

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 7489/2008-8

Relator: FERREIRA DE ALMEIDA

Sessão: 18 Dezembro 2008

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: IMPROCEDENTE

CONDOMÍNIO

INDEMNIZAÇÃO

Sumário

1. Dispõe o art. 1421º, nº2 d), do C.Civil que, nos edifícios sujeitos ao regime de propriedade horizontal, se presumem comuns as garagens e outros lugares de estacionamento.

2. Estabelecendo o respectivo título constitutivo serem comuns a todas as fracções do prédio a cave e a sub-cave, destinadas a estacionamento, com as diversas rampas e escada de acesso entre elas e à via pública, incluindo todo o espaço das entradas localizado no rés-do-chão, àquelas se estende a compropriedade do espaço destinado a estacionamento - (art. 1420º, nº1, C.Civil) - não sendo lícito à administração do condomínio, ou aos demais condóminos, impedir a locatária de uma das fracções de desse espaço igualmente usufruir.

(FA)

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

1. Q..., SA, veio propor, contra o condomínio do prédio sito na Rua Francisco ..., nºs ...- ..., em Lisboa, acção seguindo forma ordinária, distribuída à 1ª Vara Cível de Lisboa, pedindo a condenação do R. a reconhecer o direito da A. à utilização das garagens do aludido prédio e, bem assim, a pagar-lhe, pelos prejuízos decorrentes da privação do respectivo uso, indemnização no montante de Esc. 2.100.000\$00, acrescido de Esc. 25.000\$00 mensais, até reconhecimento daquele direito, e juros, desde a citação.

Contestou o R., impugnando o direito invocado pela A., bem como os alegados prejuízos - concluindo pela improcedência da acção.

Efectuado julgamento, foi proferida sentença, na qual se considerou a acção parcialmente procedente, condenando-se o R. a reconhecer o direito da A. à utilização do referido estacionamento e absolvendo-o do demais peticionado. Inconformadas, vieram ambas as partes interpor recursos de apelação, cujas alegações terminaram com a formulação das seguintes conclusões:

A. Q...

- O uso da garagem pela recorrente, embora não resolvendo todos os seus problemas de estacionamento, permitia uma diminuição dos mesmos.
- Assim, a privação de uso a que vem sendo sujeita contribui para os prejuízos comprovados nos autos.
- Sendo tal privação ilegal, por violação dos direitos reconhecidos na acção, verificam-se os pressupostos da obrigação de indemnização consignados no art. 483º do CC.
- Devendo a recorrente ser ressarcida pelo valor do uso que lhe foi subtraído e estimado em € 77,89.
- De todo o modo, representando a privação de uso uma violação do conteúdo do direito de propriedade, tal como delimitado no art. 1305º do CC e exercido pela recorrente ao abrigo do contrato de locação, deve a lesão provocada ser entendida como um dano patrimonial autónomo.
- Do que decorre igual obrigação de indemnizar.
- A sentença recorrida contrariou, pois, a melhor aplicação dos arts. 483º e 1305º do CC.
- Termos em que deve ser dado provimento ao presente recurso, revogando-se a sentença recorrida com as legais consequências.

R. condomínio

- O condomínio não tem personalidade jurídica, mas apenas personalidade judiciária que lhe é conferida pelo art. 6º e) do CPC.
- O administrador, por sua vez, tem legitimidade para agir em juízo, podendo ser demandado nas acções respeitantes às partes comuns do edifício, exceptuando-se aquelas em que está em causa a posse de bens comuns - art. 1473º do CC.
- Apesar de a questão da legitimidade estar decidida, mantém-se a questão da possibilidade de procedência ou improcedência do pedido contra o condomínio.
- Entende a apelante que, face à factualidade provada, o condomínio não pode ser condenado no reconhecimento do direito da apelada à utilização das caves do prédio.
- São os condóminos, individualmente considerados, que impedem a apelada

de estacionar nas caves, quer porque utilizam todos os lugares disponíveis para estacionamento, quer quando deliberam nesse sentido em assembleias de condomínio.

