

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 48/09.0TBPNI.L1-7

Relator: PIRES ROBALO

Sessão: 17 Novembro 2009

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

ARRENDAMENTO

DENÚNCIA

CONSTITUCIONALIDADE

Sumário

I- O art.º 107, n.º 1, do RAU, não é inconstitucional quando interpretado no sentido de que o senhorio não pode denunciar o contrato de arrendamento quando o inquilino tenha mais de 65 anos de idade, ainda que o senhorio não tenha casa nessa localidade e tenha mais de 65 anos de idade.

II - Constitucionalmente não se proibem situações diferentes, mas só quando a desigualdade for arbitrária. As diferenciações de tratamento só são constitucionalmente legítimas quando forem materialmente fundadas, ou seja, quando forem razoáveis ou racionais.

(sumário do Relator)

Texto Integral

Acordam nesta secção cível do Tribunal da Relação de Lisboa

1. Relatório

1.1. A, intentou a presente contra B e mulher C, pedindo que seja reconhecido o direito de denúncia para habitação da A. nos termos do art.º 1101, al. a) e 1102, n.º 1, ambos do C.Civil, bem como decretado o despejo imediato dos RR., do prédio arrendado devidamente identificado no art.º 1, do presente articulado (prédio urbano sito na Rua descrito na Conservatória do Registo Predial inscrito na respectiva matriz predial urbana sob o art.º 488, da aludida freguesia) por forma a que o mesmo seja entregue à A. livre e devoluto de pessoas e bens.

*

1.2. Citados os RR. apresentaram contestação a fls. 33 e segs., na qual

contestam por excepção, invocando circunstância impeditiva do exercício do direito de denúncia por parte da A.

Alegam, em síntese, que o contrato de arrendamento de que os autos tratam foi celebrado em Julho de 1959, pelo que o art.º 1101.º, al. a) e 1102.º, n.º 1 do Código Civil, na redacção dada pela Lei 6/2006, de 27.2, não se aplica ao caso dos autos, mas antes o art.º 107.º do RAU, por força do art.º 59.º das normas transitórias.

Ora, o R. marido nasceu em 20/1/1932 e a R. mulher em 12/7/1939, pelo que, na data em que a A. pretendia que produzisse efeito a denuncia qualquer um dos RR. já tinha mais de 65 anos - o que constitui fundamento para o não exercício do direito de denúncia.

Mais alegam que são arrendatários do arrendado desde o ano de 1959, pelo que, em final de 2008, já decorreram mais de 50 anos, pelo que, há muito se mostra caducado o direito do A. para denunciar o presente contrato.

*

1.3. A fls. 65 e segs. em resposta, a A. alega que os art.os 28.º e 26.º do NRAU, bem como o art.º 107.º do RAU são absolutamente inconstitucionais quando interpretados no sentido que fazem os RR., por violação do art.o 13.º da Constituição da República Portuguesa, permitindo que o inquilino tenha mais direitos que o próprio proprietário.

Não concebe, a A., que alguém que tem mais de 60 anos, exerce a sua profissão em (onde não é proprietária de qualquer outra habitação que não seja a do objecto dos presentes autos), padece de uma doença que a debilita, ser forçada a efectuar todos os dias um trajecto de mais de 200 km.

Tudo porque os RR. têm ambos mais de 65 anos e residem no imóvel há mais de 30 anos, apesar de serem proprietários naquele concelho de uma fracção autónoma da qual retiram um rendimento de milhares de Euros e pagam uma renda mensal miserável à A., pouco mais de € 20,00.

*

1.4. A fls. 97 e segs. saneou-se o processo e foi decido julgar procedente a excepção peremptória invocada pelos RR., razão pela qual foram absolvidos do pedido.

