

Tribunal da Relação de Évora
Processo nº 1594/07-3

Relator: TAVARES DE PAIVA

Sessão: 18 Outubro 2007

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO CÍVEL

Decisão: CONFIRMADA A SENTENÇA

SERVIDÃO DE VISTAS

Sumário

O objecto de uma servidão de vistas, não é a paisagem que se atinge sobre o prédio vizinho, mas a existência de obras que deitam sobre esse prédio. Assim, ao reconhecer a existência de uma janela em tais condições, o réu implicitamente pressupõe o seu uso.

Texto Integral

*

PROCESSO Nº 1594/07 - 3

ACORDAM NO TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE ÉVORA

*

RELATÓRIO

“A”, “B” e “C” intentaram no Tribunal Judicial de ... acção com processo ordinário contra “D” e “E” pedindo que:

- a) Se declare que os AA adquiriram por usucapião uma servidão de vistas que consiste em o seu prédio situado em ..., no ..., com entrada pelo nº 6 do mesmo ... a manter vistas sobre o prédio do 1º R, pelo que só é permitido ao R levantar edifício ou outra construção naquela sua fracção autónoma, desde que deixe entre o novo edifício ou construção e a janela e terraço do prédio dos AA que deitam directamente para a mesma, o espaço mínimo de metro e meio correspondente à extensão destas obras;
- b) Se condenem os RR a demolir a construção entretanto efectuada na mencionada fracção autónoma vizinha do prédio dos AA, por forma a respeitar

o intervalo de metro e meio entre o prédio dos AA, e a construção mandada fazer pelo 1º R à sociedade 2a R naquela sua fracção;

c) Se declare que sobre o identificado prédio do Autor não existe qualquer direito a servidão de passagem de carro em favor do identificado prédio do Réu;

d) Se declare que o murete assinalado a verde na planta anexa à pi é comum ao Autor e Réu (além de outro) e o R não tem o direito de o demolir.

Os AA fundamentam o pedido no facto de serem donos do prédio urbano destinado a habitação id. na pi, sujeito ao regime de propriedade horizontal, sendo que o 1º R é o actual dono da fracção "A", o qual através da 2a Ré iniciou obras para adaptação da mesma a pensão residencial, alegando também que:

Os AA no r/c têm uma janela rectangular, com 0,60 m x 0,90 m, provida de caixilhos de vidro, sem grades. E do mesmo lado, sobre a parte da área ocupada pelo r/c, servindo de cobertura, mostrando-se construído o terraço, ao qual se acede por janela de sacada situada no 1º andar, destinado ao gozo de aragem, sol e vista.

Essas construções impedem o devassamento e o debruçar da referida janela situada no r/c e bem assim, o gozo da aragem e da visita do terraço e prejudica a sua função normal, a que os AA , uma vez que o seu prédio é habitado desde 1972, sendo que há mais de 20 anos que os AA e seus antecessores ali passam férias e outras temporadas, utilizando a dita janela e terraço;

Acresce que o 1º R está a construir no seu prédio uma garagem, que implicará que os veículos automóveis ali acedam, passando em frente à entrada da casa dos AA e o derrube de um murete, que apenas permite a passagem a pé, que os AA não pretendem ver alterada, por questões de segurança e privacidade.

Os RR contestaram, alegando que só por mero favor e tolerância, é que os AA têm acesso à sua propriedade, através de áreas que pertencem ao 1º R .

Alegam ainda que o prédio dos AA não tinha qualquer janela sobre o prédio do 1º R, sendo a mesma recente e que o aludido terraço se encontra construído sobre o prédio do 1º R .

Os RR terminam pedindo a improcedência da acção e em reconvenção pedem que:

Se reconheça aos AA o direito de aceder à sua propriedade a pé, através de acesso a indicar pelo 1º R, por mero favor e tolerância por áreas deste e, que se condenem os AA a tapar as janelas e aberturas que deitam sobre a fracção do 1º R e a demolir o terraço construído na direcção da fracção do 1º R , por

forma a respeitar o limite entre as duas propriedades;

Os AA sejam condenados a respeitar a propriedade do 1º R e a recuar a área do seu prédio constante da escritura de compra a “F”.

Os AA apresentaram réplica, alegando que a janela que deita directamente sobre o prédio do R já existia em 1983, a qual remonta à construção do imóvel, no início década de 70, bem como o aludido terraço

No mais, pedem a improcedência do pedido reconvencional deduzido.

Seguiu-se o despacho saneador, no qual se seleccionaram os factos assentes e controversos que integraram a base instrutória, selecção que não mereceram das partes qualquer reclamação.

