

Tribunal da Relação do Porto
Processo nº 0335387

Relator: FERNANDO BAPTISTA

Sessão: 05 Fevereiro 2004

Número: RP200402050335387

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: REVOGADA A SENTENÇA

ARRENDAMENTO RURAL

CADUCIDADE

USUCAPIÃO

BENFEITORIA

Sumário

I - A modalidade do arrendamento afere-se pela natureza do prédio sobre que versa, sendo irrelevantes, para o tratamento jurídico da espécie de arrendamento celebrado, as qualificações e modificações subsequentes.

II - Um contrato de arrendamento rústico para fins não agrícolas celebrado no âmbito do Código Civil de 1867 por cem anos caduca decorrido que seja esse prazo.

III - A simples falta de pagamento de rendas por parte dos inquilinos é um simples acto negativo que não traduz uma oposição apta a produzir a inversão do título de posse.

IV - As obras realizadas posteriormente à caducidade do arrendamento podem ser qualificadas como benfeitorias.

Texto Integral

Acordam na Secção Cível do Tribunal da Relação do Porto

I. RELATÓRIO

Na Vara Cível, 2ª Secção da Comarca do Porto, os Autores:

- MARIA, viúva, residente no Porto.
- LUZIA, viúva, residente em Matosinhos.
- LEONOR, casada, residente em Matosinhos,
- GLÓRIA, casada, residente no Porto,

- JOAQUIM, casado, residente em Matosinhos,
- MANUEL, casado, residente no Porto,
- ANTÓNIO, divorciado, residente no Porto, e
- FERNANDO, casado, residente no Porto,

Instauraram contra

- RUI, casado, residente no Porto,
- ELIZABETE, casada, residente no Porto, e
- MANUELA, casado, residente em Matosinhos.

Acção declarativa de condenação sob a forma ordinária.

Pedem:

Que seja reconhecido que os autores são os actuais donos do terreno referido no artº8º da petição inicial e da casa ou benfeitoria nele edificada, ordenando-se o cancelamento de qualquer inscrição da mesma benfeitoria a favor dos réus ou dos seus antecessores;

-- Que seja reconhecido e declarado que o arrendamento referido no arº 1º da petição inicial e relativo ao terreno em causa caducou no termo do prazo em que foi celebrado, ou seja, em 16.01.1979, condenando-se os réus a restituírem imediatamente aos autores o terreno e a sua dita benfeitoria, livres de pessoas e coisas,

-- Sem prejuízo da indemnização pela benfeitoria a que, nos termos do arrendamento, os réus tiverem direito.

Alegam, em síntese que:

-- Em 17.01.1879, António M....., Lu..... e João declararam por escritura pública dar de arrendamento a J..... e R....., um terreno de pedreira e mato de que o primeiro era usufrutuário e os segundos donos da raiz, sito na Rua da, no Porto, composto por cinco chãos com a largura de 5,5 metros cada um. O referido arrendamento foi feito por 100 anos, com início em 17.01.1879, mediante a renda anual e adiantada em doze mil reis.

-- Para garantia da renda J..... e R..... obrigaram-se a fazer no terreno uma casa própria para habitação e ficaram ainda autorizados a fazerem no terreno todas as benfeitorias e edificações que quisessem com a obrigação de serem indemnizados pelos senhorios de todas elas, logo que findasse o contrato e pelo valor que então tivessem.

-- Num dos referidos cinco chãos encontra-se presentemente construída uma casa de três pavimentos com a área coberta de 42 m2, sita na Rua da, nº

-- Presentemente esse chão pertence por via sucessória aos autores.

- O arrendamento caducou no fim do prazo de 100 anos por que foi celebrado mas os réus recusam-se a entregar o prédio.
- A casa de três pavimentos não tem condições de habitabilidade e está destinada a demolição, não possuindo qualquer valor económico.

Os réus contestam e formulam pedido reconvenicional.

Alegam, em síntese, o seguinte:

- Os autores não indicaram a forma do processo, o que conduz à absolvição da instância, apesar de a petição não ter sido indeferida liminarmente como deveria ter sido;
- O processo é todo nulo por formulação de pedidos substancialmente incompatíveis;
- O contrato teve por objecto na data da sua celebração um terreno de pedreira e mato... que se compõe por cinco chãos e hoje os autores apenas são donos de um desses cinco chãos pelo que são partes ilegítimas desacompanhados dos proprietários dos restantes chãos;
- A ré Elisabete é casada em comunhão geral de bens mas está na acção desacompanhada do seu marido, pelo que existe ilegitimidade passiva;
- Os réus habitam o prédio sito na Rua, nº, dão a casa de arrendamento, recebem as rendas, participam às Finanças o arrendamento, declaram os rendimentos e pagam os impostos, fazem obras ou reparações na casa, contratam e pagam seguros de incêndio e outros em relação a ela, por si e antecessores, há mais de 30 anos, de forma contínua, à vista de toda a gente, sem oposição de quem quer que fosse, com a convicção de serem os proprietários, pelo que adquiriram a propriedade do solo por usucapião. Mas se não tivesse sido assim o contrato de arrendamento ter-se-ia renovado porque decorreram já mais de 15 anos sobre a data em que alegadamente ele teria caducado.
- O prédio arrendado foi transformado pelos arrendatários de prédio rústico para prédio urbano com aptidão construtiva. Por via disso o prédio sito na Rua da, nº, valorizou-se em cerca de 12.500.000\$00 e a casa tem um valor não inferior a 8.000.000\$00, proporcionando no mercado do arrendamento uma renda não inferior a 70.000\$00.

Terminam formulando, em reconvenção, os seguintes pedidos:

- Pedido principal: declarar-se serem os réus os únicos e legítimos proprietários do prédio urbano sito na Rua da, nº, inscrito na matriz predial sob o artº 5.157, no Porto, por o terem adquirido por usucapião; condenarem-se os autores a reconhecerem tal direito de propriedade; ordenar-se o cancelamento de todas as inscrições a favor dos autores e dos

seus antecessores relativas ao terreno hoje propriedade dos réus, nomeadamente as inscrições nºs 91.227 e 90.882 da 2ª Conservatória do Registo Predial do Porto.

-- Pedido subsidiário: para a eventualidade de a acção proceder: condenarem-se os autores a pagarem solidariamente aos réus o valor das benfeitorias que se estimam em não menos de 12.500.000\$00 ou, considerando apenas a construção, em não menos de 8.000.000\$00, reconhecendo-se aos réus o direito de retenção sobre as mesmas até integral pagamento.

Os autores replicaram, tendo requerido a alteração do pedido (fls. 125), o que foi indeferido por despacho de fls. 155 e verso.

Houve tréplica.

Foi requerida a intervenção principal de Joaquim R....., marido da Ré Elisabete, que foi admitida (despacho de fls. 142), tendo-se o interveniente limitado a fazer seus os articulados dos réus (fls. 152).

Foi elaborado o despacho saneador-- onde foram decididas as excepções dilatórias suscitadas--, a especificação e o questionário, de que houve reclamação que foi indeferida.

Ao autores agravaram (fls. 161) do despacho saneador na parte em que não se admitiu a alteração do pedido, tendo apresentado as respectivas alegações (fls. 170 ss.), com as seguintes

Conclusões:

“1ª Os autores podiam alterar livremente na Réplica o pedido formulado na sua petição; mesmo fora da réplica, a alteração seria lícita desde que a ampliação fosse o desenvolvimento do pedido inicial;

2ª É mera questão processual decidir se a alteração do pedido é ou não admissível. E desde que o seja do ponto de vista processual, não há que curar se a nova pretensão apresenta ou não condições de procedência. Isso será para a decisão final.

3ª Não há incompatibilidade entre o pedido primitivo e o resultante da alteração, se apenas se alterou o momento com referência ao qual se pretende seja decretado o despejo e menos ainda se é formulado em termos subsidiários. Aliás, em questões paralelas, os tribunais têm oficiosamente decretado o despejo para o termo da renovação, sem necessidade de alteração do pedido;

4ª. Não é este o momento para decidir se, operada a renovação do arrendamento, o senhorio conserva ou não o direito ao despejo com base na

sua caducidade por chegada ao termo do prazo por que foi celebrado. Isso implicaria a apreciação de questões que ultrapassam o simples aspecto processual da admissibilidade ou não da alteração do pedido.

5ª Decidindo o contrário, o douto saneador violou expressamente o disposto no artº 273º, nº 2, do Cod.Proc.Civil.

PELO EXPOSTO [.....] , DEVE DAR-SE PROVIMENTO AO RECURSO E REVOGAR-SE O DOUTO SANEADOR, NA PARTE SUB JUDICE , ADMITINDO-SE A ALTERAÇÃO DO PEDIDO NOS TERMOS EM QUE FOI FORMULADA NA RÉPLICA”

Não houve contra-alegações.

Da mesma forma, os réus agravaram do despacho saneador no que tange à decisão quanto à excepção dilatória consistente na não indicação pelos autores da forma de processo e, subsidiariamente, quanto à arguida nulidade de todo o processado (fls. 192 ss), tendo apresentado as respectivas alegações (fls. 206 ss).

Os autores apresentaram as suas contra-alegações ao recurso dos réus de fls. 192 ss., sustentando o não provimento do recurso (cfr. fls. 225 ss.).

Teve lugar a audiência de julgamento, após a qual o tribunal respondeu à matéria de facto controvertida, conforme despacho de fls. 519 a 522.

