

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 5583/07.1TBCSC.L1-8

Relator: ILÍDIO SACARRÃO MARTINS
Sessão: 02 Maio 2013
Número: RL
Votação: UNANIMIDADE
Meio Processual: APELAÇÃO
Decisão: PARCIALMENTE PROCEDENTE

ARRENDAMENTO URBANO

TRANSMISSÃO DO ARRENDAMENTO

SUCESSÃO DE LEIS NO TEMPO

INCONSTITUCIONALIDADE MATERIAL

Sumário

1. De acordo com os artigo 26º nº 1, 59º nº 1 e 60º do regime do arrendamento urbano aprovado pelo Lei 6/2006, de 27 de Fevereiro (NRAU) o novo regime é aplicável aos arrendamentos vigentes à data da sua entrada em vigor, sendo de aplicação imediata as normas que dispõem directamente sobre o conteúdo da relação de arrendamento e abrangem as relações já constituídas, com excepção das expressamente ressalvadas no artigo 26º nºs 2 a 6 do NRAU.
2. O regime fixado no artigo 57º do NRAU aplica-se mesmo às situações jurídicas em que o direito à resolução do contrato por incumprimento do locatário já estava constituído à data da sua entrada em vigor, não podendo esse efeito imediato da lei ser considerado como um efeito retroactivo.
3. Falecendo o arrendatário na vigência do NRAU o contrato de arrendamento caducou, não se operado a transmissão do arrendamento para quem não se encontrava em qualquer das situações descritas nas alíneas d) e e) do nº 1 do artigo 57º do NRAU.
4. O artigo 57º do NRAU, ao prever um regime transitório de transmissão restritivo da expectativa jurídica da ré, não consubstancia uma violação do princípio da igualdade ínsito no artº 13º da Constituição.
5. A ocupação ilícita de uma fracção autónoma causadora de dano para o proprietário, que consiste em ter sido temporariamente privado do gozo pleno e exclusivo dos direitos de uso e fruição, origina a obrigação de indemnizar.

6. Só é possível deixar para liquidação posterior (artº 661º nº 2 do C.P.C) a indemnização respeitante a danos relativamente aos quais, embora provada a sua existência, não existam elementos para fixar o montante, nem sequer recorrendo à equidade.

(AP)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa

I- RELATÓRIO

Maria e Horácio intentaram acção declarativa, com processo sumário, contra Teresa pedindo:

1º - seja reconhecido aos AA. o direito de propriedade da fracção autónoma designada pela letra “B”, correspondente ao 1º andar, direito, do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida (...) freguesia e concelho de Cascais, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais sob o nº (...), e inscrito na respectiva matriz sob o artigo (...);

2º - seja a R. condenada a reconhecer tal direito;

3º - seja a R. condenada a entregar-lhes a identificada fracção, livre e desocupada, repondo-a no estado anterior à ocupação, e

4º - seja a R. condenada a pagar-lhes uma indemnização, no valor que vier a ser liquidado em execução de sentença, de montante equivalente ao dobro da renda mensal – 588,00 €/mês – desde 6 de Abril de 2007 e até à efectiva restituição do locado.

Em síntese, alegaram que são donos da fracção em causa e ocorreu a caducidade do contrato de arrendamento por óbito do locatário, pelo que a ré ocupa a fracção sem título bastante para o efeito, recusando-se restituí-la aos autores.

Contestou a ré, pugnando pela improcedência da pretensão dos autores, pois que o arrendamento se lhe transmitiu, o que comunicou àqueles, considerando ser abuso de direito a pretensão deduzida, em face do estado de conservação do locado e da renda auferida, arguindo também a inconstitucionalidade do artigo 57º nº 1 alºs d) e e), do NRAU, por violação dos artigos 2º, 13º, 16º e 18º da Constituição da República Portuguesa.

Responderam os autores, pugnando pela improcedência das excepções deduzidas e mantendo a posição expressa na petição inicial.

Foi proferida *SENTENÇA* que julgou a acção parcialmente procedente por provada tendo declarado os autores como donos e legítimos proprietários da fracção autónoma designada pela letra “B”, correspondente ao 1º andar, direito, do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida (...) freguesia e concelho de Cascais, descrito na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais (...), e condenou a R. a reconhecer tal direito.

Julgou improcedentes os restantes pedidos.

Não se conformando com a sentença, dela recorreram os autores, tendo formulado as seguintes *CONCLUSÕES*:

1ª - A douda sentença ora posta em crise, perante a matéria assente, salvo melhor opinião, não aplicou correctamente o direito aos factos, uma vez que, em face do disposto no artº 57º do NRAU, deveria ter condenado a ré a entregar aos autores o imóvel do qual são proprietários, uma vez que, aquela não tinha direito à transmissão do arrendamento, por morte do primitivo arrendatário (o seu progenitor), em virtude dos normativos legais em vigor à data da ocorrência do decesso (06.09.2006).

