Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 2768/08.7TBPTM.E1

Relator: TAVARES DE PAIVA

Sessão: 17 Março 2010

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO CÍVEL

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO

CONDOMÍNIO

ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

DEFEITOS DA OBRA

PARTE COMUM DE PRÉDIO

Sumário

A propositura de uma acção destinada a condenar o construtor/ vendedor do edifício a reparar e eliminar os defeitos de construção apresentados nas partes comuns do prédio, extravasa as funções conferidas ao administrador, nomeadamente as referenciadas na alínea f) do art. 1436 do CC, pelo que deve este estar autorizado pela assembleia, em conformidade com o art. 1437 nº 1 do CC.

Texto Integral

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA

*

I-Relatório

O “**A**”, intentou no Tribunal Judicial da comarca de ... acção declarativa com processo sumário, contra “**B**” pedindo que a Ré seja condenada a eliminar, por reparação, os defeitos de construção ordenados pela Câmara Municipal de ..., defeitos esses identificados no art. 6º da petição inicial.

A Ré contestou e depois de considerar que a Autora vem peticionar reparações em partes comuns de edifício, excepciona a ilegitimidade da Autora e invocando o disposto no art. 1437 do CC alega que a Autora não juntou qualquer acta de assembleia de condóminos a comprovar a respectiva autorização para a propositura da presente acção.

A Ré conclui pela procedência da excepção suscitada e pede a sua absolvição

da instância.

Seguiu-se o despacho saneador, que conhecendo da invocada excepção, julgou a mesma procedente e absolveu a Ré da instância.

O A não se conformou com esta decisão e apelou para este Tribunal.

Nas suas alegações de recurso o A formula as seguintes conclusões:

1- Vem o presente recurso interposto da sentença proferida pelo Tribunal a quo, a qual, absolveu a Ré, porquanto considerou o Autor parte ilegítima nos presentes autos.

2- Aliás, entendeu o Tribunal recorrido que, numa acção em que o condomínio Autor pretende a condenação da Ré a efectuar obras de reparação das partes comuns do edifício, que apresentam vícios de construção, tal acção não se enquadra nos poderes do administrador porquanto a questão se insere no âmbito do regime jurídico de venda de coisa imóvel com defeito, ao abrigo do art. 913 e ss. do CC e, por isso, cumpre somente aos adquirentes das fracções à R , o direito ao pedido.

Ora,

3- Não pode o Autor concordar com a sentença recorrida por a mesma, em nosso modesto entender, carecer de fundamento legal na sua interpretação e aplicação em relação ao pedido do A.

4- Como vem sendo jurisprudência maioritária nomeadamente, a que decorre do teor do Ac. do TRP in www.dgs.pt, proc. Apelação nº 1329/04. 4 TBGDM.P1-2a sec. Data - 30/06/2009, em que foi relator o Dr. Henrique Luís Araújo, a questão em escopo já tem, inclusive, consagração legal diferente, que ocorreu por força do DL 267/94.

5- Com a nova redacção dada ao art. 1225 do CC (DL 267/94) maxime o aditamento do seu nº 4, a partir dessa alteração consolidou-se o entendimento de que, tratando-se de venda de um imóvel destinado a longa duração, cujo vendedor tenha também sido o seu construtor, aos prazos de garantia e exercício de direitos relacionados com os defeitos da coisa (imóvel) vendida, se aplica o regime do art. 1225 do CC, por força, essencialmente, do estatuído no nº 4 de tal preceito.

6- Logo, o direito à eliminação dos defeitos da obra só pode ser exercido contra o construtor (ou construtor/vendedor) como decorre claramente do art. 1221 nº 1 e dos nºs 1 e 4 do art. 1225 do CC.

7 - E compreende-se que assim seja, uma vez que o dever de eliminar os defeitos da prestação defeituosamente efectuada integra-se no sinalagma contratual próprio da empreitada, aplicando-se-lhe as regras gerais do cumprimento das obrigações (art. 762º e ss).

8- Daqui decorre que, mal andou o Tribunal a quo, ao entender ser, in casu de aplicar o regime do contrato de compra e venda de coisa defeituosa

9- Sendo que o art. 1420 nº 1 do CC dispõe que cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.

10- E , ainda, que nos termos do art. 1430 nº 1 do CC , a administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador.

11- Elenca o art. 1436 do CC, as funções próprias, decorrentes da lei, que o administrador detém para com o condomínio que administra: Entre tais poderes, encerra o art. 1436 al. f) do CC, no que ao caso concreto nos importa, a consequência legal que o administrador detém em realizar os actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns.

12- Sendo que tanto se refere a actos meramente materiais como aqueles destinados à defesa dos direitos relativos aos bens comuns (Cfr. Manual da Propriedade Horizontal, 1º pgf. Pag. 367, 3ª ed. Outubro de 2006, de Abílio Neto).

13- Aliás o art. 1437 nº 1 do CC dispõe que o administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia. E dispõe o art. 6 al. e) do CPC estende a personalidade judiciária do administrador ao próprio condomínio, relativamente às acções que se encontram no âmbito das funções do administrador do condomínio.

14- Pelo que é nosso entendimento que mal andou o Tribunal recorrido ao declarar a ilegitimidade processual do Autor.

Não foram apresentadas contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II- Fundamentação:

Antes e mais importa registar os factos que importam para a decisão do presente recurso:

O Autor **“A”** intentou no Tribunal judicial da comarca de ... acção declarativa com processo sumário contra a Ré **“B”**, construtor/vendedor do edifício, sito na Urbanização do ..., com vista á condenação da Ré a eliminar, por reparação, os defeitos de construção ordenados pela Câmara Municipal de ... e identificados no art. 6º da petição inicial.