*

1.5. Inconformada com essa decisão dela recorreu a A. terminando a sua motivação com as conclusões *transcritas*:

«a) Nos presentes autos existia matéria, que por não ser controvertida, deveria e teria de ter sido dada como provada, pelo Tribunal "a quo".

b) Só considerou provado o Tribunal "a quo", que o R. B nasceu em 20/1/1932 - doe. fls. 75-76 - pelo que completou 65 anos no dia 20/1/1997; que a R. C nasceu em 12/7/1939 - doc. de fls. 77-78 - completando 65 anos no dia

12/7/2004; que a A. enviou aos RR., que a receberam, uma carta data de 23/1/2008, na qual declarava denunciar o contrato de arrendamento, por necessitar de habitação na cidade onde se encontra o seu local de trabalho, devendo os RR. desocupar a habitação no prazo máximo de 6 meses - doc. de fls. 15.

c) E nada mais. No entanto, o facto de os Apelados possuírem uma fracção autónoma destinada à habitação, designada pela letra "E", correspondente ao 3.º andar direito, descrita na Conservatória do Registo Predial. (doc 5 junto com a PI).

d) Salvo o respeito por opinião contrária, deveria ter sido dada como provada, por a referida matéria ser é importante para a discussão do caso em apreço.

e) Pois que os Apelados possuem uma habitação no mesmo concelho, e a Apelante não possuir qualquer outra habitação, no mesmo concelho.

f) E não é nenhuma ilegalidade a denuncia do contrato de arrendamento, preconizada pela Apelante.

g) A mesma resulta e é permitida por Lei.

h) Entende a Apelante que a excepção peremptória de limitação ao exercício do direito de denuncia, invocanda pelos Apelados para o efeito a norma do art.o 107.º do RAU, aplicável ex vi art.o 28.º e 26.º do NRAU, não pode ser considerada no caso em apreço, por inconstitucionalidade das disposições legais em questão.

I) De facto, não assiste qualquer razão aos Apelados, quando invocam os preceitos em causa, conforme de seguida se demonstrará.

j) Na verdade, os artigos 28.0 e 26.0 ambos do NRAU sob a epigrafe "Regime", bem como o artigo 107.º do RAU, são absolutamente inconstitucionais, quando interpretados no sentido que fazem os Apelados, e também o Tribunal -a quo", por violação do disposto no art. o 13.º da Constituição da Republica Portuguesa.

k) De facto, não pode legislador português ter pretendido manter numa situação de protecção "ad eternum", apenas uma das partes da relação obrigacional.

l) Considera, a Apelante toda a interpretação e aplicação da Lei tem de ser feita segundo critérios actualistas e de equidade.

m) Não se verificam de todo a subsistência dos fundamentos que deram origem à criação do regime especial para a protecção do inquilino, e o inquilino não é há décadas a parte mais desfavorecida na relação jurídica.

n) Permite-se, isso sim que o inquilino com toda a protecção que lhe é conferida tenha mais direitos que o próprio proprietário.

o) E que a manutenção da relação jurídica de arrendamento, com total e única protecção do inquilino se perpetue....

p) Protecção essa que constitui uma clara violação do principio da igualdade das partes.

q) A Apelante que tem mais de 60 (sessenta) anos, exerce a sua profissão em Peniche (onde não é proprietária de qualquer outra habitação que não seja a do objecto dos presentes autos), padecer de uma doença que a debilita e ser forçada a efectuar

todos os dias um trajecto de mais de 200 (duzentos) kilometros, tudo porque, os Apelados têm ambos mais de 65 anos e residem no imóvel há mais de 30 anos, apesar de serem proprietários naquele concelho de uma fracção autónoma da qual retiram um rendimento de rendas.

r) Ambas as partes Apelante e Apelados merecem a mesma protecção e igualdade no que toca ao direito há habitação, constitucionalmente consagrado.

s) Razão pela qual se insiste não ter qualquer aplicação a norma do artigo 107.º do RAU ao caso sub judice por violar o direito de igualdade previsto no art.º 13.º da C.R.P..

