

Tribunal da Relação de Lisboa

Processo nº 652/05.5TBSSB.L1-7

Relator: MARIA DO ROSÁRIO MORGADO

Sessão: 06 Outubro 2009

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: ALTERADA A DECISÃO

ACÇÃO DE REIVINDICAÇÃO

ÓNUS DA PROVA

INDEMNIZAÇÃO

NULIDADE DE SENTENÇA

Sumário

A prova do direito de propriedade pode ser feita através da alegação de factos dos quais resulte demonstrada a aquisição originária do domínio, excepto se se verificar a presunção legal da propriedade, resultante da posse ou do registo.

Provada a propriedade, a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei, entre os quais não figura o de o réu ocupar a coisa abusivamente e sem título (art. 1311º, CC).

Sobre o autor de uma acção de reivindicação impende apenas o ónus de alegar e provar que é proprietário da coisa que reivindica e que esta se encontra em poder do réu. O réu, por sua vez, se quiser evitar a condenação terá de alegar e provar que a sua detenção é legítima e oponível ao autor.

O art. 1305º, do CC confere ao proprietário os direitos de uso e fruição da coisa pelo que, estando o dono impedido de fruir o prédio e não tendo a parte contrária logrado convencer que o detém com base em título válido, oponível ao proprietário, assiste a este o direito de formular o correspondente pedido de indemnização, como forma de reparar os prejuízos decorrentes daquela privação.

(Sumário da Relatora)

Texto Integral

Acordam na 7ª Secção do Tribunal da Relação de Lisboa

1. A intentou a presente acção declarativa, de condenação, sob a forma de processo ordinário, contra "B, Lda.", C e D e, alegando ser arrendatário de imóvel, sito na Quinta , pediu a condenação dos RR. no reconhecimento do seu direito de posse sobre o imóvel, bem como na abstenção da prática de qualquer acto que impeça ou diminua a respectiva utilização.

2. A acção foi contestada. A ré "B, Lda" alegou ser a proprietária do imóvel, estando registada a seu favor a respectiva aquisição, nunca tendo sido celebrado com o autor qualquer contrato de arrendamento, nem recebido quaisquer «rendas».

Em reconvenção, alegando ser ilícita a ocupação que o autor faz do imóvel, pede:

- Seja declarado que a ré é proprietária do prédio urbano identificado na p.i.;
- Seja o autor condenado a reconhecer o direito de propriedade da ré e a restituir-lhe o imóvel que ocupa;
- Seja o autor condenado, pela ocupação indevida, a pagar à ré a quantia mensal de € 1.000,00, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a data de ocupação do imóvel (1.11.2003) até sua efectiva desocupação;
- Seja o autor condenado a pagar à ré e ao Estado, em partes iguais, a título de sanção pecuniária compulsória, quantia não inferior a € 150,00, diários, até à entrega do imóvel, acrescida de juros, à taxa de 5% ao ano;
- Seja o autor condenado a pagar à ré, pelos danos causados no imóvel por animais, levados pelo A. para o imóvel em causa, a quantia que se vier a apurar em execução de sentença.

3. No despacho saneador foi a ré C absolvida da instância, por ilegitimidade. Por sua vez, conhecendo directamente do pedido formulado, na acção, foi esta julgada improcedente (com fundamento na falta de título válido que legitime a ocupação) e, conseqüentemente, foram os réus absolvidos do pedido. Desta decisão foi interposto recurso, que subiu em separado, e que confirmou a decisão da 1ª instância.

4. O processo prosseguiu para conhecimento do pedido reconvenicional. Realizado o julgamento, foi proferida sentença que

julgou a reconvenção improcedente e absolveu o autor do pedido.

5. Nas suas alegações, conclui a ré “B, Lda.”:

A Ré/Apelante é proprietária do imóvel sito na Quinta .

Em 14/07/2006, foi remetido às partes notificação do Saneamento do Processo, tendo o Meritíssimo Tribunal a quo proferido "Em face do exposto, não existe qualquer dúvida que nenhum direito assiste ao A. ao ver reconhecido o seu direito a permanecer no imóvel já que inexistia autorização do titular (...)" tendo o pedido do Autor sido julgado improcedente.