2ª - Tanto assim é que ficaram provados, nomeadamente, os seguintes factos:

3ª - No entanto, em nosso entender, andou mal o tribunal “a quo”, em face da factualidade dada como provada em audiência de discussão e julgamento, quando decidiu que o regime transitório previsto no NRAU, nomeadamente, o seu artº 57º é materialmente inconstitucional, por violação dos artigos 13º, 16º e 18º da CRP.

4ª - Por outro lado, consideramos que o tribunal “a quo” decidiu mal no caso em apreço, defendendo a posição de que: *“Da descrita factualidade resulta que, quanto à R., se mostram verificados os requisitos previstos no artigo 1106º nº 1 alínea b), do CC, para a transmissão do arrendamento, tendo transmitido, aos AA., tal pretensão, o que não carece de ser efectuado por escrito acrescendo que os AA. tinham conhecimento da relação de filiação entre a ora R. e o primitivo arrendatário no âmbito de anterior acção de despejo, conforme consta da certidão junta a fls. 63 e seguintes.*

Neste entendimento, deve concluir-se, como se conclui, pela parcial improcedência da acção”.

5ª - Salvo melhor opinião, o artigo 57º do NRAU, ao invés da posição assumida pela Mª Juíza de direito do tribunal “a quo”, ao prever um regime transitório de transmissão restritivo da expectativa jurídica da ré, não consubstancia uma violação do princípio da igualdade insito no artº 13º da CRP.

6ª - Uma vez que não se trata de duas soluções distintas para casos análogos, mas antes, uma questão de sucessão de lei no tempo.

7ª - Também pelas razões já apontadas pelos recorrentes, com a aplicação do regime transitório do NRAU ao caso em apreço, não se mostra violado o artigo 18º nº 3 da Constituição, com fundamento na restrição do direito à habitação, até porque os direitos constitucionais não podem ter-se como irrestringíveis, nem podem ser entendidos de forma geral e abstracta.

8ª - Consideramos, por outro lado, que se fosse feita com deveria, a aplicação do regime transitório do NRAU ao caso em apreço, não se mostraria violado o artigo 18º nº 3 da Constituição, com fundamento na restrição do direito à habitação, até porque os direitos constitucionais não podem ter-se como irrestringíveis, nem podem ser entendidos de forma geral e abstracta.

9ª - Logo, tendo caducado o contrato de arrendamento por morte do pai da ré (arrendatário primitivo), não pode esta beneficiar do regime previsto na lei actualmente em vigor, o artigo 1106º nº 1 alª b) do Código Civil, sendo de ter presente o seguinte: este artigo (1106º) havia sido revogado, com outros, pelo artigo 3º do RAU (DL nº 321-B/90), o qual, em sua substituição criou a já aludida disposição do artigo 85º; por sua vez, a lei nº 6/2006, de 27/02, que instituiu o novo regime do arrendamento urbano (NRAU), veio repor, além de outros, aquele artº 1106º do Código Civil.

10ª - Assim, cotejando a factualidade dada como provada na douda sentença recorrida e tendo em conta que a factualidade em apreço ocorreu na vigência do NRAU (Lei 6/2006, de 27.02), a Mª Juíza do tribunal “a quo”, não podia ter decidido como decidiu, recusando a aplicação do disposto no artigo 57º nº 1 do NRAU ao caso em apreço nos presentes autos.

11ª - A douda sentença ora recorrida, ao decidir como decidiu, violou preceitos de natureza constitucional dos autores, nomeadamente, os da confiança, da igualdade, bem como o do direito à propriedade privada, consagrados nos artigos 2º, 3º, 18º e 65º da CRP.

Termina, pedindo que seja considerado procedente o presente recurso, revogando-se a douda sentença e substituindo-se por outra que, para além de

condenar a ré a reconhecer que os autores são donos e legítimos proprietários da fracção autónoma designada pela letra “B”, correspondente ao 1º andar, direito, do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida (...), deve igualmente condenar a ré a entregar aos autores o imóvel que ilicitamente ocupa, livre e desocupado e repondo-o no estado anterior à ocupação, bem como, condenar a ré a pagar aos autores uma indemnização, que for liquidada em execução de sentença, no valor equivalente ao dobro da renda mensal - 588,00 €/mês - desde 6 de Abril de 2007 (uma vez que na aludida data decorreram 7 meses desde a ocorrência do decesso do primitivo arrendatário), e por cada mês de atraso na restituição efectiva do locado.