Foi elaborada a sentença final, onde foi proferida a seguinte

“Decisão:

Pelo exposto, julgo a acção não provada e improcedente e a reconvenção provada e procedente e, por conseguinte:

- a) Absolvo os réus dos pedidos formulados pelos autores;
- b.1) Declaro que os réus são os proprietários plenos do prédio urbano sito na Rua da nº, no Porto, inscrito na matriz predial sob o artigo 5.157, no Porto, por o haverem adquirido por usucapião;
- b.2) Condeno os autores a reconhecerem tal direito de propriedade;
- b.3) Ordeno o cancelamento das inscrições no registo predial a favor dos autores e dos seus antecessores relativas ao terreno hoje propriedade dos réus, nomeadamente as inscrições nº 91.227 e 90.882 da 2ª Conservatória do Registo Predial do Porto”

Inconformados com a sentença, os Autores interpuseram recurso de apelação,

apresentando as pertinentes alegações, nas quais formularam as seguintes CONCLUSÕES:

A -- O CO-AUTOR JOAQUIM:

“ 1ª- Através de contrato outorgado em 17.01.79, foi dado de arrendamento, por 100 anos, um terreno de pedra e mato composto por cinco chãos da então designada Quinta do Pinheiro, sendo que, o que está presentemente em causa nesta acção, é um desses chãos e as benfeitorias nele edificadas, presentemente correspondente à Rua da, nº

2ª- O contrato de arrendamento estipulava que os caseiros se obrigavam a construir no terreno uma casa para habitação para garantia das rendas, ficando desde logo autorizados a no terreno realizar as benfeitorias e edificações que entendessem, sendo certo que seriam indemnizados pelos senhorios de todas elas, no momento em que o contrato findasse, considerando-se então o valor actualizado daquelas benfeitorias.

3ª - O terreno foi descrito e partilhado no inventário aberto por óbito dos descendentes dos primitivos senhorios, partilha esta que foi homologada por douta sentença de 17 de Junho de 1971.

4ª- Em 17/01/91 e 27/03/91, foi registado a favor da Julieta e da Maria e outros, 1/3 e 2/3, respectivamente (doc. 4 da p.i.).

5ª- Para que os Recorridos se pudessem fazer valer da usucapião, teriam de alegar e provar a inversão do título da posse, conforme preceitua o disposto no art. 1263º d) e art. 1290º ambos do C. Civil.

6ª- Dispõe o art. 1253º C. Civil na alínea c): "São havidos como detentores ou possuidores precários: c) os representantes (..) e, de um modo geral, todos os que possuem em nome de outrem" - cabendo aqui os arrendatários, possuidores em nome alheio ou possuidores precários, no dizer dos Profs. Pires de Lima e Antunes Varela (C.Civil anot. III, pág.69; Henrique Mesquita (Direitos Reais, sumários das lições ao curso 1966-1967, págs. 70 e 71 - anot.3).

7ª- Os Recorridos são possuidores precários ou em nome alheio.

8ª- Os possuidores precários ou em nome alheio, meros detentores não podem adquirir para si, por usucapião

9ª Entre as formas de aquisição da posse, figura a inversão do título da posse a qual pode dar-se por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía ou por acto de terceiro capaz de transferir a posse.

10ª- A inversão do título da posse pode ocorrer quando o arrendatário, por exemplo, se recusa a pagar as rendas com o fundamento de que o prédio é seu.

11ª Para isso é necessário "um acto de oposição contra a pessoa em cujo nome

o opoente possuía, não bastando sequer que a detenção se prolongue para além do termo do título que lhe servia de base" - arrendamento "ín casu ".

12ª- O detentor há-de tornar directamente conhecida da pessoa em cujo nome possuía (quer judicial quer extrajudicialmente) a sua intenção de actuar como titular do direito.

13ª- Os Recorridos não invocam ou alegam terem directamente dado conhecimento aos senhorios da sua intenção de actuar como titulares do direito, apenas alegam (arts.87º e 11º da contestação) actos materiais, os quais produzem todos os seus efeitos na esfera jurídica do representado, dada a sua qualidade de possuidores em nome alheio (meros detentores).

14ª- No que ao não pagamento das rendas diz respeito, a verdade é que estamos a falar de 24\$00 por ano, não deixando de ser até ridículo que nos dias de hoje, um qualquer senhorio naquelas condições, se desloque para receber 24\$00, sem se desinteressar do respectivo pagamento.

15ª- A inversão do título da posse exige mais do que a prática de meros actos materiais sem grande significado, tanto mais que, contratualmente os caseiros "in casu " estavam autorizados e mesmo obrigados a construir e a fazer benfeitorias, assim como a gerir e explorar as mesmas.

16ª- Andou mal o Tribunal "a quo ", e interpretou e aplicou mal a Lei (particularmente os artigos supra citados) aos factos, e retirou aos recorrentes uma coisa que lhes pertence.

17ª- A reconvenção devia ter sido julgada improcedente, e os factos alegados como fundamento da acção, julgados procedentes.

18ª- Deve assim a Doute sentença de que ora se recorre ser revogada, tudo com as legais consequências

Termos em que, dando-se provimento ao presente recurso e revogando-se a sentença recorrida se fará integral
JUSTIÇA”

B-- OS DEMAIS CO-AUTORES (MARIA E OUTROS):’

“1ª A situação a que se reportam os autos e que serve de fundamento à acção e à reconvenção tem na sua base ou origem um contrato de arrendamento de prédio rústico, como então se dizia (artº 374º do CCivil então em vigor),

2ª Celebrado entre os primitivos senhorios e caseiros por 100 anos, com início em 17.01.1879, com a obrigação de os caseiros construirem para garantia da renda, uma casa de habitação, tendo ficado autorizados a fazerem as benfeitorias e edificações que tivessem por bem, de todas elas sendo indemnizados no termo do arrendamento pelo valor que então tivessem

3ª Os autores são descendentes dos senhorios primitivos e os réus dos

primitivos caseiros com legitimidade para receberem a indemnização devida pelas ditas edificações e benfeitorias, que aliás reclamam caso a reconvenção improceda;

4ª O terreno foi descrito e partilhado (verba nº 4) no inventário por óbito dos descendentes dos primitivos senhorios, ou seja JOSÉ e mulher, JOSEFA, partilha essa homologada por sentença de 19.6 971 (alínea H e certidão junta com a petição como Doc. Nº 3),

5ª E foi registado na Conservatória competente a favor dos herdeiros, ascendentes dos autores, JULIETA e VENTURA e, depois, dos herdeiros deste, os autores MARIA..... e OUTROS, pelas inscrições 90.882, 91.226 e 91.227, de 17.01.91 e 27.3.91 (Doc.nº 4.junto com a petição);

6ª Na sua qualidade de caseiros (ou arrendatários), por si e antepossuidores, os réus reconvintes eram possuidores ou detentores a título precário, ou seja em nome alheio, não podendo por isso adquirir por usucapião, para si, o direito possuído (arts 1253º e 1290º do Cód. Civil),

7ª Excepto achando-se invertido o título da posse, caso em que o prazo para a usucapião correrá desde a inversão do título (mesmo artº 1290º);

8ª Os réus, por si e antecessores, conservaram a qualidade de arrendatários do terreno dado de arrendamento ate à caducidade do arrendamento, em 16.01.1979, uma vez que não vem alegado ou demonstrado qualquer facto conducente à extinção do arrendamento antes dessa data;

9ª A inversão do título da posse supõe que o detentor tome conhecida da pessoa em cujo nome possuía (no caso sub judice, dos senhorios ou donos do terreno)) a sua intenção de actuar como titular do direito artº 1265º, não bastando que a detenção se prolongue para além do termo do título que lhe servia de base (Pires de Lima e Antunes Varela, in Cod. Civil Anot., III, pgs 30);

10ª Pelo que são de todo irrelevantes, para efeitos de ter-se como invertido o título da posse, que os caseiros, em especial os réus ou seus antecessores mais próximos, tenham passado, a partir de certa altura, a praticar actos materiais de posse, como se fossem donos da coisa possuída, qualidade que não podiam ignorar não corresponder à realidade, ante a sua qualidade de caseiros de um arrendamento em vigor até 1979,

11ª Nesta sua qualidade, os réus ou antecessores tinham legitimidade para dar de arrendamento a terceiros as benfeitorias edificadas no terreno, uma vez que só no fim do contrato elas passariam para a posse dos senhorios e delas seriam indemnizados pelo valor que então tivessem (nos termos do clausulado no arrendamento);

12ª Não vem esclarecida a razão por que, a partir de certa altura, não

concretamente apurada, os caseiros deixaram de pagar as rendas (se por entenderem que tão era devida, se, pelo seu insignificante montante, os senhorios se terem desinteressado do seu recebimento, se por qualquer outra razão), sendo porém certo que até 1991, pelos menos, os autores e seus antecessores continuaram a afirmar-se donos do terreno, relacionando-o e partilhando-o em inventário e promovendo, depois, os competentes registos conservatoriais a seu favor;

13ª Acresce que, em 1956, pela inscrição 13.971, o antecessor dos réus, M..... FRANCISCO fizera registar a seu favor as benfeitorias edificadas no terreno (prédio descrito sob o nº 4969), por as ter adquirido por óbito de seu pai A..... Ferreira, que as licitara no inventário por óbito da esposa (dito Doc. Nº 4, última folha);

14ª O M..... FRANCISCO não ignorava, pois, que era apenas dono das benfeitorias e não podia razoavelmente ignorar a situação do terreno em que as mesmas haviam sido edificadas, e ele só faleceu em 28. Outubro. 1995, conforme certidão junta aos autos em 20.10.97,

15ª Pelo que, pelo menos ele, não podia ignorar a falta de fundamento da sua "convicção " de os caseiros serem donos do prédio ou de como tal se intitulariam.