A ocupação do imóvel pelo Autor, impediu a Ré/Apelante proprietária, de gozar de modo pleno e exclusivo os direitos de uso, fruição e disposição, que o artigo 1305º do Código Civil e lhe confere, constitui facto ilícito.

A Sentença ora sob impetração padece de inúmeras contradições entre a fundamentação e a decisão, encontrando-se ferida de nulidade nos termos da al. c), do n.º 1, do art. 668º, do C.P.C., que são as seguintes:

- O Meritíssimo Tribunal a quo refere na Sentença Final que "No caso concreto não resultou demonstrado a que título o A. ocupou (...)" o imóvel.

Ora, nos presentes autos já se encontrava demonstrado — e até decidido pelo Saneador Sentença — que a ocupação do imóvel por parte do Autor o era sem autorização da proprietária, ou seja, que aquela ocupação era ilícita, sem qualquer título válido.

- Acrescenta ainda a Sentença Final, na parte "B) DE DIREITO" que também não resultou demonstrado entre que período é que se verificou a referida ocupação.

Contrariamente a esta afirmação, resulta por confissão do Autor, aceite pela Ré/Apelante, que a ocupação do imóvel por aquele se iniciou em 1 de Novembro de 2003 (art. 6º da P.I.) e mesmo que assim não fosse entendido, consta da fundamentação da mesma Sentença Final "A) DE FACTO", no ponto 5, da matéria assente "Em Dezembro de 2003, o J declarou ter para entrega ao A., na morada referida em A), um frigorífico e máquina de lavar (...)", pelo que, resulta provado à saciedade que se o Autor não ocupava o imóvel desde

Novembro de 2003, pelo menos, desde Dezembro do mesmo ano, ocupava certamente.

- Não se compreende o sentido da expressão proferida pelo mesmo Tribunal quando faz constar na Sentença Final "nem sequer permite a conclusão de que foi perturbado qualquer direito da R."? Pois, encontrando-se provada a propriedade da Ré/Apelante; encontrando-se fixado por Saneador Sentença que "nenhum direito assiste ao a. ao ver reconhecido o seu direito a permanecer no imóvel já que inexistente autorização do titular", pelo que, no modesto entendimento da ré/apelante só se pode concluir pela violação do direito de propriedade daquela, direito este que vem consagrado no art. 62º, da constituição da república portuguesa, bem como, no art. 1305º, do Código Civil.

Consta ainda da referida Sentença Final que "não foi alegado, nem demonstrado, que com tal ocupação, a R. tivesse sofrido um qualquer prejuízo". Ora mais uma vez, não pode a Ré/Apelante conformar-se com tal afirmação plasmada na Sentença final, pois a mesma invocou e provou que era a proprietária do imóvel constando tal facto corno assente na fundamentação quer do Saneador Sentença, quer da Sentença Final, voltando o Meritíssimo Tribunal a quo a reforçar tal facto, também na parte "B) DE DIREITO" da Sentença Final, a indemnização requerida pela Ré/Apelante foi peticionada devido à perturbação do direito pleno de uso e fruição que qualquer proprietário tem sobre um imóvel de sua pertença, consagrado no art. 1305º do C.C.

E, por último, consta na referida Sentença que "A prova de tais factos cabia à R. já que os mesmos são constitutivos do direito por si invocado – art. 342º do Cod. Civil.

Não tendo a R. demonstrado os factos em que fundamentou o seu pedido, deve o mesmo improceder."

Mais uma vez, e salvo sempre o devido respeito, que é muito, a Ré/Apelante alegou e provou os factos integradores do seu direito de

Indemnização – como em cima já bastas vezes ficou demonstrado, e que a fim de se evitar urna maior prolixidade, pouparemos o Colendo Tribunal a mais uma discriminação dos mesmos –, quanto muito poder-se-á discutir que não logrou provar o quantum do seu direito de indemnização.

