada escritura foram criadas 2 fracções autónomas, assim identificadas: Fracção A - r/chão, composto por 3 quartos, sala de jantar, cozinha, sanitário, despensa e varanda, com a área de 101,90 m²; Fracção B - 1.º andar, composto por 3 quartos, sala de jantar, sala de estar, cozinha, sanitário, despensa, terraço, varanda, escadas de acesso e patamar, com a área de 114,70 m²;
- 3.º - Mais se tendo consagrado que a garagem existente no logradouro ficava afectada ao uso da fracção B;
- 4.º - Nada se tendo estatuído relativamente à área descoberta de 423 m²;
- 5.º - Naquela identificada escritura, a Autora doou à Ré a fracção A, composta de r/chão, com 101,90 m²;
- 6.º - Até ao mês de Julho de 2003, existia um muro que tinha como finalidade delimitar o rés-do-chão do jardim do prédio;
- 7.º - Esse muro era constituído por tijolos revestidos com areado de cimento;
- 8.º - E impedia os utilizadores do rés-do-chão de aceder ao logradouro posterior do edifício;
- 9.º - No pretérito mês de Julho de 2003, a Ré demoliu integralmente aquele muro;
- 10.º - Vedando a metade Nascente do logradouro posterior, com postes em ferro e rede;
- 11.º - Apropriando-se de uma área com cerca de 80 m²;
- 12.º - Área essa à qual a Autora não pode aceder;
- 13.º - Nela a Ré procedeu à construção de um galinheiro e arrancou duas videiras;
- 14.º - O muro aludido era um murete, feito quando o r/chão estava alugado, antes da constituição da propriedade horizontal, que tinha como finalidade delimitar o r/chão do jardim não arrendado do prédio;
- 15.º - Em Fevereiro de 2003, a Autora acordou com a Ré, relativamente à utilização do logradouro, dividir o espaço envolvente do prédio em duas

partes, sensivelmente iguais, ficando a fracção “A” com entrada independente e a parte do logradouro do lado Nascente e a fracção “B” também com entrada independente e a parte do logradouro do lado Poente;

16.º - No seguimento do acordo estava previsto, no fim do Verão, com o pleno assentimento da Autora, a Ré construir uma garagem no topo Sul da sua parte do logradouro, o que só não foi feito porque a Autora deu o dito, por não dito;

17.º - A Autora sabe bem que as videiras foram cortadas para possibilitar a realização da aludida obra, tendo ela própria chamado um trabalhador para aparar as árvores e dito ao mesmo que quem lhe iria pagar era a Ré, pelo facto de as árvores estarem na parte dela, como de facto aconteceu;

18.º - A Autora sabe, ainda, que a destruição do murete, no qual já havia sido colocada uma cancela para a Ré aceder ao logradouro comum, e a construção do pequeno galinheiro feito pela Ré, no topo Nascente - Sul do prédio, também foram feitas na sequência do mencionado acordo de divisão.

.....

Não se suscitando qualquer controvérsia a respeito da matéria de facto considerada provada na primeira instância e porque não ocorre qualquer das hipóteses previstas no art.º 712º do C. de Proc. Civil que imponha a alteração das respostas aos quesitos, consideram-se os factos descritos como assentes. Refira-se, porém, que a matéria do item 11.º é claramente conclusiva. Essa matéria foi alegada pela Autora no art.º 11.º da petição inicial e foi incluída na base instrutória, sob o quesito 6.º, o qual veio a ser dado como provado.

Apropriar-se de uma coisa é uma clara conclusão que tem de se extraída de determinados factos. O que a Autora queria certamente dizer, mas não disse, é que a Ré passou a usar em seu exclusivo proveito uma área de terreno com cerca de 80 m2. Até porque não faria sentido dizer-se que a Ré se apropriou de uma coisa que já era também dela, em regime de compropriedade. O muito que poderia suceder é que a Ré tivesse invertido o título de posse sobre tal área de terreno (v. cit. art.º 1406.º, n.º 2). Mas tal não vem alegado nem provado.