Não houve contra-alegações.

Colhidos os vistos, cumpre decidir

II - FUNDAMENTAÇÃO

A) Fundamentação de facto

Mostra-se assente a seguinte matéria de facto:

1º - Por escritura pública de 4 de Fevereiro de 1969, outorgada no 12º Cartório Notarial de Lisboa, os autores adquiriram a Natércia (...), a propriedade da fracção autónoma designada pela letra “B”, correspondente ao 1º andar, direito, do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida (...), freguesia e concelho de Cascais, (...), facto que se encontra registado a seu favor.

2º - Por contrato escrito, com início em 1 de Junho de 1966, a anterior proprietária, Natércia, deu a identificada fracção de arrendamento ao pai da ora ré, Carlos, para sua habitação, pelo prazo de um ano, sucessivamente renovável por iguais períodos de tempo, mediante o pagamento da renda mensal de 1.700\$00, bem como nos demais termos e condições constantes do documento junto a fls. 30/31.

3º - O contrato de arrendamento foi participado à respectiva Repartição de Finanças de Cascais.

4º - Em 4 de Novembro de 2006, os autores tiveram conhecimento de que o referido arrendatário tinha falecido no dia 6 de Setembro de 2006.

5º - Os autores diligenciaram, junto da ré, para que esta abandonasse o locado, por entenderem que o contrato de arrendamento caducara com o falecimento do arrendatário, o que a ré recusou, por pretender que o mesmo arrendamento lhe fora transmitido.

6º - Os autores enviaram à ré uma carta registada, com A/R, datada de 27 de Novembro de 2006, com o teor do documento de fls. 33/34 dos autos, que foi recebida pela ré.

7º - A ré não respondeu à referida carta.

8º - Os autores enviaram, à ré, nova carta registada, com A/R, datada de 28 de Fevereiro de 2007, com o teor do documento de fls. 36 dos autos, que também foi recebida pela ré.

9º - A ré continua a ocupar o arrendado.

10º - À data do óbito do arrendatário, o valor da renda era de € 294,00 mensais.

11º - Anteriormente a 13 de Março de 2007, a ré não comunicou por escrito, aos autores, que pretendia que o arrendamento lhe fosse transmitido, por óbito do arrendatário.

12º - Por carta datada de 13 de Março de 2007, a ré respondeu à 2ª carta dos autores, nos termos que constam do documento de fls. 82 dos autos.

13º - Sendo a mais nova de seis irmãos, a ré não casou e sempre residiu com seus pais, em comunhão de vida.

14º - Quando completou 30 anos, optou definitivamente por não estabelecer outros laços e, assim, manter a convivência com os pais, a co-habitação com eles, a partilha da mesma mesa.

15º - Há muito que contribuía para os gastos comuns, o que acontecia desde que recebeu o seu primeiro salário.

16º - A mãe da ré tomava conta de alguns dos netos, quando tal lhe era solicitado, no que era ajudada por esta.

17º - A ré exerceu, no locado, uma actividade industrial de guarda de crianças e, com os rendimentos assim auferidos, contribuía para os gastos comuns do agregado familiar.

18º - Tendo tomado conhecimento disso em 22 de Setembro de 1986, os autores intentaram uma acção de despejo que correu termos pelo então 2º juízo, 1ª secção deste Tribunal, com o nº 3511/87, que terminou por acordo homologado por sentença, nos termos que constam da certidão junta a fls. 63/81 dos autos.

19º - A ré sempre viveu no arrendado, em economia comum com seus pais, até ao falecimento destes.

20º - O arrendado apresenta o aspecto retratado nos documentos de fls. 119/128 dos autos.

B) Fundamentação de direito

Como é pacificamente entendido, as conclusões das alegações de recurso limitam a intervenção do tribunal *ad quem*, conforme é aflorado pelos artigos 684º e 690º nº 1 do Código de Processo Civil. Assim, a questão jurídica que nos compete apreciar, à luz das conclusões da minuta recursória consiste em saber se é aplicável ao caso o disposto no artigo 57º do NRAU, se o mesmo enferma da invocada inconstitucionalidade e ainda se os autores têm direito à solicitada indemnização.

APLICABILIDADE DO DISPOSTO NO ARTIGO 57º DO NRAU

É inquestionável que estamos perante uma acção de reivindicação prevista no artigo 1311º do Código Civil, segundo o qual 1. " *o proprietário pode exigir judicialmente de qualquer possuidor ou detentor da coisa o reconhecimento do seu direito de propriedade e a consequente restituição do que lhe pertence*".