Face às supra descritas e flagrantes desconformidades entre a fundamentação e a decisão da Sentença, só se poderá decidir pela nulidade da mesma, pois os factos dados como provados eram idóneos e eficientes para ter dado lugar a outra decisão a condenação do Autor no pagamento de uma indemnização pela ocupação ilícita que fez de um imóvel da propriedade da Ré/Apelante, que não a proferida em completa dessincronia com a factualidade constante na matéria assente, pois, atendendo aos fundamentos indicados pelo Meritíssimo Tribunal a quo deveriam conduzir logicamente a um resultado oposto ao que se contém na Sentença.

A violação que o Autor fez do direito de propriedade é susceptível de causar danos os quais são indemnizáveis de harmonia com o princípio da responsabilidade aquiliana, independentemente de qualquer interpelação.

Num recente acórdão do Magnífico Supremo Tribunal de Justiça, de 29/03/2001, cujo sumário está acessível através de ITIJ (Rel. Sousa Inês), refere-se que "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", subjaz a este aresto a consideração de que a mera privação do uso e fruição constitui um dano de natureza patrimonial, separando a questão da quantificação dos prejuízos. O mesmo entendimento foi adoptado no Acórdão também do magnífico S.T.J., de 11/07/00, in B.M.J. 499/220, onde se refere explicitamente, a respeito da retenção de urna parte de um prédio relativamente à qual caducara o contrato de arrendamento, que "a ocupação abusiva constitui de per si um prejuízo que o proprietário sofre, um dano" (Sublinhado nosso). Assim, é pacífico na doutrina e jurisprudência o entendimento de que em situação de privação do proprietário de um bem, traduzido na perda patrimonial que constitui de per si o impedimento de uso pelo seu dono do que emerge um dano concreto indemnizável, deste modo, estão descritos nos autos os danos, que se traduziram na privação do uso, e terá de se concluir pela obrigação do Autor de indemnizar a Ré/Apelante pelos factos que praticou e que impediram esta última de usar o imóvel ocupado ilicitamente por ele Autor. Por isso, devia ter sido fixada a indemnização pelos danos causados pelo Autor desde a data da ocupação do imóvel – data esta de ocupação que foi confessada pelo Autor, no seu art. 6º, da Petição Inicial no, bem como, aceite pela Ré, no art. 28º, da sua Contestação/Reconvenção ou em alternativa a data como assente no ponto 5 da fundamentação –, nos termos do disposto nos artigos 483º, n.º 1, 562º a 564º e 566º, n.º 1, todos do Código Civil.

Para a hipótese meramente académica de assim se não considerar, ter-se-ia verificado um enriquecimento sem causa no património do Autor, ao usufruir de um imóvel sobre o qual não detinha quaisquer direitos de uso ou fruição, atribuídos pela verdadeira proprietária, retirando um benefício para si proveniente da ingerência que fez sobre direitos e bens alheios.

Também desta forma haveria lugar a indemnizar a Ré/Apelante o bastante para determinar o ressarcimento através da única via possível, isto é, mediante a atribuição de urna compensação em dinheiro, com o que se consegue o duplo objectivo de colocar no património da Ré/Apelante urna prestação pecuniária correspondente ao valor de uso do prédio ocupado e, ao mesmo tempo, evitar a manutenção na esfera jurídica do Autor dos ganhos que alcançou, sem qualquer legitimidade, à custa da Ré/Apelante.

Como está anteriormente demonstrado o Autor não tem qualquer direito que lhe permitisse a ocupação do imóvel. No entanto, nas situações em que tal vínculo existe, ou seja, exista um contrato de arrendamento valido entre proprietário e ocupante, uma vez findo o contrato, por qualquer causa, o locatário é legalmente obrigado a pagar ao locador uma indemnização à forfait, nos termos do art. 1045º, do C.C., em medida correspondente à renda convencionada, a qual é elevada ao dobro em caso de mora, tratando-se de uma obrigação de génese legal que nem sequer está dependente da prova da existência de uma utilização lucrativa que o proprietário daria ao locado, bastando a falta de cumprimento oportuno da obrigação de restituição do bem. Assim, e por maioria de razão, se o ordenamento jurídico protege as situações anteriormente descritas, não se encontra motivo algum para uma diferenciação de tratamento que acabasse por beneficiar terceiros alheios ao contrato de arrendamento, apesar de a sua actuação provocar na esfera jurídica da proprietária os mesmos reflexos que, face ao disposto no art. 1045º, do C.C., justificam a indemnização à forfait, por isso, não pode deixar de se reconhecer à Ré/Apelante o direito de indemnização peticionado.

