

Tribunal da Relação de Coimbra
Processo nº 192/21.5T8CTB.C1

Relator: FERNANDO MONTEIRO

Sessão: 08 Abril 2025

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: RECLAMAÇÃO INDEFERIDA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO

ASSOCIAÇÃO EM PARTICIPAÇÃO

RESOLUÇÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

COMPENSAÇÃO POR BENFEITORIAS EFETUADAS PELO ASSOCIADO DA ARRENDATÁRIA

LITISCONSÓRCIO NECESSÁRIO

Sumário

I. Não é o recurso que configura a ação, é esta que configura a posição dos interessados.

II. A relação jurídica apresentada pelos Autores convoca também a sociedade identificada. Sem esta, os Autores não estariam legitimados a intervir no prédio e, por causa dela, foram forçados a sair deste.

III. A ação implica a sociedade numa dupla vertente: no início e na cessação da relação com os Réus e na perda do potencial lucro dos associados.

IV. O decorrente litisconsórcio necessário convoca no caso os objetivos de trazer ao processo todos os interessados nos contratos invocados e vincular os mesmos à decisão.

(Sumário elaborado pelo Relator)

Texto Integral

*

Acordam na 2ª secção cível do Tribunal da Relação de Coimbra:

AA e BB instauraram ação contra CC, DD, EE, FF e GG, todos na qualidade de herdeiros de HH, pedindo que se declare que as benfeitorias incorporadas pelos Autores no prédio rústico situado na Herdade ..., “que faz parte da herança indivisa aberta por óbito de HH, se elevam ao montante de 90.943,06 €”.

Para além disso, solicitam também a condenação dos Réus “a pagar aos AA. a quantia de 135.471,53€, a título de benfeitorias e do lucro que deixaram de auferir”, bem como “os danos que se vierem a apurar em sede de incidente de liquidação advenientes do incumprimento da candidatura” apresentada pela Autora junto do IFAP e “os prejuízos que se vierem a apurar em sede de incidente de liquidação advenientes da perda de lucro resultante do futuro corte da madeira de eucalipto não contabilizados e apurados”.

Para tanto, alegam, em síntese:

Os Réus, na qualidade de únicos e universais herdeiros de HH, deram de arrendamento à sociedade comercial com a firma A..., Lda., o prédio rústico situado na Herdade ..., pelo prazo de dez anos, com início no dia 1 de janeiro de 2015.

Por contrato datado de 12 de dezembro de 2014, a Autora obrigou-se, perante a arrendatária A..., a gerir as plantações de todos os povoamentos de eucaliptos e de sobreiros existentes” na Herdade ..., assim como “a proceder ao corte dos eucaliptos que nunca poderá ser efetuado antes do decurso do sétimo ano de vigência do contrato” e “a extrair a cortiça do dito prédio, mas nunca antes do decurso de sete anos sobre o contrato”, assistindo-lhe, em contrapartida, o “direito a receber metade do valor líquido obtido com o corte dos eucaliptos e da extração da cortiça”.

Os Réus aceitaram este acordo.

Assim, a Autora iniciou a execução de “todos os trabalhos e investimentos necessários para tal gestão”, despendendo a quantia de € 65.943,06 correspondente às despesas que se encontram documentadas, a que acresce a quantia de € 25.000,00 referente às deslocações efetuadas ao imóvel “para controlo do terreno, guarda, fiscalização das plantações, limpeza”.

Invocando o despejo da arrendatária A..., com base na resolução do contrato de arrendamento celebrado, os Réus impediram os Autores de entrar na Herdade

Este impedimento foi abusivo.

Uma vez que “todo o investimento realizado pelos AA. está incorporado” no prédio identificado, sustentam os Autores que lhes é devido, pelos seus proprietários, o pagamento da quantia de € 44.528,47, correspondente “a metade do valor do lucro da venda” dos eucaliptos nele existentes, “sem prejuízo de os AA. serem ressarcidos dos investimentos realizados no valor de 90.943,06€, pois os mesmos não podem ser retirados das plantações e do terreno onde foram incorporados”.

“Caso a Autora não continue a tratar as plantações de eucaliptos no prédio e os mesmos sejam cortados/vendidos antes do prazo contratualmente definido, não poderá cumprir a medida aprovada pelo IFAP”, o que significa que a Autora “será alvo de incumprimento do projeto do IFAP com as consequências graves daí advenientes, tais como restituição de verbas àquele, impossibilidade de se recandidatar a medidas semelhantes nos próximos anos, entre outras”, razão pela qual devem os Réus suportar o pagamento dos “valores que se vierem a apurar de danos por incumprimento da candidatura” apresentada pela Autora junto do IFAP.

Os Réus CC, DD, FF e GG contestaram, em síntese:

Admitindo parte da factualidade alegada na petição inicial, alegam os Réus que o contrato outorgado pelos Autores no dia 12 de dezembro de 2014 foi negociado e celebrado apenas entre os mesmos e a arrendatária A..., “sem qualquer intervenção ou conhecimento dos RR”, sendo estes “totalmente alheios às ações dos AA./prestadores de serviços contratados pelo terceiro/arrendatário A..., na Herdade ...”.

Assim, não lhes poderá “ser assacada qualquer responsabilidade civil perante os AA., porquanto, por ação ou omissão de dever, jamais interferiram no normal exercício dos direitos negociados entre os AA. e o arrendatário - o terceiro A..., sobre a Herdade ...”.

Para além disso, uma vez que “a vigência de um subcontrato depende do contrato principal”, o trânsito em julgado da sentença que declarou resolvido o contrato de arrendamento rural celebrado entre os Réus e a arrendatária A..., “pôs termo ao contrato de 12.dez/2014”.

Realizado o julgamento, foi proferida sentença a julgar a ação parcialmente procedente e a condenar os Réus, na qualidade de herdeiros interessados na herança aberta por óbito de HH, a reconhecer a existência de um crédito no

valor de € 27.488,38 (vinte e sete mil, quatrocentos e oitenta e oito euros e trinta e oito cêntimos), acrescidos de juros de mora calculados à taxa legal de 4%, desde o dia 4 de fevereiro de 2021 até integral pagamento, a favor dos Autores, bem como a responsabilidade da herança por si representada pelo pagamento do mesmo, absolvendo os Réus dos restantes pedidos contra si formulados.

*

Inconformados, os Réus recorreram e apresentam as seguintes conclusões:

1ª.- A Sentença é nula por violação dos princípios processuais do contraditório e do dispositivo e omissão de pronúncia, por ter condenado em objecto diverso do pedido e omitido pronúncia sobre os pedidos dos AA., assim violando os arts. 3º., 12º. al. a), 283º. a 290º., 608º. nº. 2, 609º. nº. 1, e 615º. nº. 1 als. d) e e).

2ª.- Ao contrato de 12.DEZ/2014, qualificado como de associação em participação, devia a Sentença ter aplicado o seu regime jurídico, definido pelo Decreto-Lei nº. 231/81, de 28.JUL

3ª.- É certo que as operações florestais executadas pelos AA./associados correspondem àquelas que, nos termos estipulados no contrato celebrado pela Autora AA no dia 12 de dezembro de 2014, a mesma se obrigou a executar na Herdade ...