2. " *Havendo reconhecimento do direito de propriedade, a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei*".

Está demonstrada a propriedade dos autores e a detenção pela ré da fracção em litígio e, sabendo-se que o proprietário " *goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem, dentro dos limites da lei e com observância das restrições por ela impostas*" (artigo 1305º do Código Civil), os autores terão direito à sua restituição da mencionada fracção, salvo se existir caso previsto na lei que justifique a recusa de tal restituição (artigo 1311º nº 2 do Código Civil).

Entre os casos em que é lícito negar-se ao proprietário a restituição da coisa podem apontar-se o direito de retenção, o penhor, o usufruto, a locação, o comodato e qualquer outra relação obrigacional que confira a posse ou a detenção da coisa por parte do não proprietário.

Assim, provada a propriedade da coisa, a entrega desta só será recusada, se o demandado (o possuidor ou detentor) invocar (e provar) que lhe assiste a posse ou a detenção da coisa em virtude de uma relação obrigacional ou real que impeça o exercício pleno da propriedade, facto que, a ser alegado, constituirá excepção peremptória ao direito invocado pelo autor^[1].

A ré opôs-se à entrega, fundamentando a recusa no facto de, em seu entender, existir entre os autores e a ré uma relação vinculística de arrendamento, pois o arrendamento para habitação não caducou por morte do primitivo arrendatário, pai da ré, por esta lhe ter sobrevivido, pois com ele vivia há mais de um ano, sendo-lhe aplicável o disposto na alínea a) do nº 1 do artigo 85º do RAU. Assim, o arrendamento transmitiu-se-lhe nos termos do disposto no artigo 1106º do Código Civil.

Em tal caso, nasce para os locadores, ora autores, a obrigação de assegurar ao locatário, ora réu e apelante, o gozo da coisa locada para os fins a que ela se destina (artigo 1031º b) do Código Civil).

Por outro lado, os autores fundamentam o seu pedido de restituição, no facto de inexistir título que legitime a ocupação da fracção pela ré, a quem o arrendamento não se transmitiu.

Há que averiguar, antes de mais se se verifica o direito à transmissão do arrendamento para a ré por morte do primitivo arrendatário, Carlos.

Importa referir qual o regime jurídico aplicável, nomeadamente, se tem aqui aplicação o disposto no Novo Regime de Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, entrada em vigor que ocorreu em 27.08.02006 e em que termos.

Quanto à aplicação da lei no tempo preceitua o art.º 26º da Lei nº 6/2006 que *“os contratos celebrados na vigência do RAU, aprovado pelo Decreto-Lei nº 321º-B/90, de 15 de Outubro, passam a estar submetidos ao NRAU, com as especificidades dos números seguintes”*.

Isto significa que as normas que dispõem directamente sobre o conteúdo da relação de arrendamento abrangem as relações já constituídas e são de

aplicação imediata, ressalvadas as excepções contidas nos números 2 a 6 do referido normativo.

À mesma conclusão se chega através do artº 59º da Lei nº 6/2006, no qual se estabelece o seguinte: “ o NRAU aplica-se aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor, bem como às relações contratuais constituídas que subsistam nessa data, sem prejuízo do previsto nas normas transitórias”.

E ainda pelo estatuído no artº 60º nº 1, no qual se consagrou que as remissões legais ou contratuais para o RAU se consideram feitas para os lugares equivalentes do NRAU, com as necessárias adaptações.

No caso sub judice, porque está em causa uma acção de reivindicação em que a ré invoca a seu favor o direito à transmissão do arrendamento, num contrato celebrado em 1 de Junho de 1966, situação que não se mostra excepcionada pelo artº 26º, pode-se concluir que o novo regime de arrendamento urbano – NRAU – tem aqui plena aplicação, inexistindo fundamentação legal para arredar os seus princípios ou subtrairmos do seu campo de aplicação o caso em análise.

A questão colhe ainda outro argumento se analisada à luz dos princípios consagrados quanto à aplicação das leis no tempo, no artº 12º do Código Civil, segundo o qual:

“1. A lei só dispõe para o 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, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor.