A indemnização deverá ser equivalente ao valor da renda mensal pelo qual o imóvel poderia ser arrendado, multiplicando-se pelo número de meses, até efectiva entrega do imóvel pelo Autor. Ora, o Autor ocupou o imóvel em 1 de Novembro de 2003, até 24 de Junho de 2008, data em que entregou o imóvel livre e devoluto à Ré/Apelante.

Entendeu o Meritíssimo Tribunal a quo que não resultou provado o valor peticionado pela Ré/Apelante. No entanto, esta fez-se acompanhar entre outra de uma testemunha que tinha como actividade profissional a mediação

imobiliária, bem como, alegou em plena Audiência de discussão e Julgamento um facto público e notório que foi a publicação de reportagem na Revista ROTAS de Julho de 2007, onde constavam que os preços praticados pela Ré/ Apelante que iam de € 80,00 a € 120,00 por pessoa, diariamente. Por aplicação de um mero cálculo matemático pode comprovar-se que a utilização mensal do imóvel ocupado indevidamente pelo Autor, no mínimo, importou num prejuízo para a Ré/Apelante de € 2.400,00.

De harmonia com o disposto no n.º 1, do art. 524º, do C.C., depois do encerramento da discussão só são admitidos, no caso de recurso, os documentos cuja apresentação não tenha sido possível até àquele momento, ora, tendo sido encerrada a discussão do presente processo em 15 de Janeiro de 2008, o documento que ora se junta foi publicado no Suplemento 52 fins-de-semana, da Revista Sábado, publicada em 20 de Março de 2008, pelo que, é o mesmo superveniente ao encerramento da discussão.

Também resulta do conteúdo da referida reportagem que os preços praticados pela Ré/Apelante para o arrendamento diário da vivenda – objecto da ocupação indevida do Autor – é de € 120,00, pelo que, mais uma vez por simples calculo matemático podemos constatar que o prejuízo mensal da Ré/ Apelante é de € 3.600,00 (Doc.1, que se junta a final).

Pelo que parece, no modesto entendimento, da Ré/Apelante que a importância de € 1.000,00/mês peticionada a título de indemnização pela ocupação indevida que foi efectuada pelo Autor é mais do que razoável, bem como se encontra mais do que provada.

Na eventualidade do Meritíssimo Tribunal a quo entender que a prova carreada para os autos não foi a suficiente para formar a sua convicção, então deveria ter ordenado que fosse efectuada indagação oficiosa, nos termos do n.º 4, do art. 380º, do C.P.C., nomeadamente na determinação da realização de urna perícia, procurando assim o Tribunal suprir a insuficiência de prova através de uma sua iniciativa afim de determinar o (matam da obrigação de indemnizar.

Poderia ainda ter o Meritíssimo Tribunal a quo, sendo certa a existência de danos e não se tendo apurado, com precisão e certeza, a quantidade de tais danos e correlativa reparação, condenado no que se liquidar em execução de sentença, nos termos do n.º 2, do art. 661º, do C.P.C., no entanto, limitou-se a decidir que não foi provado o valor.

E esta seria apenas em Ultimo caso, "não sendo possível fixar o valor exacto dos danos a indemnizar, não deve esse facto excluir a efectivação do direito à indemnização, pois compete ao tribunal a sua fixação segundo um juízo de equidade face às circunstâncias do caso concreto" (R.P. 13/12/90, C.J. 1990, 5º 216).

Podendo-se dizer que o recurso à equidade constitui um critério residual que só será aplicável desde que dos factos provados se tenha como demonstrada a existência de danos e quando estiverem esgotadas as possibilidades de determinação do valor desses danos, esta jurisprudência prende-se com a aplicação do art. 566º, n.º 3 do C.C.