Realizou-se o julgamento e após a decisão sobre a matéria de facto constante da base instrutória, foi proferida sentença que julgou a acção parcialmente provada e procedente e em consequência :

Declarou que os AA adquiriram por usucapião uma servidão de vistas, que consiste em o seu prédio situado em ..., no ..., com entrada pelo nº 6, id. na pi, a manter as vistas sobre o prédio do 1º R, id. nos autos, pelo que só é permitido ao R levantar edifício ou outra construção naquela sua fracção e a janela e terraço do prédio dos AA, que deitam directamente para a mesma, respeitando o espaço mínimo de metro e meio correspondente à extensão destas obras;

Condenou os RR, a demolir a construção, entretanto, efectuada na mencionada fracção autónoma vizinha do prédio dos AA, por forma a respeitar o intervalo de metro e meio entre o prédio dos AA e a construção mandada fazer pelo 1º R à sociedade 2a R naquela sua fracção;

Declarou que o prédio do 1º R se encontra onerado com uma servidão, cujo beneficiário é o prédio do A, a qual consiste na passagem de pé através do portão com o nº 6 do ... até à entrada que dá acesso ao interior do dito prédio dos AA e na passagem de carro através daquele portão até à respectiva garagem, servidão esta constituída por destinação ou usucapião.

No mais, a sentença julgou improcedente o pedido dos AA para que se declare que os RR não têm direito a demolir o murete que delimita a passagem pedonal que dá para o prédio dos AA e em permitir a circulação de carros através da cobertura efectuada naquela, absolvendo-se os RR do mesmo. E julgou improcedentes os pedidos reconvencionais deduzidos e absolveu os AA dos mesmos.

Os RR não se conformaram com esta decisão e apelaram para este Tribunal. Os RR nas suas alegações de recurso concluem, em resumo:

- 1- O Mmo Juiz" a quo" na resposta à matéria do quesito 2º, deu como provado: "provado apenas que a janela e o terraço foram construídos em 1971, sendo usados à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém, sendo que a janela é usada desde 1972 e o terraço que inicialmente só tinha a placa, passou a ser usado, pelo menos desde 1989".
- 2- Para este efeito, usado, no que diz respeito à janela, significa que a mesma, seria aberta diariamente ou de vez em quando pelo respectivo dono, para dela se abeirara, introduzir a cabeça espreitar, observar, o prédio vizinho e de alguma forma utilizado pelo dono.
- 3- No que diz respeito ao terraço, significa, que o mesmo deveria aceder o A, para nele permanecer, ou passear, ou estar, ou observar o prédio vizinho, ou mesmo apreciar a paisagem e debruçar-se sobre prédio vizinho.
- 4- A esta matéria respondeu a testemunha da A "G", cujo depoimento da cassette de voltas 0001 a voltas 1398 do lado A
- 5- Respondeu ainda a testemunha "H" testemunha dos AA e RR cujo depoimento consta da cassette desde voltas 1420 no final do lado A e de voltas 0001 a voltas 1276 do Lado B.
- 6- Não foi referido pelas testemunhas qualquer tipo de uso do terraço pelos AA. Assomaram-se ao terraço, ou utilizá-lo de uma qualquer forma,
- 7 - Não resultou do depoimento das testemunhas, o relato de actos materiais que se concretizem num" uso".
- 8- Não podia dar-se como provado no quesito 2º que o terraço foi usado à vista de toda a gente, tampouco que " o terraço , que inicialmente só tinha a placa, passou a ser usado, pelo menos desde 1989"
- 9- Há erro de julgamento ao dar-se como provado no quesito segundo que a janela e terraço foram usados à vista de toda a gente, sendo que a janela é usada desde 1972.
- 10- O quesito segundo tem que ser dado como não provado contrariamente ao decidido
- 11- Não resultaram provados factos que demonstrem que os AA no que se refere à janela e terraço, actuaram de forma correspondente ao exercício do direito real de servidão de vistas, à vista de toda a gente e pelo tempo que alegam ter feito.
- 12- Não se pode pois falar-se de uso ou dar como privado o uso quando não existem actos de usos.
- 13- O único sinal visível é de facto a existência da janela e terraço.
- 14- Mas tal não basta.
- 15- Tais sinais podem conduzir à aquisição da servidão de vistas pois tais sinais só indicam a aparência do direito a adquirir por usucapião.
- 16- Têm que existir e resultar provados outros factos tais como os AA

assomaram-se à janela, abrirem-na e fechá-la , debruçarem-se sobre o prédio vizinho, apreciando as vistas e ambiente, nomeadamente o mar, o que não provaram.

17 - Tais factos não foram alegados e muito menos foram referidos pelas testemunhas acima indicadas nos seus depoimentos.

18- A usucapião, pressupõe necessariamente a posse, e esta tem que ser em termos de servidão de vistas concretizada em actos.

19- Só esses actos é que revelam a intenção de possuir em termos de servidão de vistas.