Deste modo, *“a aplicação ou não aplicação imediata das disposições da LN ao conteúdo e efeitos dos contratos anteriores depende fundamentalmente duma qualificação dessas disposições: referem-se elas a um estatuto legal ou a um estatuto contratual. (...). Podem, na verdade, tais disposições referir-se a contratos e, todavia, não terem a natureza de regras próprias dum estatuto contratual: basta, por exemplo, que não encarem as partes, ou uma das partes, enquanto contratantes, mas enquanto membros de uma determinada*

classe ou enquanto pessoas que se encontram em dada situação. Por outras palavras ainda: a disposição legislativa qualificar-se-á como pertinente a um estatuto legal, o que é o mesmo, abstrairá dos factos constitutivos da SJ contratual quando for dirigida à tutela dos interesses duma generalidade de pessoas que se achem ou possam vir a achar ligadas por uma certa ligação jurídica, de modo a poder dizer-se que tal disposição atinge essas pessoas, não enquanto contratantes, mas enquanto pessoas ligadas por certo tipo de vínculo contratual”[2].

Conforme se decidiu no Ac. do STJ de 23.05.2002[3], as normas relativas ao inquilinato e arrendamento, reportam-se à estruturação básica do sistema jurídico e da ordem social, e consequentemente, ao estatuto fundamental das pessoas e das coisas, e que, por isso, são de interesse geral, exigindo a aplicação imediata da lei nova, dado que este tipo de relações se autonomiza, atento o seu estatuto legal, do seu acto criador, conforme resulta da 2ª parte do nº 2 do artº 12º do C. Civil.

Para concluir, dir-se-á que a causa deverá ser julgada de harmonia com a lei actualmente vigente e não com apelo à lei antiga, em vigor à data da entrada da petição inicial em juízo, pois a estatuição da 2ª parte do nº 2 do artº 12º do C. Civil não pode ser arredada sem preceito legal que tal determine. Por tudo isso se entende que o regime fixado no artigo 57º do NRAU se aplica mesmo às situações jurídicas em que o direito à resolução do contrato por incumprimento do locatário já estava constituído à data da sua entrada em vigor, não podendo esse efeito imediato da lei nova, preceituado na segunda parte do nº 2 do artigo 12º do Código Civil, em tais situações, ser considerado como representando um efeito retroactivo.

Dito de outro modo, o mencionado preceito, dispondo directamente sobre o conteúdo da relação jurídica de arrendamento urbano habitacional, abstraindo do facto (jurídico) que lhe deu origem aplica-se às relações jurídicas já constituídas e que subsistam à data da sua entrada em vigor - artº 12º nº 2 do C. Civil.[4].

Ora, estatui o artigo 57º do NRAU o seguinte:

“1. O arrendamento para habitação não caduca por morte do primitivo arrendatário quando lhe sobreviva:

a) Cônjuge com residência no locado;

b) Pessoa que com ele vivesse em união de facto, com residência no locado;

c) Ascendente que com ele convivesse há mais de um ano;

d) Filho ou enteado com menos de 1 ano de idade ou que com ele convivesse há mais de um ano e seja menor de idade ou, tendo idade inferior a 26 anos, frequente o 11º ou 12º ano de escolaridade ou estabelecimento de ensino médio ou superior;

e) Filho ou enteado maior de idade, que com ele convivesse há mais de um ano, portador de deficiência com grau comprovado de incapacidade superior a 60%.”

Em regra, só é permitida uma transmissão por morte do primitivo arrendatário, admitindo-se apenas a segunda transmissão nos casos previstos no nº4, segundo o qual “ *a transmissão a favor dos filhos ou enteados do primitivo arrendatário, nos termos dos números anteriores, verifica-se ainda por morte daquele a quem tenha sido transmitido o direito ao arrendamento nos termos das alíneas a), b) e c) do nº 1 ou nos termos do número anterior*”.

No caso dos autos, a ré não se encontra em qualquer das situações descritas no nº 4, não se lhe transmitindo o arrendamento, pois não se mostra consubstanciado, em relação a ela, o referido de forma taxativa nas alíneas d) e e) do nº 1.

Para terminar, aquando do falecimento do pai da ré, Carlos, em 06.09.2006, já na vigência do NRAU e com aplicação da norma transitória do artigo 57º, o contrato de arrendamento em causa caducou, não tendo operado a transmissão do arrendamento para a ré. Tendo caducado o contrato de arrendamento, procede a acção de reivindicação.

INCONSTITUCIONALIDADE DO ARTIGO 57º DO NRAU

Na sua contestação, a ré argumentou que o artigo 57º nº 1 alíneas d) e e) do NRAU é inconstitucional, ao considerar que introduz limitações à transmissão do arrendamento a favor dos descendentes que tenham residido no arrendado em economia comum com o falecido arrendatário, situação não prevista aquando da celebração dos respectivos contratos.