Assim, este Tribunal considera como não escrita a matéria daquele item 11.º dos factos.

.....

O DIREITO

A Autora formulou, a título principal, o pedido de reconhecimento de que é dona, com exclusão de outrem, de um trato de terreno com a área de 80 m2 referido no art.º 11.º da petição inicial. A título subsidiário, pediu que se

reconheça que esse trato de terreno é parte comum do edifício constituído em propriedade horizontal, cujas duas únicas fracções são pertencentes a ela, Autora, e à Ré. Como decorrência de tais pedidos, formula os constantes das alíneas b) a f), que são todos idênticos.

O pedido principal veio a ser julgado totalmente improcedente pela sentença recorrida. A apelante não questiona a bondade dessa decisão.

O que a apelante questiona, através do presente recurso, é a validade do acordo de divisão do logradouro do edifício, defendendo que esse acordo é despido de qualquer valor, pelo que, embora não o referindo expressamente, devem proceder totalmente os pedidos formulados nas alíneas b) a f).

Vejamos.

Não vem questionado nem se vê como se poderia fazê-lo com seriedade, perante a evidência dos factos considerados provados, que não foram impugnados, que o edifício em causa foi constituído em propriedade horizontal, sendo composto por apenas duas fracções autónomas, uma pertencente à Autora e outra à Ré.

Tal edifício é composto por rés-do-chão e 1.º andar e, ainda, uma garagem e um jardim com a área de 423 m² (item 1.º).

Na escritura de constituição da propriedade horizontal, ficou dito que a garagem ficaria afectada ao uso da fracção B, pertencente à Autora.

Nada diz, porém, a mesma escritura quanto ao uso da área de 423 m² correspondente ao jardim.

No regime de propriedade horizontal, cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício (art.º 1420.º, n.º 1, do C.C.).

As partes comuns do edifício são as enumeradas no n.º 1 do art.º 1421.º do C. Civil, presumindo-se, ainda, comuns, as que vêm referidas no n.º 2 do mesmo preceito. Entre essas partes que se presumem comuns, figuram, em primeiro lugar (al. a) daquele n.º 2), os pátios e jardins anexos ao edifício.

Não restam, pois, quaisquer dúvidas de que o jardim em causa é comum às duas fracções do edifício, já que a Autora não logrou provar a afectação ao uso exclusivo da sua fracção da área do jardim.

Segundo o art.º 1403.º, n.º 1, daquele diploma legal, existe propriedade em comum, ou compropriedade, quando duas ou mais pessoas são simultaneamente titulares do direito de propriedade sobre a mesma coisa.

Os direitos dos consortes ou comproprietários sobre a coisa comum são qualitativamente iguais, embora possam ser quantitativamente diferentes; as quotas presumem-se, todavia, quantitativamente iguais na falta de indicação em contrário do título constitutivo (n.º 2).

No caso presente, nada dizendo sobre o assunto o título constitutivo da

propriedade horizontal, o jardim referido é comum e os direitos da Autora e da Ré sobre ele presumem-se qualitativa e quantitativamente iguais.

O uso da coisa comum é tratado no art.º 1406.º do C. Civil, sendo o uso, como utilização directa da coisa ou como aproveitamento imediato das aptidões naturais dela, conceito distinto da fruição, que visa fundamentalmente a utilização da coisa como instrumento de produção (de frutos, proventos, etc.). Segundo aquele normativo, na falta de acordo sobre o uso da coisa comum, a qualquer dos comproprietários é lícito servir-se dela, contanto que a não empregue para fim diferente daquele a que a coisa se destina e não prive os outros consortes do uso a que igualmente têm direito.