16ª Ao tirar aos autores uma coisa que lhes pertencia e pertence para a dar aos réus/reconvintes, a douda sentença recorrida fez errada interpretação e aplicação da lei aos factos, em especial das disposições legais que ficam citadas, pelo que

17ª. Deve a mesma ser revogada, julgando-se a reconvenção improcedente e procedente a acção, nos termos em que vem pedido, com as demais consequências legais.

PELO EXPOSTO E PELO MUITO QUE DOUTAMENTE SERÁ SUPRIDO, DEVE DAR-SE PROVIMENTO AO RECURSO E REVOGAR-SE A DOUTA SENTENÇA RECORRIDA EM CONFORMIDADE COM AS CONCLUSÕES QUE ANTECEDEM”

Não foram apresentadas contra-alegações nas apelações.

Foram colhidos os vistos legais.

Cumpram-se e decida-se.

II. FUNDAMENTAÇÃO

II. 1. OS FACTOS PROVADOS:

1. Por escritura lavrada no Cartório Notarial da Rua dos, no Porto, em 17.01.1879, António M....., Lu..... e João, declararam dar de arrendamento a J..... e R....., um terreno de pedreira e mato de que o primeiro era usufrutuário e os segundos donos da raiz, sito na Rua da, freguesia de, no Porto, composto por cinco chãos com a largura de 5,5 metros cada um e com os demais elementos de identificação referidos no documento de fols. 9/10/11 que aqui se dá por integralmente reproduzido.
2. O referido arrendamento foi feito por 100 anos, com início em 17.01.1879.
3. Fixou-se a renda anual e adiantada em doze mil reis em bom dinheiro de metal sonante de ouro ou prata corrente, a pagar em casa do senhorio no dia de S. Miguel de cada ano.
4. Para garantia da renda J..... e R..... obrigaram-se a fazer no terreno uma casa própria para habitação, no prazo de três anos a contar de 17.01.1879.
5. J..... e R..... ficaram ainda autorizados a fazerem no terreno todas as benfeitorias e edificações que quisessem com a obrigação de serem indemnizados pelos senhorios de todas elas, logo que findasse o contrato e pelo valor que então tivessem.
6. O referido terreno e o contrato em apreço foram-se transmitindo para os sucessores dos primitivos outorgantes.
7. Num dos cinco chãos referidos em 1. encontra-se presentemente construída uma casa de três pavimentos com a área coberta de 42 m², sita na Rua da, nº, inscrita na matriz de sob o artigo 5157 e o prédio assim construído descrito na 2ª Conservatória do Registo Predial do Porto sob o nº 4969, a fols. 127 do Livro B-14.
8. O referido chão foi descrito como parte da verba nº 4 no inventário com processo nº 128/70 a que se procedeu na 1ª secção do 2º juízo Cível do Porto por óbito de José e mulher Josefa, que o houveram dos primitivos donos.
9. Nesse inventário foi adjudicado na proporção de 2/3 aos interessados Ventura e mulher, a aqui A. Maria, e de 1/3 à interessada Julieta
10. Presentemente o chão encontra-se inscrito no registo a favor dos AA. referidos sob a alínea A) e da Julieta sob as inscrições nºs 91.227 e 90.882 da Conservatória do Registo Predial do Porto.
11. Julieta faleceu em 24.08.1993 e sucederam-lhe como únicos herdeiros os seus filhos e aqui AA. António e Fernando
12. A casa de três pavimentos foi registada como benfeitoria do terreno em que se acha implantada a fls. 96 v. do Livro G-13, pela inscrição nº 13.971, de 30.08.1956, a favor de M.... Francisco, casado com Cecília, por a

ter herdado de seu pai.

13. Os ora RR. são os únicos e universais herdeiros de M.... Francisco e Cecília

14. Os réus dão o prédio sito na Rua da, nº ..., da freguesia de, de arrendamento para habitação, recebendo e actualizando anualmente as rendas respectivas..

15. ... participam às Finanças o arrendamento, declaram os rendimentos respectivos e pagam os cor- respondentes impostos.

16. ...fazem obras ou reparações na casa.

17. ... contratam e pagam seguros de incêndio e outros em relação a ela.

18. Tudo isso, por si e antecessores, desde pelo menos mais de 20 anos antes da instauração da acção.

19. ... de forma contínua.

20. ...à vista de toda a gente.

21. .. sem oposição de quem quer que fosse.

22. ... com a convicção de serem os proprietários.

23. Há pelo menos mais de 20 anos antes da instauração da acção que os réus ou antes deles os seus pais não pagam qualquer renda relativamente ao prédio sito na Rua da, nº, da freguesia de

24. O prédio arrendado foi transformado pelos arrendatários de prédio rústico para prédio urbano com aptidão construtiva.

25. A casa de três pavimentos tem o valor de 7.350.000\$00, proporcionando no mercado de arrendamento uma renda de 60.000\$00.

II. 2. AS QUESTÕES:

Diga-se, antes de mais, que não está questionada a matéria de facto tida como assente na 1ª instância, atrás enunciada, pelo que se tem aqui por definitivamente assente—não se alvejando motivos para a sua modificação, ao abrigo do disposto no artº 712º do CPC.

Por outro lado, como dispõe o artº 710º, do CPC, a apelação e o agravo são julgados pela ordem da sua interposição. Porém, “os agravos interpostos pelo apelado que interessem à decisão da causa só são apreciados se a sentença não for confirmada”

Como quem apelou foram os autores, é claro que só conheceremos do agravo dos réus/apelados no caso de se entender não ser de confirmar a apelação—o que se compreende, pois sendo confirmada, deixa de ter interesse para os agravantes o conhecimento do agravo que deduziram.

Por outra banda, ainda, é claro que a questão--, ou questões--, suscitadas em ambas as apelações é exactamente a mesma, salientando-se que só ocorreram duas apelações por no decurso do processo o mandatário de todos os autores ter renunciado ao mandato em relação ao autor Joaquim

Mas, obviamente, a posição jurídica de todos os apelantes relativamente à sentença recorrida é exactamente a mesma, como facilmente se alveja pela leitura das respectivas alegações e suas conclusões.

Assim sendo—até por economia processual, pois nada justifica que se proceda de outra forma—ambas as apelações serão apreciadas e decididas “em globo”, pois que o que se decidir quanto a uma, naturalmente vinga em relação à outra.

Por outro lado, há que referir que, no que concerne ao agravo interposto pelos réus (apelados) a fls. 192, do mesmo se não conhece uma vez que já ficou decidido que o despacho que motivou o aludido agravo—despacho saneador na parte que decidiu das excepções dilatórias suscitadas pelos réus/agravados —já há muito que tinha transitado em julgado quando dele os réus agravaram, o que levou à rejeição do aludido recurso, por extemporâneo (cfr. despacho do aqui Relator, de fls. 614 a 618).

ISTO POSTO,

tendo presente que:

- O objecto dos recursos é balizado pelas conclusões das alegações dos recorrentes, não podendo este Tribunal conhecer de matérias não incluídas, a não ser que as mesmas sejam de conhecimento oficioso (arts. 684º, nº3 e 690º, nºs 1 e 3, do C. P. Civil);
- Nos recursos se apreciam questões e não razões;
- Os recursos não visam criar decisões sobre matéria nova, sendo o seu âmbito delimitado pelo conteúdo do acto recorrido,

são as seguintes as questões a resolver:

Agravo dos autores (apelantes) --fls. 161):

- Se devia, ou não, ser admitida a alteração do pedido formulado na réplica, nos termos de fls. 125/126.

Apelações:

- Se podiam os réus/reconvintes adquirir por usucapião o prédio rústico que foi dado de arrendamento, em 17.01.1879, aos primitivos caseiros de quem os réus são descendentes;

-- Caso assim se não entenda, saber se a acção deve proceder nos termos peticionados pelos autores, havendo, para tal, que averiguar: da natureza e modalidade do contrato outorgado entre os antecessores de autores e réus; da caducidade do arrendamento; da possível renovação do contrato; das benfeitorias e sua indemnização.

Analisemos, então, do mérito ou demérito destes recursos.

II. 2. 1. QUANTO AO AGRAVO DOS AUTORES(FLS. 161):

Devia, ou não, o Mmº Juiz ter admitido a alteração do pedido formulado na réplica, nos termos de fls. 125/126?

Como supra se referiu, alegaram os autores na petição inicial que o terreno referido nesta peça processual e que alegam ter adquirido por via sucessória foi dado de arrendamento aos ascendentes dos réus, em 17.01.0879, pelo prazo de cem (100 anos), tendo-se verificado a caducidade do arrendamento por decurso deste prazo. Como tal, peticionaram que se lhes fosse reconhecida a propriedade sobre o terreno, se declarasse que o arrendamento caducou no termo do aludido prazo e, por consequência, se condenasse os réus a restituírem imediatamente o terreno aos autores, sem prejuízo da indemnização que fosse devida aos réus pela benfeitoria que ali houvessem feito.

Na contestação, os réus—além de invocarem, em longos e densos articulados, várias excepções dilatórias--, vieram sustentar que o contrato de arrendamento invocado pelos autores se havia, entretanto, renovado (cfr. artº 125º a 127º da contestação).

Face a essa factualidade, vieram os autores, na réplica, alterar o pedido inicial, por forma a que, no pedido formulado sob a al. b) de condenação dos réus “ a restituírem imediatamente aos autores o terreno” figurassem a condenação dos réus “ a restituírem imediatamente aos autores ou no fim da renovação em curso na data da sentença o terreno ...”.