4ª.- Das operações florestais executadas pelos AA./associados não resultaram quaisquer obrigações quer para a herança/senhoria da arrendatária/associante quer para os RR., porquanto o resultado daquelas ingressou no património da arrendatária/associante

5ª.- Aos AA./associados não assistem os meios de defesa próprios dos possuidores ou detentores precários, porque nem estamos em presença de qualquer negócio jurídico híbrido, atípico ou inominado, porque o contrato de associação em participação é um contrato típico com natureza associativa e regime jurídico próprio, sob cuja disciplina devem ser dirimidos os litígios, nem a similitude do caso o justifica, porque as alegadas benfeitorias realizadas mais não são que a participação (apport) dos associados/AA. na associação e ingressaram no património do associante, ex vi as obrigações contratualmente assumidas entre A..., Lda. e AA./associados

6ª.- Os RR. em nada enriqueceram com a actividade florestal dos AA., porquanto os resultados da mesma ingressaram na esfera patrimonial da arrendatária/associante e na massa insolvente desta

7ª.- Os AA./recorridos não demonstraram nos autos não disporem de outro meio legal para exercerem o seu direito de crédito pelos custos da sua actividade florestal no âmbito da sua associação com a arrendatária, o que era seu ónus processual ex vi o regime do enriquecimento sem causa

8ª.- Aos AA./recorridos assiste o direito de reclamar o seu crédito pelos custos da sua actividade florestal no âmbito da sua associação com a arrendatária no processo de insolvência desta

9ª.- No cálculo do putativo direito ao reembolso pelos RR. por despesas feitas pelos AA./recorridos no âmbito da sua associação com a arrendatária, não foi ponderado o momento em que tais despesas foram suportadas, nem tal reembolso se tornou devido

10ª.- No cálculo do putativo direito ao reembolso pelos RR. aos AA./recorridos no âmbito da sua associação com a arrendatária, não foi ponderado o valor das rendas vencidas e vincendas devidas à herança/senhoria e não pagas

11ª.- Há que carrear para os autos os elementos de cálculo supra elencados sob as conclusões 9ª. e 10ª.

12ª.- Deve a Sentença sub judice ser declarada nula e substituída por outra que se pronuncie sobre os pedidos formulados pelos AA., julgando-os improcedentes, por não provados

13ª.- Sem prescindir, mas se assim doutamente se não entender, deve a Sentença ser revogada por violação ou má interpretação das disposições legais supra elencadas, e, em consequência serem os RR. absolvidos de todos os pedidos formulados

14ª.- Sem prescindir, mas se assim doutamente se não entender, deve ordenar-se que sejam colhidos para os autos os elementos de cálculo supra elencados sob as conclusões 9ª e 10ª., e ser a Sentença corrigida em conformidade.

*

Também inconformados, os Autores recorreram subordinadamente e apresentam as seguintes conclusões:

1ª Consideram os recorrentes que os factos constantes dos nº7 a 11, 17 dos factos não provados devem se considerados provados.

2ª Os factos nº7 a 11 devem ser considerados provados, o que resulta da audição do depoimento de II, com depoimento gravado no dia 21/06/2024 de 14.16h a 16.45h., cuja passagem se ressalva de 8.20 min. a 10.23 min. O que é corroborado pela testemunha, JJ, depoimento prestado no 21/06/2024, gravado desde 11.44h a 12.23h, cuja passagem de 9.24 min. a 11.45 min. Assim, das passagens ressalvadas cujos depoimentos não foram infirmados por ninguém, resulta a necessária fundamentação para se considerarem provados os factos constantes dos nº7 a 11 da dita sentença.

3ª Os factos nº17 devem ser considerados provados, o que resulta da audição do depoimento de JJ, depoimento prestado no 21/06/2024, gravado desde 11.44h a 12.23h, cujas passagens se ressalvam de 04min. a 9.15. min.; de 20 min. a 20.49min.; e passagem de 22.38 min. a 25.29 min.

4ª Os RR. sabiam das obras, plantações e trabalhos realizados, em suma que a propriedade estava a ser tratada. Do depoimento da testemunha JJ aliado ao senso comum só se pode considerar provado o facto nº17, pois se os RR tinham conhecimento do contrato provado nº4 e que a propriedade lhes foi entregue tratada, valorizada e cuidada só se pode concluir pela prova do alegado no nº17.

5ª Alterando-se a resposta aos factos supra impugnados consideram os recorrentes que os RR. devem ser condenados a pagar, para além do montante em que já foram condenados, a quantia de 25000€.

6ª A fundamentação de direito da dita sentença do tribunal “a quo” foi a correta e elaborada ao abrigo da liberdade de qualificação jurídica que assiste ao julgador. Partindo de tal pressuposto e analisando os factos supra impugnados teremos de concluir que antes da intervenção dos AA. nas plantações dos prédios referidos nos autos as plantações de eucaliptos eram muito jovens carecidas dos trabalhos, cuidados e tratamentos que lhes foram incorporados pelos AA. Sem a intervenção dos AA. os povoamentos de eucaliptos ter-se-iam perdido irremediável, pois a manutenção, tratamento e cuidados fornecidos por estes permitiram a garantia de sucesso no futuro corte da madeira e diminuíram o risco de incêndio. Além disso, sem o controlo

feito pelos AA. da vegetação infestante a produtividade florestal teria sido afetada, sendo esta, também, uma forma de se reduzir o risco de incêndio e facilitar-se as operações de manutenção dos povoamentos. Por isso, estes trabalhos e vigilância não podem ser desligados das plantações que se destinavam a manter, fazer crescer, produzir e cortar.

7ª Estas operações não são uma mera beneficiação dos prédios, mas sim uma verdadeira benfeitoria. Os RR. tinham, e têm, perfeito conhecimento das intervenções e mais valias incorporadas na plantação, sem as quais a lenha nada valeria. Os RR. bem sabem que os AA. nunca tiraram benefícios da exploração dos prédios, pois nunca chegou a A. a retirar a cortiça nem a vender os eucaliptos, os quais ainda se encontram na Herdade ..., pois entretanto a A... foi despejada e declarada insolvente, tendo a plantação ficado ao dispor dos RR.

8ª Os AA. fundaram o seu direito a indemnização, que reclamam nos autos, nos termos do disposto no artigo 216º, nº 1, do Código Civil. As benfeitorias realizadas na plantação têm de ser consideradas necessárias e por tal conferem tanto ao possuidor de boa-fé como ao possuidor de má-fé, o direito a ser indemnizado nos termos gerais, isto é, segundo as regras da reconstituição natural (artigos 1273º, nº 1, 1ª parte, 562º e 566º, todos do Código Civil). (nosso sublinhado) Já que evitaram a perda e destruição dos povoamentos florestais e que ainda reduziram o risco de incêndio do prédio. Pelo que, têm os AA. que ser indemnizados segundos as regras da reconstituição natural.

9ª A douta sentença subsumiu de forma basilar e acertada os factos ao direito, condenando os RR, na quantia de 27.488,38€, a qual nos termos das presentes alegações deve ser acrescida do valor de 25000€.

*

Os Réus contra-alegaram contra o recurso dos Autores.

*

Nesta Relação, as partes foram ouvidas sobre as questões da ilegitimidade ativa e da consideração do valor das rendas não pagas pela arrendatária.