Assim, é só quando se entendesse, por mera hipótese, que se encontravam esgotados todos os meios susceptíveis de permitir determinar o valor exacto dos danos, estando provados os danos o Tribunal teria de julgar equitativamente o seu valor o que no nosso modesto entender não será de aplicar, pois quaisquer dos métodos anteriormente referidos, serão métodos capazes de produzir convicção bastante neste Colendo Tribunal.

6. Nas contra-alegações pugna-se pela manutenção da decisão recorrida.

7. Colhidos os vistos, cumpre decidir.

8. Está provado que:

1 - Consta declarado na Conservatória de Registo Predial sob a ficha nº, freguesia do, relativamente ao prédio urbano designado, a propriedade do mesmo a favor da 1ª R., B, desde 9/10/2003 - al.A);

2 - G emitiu um cheque ao portador, no valor de € 500,00 - al.B);

3 - O A. depositou na CGD quantia de € 250,00 relativa a renda de casa do mês de Março de 2005, relativa ao imóvel referido em A) - al.C);

4 - O BC atestou a emissão de um cheque em nome do A., em 2004/01/06, em 2004/03/05, em 2004/05/06 e 2004/07/08, cada um no valor de € 500,00, em termos e condições que resultam de fls. 40 a 43 do procedimento cautelar a estes autos apenso - al.D);

5 — Em Dezembro de 2003, o J declarou ter para entrega ao A., na morada referida em A), um frigorifico e máquina de lavar em termos e condições que resultam de 11s.47 do procedimento cautelar a estes autos apenso — al.E);

6 — A P SA facturou em nome do A. na morada referida em A), consumos de telecomunicações referentes a Fevereiro de 2004 — al.F);

7 — O A. tinha cães que sujaram, pelo menos numa ocasião, o imóvel identificado em A).

8.1. Está ainda provado que:

Desde 1 de Novembro de 2003, o autor ocupa o imóvel sito na Quinta (*por não ter sido expressamente impugnado*).

Tendo sido impedido de entrar e permanecer no referido imóvel, o autor requereu providência cautelar de restituição provisória de posse, a qual foi decretada, tendo sido restituído à sua posse em 1/6/2005 (*cf. apenso A*).

9. Das nulidades da sentença

9.1. Alega a recorrente que a sentença é nula, nos termos da al. c), do n.º 1, do art. 668º, do C.P., por haver contradição entre a fundamentação e a decisão.

Sem razão.

Na verdade, aquela nulidade consiste numa contradição intrínseca da sentença, qual seja a de os fundamentos invocados pelo tribunal conduzirem, em termos logicamente inequívocos, a uma conclusão oposta ou diferente da adoptada, contradição que não se vislumbra na sentença recorrida, sendo certo que a nulidade em análise não se confunde, naturalmente, com a questão de saber se aquela padecerá de algum erro na subsunção que fez dos factos à norma jurídica aplicável ou se, porventura, errou na indagação de tal norma ou na sua interpretação.

9.2. A ré/recorrente pede, em reconvenção, que seja declarado que a ré é proprietária do prédio urbano identificado na p.i. e que o autor seja condenado a reconhecer o seu direito de propriedade sobre o dito imóvel e restituir-lho, livre de pessoas e bens.

A este respeito, a sentença recorrida é completamente omissa, o que consubstancia a nulidade, por omissão de pronúncia, prevista no art. 668º, nº1, al. d), do CPC, cujo conhecimento está, todavia, dependente de arguição pelo interessado. Não sendo esse o caso dos autos (na verdade, a ré limita o conhecimento do objecto do recurso à questão da indemnização pela privação do uso), não pode a nulidade cometida ser suprida por esta Relação, como permitiria o disposto no art. 715º, do CPC.

10. Do pedido de indemnização

A ré/recorrente pede, em reconvenção, que o autor seja condenado pela ocupação indevida do imóvel, de que é proprietária, a pagar-lhe a quantia mensal de € 1.000,00, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a data de ocupação do imóvel até sua efectiva desocupação.