t) De facto o art.o 13.0 da Constituição da República Portuguesa que consagra o princípio da igualdade de todos os cidadãos proíbe apenas o tratamento diferenciado e injustificado de casos que sejam iguais, o que se verifica nos presentes autos; ambas as partes Apelante e Apelados têm mais de sessenta anos e Apelante não possui qualquer casa no mesmo concelho, Peniche, enquanto os Apelantes possuem.

u) Não pode a Apelante ser prejudicada no seu direito à habitação, quando também ela tem mais de sessenta anos e não possui uma outra habitação para morar.

v) A discriminação feita à Apelante pelas normas aplicadas pelo Tribunal "a quo" efermam de inconstitucionalidade por violação do principio da igualdade consagrado no art.o 13.º da Cosntituição da República Portuguesa.

Nestes termos e nos demais de direito aplicáveis, deve o presente recurso ser julgado procedente e, em consequência, revogada a douta Sentença recorrida, ordenando-se a remessa dos Autos ao Tribunal "a quo", a fim de ser em julgadas todas

as questões de facto e de direito com relevância para a causa.

Ao julgardes assim, estareis, uma vez mais,

Venerandos Desembargadores a fazer a costumada Justiça.»

*

1.6. Não foram apresentadas contra-alegações.

*

1.7. Os Senhores Desembargadores-Adjuntos tiveram visto dos autos.

*

2. Fundamentação

2.1. Factos com interesse dados como assentes em 1.^a instância.

2.1.1. - O R. B nasceu em 20/1/1932 - doc. fls. 75-76 - pelo que completou 65 anos no dia 20/1/1997;

2.1.2. - A R. C nasceu em 12/7/1939 - doe. de fls. 77-78 completando 65 anos no dia 12/7/2004.

2.1.3. - A A. enviou aos RR., que a receberam, uma carta, data de 23/1/2008, na qual declarava denunciar o contrato de arrendamento, por necessitar de habitação na cidade onde se encontra o seu local de trabalho, devendo os RR. desocupar a habitação no prazo máximo de 6 meses - doc. de fls.15.

*

3. Motivação

3.1. O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões do recurso (art.º 684, n.º 3), impondo-se decidir as questões nelas colocadas, bem como as que forem de conhecimento officioso, exceptuando-se aquelas cuja decisão fique prejudicada pela solução dada a outras (cfr. art.º 660, n.º 2, do C.P.C.).

Por seu turno, no nosso sistema processual civil, os recursos são meios para obter o reexame de questões já submetidas à apreciação dos tribunais inferiores, e não para criar decisões sobre matéria nova, não submetida ao exame do tribunal de que se recorre.

Como resulta das conclusões a questão a apreciar consiste em saber se a decisão recorrida deve ser revogada, ordenando-se os autos ao Tribunal “a quo”, a fim de ser julgadas todas as questões de facto e de direito com relevância para a causa.

Vejamos

Segundo a recorrente os artigos 28 e 26, ambos do NRAU sob epígrafe “Regime”, bem como o art.º 107, do RAU, são absolutamente inconstitucionais, quando interpretados no sentido que fazem os apelados, e também o Tribunal “a quo”, por violação do art.º 13, da C.R.P., pelo que devem os autos prosseguir a fim de serem julgadas todas as questões de facto e de direito com relevância para a causa.

Ou seja, a recorrente discorda da sentença recorrida, por esta ter entendido que o art.º 107, n.º 1, do RAU, aplicável ao caso, não é inconstitucional e ter julgado procedente a excepção peremptória de limitação ao exercício do direito de denúncia por parte da A., por os RR. terem mais de 65 anos de idade independentemente de saber se os RR. possuem ou não casa de habitação no mesmo concelho que o locado, sendo que a A. não possui outra casa no concelho, segundo a recorrente, e ter mais de sessenta anos, pelo que, segundo a recorrente os autos devem baixar à 1.^a instância para apurar toda a

factualidade pertinente.

Vejamos.