A sentença recorrida entendeu que, “*quer face ao regime previsto no RAU, quer face ao regime previsto no artigo 1106º, do CC, à R. assistia o direito à transmissão do arrendamento, como explanado.*

Tal direito é-lhe retirado por virtude da aplicação do regime transitório a esse respeito previsto no NRAU, regime transitório, esse, que se mostra mais restritivo que o regime que o precedeu e que o regime que se lhe seguiu. E, assim sendo, entende-se, tal como a R. defende, que se mostra violado o princípio da confiança ínsito no Estado de direito democrático, consagrado no artigo 2º da Constituição da República Portuguesa, princípio que se sobrepõe ao regime transitório em causa, em conformidade com o também preceituado nos artigos 13º, 16º e 18º, da CRP.

Tal regime transitório mostra-se, pois, em nosso entender, materialmente inconstitucional, pelo que deve ser recusada a respectiva aplicação, nos termos do disposto no artigo 277º nº 1, da CRP".

Nas suas alegações, os apelantes insurgem-se contra a inconstitucionalidade apontada na sentença recorrida.

Cumprе decidir.

Tal com referem os apelantes, o artigo 57º do NRAU, ao prever um regime transitório de transmissão restritivo da expectativa jurídica da ré, não consubstancia uma violação do princípio da igualdade ínsito no artº 13º da Constituição, uma vez que não se trata de duas soluções distintas para casos análogos, mas antes, uma questão de sucessão de lei no tempo. Além do mais, com a aplicação do regime transitório do NRAU ao caso em apreço, não se mostra violado o artigo 18º nº 3 da Constituição, com fundamento na restrição do direito à habitação, até porque os direitos constitucionais não podem ter-se como irrestringíveis, nem podem ser entendidos de forma geral e abstracta.

O Acórdão do Tribunal Constitucional nº 196/2010[5], decidiu o seguinte:

“Não julga inconstitucional a norma do artigo 57º do Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, com o sentido de que tal disposição legal é aplicável à transmissão por morte do arrendatário, relativamente aos contratos para fins habitacionais celebrados na vigência do Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro (RAU), quando a morte do arrendatário tenha ocorrido posteriormente à entrada em vigor do NRAU”.

O PEDIDO DE INDEMNIZAÇÃO PELA OCUPAÇÃO DO IMÓVEL

Sendo aplicável o disposto no artigo 57º do NRAU e não sendo o mesmo inconstitucional, importa referir que procedem os pedidos formulados nas

alíneas a), b) e c), restando saber se procede o pedido formulado na alínea d), que se refere à condenação da ré a pagar aos autores uma indemnização, no valor que vier a ser liquidado em execução de sentença, de montante equivalente ao dobro da renda mensal – 588,00 €/mês – desde 6 de Abril de 2007 e até à efectiva restituição do locado.

Sobre esta matéria provou-se que a ré continua a ocupar o arrendado e que, à data do óbito do arrendatário, ocorrido em 06.09.2006, o valor da renda era de € 294,00 mensais – (n.ºs 4, 9 e 10).

Nos presentes autos, estamos perante uma acção de reivindicação.

Com os pedidos próprios da acção de reivindicação (reconhecimento do direito de propriedade e restituição da coisa) podem cumular-se outros pedidos acessórios, v.g. o pedido de indemnização.

A ocupação pela ré, sem título, de um andar que pertence aos autores é fundamento para a sua condenação no pagamento de uma quantia, a título de privação do uso; na verdade, a privação do uso de um bem decorrente de ocupação ilícita importa, em regra, na existência de um dano de que o lesado deve ser compensado.

Ainda que não se tenha provado que durante o período de privação o proprietário teria arrendado o imóvel por uma determinada quantia, não está afastado o seu direito de indemnização que considere o valor locativo do imóvel e, se necessário, pondere as regras da equidade.

A privação do uso de uma coisa, inibindo o proprietário ou detentor de exercer sobre a mesma os inerentes poderes, constitui uma perda patrimonial que deve ser considerada, tudo se resumindo à detecção do método mais adequado para a quantificação da indemnização compensatória.

A prova da ocorrência de danos, concreta e directamente imputáveis à privação, é solução que se justifica quando o lesado pretenda obter o ressarcimento dos lucros cessantes, pelos benefícios que deixou de obter, nos termos do artigo 564.º n.º 1 do CC.

A ocupação ilícita de uma fracção autónoma causadora de dano para o proprietário, que consiste em ter sido temporariamente privado do gozo pleno e exclusivo dos direitos de uso e fruição, origina a obrigação de indemnizar.

Importa, pois, considerar o recurso à equidade com base no artigo 566.º n.º 3 do Código Civil, com vista à fixação de um montante, ou remeter para a

aplicação do disposto no artigo 661º nº 2 do C.P.Civil, que estabelece que “ se não houver elementos para fixar o objecto ou a quantidade, o tribunal condenará no que vier a ser liquidado, sem prejuízo de condenação imediata na parte que seja líquida”.