Francamente, não alvejamos onde a lei adjectiva proíba tal alteração (ou ampliação, se se quiser) do pedido primitivo.

Tal alteração vem expressamente contemplada no arº 273º, nº2, do CPC—preceito que não faz quaisquer restrições, aliás.

Sustentou-se no despacho recorrido que os autores, para poderem fazer a aludida alteração do pedido, teriam que alegar outra causa de pedir.

Não o cremos, no concreto circunstancialismo fáctico que os autos patenteiam..

O citado artº 273º, nº1, CPC, permite a ampliação ou alteração do pedido na

réplica e o nº 2 acrescenta que o autor pode , “ até ao encerramento da discussão em 1ª instância” ampliar o pedido “se a ampliação for o desenvolvimento ou a consequência do pedido primitivo”.

É precisamente o que se passa no caso sub judice: os autores peticionaram a entrega do terreno por entenderem que o contrato de arrendamento já havia terminado (com a caducidade). Mas deixaram claro na réplica que—face à alegação dos réus na contestação atinente à pretensa renovação contratual—a entender-se que tal terminus contratual só ocorre “no fim da renovação em curso”-- renovação que os réus, diferentemente dos autores, sustentam verificar-se --, então, à cautela e de forma, obviamente, subsidiária, peticionam que tal entrega do terreno ocorra no fim da invocada renovação.

Portanto, parece manifesto que os autores com a aludida ampliação do pedido mais não fizeram do que formular de forma subsidiária o momento relativamente ao qual devia ser decretado o despejo. E não se alveja que tal pedido subsidiário fosse ilegal caso tivesse sido formulado na petição inicial. Relativamente à desnecessidade de indicação do momento relativamente ao qual deve ser decretado o despejo, no caso de denúncia do contrato, cfr., v.g., Col. Jur., XV-II-66 , Bol. M.J. 366-542 e RLJ 117-320.

Formulando os autores na réplica um pedido subsidiário, fizeram-no em conformidade com a lei, pois é precisamente na réplica que podem ser feitos pedidos subsidiários (tal como alternativos)-cfr. Ac. RC, de 24.01.95, Col. Jur., 1995, 1ª-35).

Tendo tal pedido sido deduzido face à alegação dos réus de que o arrendamento se teria renovado e pretendendo os autores acautelar-se para essa hipótese, não se vê incompatibilidade entre o pedido primitivamente formulado pelos autores e o que da alteração solicitada resultou, em especial se—como vimos ter acontecido—tal alteração do pedido foi formulada apenas em termos subsidiários.

Em suma, processualmente era admissível a alteração do pedido.

E sendo do ponto de vista processual, não importa saber se a pretensão emergente do novo pedido tem, ou não, “pernas para andar”, pois aqui já entramos no mérito da questão, que só a final será decidida.

E quanto ao mais, cremos que razão assiste aos agravantes quando concluem que “ Não é este o momento para decidir se, operada a renovação do arrendamento, o senhorio conserva ou não o direito ao despejo com base na sua caducidade por chegado ao termo do prazo por que foi celebrado. Isso implicaria a apreciação de questões que ultrapassam o simples aspecto processual da admissibilidade ou não da alteração do pedido.”

Fez, por consequência, o despacho recorrido errada interpretação e aplicação da lei, pelo que há que dar provimento ao recurso, procedendo, por consequência, as conclusões insertas nas alegações respectivas, alterando-se o despacho recorrido e permitindo-se a requerida alteração do pedido.

II. 2. 2. QUANTO ÀS APELAÇÕES:

Diga-se, antes de mais, que o Julgador não é obrigado a discutir “pari passu” todos os argumentos, razões, considerações e/ou juízos de valor vertidos pelos apelantes, antes deve tão só decidir em conformidade com o pedido e fundamentando a decisão com as regras de direito que entenda aplicáveis. Ou seja, nas questões a apreciar cabem as concernentes aos pedidos formulados na acção, como causas de pedir; mas já delas se devem excluir as alegações das partes no que toca à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito (cfr. artº 664º, do CPC).

Vejamos, então, do mérito ou demérito da apelação.

Vários aspectos há, como já supra salientamos, a ter em consideração e análise, quais sejam:

- Natureza e modalidade do contrato de arrendamento celebrado entre os antecessores de autores e réus;
- Se tal contrato caducou e quando;
- Se os réus podiam adquirir a propriedade do terreno objecto do aludido arrendamento por via da usucapião;
- Do reconhecimento do direito de propriedade do terreno a favor dos autores;
- Caso seja reconhecido esse direito de propriedade aos autores, averiguar-se-á, então, do direito dos réus às benfeitorias e respectiva indemnização.

Provado ficou que os antepassados dos autores eram proprietários de um terreno de pedreira e mato, sito na Rua da, no Porto, tendo-o dado de arrendamento, em 1879, aos antepassados dos réus, por 100 anos—conforme e nos termos da escritura pública datada de 17.01.1879, outorgada no então Cartório Notarial da Rua dos, desta cidade, com cópia certificada a fls. 10 a 11 verso.

No dizer do contrato, para garantia da renda, os antepassados dos réus obrigaram-se a fazer no terreno uma casa para habitação, sendo que ficaram autorizados pelos então senhorios a fazerem no terreno todas as benfeitorias e edificações que quisessem com a obrigação de serem indemnizados pelos senhorios de todas elas, logo que findasse o contrato e pelo valor que então tivessem (cfr. als. A) a E) da especificação).

Pergunta-se, então, e desde logo, qual a natureza e modalidade do contrato de arrendamento celebrado entre os antecessores de autores e réus.

Antes de mais, há que ter presente que desde a data do contrato até à da propositura da acção muitos foram os diplomas que, no aspecto substantivo, regularam a relação locatícia, sendo os de maior relevo o CC de 1867, o DL nº 5411, de 17 de Abril de 1919, a Lei nº1662, de 4.9.1924, a Lei nº 2030, de 22.06.1948, a Lei nº 2114, de 15.06.1962, o CC de 1966, o DL nº 201, de 15.04.1975—revogado pela Lei nº 76/77, de 29.09.77, alterada pela Lei nº 76/79, de 3.12.1979--, o Dec.-Lei nº 385/88, de 25 de Outubro e, de entre outras dispersas, o Dec.-Lei nº 321-B/90, de 15.10.

Tendo presente que outra qualificação jurídica correcta se não pode fazer além da que emerge do contrato junto aos autos constante de escritura pública e a que as partes aderiram, poder-se-ia ser levado pensar noutra qualificação do contrato, que não de simples arrendamento, confrontando-o com outras modalidades típicas, como é o caso do direito de superfície (cfr. Prof. Pereira Coelho, Arrendamento, Lições ao 5º ano, Coimbra 1987, pág. 27) e, sobretudo, à luz da utilização que veio a ser dada ao terreno objecto mediato do contrato de arrendamento, pois que a superfície foi, afinal, objecto directo do gozo dos arrendatários.

Ora, tendo em conta a forma como esse gozo se exercitou, importa averiguar, antes de mais, qual a modalidade de arrendamento a que as partes se obrigaram-- o mesmo é dizer, qual, afinal, a natureza e modalidade do contrato de arrendamento celebrado entre os antepassados de autores e réus.

Parece manifesto que o arrendamento em questão tem que ser qualificado como arrendamento rústico e para fins não agrícolas.

A modalidade do arrendamento afere-se pela natureza do prédio sobre que versa, sendo irrelevantes, para o tratamento jurídico da espécie de arrendamento celebrado, as qualificações e modificações subsequentes (cfr. Bol. M. J. 359º-664/665 e Col. Jur. Ano IX, I, 40). Assim sendo, tal prédio era, à data do contrato, rústico, sem fim declarado (cfr. artº 374º, § único, do Código Civil de 1867—e, ainda, arts. 1623º e 1627º do mesmo Código). Jamais se pode dizer que se tratava de prédio urbano, pois à data, nenhuma construção nele existia, tão só se tendo dado de arrendamento uma parcela de terreno, tudo ao abrigo da liberdade contratual que, também, então imperava neste domínio. O facto de posteriormente vir aí a ser edificada uma “casa de três pavimentos” em nada contende com a natureza ou qualificação do contrato outorgado. Portanto, o arrendamento teve na sua génese um prédio rústico, no qual foi posteriormente edificada uma habitação. Não foi estipulado no documento contratual, de forma expressa, o fim a que os contraentes destinariam o

terreno locado. Mas não há dúvida de uma coisa: o arrendamento teve como objecto uma parcela de terreno, na qual nenhuma construção ou edificação existia à data da outorga do contrato, apenas só mais tarde se tendo implantado ou construído aí uma habitação—o que estava, aliás, autorizado de forma expressa no contrato.

Deu-se, portanto, de arrendamento, não um chão para edificar, mas um terreno para nele serem feitas as benfeitorias ou edificações que os outorgantes caseiros ali quisessem fazer, as quais os senhores desde logo obrigaram a indemnizá-los logo que findasse o contrato de arrendamento e pelo valor que à data tivessem (cl^a 4^a). O objecto do arrendamento foi, portanto, sempre o terreno e só este.

É manifesto que não é pelo facto de existir num terreno dado de arrendamento uma habitação que se vai qualificar o arrendamento de prédio urbano. Se para a qualificação do contrato fosse de atender à objectividade nele existente, então, sim, teríamos um arrendamento urbano por virtude da casa de vários pisos que ali se construiu. Mas, da mesma forma, se assim se enveredasse, teríamos um arrendamento comercial caso nessa habitação viesse a ser exercida a actividade comercial, e assim por diante.