Muito embora não seja posto em causa o preceito a aplicar, já que, a questão consiste apenas em saber se o mesmo será ou não inconstitucional, ainda assim, importa, previamente e face à sucessão no tempo de regimes legais, determinar qual a lei substantiva aplicável ao pleito dos autos, dado a presente acção ter dado entrada em juízo no dia 22/1/2009 e o contrato de arrendamento que a suporta sido celebrado em Julho de 1959 ou seja, no quadro do regime de arrendamento urbano previsto no Código Civil, na sua versão original e que depois de sucessivas alterações e publicação de legislação complementar, veio a ser revogado pelo Regime de Arrendamento Urbano (RAU) aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90 de 15/10, que, com as alterações posteriores que sofreu, veio finalmente a ser revogado pelo Novo Regime do Arrendamento Urbano (NRAU) aprovado pela Lei n.º 6/2006 de 27/02 e que, segundo o seu artigo 65.º, entrou em vigor em 28/06/2006.

A Lei n.º 6/2006, no artigo 59.º, respeitante à aplicação no tempo, determina, no seu número 1, que “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”, regime transitório esse que se acha consagrado nos artigos 26.º e seguintes do mesmo diploma legal, relativamente aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU.

Os artigos 27.º a 58.º de tal diploma legal respeitam aos contratos habitacionais celebrados antes da vigência do RAU (como é o caso do negócio locatício dos autos) e contratos não habitacionais celebrados antes do Decreto-Lei n.º 257/95, de 30/09, definindo precisamente o artigo 27.º o âmbito de aplicação do Capítulo II que integra os aludidos dispositivos legais, o artigo 29.º regula as benfeitorias no locado, os artigos 29.º a 56.º o regime de actualização das rendas de tais contratos e os artigos 57.º e 58.º o instituto da transmissão por morte da posição do arrendatário, restando o artigo 28.º que nos diz que “aos contratos a que se refere o presente capítulo aplica-se, com as devidas adaptações, o previsto no artigo 26.º”.

Assim, verificamos que o artigo 107.º do RAU regula a denúncia do contrato de arrendamento, que é o aplicado ao caso em apreço, por força do n.º 4, do citado art.º 26.

Logo, será, pelo menos, de acordo com essas regras contidas no artigo 107.º do RAU que iremos analisar e julgar a questão suscitada nos autos, como o fez a sentença recorrida.

Chegados aqui cabe ver se assiste razão à recorrente quando refere que o art.º 107, do RAU, aplicado está ferido de inconstitucionalidade, por violar o

art.º 13, da C.R.P.

Reza o n.º 1, do art.º 107, do RAU. «o direito de denúncia do contrato de arrendamento facultado ao senhorio não pode ser exercido quando, no momento em que deva produzir efeitos, ocorra alguma das seguintes circunstâncias:

a) ter o arrendatário 65 ou mais anos de idade ou, independentemente desta, se encontre na situação de reforma por invalidez absoluta ou, não beneficiando de pensão de invalidez, sofra de incapacidade total para o trabalho, ou seja portador de deficiência a que corresponda incapacidade superior a dois terços;

b) manter-se no local arrendado há 30 anos ou mais anos, nessa qualidade, ou por um período de tempo mais curto previsto em lei anterior e decorrido na vigência desta - art.º 107.º, n.º 1 do RAU.»

Referindo por sua vez o art.º 13.º da Constituição da República Portuguesa que consagra o princípio da igualdade de todos os cidadãos, invocado pela A., proíbe apenas o tratamento diferenciado e injustificado de casos que sejam iguais.

Dos factos provados resulta que:

- o R. B nasceu em 20/1/1932 - doc. fls. 75-76 - pelo que completou 65 anos no dia 20/1/1997;

- a R. C nasceu em 12/7/1939 - doe. de fls. 77-78 completando 65 anos no dia 12/7/2004.

- a A. enviou aos RR., que a receberam, uma carta, data de 23/1/2008, na qual declarava denunciar o contrato de arrendamento, por necessitar de habitação na cidade onde se encontra o seu local de trabalho, devendo os RR. desocupar a habitação no prazo máximo de 6 meses - doc. de fls.15.