- A administração, órgão executivo do condomínio, carece de poderes para impor aos condóminos a redistribuição de lugares de estacionamento, quando, há mais de vinte anos, os lugares de estacionamento se encontram totalmente preenchidos e não há lugar para estacionamento de mais viaturas de outros condóminos.

- Não se trata de regular o uso das coisas comuns, mas sim de alterar o direito dos condóminos que têm lugar de estacionamento.

- Na decisão recorrida, decidiu-se pela procedência do pedido, "sem prejuízo do modo como virá, de facto, a ser regulada a utilização das garagens do prédio pela Autora e demais condóminos proprietários de tal espaço".

- Caberá, pois, a estes (condóminos), e não ao administrador do condomínio, regulamentar a sua utilização.

- Condenado o condomínio no reconhecimento do direito da apelada a estacionamento, tem este que assegurar à apelada o referido direito, o que face à factualidade provada, é impossível.

- Não tendo havido intervenção dos condóminos na acção, a decisão proferida não regula definitivamente a situação concreta.

- Contrariamente ao que decidiu o tribunal *a quo* o pedido não pode, pois, proceder contra o condomínio.

- Por outro lado, cada condómino é também proprietário das partes comuns do edifício (art. 1420º do CC), pelo que tem o direito de se defender quando ocorre qualquer ofensa ao seu direito sobre estas.

- Como bem se diz na decisão recorrida, "da factualidade apurada, é possível concluir, sem margem para dúvidas, que os condóminos das fracções habitacionais ... têm usado em exclusivo as garagens".

- Há, pois, um direito legítimo dos condóminos que importa salvaguardar.

- A situação factual existente, apenas contestada pela apelada, não pode deixar de levar à conclusão de que apenas as fracções destinadas à habitação tinham direito a estacionamento.

- A falta de espaço para estacionamento levou a que no título constitutivo de propriedade horizontal se excluíssem 8 fracções habitacionais do direito a estacionamento, e que as duas fracções destinadas ao comércio (fracção da apelada incluída) nunca tivessem ocupado qualquer lugar de estacionamento.

- A reclamação da apelada e a existência da presente acção levaram a administração do condomínio a incluir este assunto na discussão de várias assembleias de condóminos, mas, deste facto, não se pode concluir pela aceitação pelo condomínio do direito da apelada à utilização das caves.

- Pelo contrário, confirma que cabe aos condóminos deliberar sobre o direito à utilização das caves e sobre a regulamentação da sua utilização, dadas as circunstâncias factuais já sobejamente explanadas.
- O direito dos condóminos à aquisição por usucapião dos lugares de estacionamento que ocupam é questão cuja apreciação teria que ser feita com base em direitos efectivos dos condóminos lesados.
- Contudo, a posse efectiva desses lugares pelos condóminos não pode deixar de ser impeditiva da procedência do pedido contra a apelante.
- Pelo exposto, e face à factualidade provada, não pode o pedido formulado deixar de improceder quanto à aqui apelada.
- Deve revogar-se a decisão proferida, na parte em que condenou a apelante no reconhecimento do direito à apelada à utilização das garagens e à entrega das respectivas chaves.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

2. Em 1ª instância, foi dada como provada a seguinte matéria factual :

- 1) A A. celebrou com Euro L..., SA, o acordo escrito, denominado compra e venda, locação financeira com fiança, cuja cópia foi junta como doc. 1 da petição inicial e se dá por reproduzido, nos termos do qual foi locada à A. a fracção autónoma designada pela letra N da parcela B, correspondente ao rés-do-chão, destinado a armazém, escritório ou comércio, do prédio urbano sito na Rua Francisco..., n°s ... a ...e ... a..., freguesia de..., concelho de Lisboa, inscrito na respectiva matriz sob o art. ...e descrito na ...CRP de Lisboa sob o n° ... da freguesia de ...(al. A).
- 2) Encontra-se registada a transmissão da fracção autónoma identificada em A) para a BPI L..., SA, por transferência global de património e fusão, nos termos que constam do doc. 2 da petição inicial que se dá por reproduzido (al. B).
- 3) No título constitutivo de propriedade horizontal do prédio identificado em A), cuja cópia foi junta como doc. 3 da petição inicial que se dá por reproduzido, são comuns a todas as fracções, com exclusão das fracções D1, D2, D3 e D4 da parcela A e J1, J2, J3 e J4 da parcela B, a cave e a sub-cave que integram o edifício, destinadas a estacionamento, com as diversas rampas e escada de acesso entre elas e à via pública, incluindo todo o espaço das entradas localizado no rés-do-chão (al. C).
- 4) Nas caves em causa foram desenhadas divisórias para estacionamento individual (al. D).
- 5) Não se prevendo qualquer lugar destinado à fracção da A. (al. E).
- 6) Não foi permitido à A. o estacionamento de viaturas em qualquer outro espaço das caves, desde 14/12/95 (al. F).