No caso não está, sequer, alegado—e, como tal, não podia ficar provado—que houve qualquer autorização dos então senhores a que houvesse lugar a qualquer desafecção da parte da parcela arrendada onde foi edificada a habitação para tal efeito.

Em suma, não temos qualquer dúvida em afirmar que, segundo a lex contractus, estamos em face de arrendamento rústico.

Efectivamente, é a lei vigente à data da celebração do contrato que regula a forma deste e a natureza dele—urbana ou rústica[Cfr. Acs. STJ, de 12.06.1970 e 07.07.70, in Ver. dos Trib., nº 344 e 407, e Ac. da Rel. de Lisboa, de 19.01.72, in Bol.M.J. 213, pág. 280.]

Ora, tendo em conta a «lex contractus», outra qualificação não se alveja que não seja a de arrendamento rústico (de parte de um terreno)—ut artº 374º do CC então vigente—e para fins não agrícolas[Nem então, nem posteriormente foi admitida na lei a natureza de prédio misto (cfr.Pinto Loureiro, Tratado da Locação, Coimbra, 1946, vol. I, pág. 235 e artº 204º do CC actual).]

Sobre esta matéria, pode ver-se a bem elaborada sentença de 11.11.1983, do 7º Juízo Cível do Porto, publicada na Col. Jur., Ano IX, T. 2, págs. 317 ss.

Concluindo, estamos em face de um contrato de arrendamento rústico para fins não agrícolas.

Da caducidade do contrato de arrendamento:

A pergunta que se segue é a de saber se o contrato outorgado entre os

antepassados de autores e réus teria, ou não, caducado e, em caso afirmativo, em que data.

No que se refere à alegada caducidade do contrato de arrendamento, importa apurar qual a lei aplicável, uma vez que o contrato de arrendamento em questão foi celebrado na vigência do Código Civil de 1867 e a causa de extinção alegada pelas autoras ocorreu na vigência do Código Civil de 1966. Estabelece-se no artigo 12.º do Código Civil:

“1. A lei só dispõe para futuro; ainda que lhe seja atribuída eficácia retroactiva, presume-se que ficam ressalvados os efeitos já produzidos pelos factos que a lei se destina a regular.

2. Quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos; mas, quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem”—o que não é o caso dos contratos, como o presente, mas, sim, direitos reais, situações ou estados familiares—“, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor.”

Como é sabido, é pela lei da data do contrato que têm de se regular todas as suas consequências jurídicas não só convencionadas, mas também as estabelecidas nas disposições legais supletivas [Neste sentido, Baptista Machado, in *Sobre a Aplicação no Tempo do novo Código Civil*, Coimbra, 1968, nº 16 (págs. 114 ss.).]

De resto, compreende-se que assim seja, sob pena de a lei nova ter aplicação retroactiva. Vigorando certa lei supletiva na época da celebração do contrato e não focando as partes a matéria nela contemplada, é porque indirectamente a queriam aplicar, e não é uma lei nova, também de carácter supletivo, que pode ir alterar o regime assim estabelecido, tanto mais quando aquela norma supletiva não vai contra interesses públicos no novo regime legal.

Como refere o Prof. Baptista Machado (ob. cit., pág. 117) “... aquele que está vinculado em face doutrem por uma relação contratual não é obrigado senão a observar as normas que constituem o estatuto dessa relação, normas essas que são tanto aquelas que as partes expressamente estipularam como aquelas que tacitamente acolheram do sistema jurídico em vigor no dia do contrato(...) ora, por certo, que se não pensaria em aplicar a Lei Nova em contradição com uma cláusula expressa prevendo sobre as cláusulas da resolução do contrato (...).

Concluiremos, pois, que a lei competente para regular as causas de rescisão ou de resolução de contratos é a lei que presidiu à celebração dos mesmos.” Refere o mesmo autor que “quanto aos efeitos futuros e às causas futuras de

rescisão ou de resolução do contrato, vale a regra segundo a qual é a lei do dia da celebração do contrato que comanda toda a vida ulterior do mesmo. E esta doutrina é válida mesmo quando nos achamos perante disposições da lei nova de carácter imperativo relativas aos efeitos e consequências dos contratos: o equilíbrio das combinações contratuais não deve ser subvertido pela aplicação da Lei Nova; essas combinações são desnaturadas se as tomarmos fora dos quadros da lei sob a qual se formaram “(op. cit., pág.103). Assim sendo, a situação jurídica ora em apreço está, pois, subordinada ao Código Civil de 1867-- «lex contractus»--, nomeadamente no que toca às causas de resolução, convencionais ou legais do mesmo contrato (cfr. Ac. da Relação de Lisboa de 31 de Maio de 1984, in CJ, ano IX, Tomo 3, pág. 133 e Ac. do S.T.J. de 1 de Julho de 1986, in B.M.J. n.º 359, pág. 661), pelo que o contrato em causa já caducou.

De resto, resulta da matéria de facto dada como provada, que o arrendamento em causa não foi renovado em 01/02/1975 pelos, então, senhorios tendo, por isso, caducado.

Concluindo-se, assim, pela caducidade do arrendamento em causa, terá de proceder o 1.º dos pedidos formulados pelas autoras.

A lei (supletiva) que então vigorava deixava no critério das partes a celebração pelo tempo que lhes aprouvesse sem impor a sua renovação (arts. 1600º, 1607º e 1631º do C. Civil de 1867).

Do exposto se conclui que, findo o prazo convencionado, o arrendamento caducou, o mesmo é dizer extingui-se o contrato como mera consequência do termo do arrendamento. E se caducou não se renovou, pois, como se escreveu na Rev. de Leg. e Jur., Ano 74º, pág. 163, a renovação pressupõe um arrendamento existente.

As disposições legais respeitantes à não denúncia dos arrendamentos são criações legislativas ulteriores, não se devendo esquecer que o arrendamento foi modelado pela vontade das partes numa altura em que a lei tal permitia, pelo que—repete-se--, a situação em apreço não pode deixar de estar inteiramente subordinada à lex contractus, designadamente no que tange às causas de resolução convencionais ou legais.

Os artigos 1083º e 1095º do Código Civil são disposições inovadoras e, portanto, inaplicáveis (cfr. Rodrigues Bastos, no Código Civil Anotado, pág. 374, e Baptista Machado, na obra citada, pág. 103).

No Código Civil - lei nova - dispõe-se que a locação é um contrato temporário, que não pode celebrar-se por mais de 30 anos, considerando reduzido a este limite quando estipulado por tempo superior (artigo 1025º do Código Civil). Esta disposição tem sido geralmente qualificada de natureza imperativa,

impondo a redução «ex lege» ao limite legal dos prazos que convencionalmente o excedam..

Atento o que se preceitua no artigo 297º, nº1 do Código Civil, sendo mais curto o prazo hoje legalmente imposto, já que antes era ele ilimitado, seria o limite vigente a aplicar-se ao contrato, a partir da entrada em vigor do novo Código, a não ser que, segundo a lei antiga e convencionalmente, faltasse «menos tempo para o prazo se completar». E é precisamente esta ressalva final que se verifica na hipótese em apreço: os 30 anos máximos, contados a partir de 1967, só se ultimariam em 1997, ao passo que o termo de duração, segundo a lei antiga, ocorreu em 29 de Setembro de 1979, como vem alegado. Por isso é este o prazo aplicável, caducando, assim, o arrendamento em 16 de Janeiro de 1979.

Quer isto dizer que, no caso em apreço, a disposição imperativa do artigo 1025º do Código Civil não interfere no termo do contrato, porquanto da sua aplicação resultaria "ex vi" do artigo 271º do mesmo Código, um termo posterior ao resultante da aplicação da lei antiga.

Do que vimos de expor resulta, em conclusão, que o contrato de arrendamento em causa, caducou em 16 de Janeiro de 1979 (termo da convencionada duração).

Sobre a questão de saber se o arrendamento caducava ipso facto por terminar o prazo convencionado ou se era indispensável, além disso, o aviso de qualquer dos contraentes para se considerar findo, foram expressas diversas opiniões em relação aos arrendamentos de prédios urbanos - cfr. a discussão do problema em Dias da Silva, Código Civil Anotado, vol. IV, Lisboa, Imprensa Nacional, 1875, págs. 65 a 68 em anotação ao artigo 1608º.

Como justamente assinalava este último autor, "Quanto aos arrendamentos de prédios rústicos por tempo indeterminado, é necessária a prevenção nos termos do artigo 1629º do Código, para se fixar o dia da cessação do arrendamento, visto que no contrato se não fixou. Mas, se o arrendamento foi feito por tempo determinado, escusada é tal prevenção. O artigo 1629º, não só não o estabelece, mas pela clareza da sua redacção nem pretexto dá a que se diga que ele estabelece a necessidade de prevenção nos arrendamentos de prédios rústicos por tempo determinado. Portanto, com relação a estes arrendamentos por tempo determinado, subsiste com toda a força e sem modificação alguma o disposto no artigo 1608º, nº 5 e no artigo 1614(op. cit., pág. 67).

Também o Prof. Galvão Telles ensinava que "a caducidade é a extinção automática do contrato, como mera consequência de algum evento a que a lei atribui esse efeito. Aqui, o contrato resolve-se ipso jure sem necessidade de

manifestação de vontade, jurisdicional, tendente a extingui-lo (Contratos Civis, pág. 56)

E na mesma linha de orientação pode citar-se o Ac. da Rel. de Lisboa de 29 de Maio de 1984 ao referir que " (..) o contrato de arrendamento em questão foi celebrado no domínio do Código Civil de 1867, cujo regime jurídico, quanto a prédios rústicos, é o da não renovação, independentemente de denúncia, como resulta do seu artigo 1614º, com referência a artigo 1629º (Col. de Jur. ano IX, tomo 3, pág. 134).