Como ensinam Pires de Lima e Antunes Varela (C.C. Anotado, vol. 3.º, 2.ª ed., 357), a possibilidade de uso integral da coisa, como se, nesse aspecto, o contitular da propriedade fosse titular único da coisa, vale apenas como princípio supletivo e nos termos que adiante se desenvolvem. Em primeiro lugar, há que respeitar o que houver sido acordado entre os interessados. Este acordo tanto pode constar do título constitutivo da compropriedade, como resultar de acordo posterior, ditado pelo consenso unânime dos interessados ou pela simples maioria dos consortes, nos termos em que esta decide sobre a administração da coisa.

Há casos, prosseguem os mesmo autores, em que os comproprietários harmonizam os seus interesses conflituantes no uso da coisa comum, mediante uma divisão material do gozo dela. Sem chegarem a uma divisão da coisa, que ponha termo à compropriedade, os condóminos podem acordar em usar, separadamente, as dependências em que dividem a casa comum, ou os vários lotes de terreno em que repartem para o efeito o prédio rústico comum. Na falta de acordo, vigora o princípio do uso integral da coisa por parte de todos os consortes.

No caso presente, decorre dos factos provados que:

- Em Fevereiro de 2003, a Autora acordou com a Ré, relativamente à utilização do logradouro, dividir o espaço envolvente do prédio em duas partes, sensivelmente iguais, ficando a fracção “A” com entrada independente e a parte do logradouro do lado Nascente e a fracção “B” também com entrada independente e a parte do logradouro do lado Poente (item 15.º);
- No seguimento do acordo estava previsto, no fim do Verão, com o pleno assentimento da Autora, a Ré construir uma garagem no topo Sul da sua parte do logradouro, o que só não foi feito porque a Autora deu o dito, por não dito (item 16.º);
- A Autora sabe bem que as videiras foram cortadas para possibilitar a realização da aludida obra, tendo ela própria chamado um trabalhador para aparar as árvores e dito ao mesmo que quem lhe iria pagar era a Ré, pelo

facto de as árvores estarem na parte dela, como de facto aconteceu (item 17.º);

- A Autora sabe, ainda, que a destruição do murete, no qual já havia sido colocada uma cancela para a Ré aceder ao logradouro comum, e a construção do pequeno galinheiro feito pela Ré, no topo Nascente - Sul do prédio, também foram feitas na sequência do mencionado acordo de divisão (item 18.º).

Houve, pois, no caso em apreço, um acordo unânime de todos os condóminos sobre o uso a dar ao jardim comum.

A Autora, que é familiar chegada da Ré (tia e sobrinha, respectivamente, como se afirma na escritura de fls. 10 a 13) e a quem doou a fracção do prédio que a esta pertence, certamente no âmbito das relações de carácter familiar que as unem, acordaram quanto à utilização por cada uma do logradouro do edifício em causa. Tal acordo não carece de forma especial e nada decorre dos factos provados que permita concluir pela sua ineficácia.

Por isso, porque a actuação da Ré surgiu na sequência do acordo estabelecido com a Autora, únicas comproprietárias do logradouro em causa, a actuação daquela é inteiramente legítima.

Poderia até, por a Autora ter dado o seu prévio consentimento à actuação da Ré, fazer-se apelo à figura do abuso do direito, já que existe por banda da Autora um verdadeiro «venire contra factum proprium», o que tornaria o uso do seu eventual direito ilegítimo (art.º 334.º do C.C.). E o instituto do abuso do direito é, como se sabe, de conhecimento oficioso (v. Ac. do S.T.J. de 25/11/99, C.J., S.T.J., Ano 7.º, 3.º, 124), pelo que, mesmo que não invocado, nada impede o Tribunal de dele lançar mão.

Em suma, bem andou a sentença recorrida ao dar o devido relevo ao estabelecido acordo entre as partes quanto ao uso do logradouro comum, pelo que, improcedendo as conclusões da apelação da recorrente, a sentença recorrida tem de manter-se.

.....

DECISÃO

Nos termos expostos, decide-se julgar a apelação improcedente e, em consequência, confirma-se a sentença recorrida.

Custas pela apelante.

*

Porto, 03 de Maio de 2005

Emídio José da Costa

Henrique Luís de Brito Araújo

Alziro Antunes Cardoso