- 7) Em reunião da Assembleia Geral de condóminos realizada no dia 26/6/96, a A. reclamou o direito a um lugar de estacionamento (al. G).
- 8) Discutida a questão foi deliberado por maioria proceder à redistribuição dos lugares de garagem, constituindo-se um grupo de trabalho com esse fim (al. H).
- 9) Mais se deliberou que, caso não houvesse possibilidades de aumentar os lugares de estacionamento, a assembleia deveria reunir novamente (al. I).
- 10) Em reunião da assembleia geral de condóminos de 14/5/99 foi apresentada a proposta de fixar um lugar de estacionamento, destinado à fracção da A., na parte final da rampa de acesso do piso 1 para o piso 2, na parte interior da curva (al. J).
- 11) Tal proposta foi recusada, continuando a A. a ser privada da utilização das garagens e de aí estacionar viaturas (al. K).
- 12) À A. não foi concedida chave para a entrada das garagens (al. L, dos factos assentes).
- 13) Na sequência da deliberação aludida em H) e I) foi efectuada uma experiência de estacionar um veículo na parte interior da curva da parte final da rampa de acesso do piso 1 para o piso 2 (ponto 1).
- 14) A A. tem cinco viaturas ao seu serviço (ponto 2).
- 15) No local do prédio identificado em A) o estacionamento na via pública é difícil (ponto 3).
- 16) A A. presta serviços de assistência informática (ponto 4).
- 17) O que implica operações de carga e descarga de material (ponto 5).
- 18) Por vezes não é possível parar no local (ponto 6).
- 19) Por isso os funcionários da A. carregam o material pela rua e por longas distâncias (ponto 7).
- 20) Em virtude da impossibilidade de estacionamento os funcionários da A. levam as viaturas para casa com despesas para a A. (ponto 8).
- 21) A mesma dificuldade de estacionamento se depara a clientes e fornecedores da A. (ponto 9).
- 22) Desde 14/12/1995 até à data da instauração da presente acção o valor médio de um estacionamento no local referido em A), em condições similares à do condomínio R., é de € 77,89 mensais (ponto 10).
- 23) No prédio referido em A) os estacionamentos estão identificados com a fracção a que se encontram afectados (ponto 11).
- 24) Encontram-se efectuadas demarcações desde a data da conclusão do prédio (ponto 12).
- 25) A cave e sub-cave, destinadas a estacionamento, encontram-se totalmente preenchidas com lugares de estacionamento, não havendo espaço físico para estacionamento de mais viaturas (ponto 15).

26) Situação existente há mais de 20 anos e que se mantém actualmente (ponto 16).

27) Na assembleia de condóminos realizada no dia 26/6/96, os condóminos pronunciaram-se no sentido de que a A. ou o proprietário da fracção N não tinha direito a qualquer lugar na garagem, porque no decurso de mais de 20 anos nunca tinham participado nas despesas de conservação e manutenção da garagem, nunca tinham estacionado qualquer viatura na garagem e o estacionamento não dispõe de espaço para mais lugares de estacionamento (ponto 18).

28) Deliberaram os condóminos proceder à redistribuição dos lugares de garagem, criando um grupo de trabalho para estudar a sua viabilidade e caso não fosse possível aumentar o número de lugares, o assunto seria de novo discutido em assembleia geral (ponto 19).