O contrato sub judice—repete-se-- caducou no dia 16 de Janeiro de 1979 (termo da convencionada duração). E tendo caducado, já se extinguiu; não pode renovar-se.

Poder-se-ia pensar que a caducidade do contrato de arrendamento pelo decurso do prazo, decorrente da aplicação da lex contractus, isto é, do Código de Seabra, em face do preceituado no artº 12º do CC, seria inconstitucional (?), por virtude da entrada em vigor da Constituição da República Portuguesa e do direito à habitação nela consignado, no seu 65º.

Não alvejamos que possa haver qualquer inconstitucionalidade.

Sem ignorarmos o conteúdo daqueles preceitos constitucionais, interpretados à luz de um já muito extenso e valioso contributo doutrinal e jurisprudencial (cfr. por todos Martim de Albuquerque, Da Igualdade - Introdução à Jurisprudência, Coimbra, 1993 e o Ac. do Tribunal Constitucional nº 333/99, de 8 de Junho de 1999, in Diário da República II série, nº 249, de 25-10-1999, pág.15959), dir-se-á, muito simplesmente, que se não vislumbra a existência de qualquer inconstitucionalidade.

Pelo contrário, a aplicação da legislação vincuística posterior é que seria passível de um juízo de inconstitucionalidade por violação dos princípios da segurança jurídica e da protecção da confiança.

Com efeito, " [.....] o cidadão deve poder confiar em que aos seus actos ou às decisões públicas incidentes sobre os seus direitos, posições jurídicas e relações, praticadas ou tomadas de acordo com as normas jurídicas vigentes se ligam os efeitos jurídicos duradouros, previstos ou calculados com base nessas mesmas normas" (Gomes Canotilho, Direito Constitucional, 6ª ed., Coimbra, 1995, pág. 373).

Como bem assinala o Consº Aragão Seia." (..) o legislador pode alterar os princípios constantes da ordem jurídica, pois isso é próprio da função legislativa. Mas tem de respeitar os direitos ou interesses juridicamente protegidos; não pode atingir as legítimas expectativas dos cidadãos" (Arrendamento Rural , 3ª ed., Coimbra, 2000, pág. 41).

Por isso, quem celebra um contrato de arrendamento de um prédio rústico na

pressuposição de que o mesmo caducará findo o prazo convencionado veria essa expectativa frustrada pela aplicação de uma lei posterior que consagra a renovação automática desse contrato findo aquele prazo, em clara violação do princípio do Estado de Direito (artigo 2º da Constituição da República) que reclama que os cidadãos possam organizar a sua vida na previsibilidade do direito.

Com o até aqui explanado, resolvida fica a questão suscitada na contestação dos réus, a fls. 65 a 67—cujo conhecimento no despacho saneador ser relegou para final (cfr. fls. 158-- , questão essa atinente ao fim do contrato de arrendamento e possibilidade da sua renovação.

Da aquisição pelos réus do direito de propriedade do terreno objecto do contrato de arrendamento, por via da usucapião.

Sustentam os réus/reconvintes que não devem restituir o prédio por entenderem que adquiriram a propriedade do solo por usucapião.

O Mmº Juiz a quo, duma forma um tanto precipitada, decidiu que, tendo os réus, por si e antepossuidores, a posse sobre o terreno há mais de 20 anos, agindo de forma correspondente ao exercício do direito de propriedade— actuando com o respectivo corpus e animus--, adquiriram tal propriedade sobre o terreno por via da usucapião, entendendo, como tal, que não estão obrigados a restituir o imóvel aos autores, assim procedendo a reconvenção e procedendo a acção.

Decidiu mal, salvo o devido respeito.

Provou-se o seguinte:

- Aquando do arrendamento, pelo prazo de 100 anos e que se iniciou em 17.01.1879, tendo por objecto um terreno de pedreira e mato, composto por cinco chãos, foi fixada a renda anual e adiantada em doze mil reis em bom dinheiro de metal sonante de ouro ou prata corrente, a pagar em casa do senhorio no dia de S. Miguel de cada ano.
- Para garantia da renda, os iniciais rendeiros-- J..... e R.....-- obrigaram-se a fazer no terreno uma casa própria para habitação, tendo, ainda, ficado autorizados a fazerem no terreno todas as benfeitorias e edificações que quisessem com a obrigação de serem indemnizados pelos senhorios de todas elas, logo que findasse o contrato e pelo valor que então tivessem.
- O referido terreno e o contrato em apreço foram-se transmitindo para os sucessores dos primitivos outorgantes.
- Num dos referidos cinco chãos encontra-se presentemente construída uma casa de três pavimentos, inscrita na respectiva matriz predial e o prédio assim construído encontra-se descrito na Conservatória do Registo Predial.

- O referido chão foi descrito como parte da verba nº 4 no inventário com processo nº 128/70 a que se procedeu na 1ª secção do 2º juízo Cível do Porto por óbito de José e mulher Josefa, que o houveram dos primitivos donos.
- Nesse inventário foi adjudicado na proporção de 2/3 aos interessados Ventura e mulher, a aqui A. Maria, e de 1/3 à interessada Julieta
- Presentemente o chão encontra-se inscrito no registo a favor dos AA. referidos em A) da especificação e de Julieta, tendo esta falecido e lhe sucedido como únicos herdeiros os seus filhos e aqui AA. António e Fernando
- A casa de três pavimentos foi registada como benfeitoria do terreno em que se acha implantada, a favor de M.... Francisco, casado com Cecília, por a ter herdado de seu pai, sendo os ora RR. os únicos e universais herdeiros de M.... Francisco e Cecília
- Os réus dão o prédio sito na Rua da, nº, da freguesia de, de arrendamento para habitação, recebendo e actualizando anualmente as rendas respectivas.
- participam às Finanças o arrendamento, declaram os rendimentos respectivos e pagam os cor- respondentes impostos.
- ...fazem obras ou reparações na casa, contratam e pagam seguros de incêndio e outros em relação a ela.
- Tudo isso, por si e antecessores, desde pelo menos mais de 20 anos antes da instauração da acção, de forma contínua, à vista de toda a gente, sem oposição de quem quer que fosse e com a convicção de serem os proprietários.
- Há mais de 20 anos antes da instauração da acção que os réus ou antes deles os seus pais não pagam qualquer renda relativamente ao prédio sito na Rua da, nº, da freguesia de

Face a esta matéria de facto apurada—que consubstancia, no essencial, o alegado pelos réus nos arts. 87 a 114 da contestação—sustentam os réus que se preenchem os requisitos para a aquisição do terreno por usucapião
Qui juris?

É manifesto que não podia vingar a pretensa usucapião.

Não o podia porque não ficou provado facticidade que demonstre ter havido inversão do título de posse por banda dos réus.

Antes de mais, registe-se que o que está em causa, no que concerne à usucapião, é tão só e apenas o terreno. É que no que tange à casa que ali construíram os réus ou seus antecessores, a respectiva propriedade não

parece discutível—tendo os réus, no entanto, direito a serem indemnizados dessa benfeitoria que fizeram no solo dado de arrendamento (cfr. Al. E) da especificação).

Assim sendo, se está provado que os réus e seus antecessores têm exercido poderes de facto sobre o terreno, o certo é que, dada a sua qualidade de arrendatários que eram do mesmo, tal é insuficiente para que se verifiquem a aquisição da propriedade desse prédio por usucapião, pois, para tal, tinha que haver a aludida inversão do título de posse.

E nada disto foi alegado, muito menos provado pelos réus.

Os possuidores ou detentores precários são os que vêm indicados no artº 1253º do CC—de entre eles, portanto, os que, embora detendo a coisa, não exercem os poderes de facto sobre ela com o animus ou “intenção de agir como beneficiários do direito” real correspondente.

De entre os possuidores precários estão, como é sobejamente sabido, os arrendatários—que possuem em nome alheio.

O artº 1252º do CC refere que a posse pode ser exercida pessoalmente, como por intermédio de outrem.

É precisamente o que se passa com o arrendatário: é um simples possuidor em nome alheio. Do que resulta que não pode adquirir o direito possuído para si, mas tão só para a pessoa que representa (cfr. Citado artº 1252º, nº1).

Portanto, possuindo o arrendatário em nome alheio, pode, no entanto, inverter essa situação possessória, invertendo o respectivo título possessório, assim adquirindo o estatuto de possuidor que lhe permita fazer uso da usucapião (artº 1263º, al. d), CC).

“A inversão do título de posse pode dar-se por oposição do detentor do direito contra aquele em cujo nome possuía ou por acto de terceiro capaz de transferir a posse” (artº 1265º, CC)—no caso sub judice, por oposição dos réus aos proprietários do terreno que pretendem adquirir por usucapião (os autores).

É generalizado o entendimento de que a oposição tem de traduzir-se em actos positivos (materiais ou jurídicos) que revelem de forma inequívoca que o possuidor precário quer, daí em diante ser um possuidor com “animus” de exercer o direito real que corresponde ao “corpus”; que, por exemplo o arrendatário quer deixar de cumprir a obrigação imposta pelo contrato de arrendamento de pagar a renda ao senhorio porque considera a casa sua (cfr. Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado, Vol. III, 2ª ed., Coimbra, 1984, pág. 30 e ss., Henrique Mesquita, Direitos Reais, Coimbra, 1967, págs. 98 e ss., Menezes Cordeiro, Direitos Reais, Lisboa, 1978, vol. II, pags. 664 e ss.).