Foi proferida a seguinte decisão singular:

“No âmbito do art. 33 do Código de Processo Civil, julgam-se os Autores parte ilegítima, desacompanhados da identificada “A...” e absolvem-se os Réus da instância.”

Os Autores reclamam para a conferência, concluindo assim:

1ª O venerando juiz desembargador relator de cuja decisão se reclama absolveu os RR. da instância assentando a sua decisão singular na ilegitimidade activa dos AA.

2ª O tribunal “a quo” condenou os RR. a pagar aos AA., apenas, as benfeitorias incorporadas na coisa tendo concluído “o custo das benfeitorias invocadas pelos Autores cujo pagamento foi pelos mesmos suportado ascende, efetivamente, ao montante de € 27.488,38 (€ 54.976,77 - € 27.488,39).” (pag.72 penúltimo parágrafo da sentença).

3ª Face à forma como foi delineada a P.I. estamos face a dois pedidos distintos com causas de pedir distintas.

4ª O meritíssimo juiz desembargador relator absolveu da instância os RR. por ilegitimidade activa dos AA. desacompanhados da A..., Lda. É consabido que as conclusões delimitam o objecto do recurso, isolando as questões a que as alegações tenham, antes, dado corpo, de forma a agilizar o exercício do contraditório e a permitir ao tribunal de recurso que identifique, com nitidez, as matérias a tratar. Os AA. não recorreram da douta sentença quanto ao lucro que deixaram de auferir (danos vertente de lucros cessantes), antes sim recorreram, apenas, quanto aos seus créditos a título de benfeitorias que inicialmente computavam na quantia de 90943,06€, tendo decaído na maior parte do pedido. O recurso dos RR. está limitado à parte em que ficaram vencidos (art.631º nº01 do C.P.C.), isto é, a 27488,38€ que corresponde à condenação nas benfeitorias realizadas pelos AA.

5ª Assim, verifica-se um caso julgado parcial da douta sentença proferida em sede de 1ª instância quanto aos lucros, danos emergentes e lucros cessantes, que os AA. deixaram de auferir e que resultavam do contrato de gestão de todos os povoamentos de eucaliptos e de sobreiros existentes na Herdade ... Ficando, apenas, por decidir na acção os créditos pelas benfeitorias incorporadas na coisa pelos AA, in casu 3ºs de boa-fé. Não podendo a questão ser mais discutida nos autos quanto à legitimidade activa relativa ao pedido de condenação dos RR. no pagamento dos danos pela perda dos lucros, caso contrário colocar-se-ia o tribunal de 1ª instância na situação de voltar a julgar

os mesmos factos, por ordem do tribunal superior, quando as partes se conformaram com os mesmos.

6ª Conforme foi “desenhada” a P.I. os AA. alegaram e provaram, cujos factos não foram impugnados, logo assentes, que não restam quaisquer dúvidas de que ao enriquecimento do ativo patrimonial do qual faz parte o prédio rústico situado na Herdade ... correspondeu o empobrecimento dos Autores, na medida em que foram as despesas por estes suportadas que determinaram a valorização do referido prédio rústico. Acresce, ainda, que o enriquecimento dos proprietários do prédio rústico em causa, nos moldes atrás indicados, carece de qualquer causa justificativa, tendo em conta que o investimento dos Autores foi efetuado de boa-fé no prédio dos RR. Provou-se que nenhum dos contratos celebrados com a arrendatária A..., Lda, legitima o enriquecimento dos RR. a que se tem vindo a aludir.

7ª Na indemnização por benfeitorias incumbe a possuidor mesmo precário os factos constitutivos do seu direito à indemnização, o empobrecimento na medida das benfeitorias necessárias que incorporou na coisa, que para além de acrescentarem valor à mesma, não podem ser levantadas sem que causem dano à coisa benfeitorizada.

8ª Ficou assente que a A... Lda não incorporou qualquer tipo de benfeitoria na coisa, inclusive tal ressalta do contrato provado factos nº04, pelo que a esse título nada pode vir a reclamar dos RR. por absoluta falta de legitimidade activa adjectiva e/ou substantiva para propor acção semelhante fundada na indemnização por benfeitorias. O próprio gerente da A..., JJ, que depôs os autos como testemunha e formou a convicção da resposta à matéria de facto do tribunal “a quo”, afirmou que durante cerca de cinco anos foram os Autores quem providenciaram pela realização das operações florestais a que se reportam os presentes autos. (cfr. a título de exemplo pag.37 da sentença) O que demonstra a absoluta falta de legitimidade substantiva da A... para vir a reclamar uma indemnização por benfeitorias.

9ª Por todo o exposto não se verifica o litisconsórcio necessário activo dos AA. com a A... Lda. devendo o presente recurso ser apreciado, apenas, quanto ao crédito das benfeitorias, sob pena de nulidade do acórdão por extravasar o objecto da apelação.

10ª A resposta ao recurso e o, próprio, recurso dos RR. é inovatório quanto à questão de saber se o ex-inquilino pagou as rendas, o que poderia ter sido facilmente alegado pelos RR na contestação, a possibilidade do conhecimento destes e, nessa medida, da defesa/argumentação recursiva atinente, estava

dependente da oportuna, admissível e admitida alegação atendível destes, por via da dedução fundamentada e válida de articulado superveniente. A questão das rendas vencidas e vincendas, seus valores, a sua compensação e cálculo nas benfeitorias trata-se de uma inovação, não invocada nas contestações, logo violadora do princípio da concentração da defesa.

11ª Sendo do interesse dos RR. alegar que os AA. sabiam que o inquilino lhes devia as rendas, valor das rendas devidas, que os AA. sabiam da pendência e decisão da acção de despejo atento o princípio do dispositivo e o princípio da concentração da defesa, não cabendo ao venerando tribunal da relação de Coimbra vir “corrigir” esta falta sob pena de contornar o efeito preclusivo da invocação factual, desconsiderar o princípio da concentração da defesa, violar a estabilidade do caso julgado e por beneficiar uma parte, incumpridora do seu ónus, em detrimento de outra.

12ª Além disso, tal factualidade não colide com o direito às benfeitorias que os AA. reclamam, pois estas baseiam-se na posse do imóvel e as plantações/obras incorporadas no terreno por terceiro de boa-fé, cuja qualificação jurídica é livre, que os RR. conheciam, quanto muito, a cabeça de casal da herança, sendo esta quem administra os bens da herança e até tem poderes de os arrendar devendo prestar contas. Não sendo aferíveis as rendas que a A... não pagou para desconto no enriquecimento sem causa dos RR., caso contrário teria que se adicionar no empobrecimento dos AA. as rendas que lhe fossem imputadas e que não eram devidas, levando a um direito de regresso sobre a A...!!

13ª Em suma, consideram os AA. que não existe fundamento legal nem factual para a referida consideração da realidade da sentença e apuramento de factos novos que concorrem em, eventual, abono dos RR. à mingua da sua alegação por estes.

*

São questões a decidir:

A ilegitimidade ativa; o caso julgado relativo aos “lucros”;

A reapreciação da matéria de facto impugnada, com a consideração da necessidade de ampliação da matéria relativa a rendas não pagas;

O direito ao valor das benfeitorias, com a consideração do empobrecimento dos Autores e o enriquecimento e empobrecimento dos senhorios.