A questão fulcral a decidir no presente recurso consiste em saber se o Autor, como Administrador do Condomínio do prédio supra identificado, tem ou não legitimidade para a propositura de uma acção contra o construtor/vendedor

com vista à reparação / eliminação dos defeitos, que o edifício apresenta nas partes comuns.

Como é sabido na propriedade horizontal concorrem dois direitos reais: um, de propriedade singular, que tem por objecto as fracções autónomas do edifício; outro, de compropriedade, incidente sobre as partes comuns.

Significa que o condómino por força do seu estatuto legal, tem uma dupla posição jurídica na propriedade horizontal: é proprietário exclusivo da sua fracção e comproprietário das partes comuns do prédio.

No que concerne à administração da fracção autónoma compete em exclusivo ao condómino titular nos termos do art. 1305 do CC.

Já a administração das partes comuns do edifício compete à assembleia dos condóminos e a um administrador. (cfr. art. 1430 nº 1 do CC). À primeira, órgão deliberativo composto por todos os condóminos, compete decidir sobre os problemas do condomínio que se refiram às partes comuns, encontrando solução para os resolver, delegando no administrador a sua execução e controlando a actividade destes. Ao segundo, órgão executivo da administração, cabe o desempenho das funções referidas no art. 1436 do CC.

No que concerne especificamente ao órgão executivo, e por forma a tornar efectivo o exercício dos poderes processuais do condomínio, contornando assim os obstáculos decorrentes da falta de personalidade e capacidade jurídicas deste, os arts. 6º al. e) do CPC e 1437 do CC atribuem ao administrador a função da representação processual do condomínio.

Efectivamente segundo o art. 6 al. e) do CPC "o condomínio resultante da propriedade horizontal, tem personalidade judiciária, relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador ".

No caso em apreço, estamos perante uma acção que visa a reparação das partes comuns "ao nível do reboco das alvenarias exteriores do edifício, bem como ao nível da pintura exterior" e ainda "o desligamento de alvenarias, nomeadamente, nas floreiras existentes no exterior do edifício e ao nível do r/c" e na garagem "a existência de pavimento danificado / partido" e "deficiências na cobertura do edifício ".

Estes actos de reparação e eliminação de defeitos de construção do edifício constituem actos de administração que extravasam as funções que a lei lhe confere, nomeadamente aquela a que se refere a alínea f) do art. 1436 do CC, porque como se diz no Ac. do STJ de 4/10/2007 (acessível in www.dgsi.pt/jstj) os "actos conservatórios dos direitos relativos aos bens comuns" são somente aqueles que não resolvem em definitivo, que não comprometem o futuro e que apenas visam manter um coisa numa determinada situação".

Efectivamente, no caso da presente acção visa-se conseguir (criar) uma nova situação para o prédio, através da reparação e eliminação dos defeitos de

construção que apresenta.

Não acompanhamos, por isso, os fundamentos explanados na decisão recorrida quando aí considerou que a presente acção radica antes nos contratos de compra e venda celebrados entre a Ré e cada um dos condóminos, sendo antes aplicável o regime do art. 913 e segs. do CC. No entanto, segundo o art. 1437 nº 1 do CC "o administrador tem legitimidade para agir em juízo, quer contra qualquer dos condóminos, quer contra terceiro, na execução das funções que lhe pertencem ou quando autorizado pela assembleia. "

Acontece, no entanto, que o Autor não está, no caso da presente acção, autorizado pela assembleia de condóminos, ou pelo menos não demonstrou através da junção da acta da assembleia onde constasse a deliberação da assembleia nesse sentido, sendo certo também que a ré na contestação que deduziu já havia suscitado a questão,

Não obstante essa alegação por parte da Ré, o certo é, que o A não juntou a acta da assembleia de condóminos onde constasse essa deliberação.

Na verdade, tendo o Condomínio proposto a presente acção, que como já vimos extravasa os poderes do administrador, sem estar autorizado pela assembleia de condóminos, nem tendo suprido esse vício de representação, através da obtenção da respectiva deliberação da assembleia, o A carece de legitimidade e, por isso, a Ré deve ser absolvida da instância (cfr. neste sentido o citado Ac. do STJ de 4/10/2007, acessível in www.dgsi.pt).

Em conclusão:

- A propositura de uma acção destinada a condenar o construtor/ vendedor do edifício a reparar e eliminar os defeitos de construção apresentados nas partes comuns do prédio, extravasa as funções conferidas ao administrador, nomeadamente as referenciadas na alínea f) do art. 1436 do CC;
- E sendo assim, o administrador, para instaurar a acção deve estar autorizado pela assembleia, em conformidade com o art. 1437 nº 1 do CC;
- Tendo o Autor, como administrador do condomínio, proposto a acção sem estar autorizado por uma deliberação da assembleia de condóminos, nem tendo demonstrado com a respectiva acta da assembleia a existência dessa deliberação, carece de legitimidade para essa propositura e consequentemente a Ré deve ser absolvida da instância.

Improcedem, deste modo, as conclusões do recorrente.

III- Decisão:

Nestes termos e considerando o exposto, acordam os Juízes desta Relação em

julgar improcedente a apelação interposta, confirmando, embora com os fundamentos supra explanados, a decisão recorrida.

Custas pelo recorrente.

Évora, 17.03.10