Por isso que a simples falta de pagamento de rendas por parte dos inquilinos (

cfr. Respostas aos quesitos 14 e 15) seja um simples acto negativo que não traduz uma oposição apta a produzir a inversão do título de posse (cfr. Neste sentido, Manuel Rodrigues, A Posse, cit., pág. 233 e, entre outros, os Acs. Da Rel. De Coimbra de 16 de Julho de 1985 e da Rel. De Lisboa de 16-10-1990, in Col. De Jur. Ano tomo 4, pág. 55 e ano XV, tomo 4, pág. 151, respectivamente).

Mas se isto não bastasse, como bem salientam os autores apelantes, sempre tinha-mos outros elementos nos processo que bem denotam a ausência do animus por banda dos réus e que foram negligenciados na decisão recorrida, quais sejam:

- O facto de, pelo menos até 16 de Janeiro de 1979—data do fim do contrato de arrendamento-- os caseiros do terreno dado de arrendamento terem mantido esta qualidade, pois nada foi provado que a deixassem de ter;
- O facto de a casa edificada no terreno ter sido registada como simples benfeitoria a favor da pessoa de quem os réus houveram por sucessão, o então caseiro, M.... Francisco, o que denota que o mesmo entendia não ser dono do terreno (cfr. doc. junto com a p.i.);
- O facto de no inventário por óbito de José e Josefa, descendentes dos primitivos senhorios, ter sido descrito e partilhado pelos seus descendentes—os senhorios—o aludido terreno, com partilha devidamente homologada por sentença de 19.06.1971 (idem, documentos carreados com a petição inicial);
- O facto de em 17.01.91 ter sido registado, pela inscrição nº 90.882, a favor da Julieta 1/3 do mesmo terreno e em 27.03.91 terem sido registados os restantes 2/3 a favor dos autores Maria e outros, por o terem adquirido por sucessão de Ventura, herdeiro que foi, juntamente com daquela Julieta, dos citados José e mulher Josefa) (mesmos documentos—fls. 22 e 23 da p.i.).
- O que mostra que ainda nessa data os autores e a Julieta (mãe dos autores António e Fernando) se consideravam donos do terreno em causa.

Do explanado se conclui, portanto, que errado andou o Mmº Juiz em decidir-se pela atribuição da propriedade do prédio aos réus/reconvintes.

Do direito de propriedade dos autores sobre o terreno dado de arrendamento.

Do até aqui exposto, logo se conclui que os autores são proprietários do terreno que os seus antecessores deram de arrendamento, pois a propriedade do referido terreno—tal como o arrendamento-- foi-se transmitindo aos sucessores dos primeiros outorgantes/senhorios.

Aliás, como se referiu supra, o terreno encontra-se registado a favor dos

Autores referidos em A) da petição inicial e de Julieta, de quem os restantes autores (referidos em B) da p.i.) são únicos herdeiros (cfr.doc. junto com a p.i. sob o nº 4).

O que significa, também, que sempre beneficiam os autores da presunção registral (artigo 7º do Cód. do Registo Predial). E “quem tem a seu favor uma presunção legal escusa de provar o facto a que ela conduz, cabendo ao opositor ilidi-la mediante prova do contrário, excepto nos casos em que a lei o proibir “-Ac.S.T.J., de 18/01/79, in Proc. nº 67459 .

Tendo os autores o registo definitivo do prédio, como se refere no artigo 7º do Código de Registo Predial, tal “ registo definitivo constitui presunção de que o direito existe e pertence ao titular inscrito, nos precisos termos em que o registo o define “.

Este artigo corresponde integralmente ao artigo 8º do Cód. de 1867 e exprime o conceito de presunção “ iuris tantum “ que decorre dos arts. 349º e segs. do Cód. Civil.

A presunção registral actua relevantemente em relação ao facto inscrito e aos sujeitos e objecto da relação jurídica dele emergente--sendo, porém, certo que tal presunção “não a abrange os limites, extremas e confrontações ou áreas do prédio sobre que recai o direito (Bol. M.J. nº 414/649 e Ac. S. T. J., in Col. Jur. Acs. STJ, 1997-II-126).

O objecto do registo inclui a realidade material do prédio sobre que recai a inscrição, configurada através de descrição predial, com observância de determinados requisitos identificativos (art. 82º do C.R.P.--e, ainda, art. 68º). A presunção derivada do registo é, como se disse, “ iuris tantum”, isto é, ilidível por prova em contrário. Assim , verificada a prescrição a favor de outrem, fica ilidida a presunção-(ver Vazão-(ver Vaz Serra, R.L.J. 108º , pág.s. 286 e 287).

Podiam, assim, os réus impugnar—como tentaram fazer-- os factos comprovados pelo registo (artigo 350º , nº 2, do Cód. Civil e Gomes Vieira , in Cód. do Registo Predial , 1960 , pág. 46). Pois que, efectivamente, uma das formas de atacar o registo é, precisamente, a forma originária de aquisição da propriedade denominada usucapião.

Aliás, o significado de um sistemas de registo só se compreende se tivermos em conta a repercussão de um instituto e ele exterior : a usucapião. È preciso não esquecer que a base de toda a nossa ordem imobiliária não está no registo, mas na usucapião. Esta em nada é prejudicada pelas vicissitudes registraes ; vale por si. Por isso, o que se ficou no registo passa à frente dos títulos substantivos existentes mas nada pode contra a usucapião.

Porém, como vimos, não lograram os réus com êxito atacar a presunção registral de que os autores beneficiam— aliás, como igualmente vimos, nunca

o conseguiriam fazer, já que não alegaram, sequer, a inversão do título da posse em nome alheio que a condição de arrendatários consubstanciava. Pelo que, até por esta via da presunção, a propriedade sobre o terreno é coisa segura para os autores, dispensando-se, assim, mais considerações sobre este item.

Procede, portanto, o pedido de reconhecimento da propriedade sobre o prédio peticionado pelos autores.

Da indenização pelas benfeitorias:

Peticionam os réus/reconvintes, “no caso de procedência da acção” (fls. 74), a condenação dos autores a pagarem-lhes solidariamente o valor das benfeitorias que os réus fizeram no prédio arrendado, que “estimam em não menos de 12.500.000\$00 ou, considerada apenas a própria construção, em não menos de 8.000.000\$00, reconhecendo-se aos réus o direito de retenção sobre as mesmas até ao seu inteiro pagamento”.

Quid juris?

De interesse para esta questão, provou-se que para garantia da renda a pagar pelo terreno, os então rendeiros (antecessores dos réus) obrigaram-se a fazer no terreno uma casa própria para habitação, ficando, ainda, autorizados a fazerem no terreno todas as benfeitorias e edificações que quisessem com a obrigação de serem indenizados pelos senhorios de todas elas, logo que findasse o contrato e pelo valor que então tivessem.

Mais se provou que os rendeiros edificaram no terreno arrendado uma casa de três pavimentos com a área coberta de 42 m².

Tal casa foi registada como benfeitoria do terreno em que se acha implantada a fls. 96 v. do Livro G-13, pela inscrição nº 13.971, de 30.08.1956, a favor de M.... Francisco, casado com Cecília, por a ter herdado de seu pai, sendo os ora RR. os únicos e universais herdeiros de M.... Francisco e Cecília

A casa de três pavimentos tem o valor de 7.350.000\$00, proporcionando no mercado de arrendamento uma renda de 60.000\$00.

Daqui resulta, portanto, serem os réus/reconvintes os únicos donos da referida benfeitoria (casa).

No entanto, como nos termos do contrato a edificação foi construída sob autorização dos então senhorios, mas ficando os antecessores dos réus (rendeiros) cientes de que, findo o contrato, a mesma reverteria para os senhorios mediante a indemnização por estes do seu valor (à data do terminus do arrendamento), é claro que estão os réus obrigados a restituir aos autores,

não só o terreno, mas, também, a dita benfeitoria, com a indemnização aos réus do valor desta desta.

Como se viu, o contrato caducou em 16.01.1979 e com esta caducidade aos autores assiste o direito a reaver o prédio (terreno) arrendado.

No entanto, como se disse, tal está condicionado à indemnização aos réus/reconvintes do valor das benfeitorias realizadas no mesmo prédio.

Provado ficou que na casa em questão vêm os réus fazendo “obras ou reparações” (resposta ao quesito 7), o que significa que algumas das benfeitorias—pois as reparações também assim têm de ser qualificadas—foram feitas já muito depois da caducidade do contrato de arrendamento. Isto vale para perguntar: devem estas obras posteriores à caducidade do arrendamento ser qualificadas como benfeitorias ou obras sujeitas ao regime da acessão (artº 1340º, do CC) ?

Cremos que tais melhoramentos no prédio se devem qualificar de benfeitorias.

Efectivamente, deve dizer-se que não há que confundir benfeitorias e acessão, na medida em que, como se pode ler no Código Civil anotado dos Professores Pires Lima e Antunes Varela, em anotação ao artigo 1340.º, “a benfeitoria e a acessão, embora objectivamente se apresentem com caracteres idênticos, pois há sempre um benefício material para a coisa, constituem realidades jurídicas distintas. A benfeitoria consiste num melhoramento feito por quem está ligado à coisa em consequência de uma relação ou vínculo jurídico, ao passo que a acessão é um fenómeno que vem do exterior, de um estranho, de uma pessoa que não tem contacto jurídico com ela”.