*

O Tribunal recorrido considerou provados os seguintes factos:

1. Os Réus são os únicos e universais herdeiros de HH.

2. Mediante escrito intitulado Contrato de Arrendamento Rural, datado de 25 de novembro de 2014, os Réus CC, por si e na qualidade de administradora do acervo hereditário da herança aberta por óbito de HH, DD, FF e GG, como primeiros outorgantes e senhorios, KK, como segunda outorgante e autorizante, e JJ e LL, na qualidade de sócios e gerentes da terceira outorgante A..., Lda., designada por arrendatária, acordaram o seguinte:

“PRIMEIRA O senhorio é o único e exclusivo dono e legítimo possuidor do prédio rústico sito na Herdade ... ou ..., Distrito ..., Concelho ..., freguesia ..., secção ..., matriz n.º ...47 dos ditos concelho e freguesia, com a área de 3600514 m2, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...30, correspondendo à caderneta predial rústica, Modelo ..., secção ..., artigo matricial n.º

SEGUNDA 1. O senhorio dá de arrendamento à arrendatária a totalidade do prédio rústico identificado na cláusula anterior, pelo prazo de dez anos, com início no dia 1 de janeiro de 2015 e o seu termo no dia 31 de dezembro de 2024, renovável por períodos de cinco anos, caso não seja denunciado com a antecedência de um ano relativamente ao termo do prazo do arrendamento ou da sua renovação. 2. Exclui-se do arrendamento a casa de habitação e respetivos anexos que serão usados exclusivamente pelo proprietário e o terreno nas traseiras da casa de habitação, com cerca de 15.000,00 m2 (...), delimitado a sul pelo caminho de acesso à casa, poente e norte pelo caminho de acesso à barragem e a nascente por caminho particular. No ponto anterior incluiu-se a casa de habitação e armazéns geminados, o edifício composto por garagem/oficina, cavalaria, queijeira, adega, chafariz, garagem e cobertura com alambique, casa do feitor, casas dos trabalhadores, vacaria coberta e descoberta, lagar, chafariz, galinheiros, forno e forja, pocilgas e armazéns (...).

TERCEIRA 1. A renda acordada pela celebração do presente contrato é no montante global de € 150.000,00 (...), a ser pago trimestralmente, em partes iguais, nos dias 31 de março, 30 de junho, 30 de setembro e 31 de dezembro de cada um dos anos respetivos. 2. Correspondendo, no ano de 2015, à verba trimestral de € 3.750,00 (...). 3. A quantia referida nos números anteriores será paga da seguinte forma: 3.1. Ao coproprietário GG, NIF ...52..., a seus herdeiros, ou a quem ele indicar, enquanto a herança de HH se encontrar indivisa, a parte correspondente a 28.125% da quantia referida no ponto 2. 3.2. A parte remanescente será paga ao cabeça-de-casal da herança de HH, enquanto a herança se encontrar indivisa e ao/s legítimos/s proprietário/s após partilha daquela herança. 4. A arrendatária obriga-se ainda a pagar a taxa anual que for devida pela conservação do regadio.

QUARTA 1. O contrato de arrendamento tem como objeto as atividades agrícola, florestal, apícola e cinegética, designadamente a produção, cultivo e colheita de produtos agrícolas, a criação de animais e produção de bens de origem animal, a manutenção das terras, exploração silvo pastoril, a instalação, condução e exploração e corte de povoamentos florestais já existentes ou a instalar, exploração silvícola, todas as atividades associadas ao desenvolvimento, à manutenção e exploração dos povoamentos, podendo alterar a composição, o regime e a estrutura dos povoamentos, abrangendo as águas naturais, a sua utilização, a vegetação, fazendo suas as lenhas, os eucaliptos, a cortiça, a azeitona, os cogumelos silvestres. 2. A arrendatária fica autorizada, dentro das limitações legais, a vender a terceiros a exploração de todos os recursos cinegéticos e piscícolas. 3. A arrendatária fica autorizada a candidatar-se e a concorrer a todas as linhas de crédito,

subsídios, subvenções, bonificações e quaisquer ajudas a todas aquelas atividades desenvolvidas no prédio dado de arrendamento junto das entidades competentes para aqueles efeitos, sendo a única e exclusiva beneficiária dos mesmos. 4. Fica ainda a arrendatária autorizada a proceder ao corte e abate de qualquer árvore que se torne necessário para a instalação de quaisquer pivot-de-rega, sem a obrigação de as substituir,

obedecendo à legislação em vigor. 5. Fica a arrendatária desde já autorizada a realizar quaisquer benfeitorias necessárias ou úteis no prédio dado de arrendamento. 6. Fica a arrendatária desde já obrigada a entregar todo o terreno limpo e livre de raízes e qualquer outro vestígio dos cortes e abate de qualquer árvore ou culturas que forem realizados e/ou efetuadas durante o período do arrendamento. 7. Fica a arrendatária desde já obrigada a manter a

zona de captação de água para a casa de habitação, denominada “mina”, em perfeitas condições de captação de água, bem como em permitir a passagem de tubagem subterrânea para transporte de água entre esta e a habitação. Fica igualmente obrigada a ter os cuidados indispensáveis à não danificação da tubagem existente e em caso de aluguer, avisar o arrendatário desta obrigação.

QUINTA A arrendatária fica desde já autorizada a subarrendar ou ceder por comodato ou qualquer outra forma, total ou parcialmente, o prédio arrendado ou dar a exploração de quaisquer das atividades ali desenvolvidas, incluindo os Recursos cinegéticos, a terceiros, não podendo receber contrapartida superior ao valor da renda contratada.

SEXTA 1. Todas as comunicações a efetuar entre os contratantes serão concretizadas mediante escrito assinado e remetido por carta registada com aviso de receção ao cabeça-de-casal, devendo ser dado conhecimento, por escrito, aos restantes contratantes. 2. Devem os contratantes comunicar, mutuamente, a alteração do seu endereço postal constante deste contrato. (...).” 3. Mediante escrito intitulado Contrato de Arrendamento Rural, datado de 5 de janeiro de 2015, os Réus CC, por si e na qualidade de administradora do acervo hereditário da herança aberta por óbito de HH, DD, FF e GG, como primeiros outorgantes e senhorios, KK, como segunda outorgante e autorizante, e JJ e LL, na qualidade de sócios e gerentes da terceira outorgante A..., Lda, designada por arrendatária, acordaram o seguinte:

“PRIMEIRA O senhorio é o único e exclusivo dono e legítimo possuidor do prédio rústico sito no ... - ..., Distrito ..., Concelho ..., Freguesia ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...04, correspondendo à caderneta predial rústica, do Serviço de Finanças ..., secção ..., artigo n.º 6,

1. O senhorio dá de arrendamento à arrendatária a totalidade do prédio rústico identificado na cláusula anterior, pelo prazo de dez anos, com início no dia 1 de janeiro de 2015 e o seu termo no dia 31 de dezembro de 2024.

TERCEIRA 1. A renda acordada pela celebração do presente contrato é no montante global de € 6211.61 (...), a ser pago na totalidade, até dia 31 de janeiro de 2015, à Junta de Agricultores dos Regadios de ..., para cobrança das faturas n.º 077, 131, 982.