20- Dando-se como não provada a matéria do quesito segundo, não se mostram reunidos os requisitos necessários à existência da servidão de vistas pelo que a acção tem que improceder nesta parte absolvendo-se os RR do pedido de demolição da construção que efectuaram no seu prédio, de modo a deixarem o intervalo de metro e meio.

21-Fez-se incorrecta aplicação dos arts. 1258, 1262, 1287, 1293, 1360 e 1362 do C. Civil.

Os AA apresentaram contra-alegações, pugnando pela confirmação da sentença recorrida.

Colhidos os vistos, cumpre apreciar e decidir.

II- FUNDAMENTAÇÃO:

Na 1ª instância foram dados como provados os seguintes factos:

1- Os AA são donos do prédio urbano destinado a habitação situado em ..., no ..., com entrada pelo nº ..., composto por r/c com dois compartimentos, um deles destinado a garagem e 1º andar com três compartimentos, casa de banho e corredor, inscrito na respectiva matriz sob o art. 4344, descrito na Conservatória do Reg. Predial de ... sob o nº 712/120885 e ali inscrito a favor do falecido A e mulher - doc. de fls. 9 a 11(A);

2- O prédio dos AA é o que na planta anexa elaborada pela secção de licenciamento de obras da C. M. ... ocupa a área e tracejado identificada pela letra "D" na planta de fls. 27 (B);

3- O 1º R é dono das fracções" A" , "B" e " C" e bem assim das demais áreas indicadas na planta de fls. 27 (C);

4- O prédio dos AA não tem acesso próprio, sendo o mesmo feito através do prédio do 1º R (D);

5- Os prédios dos AA e do 1º R constituíam um só e tinha entrada comum, com portão e passagem, e tal entrada é utilizada como acesso ao prédio dos AA (E);

6- Os RR iniciaram obras no prédio do 1º R para o adaptar a residencial, incluindo uma garagem para automóveis, para o qual preparam o acesso por

aquela entrada, que passa depois junto à casa dos AA, atravessando, por isso, um murete, em terreno do 1º R(F);

7- No prédio dos AA, existem uma janela e um terraço que deitam directamente para o prédio do 1º R , no qual os RR erigiram um muro a cerca de 30 cm do prédio dos AA, bem como uma regueira e uma casa de máquinas, estas a menos de 1,5 metros da correspondente empena do prédio dos AA(G);

8- Os muros, regueira e casa de máquinas acima aludidos foram construídos sem o prévio conhecimento ou conhecimento dos AA (H);

9- O acesso ao prédio dos AA, pelo prédio do 1º R, tem sido feito por eles, e antes deles, pela anterior dona, a pé e de automóvel, desde 1971, à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém, convencidos de que era por ali que se acedia ao prédio (1º);

10- A janela e o terraço foram construídos em 1971, sendo usados à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém, convencidos os respectivos donos de que não prejudicavam ninguém, sendo que a janela é usada desde 1972 e o terraço, que inicialmente só tinha a placa, passou a ser usado, pelo menos desde 1989 (2º);

11- O murete tinha à data da pi uma abertura inferior a dois metros (3º)

12- Os RR passam com carros junto às escadas de acesso ao prédio dos AA (3º A);

13- O que lhes causa dificuldades para sair e entrar (3º B)

14- E perigo de atropelamento (3º C)

15- E consequentemente desvaloriza o prédio (3º D);

16- O prédio urbano do 1º R , encontra-se descrito na Conservatória do Reg. Predial de ... sob o nº 02559/090487 e sujeito ao regime da propriedade horizontal, sendo partes comuns os acessos - doc. fls. 18 a 26

17- O falecido A e mulher adquiriram 1/2 do seu prédio, pertencendo a outra metade a “I” e mulher, por compra titulada por escritura pública de 10/10/83, a “F” - doc. de fls. 9 a 11 e 12 a 15.

18- Os referidos “I” e mulher doaram a sua metade naquele prédio ao falecido A e mulher, o que estes registaram em 19-8-95 - doc. de fls. 9 a 11

19- Por testamento público de 2-10-81, “F” declarou que a entrada pelo nº ... do ... era comum a todos os moradores que precisassem dessa entrada, conquanto estivesse dentro do que lhe pertencia -doc. fls. 81 a 91.

Apreciando:

Conforme se constata os apelantes nas suas conclusões das suas alegações de recurso, que delimitam o objecto do recurso, (art. 684 nº 3 e 690 nº 1 do CPC) visam fundamentalmente a impugnação do matéria de facto, nomeadamente quando consideram que houve erro de julgamento na resposta

que o tribunal deu ao quesito 2º, quando aí pugna para que o mencionado quesito seja respondido de forma negativa e, depois, concluir que com essa resposta não se mostram reunidos os requisitos necessários à existência da servidão de vistas.