Não temos dúvidas de que todos estes melhoramentos, devem classificar-se de benfeitorias. E úteis já que, não sendo indispensáveis para a conservação da coisa, lhe aumentam, todavia, o valor – arts. 499º do CC de 1867 e 216.º, n.º 3 do Código Civil actual. Em ambas estas disposições legais se definem, de facto, desta forma as benfeitorias úteis .

Tais benfeitorias não podem, aliás, levantadas sem detrimento da coisa.

Pela própria natureza, a casa edificada no terreno arrendado é uma obra feita em prédio alheio, não constituindo ela prédio urbano.

O terreno arrendado, apesar da construção nele feita, não perdeu a sua fisionomia jurídica própria, porquanto benfeitorizar alguma coisa é melhorá-la na sua identidade física e jurídica e não transformá-la numa outra coisa. Só se benfeitoriza o que permanece, não o que se transforma. Repare-se que—como se provou (al. M) da especificação)—a casa foi registada precisamente como benfeitoria do terreno em que se acha implantada, a fls. 96-verso do Livro G-13, pela inscrição nº 13.971, de 30.08.1956.

Assim sendo, não constitui ela uma descrição autónoma.

Do exposto resulta que—ao contrário do que sustentam os réus—a aludida casa não é um prédio urbano, ainda que assim possa ser qualificada para efeitos fiscais, mas somente para estes (cfr. arts. 2º da contribuição autárquica ou predial-144º, regra 5ª, CCP e 8º e 9º do Dec.-Lei nº 442-C/88, de 30.11). Igualmente se deve acentuar que o prédio arrendado aos antepassados dos réus—hoje propriedade dos autores—não deixou de ser um prédio rústico pelo facto de ali terem edificado a casa (benfeitoria). A não ser através de um eventual fenómeno jurídico de acessão – aqui não verificado-- «A desafecção do prédio rústico só se poderia verificar com o acordo do seu dono, o que, positivamente não sucedeu », como se escreve no Ac. STJ, de 1.7.1986, Bol.M.J., nº 359º-661. Portanto, como rústico se mantém até hoje —cfr. , ainda, Ac. da Rel. do Porto, de 29.11.1993, Col. Jur., Ano XVIII, Tomo V, pág. 234.

Nos termos do artigo 1046º, nº1 do Código Civil o locatário é equiparado ao possuidor de má fé quanto a benfeitorias que haja feito na coisa locada. A equiparação do locatário ao possuidor tem por efeito as consequências estabelecidas no artigo 1273º do Código Civil: o locatário apenas tem direito ao valor dessas benfeitorias calculadas segundo as regras do enriquecimento sem causa. E tal enriquecimento sem causa corresponderá à diferença entre a situação real e actual do beneficiário, ora Autores e a situação (hipotética) em que ele se encontraria, se não fosse a deslocação patrimonial operada (Ac. do S.T.J. de 17-1-1978, B.M.J. nº 273,. pág. 239).

O ressarcimento pelas benfeitorias é, assim, devido, quer face à lei vigente à data da celebração do contrato, quer pela lei actual, pois que são benfeitorias úteis levadas a cabo no prédio arrendado e que, dada a sua natureza, não podem ser levantadas sem detrimento (cfr. citados arts. 499º do CC de 1867 e 1046º e 1273º, do CC).

É manifesto que seria injusto ficarem os autores com o seu património enriquecido à custa do empobrecimento injusto dos réus que realizaram as ditas benfeitorias, consentidas pelos autores ou seus antecessores.

Aliás, se dúvidas houvesse quanto à obrigação de indemnização pelas benfeitorias, essas dúvidas eram afastadas pela cláusula 4ª do contrato de arrendamento, onde se estipulou expressamente que de todas as benfeitorias ou edificações efectuadas pelos rendeiros no terreno “eles senhores se obrigam a indemnizá-los logo que finde ou cesse este arrendamento,” (sic)-- fls. 11 dos autos.

Como tal, a indemnização sempre assistia aos réus/reconvintes em conformidade com o estatuído nos arts. 672º e segs. do CC de 1867 e 406º do CC actual.

O valor da indemnização corresponde ao das obras realizadas no terreno dos autores, isto é, “7.350.000\$00” com o correspondente em euros, como resulta da resposta ao quesito 18 (é o “valor da casa de três pavimentos”). Isto é assim, quer face à lei vigente à data da celebração do contrato, quer face à lei actual (cfr. arts. 499º do CC de 1867 e 1273º, nº2, do CC actual).

É este, portanto, o montante indemnizatório a que os réus/reconvintes têm direito a receber dos réus pelas benfeitorias feitas no arrendado.

Não se fixam juros de mora, uma vez que os mesmos não foram peticionados (cfr. artº 661º, nº1, do CPC).

Anote-se que de acordo com o teor da al. E) da especificação, o valor das benfeitorias ou edificações realizadas no arrendado seria o que tivesse à data em que findasse o contrato.

No entanto, também parece evidente que se supôs que o terminus do contrato coincidiria com a entrega do arrendado (e respectivas benfeitorias). Seria, seguramente, esta a impressão que um normal declaratório na posição dos contraentes teria entendido. Mas tal assim não aconteceu e foi-o seguramente, também, por inércia dos proprietários/senhórios, já que só em 15.07.96 resolveram instaurar acção para obter a entrega do arrendado, como consequência da caducidade.

Assim sendo, não cremos ser justo, obviamente, que os autores, podendo solicitar a entrega do arrendado logo após a caducidade do contrato de arrendamento—em 16.01.1979--, não o tivessem feito, antes preferindo ficar a aguardar, durante quase 20 anos, que os réus fizessem posteriores melhoramentos e viessem agora exigir a entrega do arrendado com as benfeitorias, dignando-se pagar tão só o valor que tinham à data da caducidade !

Como tal, parece que outro valor não podia nunca ser atribuído às benfeitorias que não fosse o valor da casa à data da propositura da acção—“7.350.000 \$00”.

Tal quantia deverá, porém, ser actualizada desde a data da propositura da acção até ao efectivo pagamento aos réus, actualização a ter lugar de acordo com os índices de preços no consumidor, aplicando-se tais índices cada um de per se sobre o apuramento emergente da taxa anterior, não se somando, portanto (cfr. Ac. Rel. do Porto, de 06.05.1992, Cl. Jur., Ano XVII, Tomo 3, pág. 311).

Saliente-se que a desvalorização monetária devida à inflação é um facto notório e—como tal—não carece de prova, nem de alegação, pelo que a

indenização devida pode ser actualizada oficiosamente em função da depreciação da moeda (cfr. Acs. STJ de 28.02.80 e 02.12.92, in BMJ nºs 294º-283 e 422º-280).

Assiste aos réus o direito de retenção sobre o terreno até que os autores lhes satisfaçam a indemnização pelas referidas benfeitorias.

Efectivamente, já se dispunha no artº 1614º do Código de Seabra—aqui aplicável, como vimos—que “o arrendatário não pode recusar a entrega do prédio, findo o arrendamento. Só no caso de benfeitorias expressamente consentidas por escrito [.....] terá o direito de retenção, até haver a importância, imediatamente provada, das ditas benfeitorias”.

De todo o explanado se vê que a decisão recorrida deve ser revogada, procedendo a acção nos precisos termos do peticionado, bem como parcialmente a reconvenção—esta no que concerne ao pedido de indemnização do valor das benfeitorias feitas pelos réus no terreno arrendado, cujo contrato de arrendamento, porém, caducou.

E nesta medida procedem as conclusões das alegações do recurso dos autores.

III. DECISÃO:

Termos que acordam os juizes que constituem o tribunal colectivo da Relação do Porto, nos seguintes termos:

Dão provimento ao agravo interposto pelos autores (fls. 161) e, em consequência, decidem admitir a alteração do pedido que aqueles formularam na réplica, nos termos de fls. 125/126;

Julgam totalmente procedentes as apelações, em função do que se revoga a sentença recorrida, decidindo-se, quanto ao mérito da acção, nos seguintes termos:

a)- Declaram-se os autores os actuais donos do terreno referido no artº 8º da petição inicial e da casa ou benfeitoria nele edificada;

b)- Ordena-se o cancelamento de qualquer inscrição da mesma benfeitoria a favor dos réus ou dos seus antecessores;

c)—Reconhece-se e declara-se que o arrendamento referido no arº 1º da petição inicial e relativo ao terreno em causa caducou no termo do prazo em que foi celebrado, ou seja, em 16.01.1979;

d)- Condena-se os réus a restituírem imediatamente aos autores o terreno e a sua dita benfeitoria, livres de pessoas e coisas;

3. Julgam parcialmente procedente o pedido reconvenicional deduzido pelos réus, em função do que se condena os autores/reconvindos a indemnizar os

réus/reconvintes do valor da benfeitoria referida supra, em 2. a) e d), no montante de 7.350.000\$00, com o correspondente em euros, quantia essa a actualizar desde a data da propositura da acção até ao efectivo pagamento da indemnização aos réus, de acordo com os índices de preços no consumidor, aplicando-se tais índices cada um de per se sobre o apuramento emergente da taxa anterior

Assistindo, porém, aos réus o direito de retenção sobre o terreno até que os autores lhes satisfaçam a referida indemnização.

Quanto aos demais pedidos formulados na reconvenção, vai esta improcedente, e dos mesmos pedidos vão os autores/reconvindos absolvidos.

Quanto às custas da acção, pagarão os réus as do agravo e das apelações (em ambas as instâncias).

Quanto às da reconvenção, fixam-se 2/3 pelos réus/reconvintes e 1/3 pelos autores/reconvindos.

Porto, 05/02/04

Fernando Baptista Oliveira

Manuel Dias Ramos Pereira Ramalho

António Domingos Ribeiro Coelho da Rocha