QUARTA 1. O contrato de arrendamento tem como objeto as atividades florestal e apícola designadamente, a instalação, condução e exploração e

corte de povoamentos florestais já existentes ou a instalar, exploração silvícola, todas as atividades associadas ao desenvolvimento, à manutenção e exploração dos povoamentos, podendo alterar a composição, o regime e a estrutura dos povoamentos, abrangendo as águas naturais, a sua

utilização, a vegetação, fazendo suas as lenhas, os eucaliptos, a cortiça, os cogumelos silvestres. 2. A arrendatária fica autorizada a candidatar-se e a concorrer a todas as linhas de crédito, subsídios, subvenções, bonificações e quaisquer ajudas a todas aquelas atividades desenvolvidas no prédio dado de arrendamento junto das entidades competentes para aqueles efeitos, sendo a única e exclusiva beneficiária dos mesmos. 3. Fica ainda a arrendatária autorizada a proceder ao corte e abate de qualquer árvore que se

torne necessário, sem a obrigação de as substituir, obedecendo à legislação em vigor. 4. Fica a arrendatária desde já autorizada a realizar quaisquer benfeitorias necessárias ou úteis no prédio dado de arrendamento.

QUINTA A arrendatária fica desde já autorizada a subarrendar ou ceder por comodato ou qualquer outra forma, total ou parcialmente, o prédio arrendado ou dar a exploração de quaisquer das atividades ali desenvolvidas, a terceiros, não podendo receber contrapartida superior ao valor da renda contratada.

SEXTA 1. Todas as comunicações a efetuar entre os contratantes serão concretizadas mediante escrito assinado e remetido por carta registada com aviso de receção ao cabeça-de-casal, devendo ser dado conhecimento, por escrito, aos restantes contratantes. 2. Devem os contratantes comunicar, mutuamente, a alteração do seu endereço postal constante deste contrato. (...).”.

4. Mediante escrito intitulado Contrato, datado de 12 de dezembro de 2014, a Autora AA, como segunda outorgante, e JJ e LL, na qualidade de sócios e gerentes da primeira outorgante A..., Lda, acordaram o seguinte:

“PRIMEIRA A primeira outorgante outorgou com os donos e legítimos possuidores do prédio rústico sito na Herdade ... ou ..., freguesia ..., Concelho ..., ..., das ditas freguesia e concelho, com a área de 3600514 m², descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...30 um contrato de arrendamento rural que tem como objeto as atividades agrícola, florestal, cinegética e apícola, designadamente, a manutenção das terras, a instalação, condução e exploração e corte de povoamentos florestais já existentes ou a instalar, exploração silvícola, todas as atividades associadas ao desenvolvimento, à manutenção e exploração dos povoamentos, fazendo suas

a cortiça, as lenhas e os eucaliptos, com início no dia 1 de janeiro de 2015 e com o seu termo no dia 31 de dezembro de 2024.

SEGUNDA 1. A segunda outorgante obriga-se durante a vigência do contrato referido na cláusula anterior, por si ou por intermédio de terceiros a gerir todos os povoamentos de eucaliptos e de sobreiros existentes na propriedade objeto de tal contrato, designadamente, selecionando as toiças e cortando os matos, fornecendo toda a mão-de-obra e maquinaria necessária àquele fim. 2. Caso venha a usufruir-se de subsídio de manutenção e conservação florestal, o mesmo será absorvido na sua totalidade na aquisição de adubos e fertilizantes, obrigando-se a segunda outorgante a lançar os mesmos à terra de acordo com as regras de arte aplicáveis a tal atividade. 3. A gestão quanto aos eucaliptos durará até ao corte de cada espécime.

TERCEIRA 1. A segunda outorgante obriga-se por si ou através de terceiros a proceder ao corte dos eucaliptos, que nunca poderá ser efetuado antes do decurso do sétimo ano de vigência do presente contrato. 2. O custo desta atividade será suportado pelo produto da venda da madeira de eucalipto. 3. A parte remanescente daquela ou daquelas receitas que constituem o produto da venda da madeira será dividida em partes iguais, ficando cada uma delas a pertencer à primeira e segunda outorgantes, constituindo quanto a esta última a contrapartida ou preço pelas atividades a que se obrigou na cláusula SEGUNDA.

QUARTA 1. A segunda outorgante obriga-se por si ou através de terceiros a extrair a cortiça dos sobreiros, nunca antes do decurso do sétimo ano de vigência do presente contrato, sem prejuízo de serem respeitados os prazos legais de nove anos para a extração de cortiça amadia ou secundeira com menos de nove anos de criação. 2. O custo da extração será suportado pelo produto da venda da cortiça. 3. A parte remanescente daquela ou daquelas receitas que constituem o produto da venda da cortiça será dividida em partes iguais, ficando cada uma delas a pertencer à primeira e segunda outorgantes, constituindo quanto a esta última a contrapartida ou preço pelas atividades a que se obrigou na cláusula SEGUNDA.

QUINTA O contrato tem o seu início no dia 1 de janeiro de 2015 e o seu termo no dia 31 de dezembro de 2024 ou antes de decorrido o seu termo logo que todas as atividades e alienações previstas neste contrato tenham atingido o seu fim.”.

5. Mediante escrito intitulado Contrato de Sublocação para Subarrendamento de Prédio Rústico, datado de 2 de fevereiro de 2015, a Autora AA, como

segunda outorgante e na qualidade de subarrendatária, e JJ e LL, na qualidade de sócios e gerentes da primeira outorgante A..., Lda, na qualidade de arrendatária, acordaram o seguinte:

“Cláusula 1ª O primeiro outorgante é o legítimo arrendatário do prédio rústico sito no ... - ..., Distrito ..., Concelho ..., Freguesia ..., descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º ...04, correspondendo à caderneta predial rústica, do Serviço de Finanças ..., secção ..., artigo n.º 6, Cláusula 2ª O primeiro outorgante, nos termos da cláusula quinta do contrato de arrendamento original, por si assinado em 05.01.2015 e que sustenta o presente contrato, na qualidade de legítimo arrendatário dá em subarrendamento ao segundo outorgante a totalidade do prédio rústico identificado na cláusula anterior, pelo prazo de dez anos, com início no dia 2 de fevereiro de 2015 e termo no dia 31 de dezembro de 2024.

Cláusula 3ª A renda a pagar pelo segundo outorgante pela totalidade e prazo do subarrendamento é fixada numa única prestação global no montante de 6.211,61€ (...) a pagar na data da celebração deste contrato através de cheque passado à ordem do primeiro outorgante, sendo emitido o respetivo recibo ao segundo outorgante no prazo máximo de 8 dias seguidos. (...).