29) Para decidir o assunto de forma a satisfazer as necessidades dos condóminos com direito a estacionamento (ponto 20).

30) A proposta para estacionamento apresentada pela A. na assembleia de 14/5/99 foi recusada, tendo o condómino do 8ºH do nº..., Eng. C...., feito constar, como declaração de voto, que votou contra por não achar reunidas as informações necessárias para a resolução (ponto 25).

31) A cave e sub-cave do prédio identificado em A) destinavam-se a estacionamento de viaturas ligeiras (ponto 26).

32) As garagens têm acesso directo ao interior do prédio, onde estão localizadas as fracções habitacionais (ponto 27).

33) As fracções do prédio identificado em A) que são destinadas ao comércio têm acesso directo à via pública (ponto 28).

34) A fracção G) do prédio identificado em A), também destinada ao comércio, não tem, nunca teve, nem reclama qualquer direito a estacionamento (ponto 29), da base instrutória).

3. Nos termos dos arts. 684º, nº3, e 690º, nº1, do C.P.Civil, o objecto do recurso acha-se delimitado pelas conclusões do recorrente.

A questão a decidir centra-se, pois, primacialmente, na apreciação do direito, reclamado pela A., à utilização do espaço, destinado a estacionamento, do prédio em causa.

Dispõe o art. 1421º, nº2 d), do C.Civil que, nos edifícios sujeitos ao regime de propriedade horizontal, se presumem comuns as garagens e outros lugares de estacionamento.

Estabelecendo, no caso, o respectivo título constitutivo serem comuns a todas as fracções do prédio - com exclusão das fracções D1, D2, D3 e D4 da parcela A e J1, J2, J3 e J4 da parcela B - a cave e a sub-cave, destinadas a

estacionamento, com as diversas rampas e escada de acesso entre elas e à via pública, incluindo todo o espaço das entradas localizado no rés-do-chão.

Não constando a mesma das expressamente excluídas, não oferece dúvida que a compropriedade do espaço destinado a estacionamento (art. 1420º, nº1, C.Civil) se estende à fracção da qual a A. é locatária - não sendo, pois, lícito, à administração do condomínio ou aos demais condóminos, impedi-la de, desse espaço igualmente usufruir.

E assente, por decisão já transitada em julgado, a legitimidade da administração para ser demandada neste processo, inquestionável se torna, assim, a condenação daquela a reconhecer o respectivo direito à utilização do referido estacionamento.

Não tendo sido eles parte na acção, não reveste, naturalmente, tal decisão a virtualidade de vincular os demais condóminos, individualmente considerados. As questões a tal respeito suscitadas serão, assim, apenas pertinentes em sede de execução, ou em eventual acção contra aqueles proposta - não cabendo a sua apreciação no objecto do presente recurso.

Não obstante, mostra-se a matéria factual dada como provada insuficiente para fundamentar o pedido indemnizatório formulado pela A.

“A mera privação (de uso) do prédio esbulhado, impedindo, embora, o possuidor do gozo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição (nos termos do artigo 1305º do Código Civil) só constitui dano indemnizável se alegada e provada, por aquele a frustração de um propósito, real, concreto e efectivo de proceder à sua utilização, os termos em que o faria e o que auferiria, não fora a ocupação-detenção, pelo lesante” (ac. STJ, de 10/7/2008, in www.dgsi.pt - SJ20080710021791).

No caso, pese embora a prova aos mesmos respeitante, claramente se não demonstrou a existência do necessário nexó de causalidade entre a privação da utilização da aludida parte do edifício e os danos por aquela invocados. Concluindo-se, como decidido, pela inexistência dos pressupostos do dever de indemnizar, de igual modo terão, assim, de improceder as alegações a tal atinentes.

4. Pelo acima exposto, se acorda em negar provimento a ambos os recursos, confirmando-se integralmente a decisão recorrida.

Custas pelos apelantes.

18.12.2008

(Ferreira de Almeida - relator)

(Silva Santos - 1º adjunto)

(Bruto da Costa - 2º adjunto)