Face a estes factos não restam dúvidas como bem se refere na sentença recorrida que os RR. têm fundamento para impedir o exercício da denúncia do contrato de arrendamento pretendido pela A.

Fundamento estabelecido na lei, que o legisladora do NRAU expressamente manteve em vigor

Mas será que o n.º 1, do art.º 107, viola o art.º 13 da C.R.P.?

Pensamos que não.

Na verdade como bem se refere na decisão recorrida, que iremos transcrever explicava o Senhor Conselheiro Jorge Aragão Seia, "pergunta-se por que razão o senhorio, se se encontrar nas mesmas circunstâncias do arrendatário, não pode denunciar o contrato, embora tenha necessidade do arrendado para habitação própria.

É certo que o direito à habitação é uma exigência da dignidade humana, direito fundamental de natureza social, mas é o Estado que tem de assegurar

a sua satisfação.

Mas como o não consegue só por si, impõe que os particulares colaborem na realização desse objectivo.

A não denunciabilidade do arrendamento é uma restrição que se justifica à luz da função social da propriedade privada.

Mas este direito à habitação por parte do inquilino tem de configurar-se com as necessidades habitacionais do senhorio.

Por isso é que a denúncia é possível quando o senhorio necessita da casa, mas com as limitações referidas.

Porquê este limite?

Porque se entende que, quando o inquilino tem certa idade ou invalidez absoluta ou incapacidade total para o trabalho, permitir a denúncia do contrato seria colocá-lo numa situação de desenraizamento, pois foi naquela casa que criou raízes, arranjou amigos, etc., e de dificuldade de arranjar nova habitação e de se adaptar a novo ambiente.

Não se pode falar de desigualdade entre o tratamento dado a situações semelhantes em que se encontrem o senhorio e o inquilino, porque a única igualdade será a idade ou a invalidez ou a incapacidade.

O inquilino quando arrenda casa está confiante na renovação do arrendamento, não está nos seus planos de vida arranjar outra residência.

Tudo quanto está por detrás desta restrição - desenraizamento, dificuldade de arranjar nova habitação e de se ambientar, etc. - não ocorre no senhorio que, quando concedeu o gozo da casa, já sabia de antemão que não a poderia ir habitar, por ter criado com o inquilino uma relação duradoura, conforme estipula o art.º 1054.º do Código Civil.

Constitucionalmente não se proíbem situações diferentes, mas só quando a desigualdade for arbitrária. As diferenciações de tratamento só são constitucionalmente legítimas quando forem materialmente fundadas, ou seja, quando forem razoáveis ou racionais.

Se forem materialmente infundadas e, assim, produto de um puro arbítrio do legislador violam o princípio da igualdade consignado no art.º 13.º da Constituição da República Portuguesa.

Ora, no caso, como se viu, embora tratando-se de situações jurídicas distintas, a diferenciação não é produto do arbítrio do julgador, antes tendo um fundamento material, pelo que não há qualquer violação do enunciado princípio da igualdade." - "Arrendamento Urbano", 6.a edição, Almedina, 2002, 609.

Desde modo, por se subscrever o antes transcrito, é nosso entendimento que a interpretação que fazemos do art.º 107.º não padece de qualquer inconstitucionalidade.

Na verdade, dúvida não pode subsistir, que o legislador pretendeu proteger o direito social de habitação, sacrifício imposto ao senhorio.

Protecção, aliás, que manteve não obstante a revogação do regime do arrendamento urbano anterior à Lei 6/2006.

Assim, face ao exposto não nos merece qualquer censura a decisão recorrida, pelo que se mantém.

*

4. Decisão

Pelo exposto, acorda-se em negar provimento ao recurso interposto e em consequência manter a decisão recorrida.

Custas a cargo da recorrente.

*

Lisboa, 17 de Novembro de 2009

Pires Robalo - Relator

Cristina Coelho - 1.º Adjunto

Soares Curado - 2.º Adjunto