Cláusula 5ª 1. O contrato de subarrendamento tem como objeto as atividades florestal e apícola designadamente, a instalação, condução e exploração e corte de povoamentos florestais já existentes ou a instalar, exploração silvícola, todas as atividades associadas ao desenvolvimento, à manutenção e exploração dos povoamentos, podendo alterar a composição, o regime e a estrutura dos povoamentos, abrangendo as águas naturais, a sua

utilização, a vegetação, fazendo suas as lenhas, os eucaliptos, a cortiça e os cogumelos silvestres. 2. A subarrendatária fica autorizada a candidatar-se e a concorrer a todas as linhas de crédito, subsídios, subvenções, bonificações e quaisquer ajudas a todas aquelas atividades desenvolvidas no prédio dado de subarrendamento junto das entidades competentes para aqueles efeitos, sendo a única e exclusiva beneficiária dos mesmos, não podendo a arrendatária usufruir a este título de qualquer benefício decorrente do presente contrato.

Cláusula 6ª Fica a subarrendatária autorizada a proceder ao corte e abate de quaisquer árvores que se torne absolutamente necessário efetuar, sem a obrigação de as substituir, obedecendo à legislação em vigor.

Cláusula 7ª 1. Fica a subarrendatária pelo presente contrato, autorizada a realizar quaisquer benfeitorias necessárias ou úteis no prédio dado de subarrendamento, ficando as mesmas a fazer parte integrante do imóvel arrendado, sem direito, a qualquer título, a retenção, compensação ou indemnização por parte do senhorio ou do arrendatário, sem prejuízo do disposto na cláusula seguinte. 2. As obras consideradas benfeitorias úteis ou voluptuárias efetuadas pela subarrendatária, poderão ser por esta levantadas ou retiradas desde que não impliquem prejuízo para o prédio rústico nem o desvalorizem para valor inferior ao detido à data de celebração do presente contrato de subarrendamento.

Cláusula 8ª Findo o contrato, o segundo outorgante é obrigado a restituir o imóvel subarrendado no estado em que o recebeu, nos termos da lei, sem prejuízo das deteriorações resultantes do seu uso normal e prudente e das obras de beneficiação ou consideradas benfeitorias realizadas e que se não queiram retirar ou não possam ser retiradas sem prejuízo do imóvel rústico, conforme disposto na cláusula anterior.

Cláusula 9ª 1. As eventuais benfeitorias a realizar pela subarrendatária devem ser comunicadas por escrito à arrendatária, através de carta registada com aviso de receção, com a antecedência mínima de oito dias sobre a data prevista para o início da sua realização. 2. Quaisquer questões consideradas essenciais e de maior valia não previstas no presente contrato devem ser comunicadas entre as partes, por escrito, através de carta registada com aviso de receção, sendo tomadas as respetivas decisões por acordo mútuo. (...).”.

6. Mediante cheque datado de 2 de fevereiro de 2015, emitido pelo Autor BB, a Autora AA pagou à Junta de

Agricultores dos Regadios de ..., a pedido da arrendatária A..., Lda, a quantia de € 6.211,61 indicada na cláusula 3ª do escrito mencionado em 5.

7. Em cumprimento do contrato a que se alude em 4., a Autora AA, com a colaboração do Autor BB, efetuou desramações, limpeza da terra e da vegetação, limpeza do mato, manutenção da rede viária, tratamento do solo, adubagem, aplicação de fertilizantes, controlo de vegetação espontânea, podas e seleção de toijas.

8. Com a execução dessas atividades no prédio rústico situado na Herdade ... a Autora AA gastou o montante total de € 54.976,77.

9. A Autora despendeu a quantia de € 1.500,00, acrescidos de € 345,00 a título de IVA, com o pagamento dos serviços de consultoria prestados pela Ex.ma Senhora Engenheira MM no dia 31 de janeiro de 2016, consistentes na elaboração do

Plano de Gestão Florestal.

10. O Autor BB deslocou-se à Herdade ... diariamente durante a época de incêndios e cerca de duas vezes por semana durante o período restante, com vista a controlar e guardar o terreno, fiscalizar o crescimento das plantações de eucaliptos e vigiar a ocorrência de incêndios.

11. A 31 de janeiro de 2016 a Autora AA candidatou-se, junto do IFAP, a uma medida de proteção e reabilitação de povoamentos florestais.

12. A candidatura da Autora foi aprovada no dia 14 de dezembro de 2016, tendo sido elaborado o competente termo de aceitação a 30 de dezembro de 2016.

13. A área intervencionada que constitui objeto dessa medida é de 115,8 hectares,

correspondendo, na parte florestal, ao prédio rústico situado na Herdade ..., ao prédio rústico situado no ... e ao prédio rústico situado no

14. Na sequência da aprovação da candidatura a que se alude em 11. foi decidida a atribuição à Autora AA de um subsídio, não reembolsável, no valor global de € 53.728,18.

15. A Autora recebeu, por conta de tal subsídio, a quantia de € 32.825,60, € 27.488,39 dos quais referentes aos trabalhos executados no prédio rústico situado na Herdade

16. A data do termo da operação florestal em causa estava prevista para o dia 20 de janeiro de 2022.

17. Por sentença proferida a 20 de abril de 2020, no âmbito da ação de insolvência n.º 132/20...., que correu termos no Juízo de Comércio ..., foi declarada a

insolvência da sociedade comercial com a firma A..., Lda.

18. Entre os dias 20 e 30 de maio de 2020 a cortiça dos sobreiros existentes nos prédios rústicos situados na Herdade ... e no ... foi extraída sem autorização e sem o conhecimento da Autora AA.
19. O Autor BB contactou o antigo gerente da sociedade comercial com a firma A..., Lda que lhe referiu não ter acesso aos imóveis devido à oposição dos Réus e que também os eucaliptos iriam ser cortados e vendidos.
20. Por sentença proferida, a 21 de outubro de 2019, no âmbito da Ação de Processo Comum n.º 1180/18...., foi declarada a resolução do contrato de arrendamento rural a que se alude em 2., tendo a requerida A..., Lda sido condenada a despejar o imóvel arrendado.
21. Os Autores estão impedidos, pelos Réus, de entrar no prédio rústico situado na Herdade ..., em virtude de os Réus considerarem que, em consequência do despejo da arrendatária A..., Lda, os Autores não têm qualquer direito sobre a exploração desse prédio.
22. Em consequência de tal impedimento, os Autores não podem continuar a tratar as plantações, nem a proceder ao corte das mesmas.
23. Mediante carta datada de 26 de novembro de 2015, cujo aviso de receção foi assinado pela Ré CC, os Autores remeteram à Ré uma cópia dos contratos a que se alude em 4. e 5.
24. Pelo menos os Réus CC e GG tiveram conhecimento da celebração dos contratos a que se alude em 4. e 5. e não se opuseram à execução dos mesmos.
25. O último corte de eucaliptos efetuado nos prédios rústicos situados na Herdade ... e no ... teve lugar, aproximadamente, no ano de 2011.
26. Quando foram celebrados os contratos a que se alude em 4. e 5., os eucaliptos existentes nos prédios rústicos situados na Herdade ... e no ... já tinham sido cortados duas vezes.
27. Quando, no ano de 2015, os Autores tomaram conta dos prédios rústicos situados na Herdade ... e no ..., os povoamentos de eucaliptos neles existentes encontravam-se sem manutenção há cerca de um ano.
28. A seleção de toiças efetuada pelos Autores permitiu que, em vez de pequenas varas de valor comercial reduzido, utilizáveis apenas para produção de biomassa e lenha, o eucaliptal existente no prédio rústico situado na

Herdade ... seja constituído por árvores cuja madeira permite um aproveitamento mais rentável, incluindo a produção de madeira para estilha de pasta de papel.