A este propósito escreveu Lopes do Rego[6]:

“ Relativamente ao regime constante do nº 2 deste artigo, constituía entendimento uniforme que a condenação no que se liquidasse em execução de sentença não dependia da circunstância de ter sido formulado pedido genérico, podendo o tribunal emitir tal condenação quando – provando-se os pressupostos da existência ou titularidade do direito invocado – o tribunal não conseguisse alcançar o objecto preciso ou a quantidade, estando consequentemente impossibilitado de proferir decisão condenatória específica (cfr. Ac.STJ de 29.1.98, in BMJ 473, pág. 445).

Por outro lado – e no domínio das acções indemnizatórias – só seria possível deixar para liquidação em execução de sentença a indemnização respeitante a danos relativamente aos quais se provou a sua existência, embora não existam elementos indispensáveis para fixar o seu quantitativo exacto, ainda que com recurso à equidade (cfr Acs STJ de 29.2.00, in CJ I/00, pág. 118 e de 7.10.99, in BMJ 490, pág. 412 e da Rel. in CJ I/00, pág.7).

A figura-se que estas conclusões permanecerão, no essencial, válidas face à actual redacção do preceito, apenas importando notar que a condenação genérica que, naqueles termos, for proferida em acção declarativa será liquidada no âmbito do processo declaratório findo”.

Na sua redacção primitiva[7] estipulava o mesmo artº 661º (2ª parte) que “se não houver elementos para fixar o objecto ou a quantidade, a sentença condenará no que se liquidar em execução”.

Comentando este normativo afirmava Alberto dos Reis:

“O 2º período do artº 661º prevê a hipótese de não haver elementos para se fixar o objecto ou a quantidade da condenação e prescreve que, em tal caso, a sentença condene no que se liquidar em execução.

Era o que se dispunha no artº 282º do Código anterior.

O tribunal encontra-se perante esta situação: verificou que o réu deixou de cumprir determinada obrigação ou praticou certo facto ilícito; quer dizer, reconhece que tem de o condenar; mas o processo não lhe fornece elementos

para determinar o objecto ou a quantidade da condenação. Em face destes factos, nem seria admissível que a sentença absolvesse o réu, nem seria tolerável que o condenasse à toa, naquilo que ao juiz apetecesse. A única solução jurídica é a que o texto consagra: proferir condenação ilíquida. O juiz condenará o réu no que se liquidar em execução da sentença”. E acrescentava que tal condenação “tanto se aplica ao caso de se ter formulado inicialmente pedido genérico e não ter sido possível convertê-lo em pedido específico ... como ao caso de se ter logo formulado pedido específico, mas não se chegarem a coligir dados suficientes para se fixar, com precisão e segurança, o objecto ou a quantidade da condenação”[8].

Só é possível deixar para liquidação em execução de sentença a indemnização respeitante a danos relativamente aos quais, embora provada a sua existência, não existam elementos para fixar o montante, nem sequer recorrendo à equidade.

Ora, partindo da factualidade dada como assente que a ré continua a ocupar o arrendado e que, à data do óbito do arrendatário, ocorrido em 06.09.2006, o valor da renda era de € 294,00 mensais, não é possível recorrer à equidade ao abrigo do nº 3 do artigo 566º do Código Civil, devendo a determinação do seu valor ser relegada para ulterior liquidação, nos termos do artigo 661º nº 2 do Código de Processo Civil, pois que importa provar o valor locativo do andar desde 06.04.2007 até à efectiva restituição do locado.

Na jurisprudência, podemos invocar o Ac. do STJ de 6.3.1980[9], no qual se afirmava “Sempre que o tribunal verificar o dano mas não tiver elementos para fixar o seu valor, quer se tenha pedido um montante determinado ou formulado um pedido genérico, cumprir-lhe-á relegar a fixação do quantum indemnizatório, na parte que não considerar ainda provada, nos termos do artigo 661 n.º 2 do CPC para a execução de sentença”.

Na doutrina o Prof. Vaz Serra afirma[10] “Mesmo que o autor tenha deduzido na acção um pedido de determinada importância indemnizatória, se o tribunal não puder averiguar o valor exacto dos danos, deve relegar a fixação da indemnização, na parte que não considerar ainda provada, para a execução de sentença”.

No mesmo sentido refere o Conselheiro Rodrigues Bastos[11] “A condenação no que se liquidar em execução de sentença é de proferir tanto no caso de ter sido formulado pedido genérico, como no de ter sido apresentado pedido específico e não ter sido possível determinar objecto ou a quantidade da condenação”.