Vejamos, então, se existe fundamento para a modificabilidade da decisão da matéria de facto no sentido proposto pelos apelantes:

A resposta do tribunal ao referido quesito 2º foi do seguinte teor:

A janela e o terraço foram construídos em 1971, sendo usados à vista de toda a gente e sem oposição de ninguém, convencidos os respectivos donos de que não prejudicavam ninguém, sendo que a janela é usada desde 1972 e o terraço, que inicialmente só tinha placa, passou a ser usado, pelo menos desde 1989.

Insurgem-se os apelantes contra a resposta dada ao quesito por ter utilizado as expressões "usados" por que consideram que não se provaram actos materiais que concretizem esse "uso".

Será assim ?

Não existem dúvidas que a servidão de vistas pode ser adquirida por usucapião. Para isso, é preciso, nos termos do art. 1362 nº 1 do CC a « existência e janelas, portas varandas, terraços eirados ou obras semelhantes, em contravenção do disposto na lei (art. 1360 do C.C) pode importar, nos termos gerais, a constituição da servidão de vistas por usucapião.».

E o nº 2 acrescenta que constituída a servidão de vistas, por usucapião ou por outro título, ao proprietário vizinho só é permitido levantar edifício ou outra construção no seu prédio, desde que deixe entre o novo edifício ou construção e as obras mencionadas no n.º 1 o espaço mínimo de metro e meio, correspondente à extensão destas obras.

Saliente-se que este preceito se encontra inserido não no capítulo das servidões legais (arts. 1550 a 1575º do CC) mas no de propriedade dos imóveis (arts. 1344 a 1384 do CC) secção denominada de construções e edificações (arts. 1360 a 1365 do CC) .

O objecto da servidão não é a vista para o prédio do vizinho mas a existência de obras que deitam sobre esse prédio (Cfr. A. Varela C.C Anotado III, pagº 219).

Mas para que se possa falar em servidão de vistas necessário é que as obras tenham sido construídas em contravenção da lei e que se verifiquem todos os requisitos de posse, com início após a conclusão das obras e o decurso de tempo para que se possa falar em usucapião.

Se as janelas, portas, varandas, terraços, eirados ou obras semelhantes existem com observância das disposições legais, elas manter-se-ão por terem sido construídas legalmente e não por constituírem uma servidão.

Aliás, a servidão de vistas constitui, sobretudo, uma restrição ao proprietário do prédio vizinho e o seu conteúdo traduz-se em que esse proprietário não possa construir, nesse prédio sem deixar entre o novo edifício ou construção e as obras que constituem a servidão um espaço mínimo de metro e meio.

A servidão de vistas não confere o direito à paisagem, mas a que o proprietário do prédio vizinho só possa construir com o espaço mínimo de metro e meio.

Da conjugação dos artigos 1360º n° 1 e 1362 n° 1 do CC , resulta que só são janelas para efeitos de usucapião, desde que « deitem directamente sobre o prédio vizinho ... »

No caso em apreço, parecem não existir dúvidas e os próprios apelantes também não as têm, nomeadamente quando referem nas suas conclusões de recurso que "único sinal visível é de facto a existência da janela e terraço". Tratando-se de uma janela, ou seja, de uma abertura que não só permite a entrada de ar e luz mas também possibilita a devassa do prédio vizinho, por permitir a introdução da cabeça humana, pelo menos e consequentemente, o debruçar sobre o prédio alheio (cfr. o citado art. 1360 nº 1 do CC e Ac.STJ de 3/4/91 , BMJ 406, pag. 644))

Ora, existindo a janela desde 1971 à luz do citado art. 1362º do CC tudo leva a concluir pela constituição de servidão de vistas por usucapião.

A existência da janela, que os RR reconhecem é suficiente, não sendo necessários que os AA demonstrem o uso da janela, nos termos em que os RR defendem, porquanto a simples existência de janela de algum modo sempre pressupõe um uso.

Isto para dizer que é completamente infundada a impugnação da matéria de facto quanto considera que era necessário concretizar o "uso" da janela em actos materiais e isto, porque os RR ao admitirem a própria janela, estão também admitir a sua funcionalidade traduzida quer no abrir, quer no fecho da mesma.

E, sendo assim, não faz sentido modificar a decisão que a 1ª instância deu ao mencionado quesito 2º, porquanto a existência da janela nos termos de supra definidos desde 1971, atenta a sua normal funcionalidade, pressupõe necessariamente o respectivo uso.

Improcedem, deste modo, as conclusões dos recorrentes, quando pugnam pela resposta negativa ao quesito 2º.

E não havendo fundamento para se alterar a decisão de facto tomada pela 1ª instância, subsiste na íntegra a sentença recorrida.

III - DECISÃO:

Nestes termos e considerando o exposto, acordam os Juízes desta Relação em julgar improcedente a apelação, confirmando a sentença recorrida.

Custas pelos apelantes.

Évora, 18.10.2007