29. O controlo da vegetação espontânea efetuado pelos Autores reduziu o risco de

afetação da produtividade florestal e da ocorrência de incêndios.

30. No controlo da vegetação espontânea efetuado pelos Autores foram utilizados meios mecânicos.

31. Os Autores adquiriram e incorporaram adubos nos solos da Herdade

32. No ano de 2020 existiam cerca de 3.161 m³ de eucaliptos no prédio rústico situado na Herdade

33. No ano de 2022 existiam cerca de 3.707 m³ de eucaliptos no prédio rústico situado na Herdade

34. Os Autores deixaram de aceder ao prédio rústico situado na Herdade ... no ano de 2020.

35. No ano de 2020 o povoamento de eucaliptos existente na Herdade ... tinha um valor de mercado de, pelo menos, € 126.440,00.

36. No ano de 2022 o povoamento de eucaliptos existente na Herdade ... tinha um valor de mercado de, pelo menos, € 159.379,50.

37. Os Autores não extraíram a cortiça dos sobreiros, nem venderam os eucaliptos

existentes na Herdade

38. Em consequência da intervenção efetuada pelos Autores, o povoamento de eucaliptos existente na Herdade ... beneficiou de uma valorização que pode ser quantificada em € 48.886,20, por referência ao ano de 2020, e em € 60.579,73, por referência ao ano de 2022.

39. Os Réus não acompanharam os trabalhos executados pelos Autores na Herdade

*

Sobre a ilegitimidade ativa:

Esta não foi conferida e decidida concretamente.

A sua abordagem é de conhecimento oficioso.

É um pressuposto processual.

Nos termos do art.33 do CPC, sem prejuízo do fixado no seu nº 1, é igualmente necessária a intervenção de todos os interessados quando, pela própria natureza da relação jurídica, ela seja necessária para que a decisão a obter produza o seu efeito útil normal.

A decisão produz o seu efeito útil normal sempre que, não vinculando embora os restantes interessados, possa regular definitivamente a situação concreta das partes relativamente ao pedido formulado.

Dito de outra forma, “o litisconsórcio é natural quando a decisão proferida em relação a apenas alguns dos interessados não possa ser uma decisão definitiva por poder ser contrariada por uma decisão obtida pelos interessados que não foram partes na causa (RL 15/3/2006 (11920/2005))” (MTS, CPC online, em anotação ao referido artigo).

Vejamos o caso:

Os Autores solicitam a condenação dos Réus a pagar-lhes a quantia de 135.471,53€, a título de benfeitorias e do lucro que deixaram de auferir”, além do mais.

Para tanto, alegam, em síntese:

Os Réus, na qualidade de únicos e universais herdeiros de HH, deram de arrendamento à sociedade comercial com a firma A..., Lda., o prédio rústico situado na Herdade ..., pelo prazo de dez anos, com início no dia 1 de janeiro de 2015.

Por contrato datado de 12 de dezembro de 2014, os Autores obrigaram-se, perante a arrendatária A..., a gerir as plantações de todos os povoamentos de eucaliptos e de sobreiros existentes” na Herdade ..., assim como “a proceder ao corte dos eucaliptos que nunca poderá ser efetuado antes do decurso do sétimo ano de vigência do contrato” e “a extrair a cortiça do dito prédio, mas nunca antes do decurso de sete anos sobre o contrato”, assistindo-lhe, em

contrapartida, o “direito a receber metade do valor líquido obtido com o corte dos eucaliptos e da extração da cortiça”.

Os Réus aceitaram este acordo.

Assim, a Autora iniciou a execução de “todos os trabalhos e investimentos necessários para tal gestão”, despendendo a quantia de € 65.943,06 correspondente às despesas que se encontram documentadas, a que acresce a quantia de € 25.000,00 referente às deslocações efetuadas ao imóvel “para controlo do terreno, guarda, fiscalização das plantações, limpeza”.

Invocando o despejo da arrendatária A..., com base na resolução do contrato de arrendamento celebrado, os Réus impediram os Autores de entrar na Herdade

Este impedimento, em face da aceitação anterior, foi abusivo.

Uma vez que “todo o investimento realizado pelos AA. está incorporado” no prédio identificado, sustentam os Autores que lhes é devido, pelos seus proprietários, o pagamento da quantia de € 44.528,47, correspondente “a metade do valor do lucro da venda” dos eucaliptos nele existentes, “sem prejuízo de os AA. serem ressarcidos dos investimentos realizados no valor de 90.943,06€, pois os mesmos não podem ser retirados das plantações e do terreno onde foram incorporados”. (Fim da menção da petição dos Autores. E cfr., em especial, os arts. 66, 68, 71, 72, 77, 78, 97 e 100 daquela aperfeiçoada.)

Ora, conforme a relação invocada pelos Autores:

Os contratos invocados que legitimam a atividade dos Autores são um arrendamento rural com a A..., do qual não são parte, e o que todos qualificam como associação em participação (nele, os Autores são associados).

Na “empresa” (os Autores chamam-lhe “cooperação empresarial”) daqueles com a sociedade A..., aos primeiros cabia gerir as plantações, fazendo os gastos, e à sociedade cabia pagar as rendas; para ambas havia a expectativa do lucro com venda da madeira, em que participariam em metade.

Os Autores têm obrigações para com a arrendatária associante. Esta tem obrigações para com os Réus, senhorios.

Os Autores pedem uma indemnização, não à sociedade que lá os colocou, e que, por causa da sua conduta, do prédio foram retirados, mas aos Réus, utilizando a legitimidade de utilização que a sociedade lhes deu.

(Nota: não está explicada a diferença entre os prédios “...” e “...”, no que respeita à cláusula 7ª do subarrendamento deste último, na qual se esclarece que não há qualquer compensação aos Autores por benfeitorias.)

A relação jurídica apresentada convoca também a identificada sociedade. Sem esta, os Autores não estariam legitimados a intervir no prédio e, por causa dela, foram forçados a sair deste.

Mesmo que destaques a questão das benfeitorias, como sendo apenas relativa aos Autores, (embora os Réus aleguem a perda de rendas, a pagar pela sociedade, para compensar um alegado e sentenciado ganho predial seu), parte da ação implica ainda a sociedade numa dupla vertente: na cessação da relação com os Réus e na perda do lucro (eventualmente, com análise da culpa).

O direito ao lucro (valor líquido dificilmente apurável), pelo que se percebe, pertence a dois titulares (associante e associados). Há uma contitularidade contratual, embora, depois do seu cálculo, concretizada internamente (entre associados) em metades do seu valor.

Ainda que a participação (interna) nele seja em metade, a discussão sobre o mesmo implica a sociedade também titular.

O litisconsórcio necessário convoca no caso os seguintes objetivos:

Trazer ao processo o interessado nos contratos invocados;

Vincular esse interessado à decisão.

Essa decisão deverá ser única, colocando todos os potenciais credores (Autores e sociedade) perante a mesma solução.

Ora, sem a sociedade, a decisão sobre os termos da ocupação/ despejo e o direito ao lucro não a vincula. A decisão que aqui confira ou não os direitos, ao associado, contra o proprietário que beneficiou ou violou o que aceitou, não é definitiva relativamente ao outro associado que é o arrendatário.