O tribunal *a quo* considerou não estar provado a que título o autor ocupava o imóvel pertencente à ré, pelo que julgou improcedente o pedido.

Ora bem.

A prova do direito de propriedade poderá ser feita através da alegação de factos dos quais resulte demonstrada a aquisição originária do domínio, excepto se se verificar a presunção legal da propriedade, resultante da posse ou do registo.

No caso que analisamos, a ré alega ser proprietária do imóvel ocupado pelo autor e junta certidão da conservatória do registo predial da qual consta que a aquisição do imóvel reivindicado está registada a seu favor (cf. factos provados). Beneficia, pois, da presunção (*não ilidida*) resultante do registo, pelo que é de considerar incontestada a sua qualidade de proprietária, facto que, aliás, o próprio autor reconhece expressamente na petição inicial.

Sendo assim, provada a propriedade, a restituição só pode ser recusada nos casos previstos na lei, entre os quais não figura o de o réu ocupar a coisa abusivamente e sem título (art. 1311º, CC).

Ou seja: sobre o autor de uma acção de reivindicação impende apenas o ónus de alegar e provar que é proprietário da coisa que reivindica e que esta se encontra em poder do réu. O réu, por sua vez, se quiser evitar a condenação terá de alegar e provar que a sua detenção é legítima e oponível ao autor. ^[1]
^[2]

Ora, *in casu*, é patente que o réu não logrou fazer a prova de que beneficia de título válido que legitime a ocupação, pelo que a detenção do imóvel não pode deixar de considerar abusiva.

Nestes termos, considerando o teor das conclusões do recurso que, como sabemos, delimita o seu objecto, a única questão que importa agora apreciar consiste em saber se tem fundamento o pedido de condenação em determinada quantia a título de indemnização (pela privação do uso).

A resposta não pode deixar de ser afirmativa.

Na verdade:

O art. 1305º, do CC confere ao proprietário os direitos de uso e fruição da coisa pelo que, estando a ré impedida de fruir o prédio e não tendo o autor logrado convencer que o detém com base em título válido oponível ao proprietário, assiste à ré o direito de formular o correspondente pedido de indemnização, como forma de reparar os prejuízos decorrentes daquela privação^[3].

Nesta matéria, acolhemos a tese que defende que o ressarcimento não está dependente da prova, em concreto, de prejuízo efectivo, sendo suficiente a prova da mera privação temporária do uso.

É esta privação do uso que constitui um dano de natureza patrimonial, indemnizável nos termos do art. 483º, do CC.

Sucede que não consta dos factos provados o período de tempo que durou a utilização abusiva, nem sequer o valor locativo do imóvel ocupado pelo réu (o que constitui um valor de referência a ter em conta pelo tribunal na fixação da indemnização), daí que se deva relegar para liquidação a fixação do montante da indemnização (art. 661º, nº2, do CPC).

11. Nestes termos, concedendo parcial provimento ao recurso, acorda-se em condenar o autor a pagar à ré/recorrente a quantia que se vier a apurar em liquidação, correspondente ao valor locativo do imóvel, desde o início da ocupação, isto é, desde 1/11/2003, até à sua efectiva entrega à ré/recorrente, acrescida de juros de mora, à taxa legal, desde a notificação da decisão liquidatária até integral pagamento.

Custas pelas partes na proporção do decaimento.

Lx., 6 de Outubro de 2009

Maria do Rosário Morgado

Rosa Ribeiro Coelho

Maria Amélia Ribeiro

^[1] Como sublinha Henrique Mesquita, RLJ, ano 125º, 94 e ss., quando o

reivindicante actua contra um detentor ilegítimo, não tem de provar a ilegitimidade da detenção: é ao réu que incumbe alegar e provar que detém a coisa com base num título oponível ao proprietário.

[2] cf. Neste sentido, o Ac. STJ de 8/10/2002, www.itij.pt/jstj.

[3] cf. Ac. Rel. Lx de 1/7/2003 (www.itij/jtrl), de que fomos relatora.
