

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 8211/2007-8

Relator: SALAZAR CASANOVA

Sessão: 29 Novembro 2007

Número: RL

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO

ARRENDAMENTO

OBRAS DE CONSERVAÇÃO ORDINÁRIA

Sumário

I - O proprietário pode acordar com o arrendatário que fiquem a cargo deste obras de conservação ordinária no local arrendado (artigos 11.º, 12.º e 120.º do R.A.U, caso em que o locatário responde pelos danos nos termos do artigo 492.º/1 e 2 do Código Civil

II- As canalizações, sejam interiores ou exteriores, designadamente um tubo de ligação do lava-loiças ao sistema geral de escoamento, configuram obra a que se refere o artigo 492.º/1 do Código Civil

III- O ónus da prova do vício de construção ou defeito de conservação cabe ao lesado (artigo 342.º/1 do Código Civil) preenchendo-se tal ónus em determinados casos por via de presunção judicial que permite inferir a vetustez do edifício ou obra, a carecer de conservação, a partir do próprio dano ocorrido como sucede quando se dá o ruir de obra.

IV- A lei não consagra um regime de responsabilidade objectiva e, por isso, pode ser ilidida a presunção de culpa do artigo 492.º/1 do Código Civil o que sucede quando, presumido o bom estado de manutenção do imóvel arrendado (artigo 1043.º/2 do Código Civil) por todos aceite, se constata que o dano se verificou pouco mais de dois anos decorridos desde a entrega, o que inculca a natureza súbita e imprevista da ruptura, não sendo, em tais circunstâncias, exigível ao locatário a sua substituição por tal não se afigurar necessário nem justificável.

S.C.

Texto Integral

Acordam no Tribunal da Relação de Lisboa:

1. Companhia de Seguros, SA demandou a I. [...] pedindo a sua condenação no pagamento de € 137.766,41 com juros desde a citação até integral pagamento, valor dos danos pagos à sua segurada (€ 130.636,86) e juros vencidos (€7.129,55) causados por infiltração de água proveniente do andar de que a ré é arrendatária.

2. Alegou a A. que a ré não mantinha o locado em bom estado de utilização, não promoveu a manutenção das canalizações da fracção que ocupava, não manteve a canalização de água em bom estado de conservação.

3. Mais alegou a A. que no dia 28 de Fevereiro de 2004 ocorreu uma ruptura na canalização de ligação do lava-loiças da cozinha que originou infiltrações de águas que passou a escorrer para o local destinado pela sua segurada à arrumação de “stocks” e mercadorias, o que originou prejuízos no montante indicado.

4. A acção foi julgada improcedente.

5. Desta decisão interpôs recurso a A.

6. Quanto à matéria de facto, a recorrente considera que deve ser dado como provado o quesito 1º (“ a Ré não manteve a canalização de água em bom estado de conservação, nomeadamente não promoveu quaisquer obras de manutenção da canalização da cozinha”) e devem julgar-se não provados os quesitos 16º e 18º (“ o imóvel onde ocorreu o sinistro tem mais de 200 anos”, “ o referido imóvel encontra-se em deficiente estado de conservação

7. Sustenta a recorrente que não se pode considerar que a ruptura tenha ocorrido na canalização do edifício, pois houve apenas ruptura num tubo de ligação entre o lava-loiças e o sistema geral de escoamento, tubo visível e acessível à inquilina. Assim sendo, não estamos face a um dano da “ obra” a que alude o artigo 492.º/1 do Código Civil.

8. Se estivesse em causa uma ruptura na canalização geral do edifício ou de uma sua fracção, o responsável pela conservação é o proprietário, mas não sendo esse o caso tal responsabilidade incumbe ao arrendatário, única pessoa que conhece o estado em que o tubo se encontra.

9. Na sentença recorrida afastou-se a responsabilidade da réu/arrendatário com o argumento de que a responsabilidade pela conservação do imóvel compete ao proprietário, cabendo ao locatário a responsabilidade pelos danos que resultarem de uma sua utilização imprudente do locado. Ora, não sendo este o caso, a ré não pode ser condenada à luz do artigo 492.º/1 do Código Civil.

10. A recorrente, apesar de sustentar que não estamos diante de dano