Deverá acautelar-se a hipótese, mesmo que remota, da sociedade acionar os Réus, com os mesmos contratos, potenciando decisões contraditórias, o que é indesejável.

Apesar de, agora, haver resignação dos Autores quanto à decisão emitida quanto ao lucro, não o concedendo, esta pode ser posta em causa se for conferido à sociedade, noutra ação, discutir outros factos, o direito a esse lucro e as benfeitorias.

A restrição do recurso, embora “cristalize” (no dizer dos Autores) a posição destes, não o faz em relação à arrendatária associante, quem não foi chamada ao processo.

Em tese, face à petição, a associante poderia discutir o direito ao lucro e às benfeitorias, pois o alegado caso julgado parcial não a vincula. O caso julgado, relativo ao pretensão lucro, é parcial, vincula os Autores, mas não vincula a arrendatária.

O facto da associante estar insolvente não altera o pressuposto, apenas determina que ela seja chamada na pessoa do seu administrador.

(Veja-se que os Autores, apesar da arrendatária não ter pago rendas, não vêm com ela ao processo, e assim, querendo estar à margem desse assunto, desequilibradamente, podem obter uma compensação, sem arcarem com o aparente empobrecimento dos Réus.)

Devemos considerar que não é o recurso que configura a ação. É esta que configura a posição dos interessados e a ponderação do efeito útil normal.

Em face de toda esta realidade bem complexa (um arrendamento rural com a A... e uma associação em participação entre ela e os Autores), mal se compreende que estes venham sozinhos alegar toda a perda e beneficiar de parte dessa realidade, sem arcar com a conduta da sua associante.

(Nota: não sendo a A... parte, aos Autores foi permitido indicar o seu anterior representante como mera testemunha.)

A A..., como arrendatária, não vem ao processo e não se discute a falta de pagamento das rendas; os Autores não são os devedores das rendas e estas não são consideradas, apesar de se concluir que há um enriquecimento injusto dos senhorios, Réus.

Percebemos que a não presença da A... potenciou a falta de esclarecimento mais completo de questões importantes:

1.Referido já antes: não está explicada a diferença entre os prédios “...” e “...”, no que respeita à cláusula 7ª do subarrendamento deste último, na qual se esclarece que não há qualquer compensação dos Autores por benfeitorias. (Porque se fez a distinção?);

2.Os Autores não podiam desconhecer a falta de pagamento das rendas por parte da sociedade. Porque não responsabilizaram os Autores a A...?);

3.A forma como se deu a falta de pagamento de rendas e como terão tido conhecimento os Autores. (A A... deixou de pagar e manteve a posição dos Autores sem qualquer esclarecimento?)

*

Rebatendo alguns argumentos dos Autores:

a) Ainda que os Autores tenham razão na invocação do caso julgado formal relativo aos “lucros”, com a limitação do objeto do recurso à questão das benfeitorias, importa dar relevo que o direito a estas foi concedido na base da similitude das posições contratuais em que se encontram a arrendatária (A...) e os Autores, tendo estes defendido que são possuidores ou possuidores precários, mas lá colocados pela arrendatária, num contrato de associação.

b) Ainda que seja inverosímil que a arrendatária proponha ação contra os Réus, para reclamar benfeitorias, a conferência da legitimidade não se faz nessa base.

c) O gerente da A... não é esta sociedade e o que ficou assente factualmente foi realizado sem a presença desta.

*

A ilegitimidade conduz à absolvição dos Réus da instância, mas será sanável nos termos do art.261 do CPC, provocando-se o chamamento da identificada sociedade, o que só pode ser do interesse dos Autores.

A ilegitimidade prejudica o conhecimento das restantes questões.

*

As breves notas sobre uma potencial necessidade de ampliação da matéria de facto, que foram feitas na decisão singular, foram-no numa perspetiva de desenvolvimento da lide, para o falhanço da consideração da ilegitimidade.

Lembremos o que foi dito:

Ao contrário do defendido pelos Autores, os Réus invocaram, no âmbito da relação de arrendamento, a decisão de 21.10.2019, que se impõe aos subcontratantes.

A sentença invocou tal decisão, mas não tirou dela fatos potencialmente importantes para a solução final, ou seja, embora considerando que os Autores estão numa posição similar ao arrendatário, que ali foram colocados por este, considerando que ocorre um enriquecimento injusto dos Réus, não atendeu que estes pudessem ter tido um empobrecimento equivalente ao valor das rendas não pagas.

Lembremos que a sentença, na consideração do empobrecimento dos Autores, atendeu ao valor recebido pelo IFAP, mas não atendeu ao valor não pago aos Réus.

Se é certo que este valor era devido pela arrendatária e os Autores não são arrendatários, para a posição de credores das benfeitorias, eles foram tidos em posição similar e só podiam ter atuado sobre a coisa porque a associante arrendatária os convidou a tal.

Em tese, os subcontratantes não podem invocar o desconhecimento da falta de pagamento das rendas. Esta falta ser-lhes-á imputada por força dos contratos que invoca.

Embora os Réus não tenham sido concretos na invocação de todos os factos inerentes à decisão de 21.10.2019, estando em causa um elemento essencial na consideração do enriquecimento dos mesmos, como solução plausível de direito, deveria ter havido lugar a um pedido de esclarecimento. Certo é que não foram discutidos e fixados factos a esse respeito, quando o deveriam ter sido.

Se estamos a considerar um enriquecimento injusto, então seria abusivo (num desequilíbrio das prestações) não considerar o empobrecimento resultante do não pagamento das rendas pela arrendatária.

Ora, ainda face a essa tese, o abuso do direito é de conhecimento officioso.

Caso os Autores chamem a sociedade, ou não chamem porque tenham razão na questão da legitimidade, haverá sempre necessidade de ampliar a pertinente matéria de facto.

É certa a fixação do facto 20, mas não são referidos os factos que daquela sentença possam ser retirados. Essa retirada deverá ser discutida em julgamento de facto.

É útil o facto 34, estando por esclarecer o conhecimento dos Autores da falta do pagamento das rendas, como solução plausível de direito, sem prejuízo de se poder entender que, como dissemos, os subcontratantes não poderem invocar o desconhecimento da falta de pagamento das rendas.

A consideração da realidade daquela sentença é oficiosa.

Referem os Réus, com sentido útil, que o prédio rústico onde se exerceram as atividades florestais não era propriedade quer da arrendatária/associante quer dos AA./associados, havendo que ponderar o valor das rendas vencidas e vincendas devidas à herança/senhoria e não pagas, para efeitos de cálculo do resultado do valor das atividades florestais dos AA. no prédio ... (questão subsidiária).

Fazendo sentido esta possibilidade, como já explicado, haverá necessidade de esclarecer os factos pertinentes e o cálculo das rendas em questão.

*

Decisão.

No âmbito do art. 33 do Código de Processo Civil, julgam-se os Autores parte ilegítima, desacompanhados da identificada "A..." e absolvem-se os Réus da instância.

Custas pelos Autores.

Notifique.

2025-04-08

(Fernando Monteiro)

(Luís Cravo)

(Carlos Moreira)