Do confronto de todas estas posições podemos retirar a conclusão de que face à incerteza do valor dos danos, que ficaram efectivamente demonstrados, o tribunal condenará no que vier a ser liquidado, mas só no caso de não puder fixar logo o seu montante, ainda que com recurso à equidade.

SÍNTESE CONCLUSIVA

- A nova disciplina do arrendamento urbano passou a ser regulada pela Lei nº 6/2006, de 27 de Fevereiro, diploma que revogou o anterior regime de arrendamento urbano (RAU) e aprovou o Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU).

- Resulta dos artigos 26º nº 1, 59º nº 1 e 60º nº 1 do NRAU que o novo regime se aplica aos arrendamentos vigentes à data da sua entrada em vigor, sendo de aplicação imediata as normas que dispõem directamente sobre o conteúdo da relação de arrendamento e abrangem as relações já constituídas, com excepção das ressalvadas no mencionado artigo 26º nºs 2 a 6.

- A questão colhe ainda outro argumento se analisada à luz dos princípios consagrados quanto à aplicação das leis no tempo, no nº 2 do artigo 12º do Código Civil, segundo o qual, a lei, quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor.

- O regime fixado no artigo 57º do NRAU aplica-se mesmo às situações jurídicas em que o direito à resolução do contrato por incumprimento do locatário já estava constituído à data da sua entrada em vigor, não podendo esse efeito imediato da lei nova, preceituado na segunda parte do nº 2 do artigo 12º do Código Civil, em tais situações, ser considerado como representando um efeito retroactivo.

- Aquando do falecimento do pai da ré, Carlos, em 06.09.2006, já na vigência do NRAU e com aplicação da norma transitória do artigo 57º, o contrato de arrendamento em causa caducou, não tendo operado a transmissão do arrendamento para a ré, por não se encontrar em qualquer das situações descritas nas alíneas d) e e) do nº 1 do artigo 57º do NRAU.

- O artigo 57º do NRAU, ao prever um regime transitório de transmissão restritivo da expectativa jurídica da ré, não consubstancia uma violação do princípio da igualdade ínsito no artº 13º da Constituição, uma vez que não se

trata de duas soluções distintas para casos análogos, mas antes, uma questão de sucessão de lei no tempo.

-Só é possível deixar para liquidação (artº 661º nº 2 do C.P.C) a indemnização respeitante a danos relativamente aos quais, embora provada a sua existência, não existam elementos para fixar o montante, nem sequer recorrendo à equidade.

III - DECISÃO

Pelo exposto, julga-se parcialmente procedente a apelação e revoga-se a sentença, condenando-se a ré:

- A reconhecer aos autores o direito de propriedade da fracção autónoma designada pela letra “B”, correspondente ao 1º andar, direito, do prédio urbano, em regime de propriedade horizontal, sito na Avenida (...) freguesia e concelho de Cascais (...);

- A entregar-lhes a identificada fracção, livre e desocupada, repondo-a no estado anterior à ocupação, e

- A pagar-lhes uma indemnização, no valor que vier a ser liquidado em execução de sentença desde 6 de Abril de 2007 e até à efectiva restituição do locado.

Custas na proporção do vencimento.

Lisboa, 2 de Maio de 2013

Ilídio Sacarrão Martins

Teresa Prazeres Pais

Isoleta de Almeida Costa

[1] Cfr. Ac. STJ de 02.12.1986, in BMJ 362º-537.

[2] Baptista Machado, “ Sobre a Aplicação no Tempo do Novo Código Civil”, Coimbra, 1967, pág. 123, apud Ac. STJ de 22.4.2004, in CJ STJ II/04. pág 48.

[3] Procº nº 1308/02, in www.dgsi.pt

[4] Cfr. Ac. RC de 08.04.2003, in CJ II/2003, pág. 34.

[5] Procº nº 1030/09, in DR II Série, nº 115, de 16.06.2010.

[6] Comentário ao Código de Processo Civil, Vol I, 2ª edição, 2004, pág. 553.

[7] Do DL 29637 de 28 de Maio de 1939.

[8] C.P.C. Anotado, vol. V, pág. 70-71.

[9] BMJ 295-369. No mesmo sentido e, entre muitos outros, cfr. o Ac. do STJ de 16.12.1983, in BMJ 332º- 397 e o Ac. RC de 31.3.1992, in BMJ 415º-736.

[10] RLJ, Ano 114º, pág. 310.

[11] Notas ao Código de Processo Civil, Vol III, pág. 232 e 233. Cfr. ainda Alberto dos Reis, Código de Processo Civil Anotado, 1º p. 614 e ss.
