

Tribunal da Relação de Lisboa
Processo nº 0068716

Relator: MARTINS RAMIRES

Sessão: 07 Julho 1994

Número: RL199407070068716

Votação: UNANIMIDADE

Meio Processual: APELAÇÃO.

Decisão: CONFIRMADA A DECISÃO.

SUBLOCAÇÃO

CADUCIDADE

INDEMNIZAÇÃO

PRESCRIÇÃO

RESTITUIÇÃO DE POSSE

Sumário

I - A atribuição de natureza pessoal ao direito do locatário (da qual apenas lhe pode resultar a qualidade de possuidor precário) não lhe confere uma defesa possessória mais ampla (sem limite temporal) que a reconhecida aos próprios possuidores em nome próprio (que têm de exercer a defesa do seu direito no prazo de um ano sobre o facto do esbulho e ainda que este perdure).

II - A legitimidade do locatário para a instauração de acção possessória só lhe é facultada, inclusivamente contra o locador, não propriamente nas vestes de locatário, mas na qualidade de detentor; não sendo a detenção, poderá o locatário, obviamente, pedir a condenação do senhorio no cumprimento do contrato, mas não terá legitimidade para dirigir contra este uma acção possessória.

III - O sublocatário que, ilícitamente, for privado da coisa, pode usar, mesmo contra o proprietário - senhorio, dos meios facultados ao possuidor, com sujeição, porém, ao prazo de caducidade estabelecido no art. 1282 do Código Civil.

IV - A eventual responsabilidade do proprietário - senhorio em relação ao subarrendatário tem sempre natureza extracontratual e o respectivo direito de indemnização prescreve no prazo previsto no artigo 498 do Código Civil.

Texto Integral

Acordam na Relação de Lisboa:

Sallaty, Lda - Exploração e Administração de Cinemas intentou em 91/07/09 no

Tribunal Cível da comarca de Lisboa, onde foi distribuída ao 2 Juízo - 3 Secção, acção com processo especial de restituição de posse contra (A).
Alega em resumo:

1. ser a A., desde 1953, subarrendatária do prédio urbano, actualmente propriedade da Ré, sito em Lisboa nas Ruas (K) e da (W), no qual está instalado um estabelecimento de espectáculos: o Éden Cine;
2. ter este sido encerrado, em Junho de 1976, para obras de segurança e de beneficiação, por determinação da Direcção dos Serviços de Espectáculos;
3. ter a Ré, em 28 de Agosto de 1981 - nessa altura ainda não sendo proprietária do imóvel indicado em 1 supra, mas sim do prédio com ele confinante -, quando a A. já despendera cerca de 700000 escudos em parte dessas obras, construído ou mandado construir uma parede, que separou do edifício (onde se encontra instalado o Éden Cine) uma parcela onde estavam instalados a sala de fumo, casa de banho e bar, que se situavam num logradouro contíguo afecto ao cinema e que faz parte do objecto do arrendamento e do subarrendamento e ter ainda a Ré, na mesma data, erguido ou mandado erguer uma parede de tijolo no próprio local de acesso ao cinema, no vão entre as portas de entrada;
4. ter-se a A. oposto sempre e veementemente ao levantamento de tais paredes, que nunca aceitou, e recusar-se a Ré a demoli-las;
5. estar a A., em consequência das referidas obras efectuadas pela Ré e por culpa exclusiva desta, impossibilitada de reabrir o cinema, o que vem causando à A. despesas de manutenção (500000 escudos) e de rendas (449700 escudos desde Janeiro de 1981 a Dezembro de 1990) e prejuízos (9500000 escudos nos anos de 1982 a 1990) tudo no valor total de 1044700 escudos; e pede: deve a Ré ser condenada a restituir à A. a parte do prédio esbulhada e ser condenada a levantar as obras que efectuou e a pagar à A. Sallaty, a título de indemnização, a quantia de 1044700 escudos e juros vincendos.

A Ré contestou excepcionando a caducidade do direito à acção de restituição de posse e a prescrição do direito à indemnização peticionada e impugnando que a A. se tivesse oposto ao levantamento das paredes e que destas tivesse resultado qualquer prejuízo para a A.

Houve resposta da A., na qual esta sustenta a improcedência das excepções. Após tentativa de conciliação, que se gorou, foi proferido saneador, que julgou procedentes as arguidas excepções e absolveu a Ré de todos os pedidos. Inconformada, apelou a A., que em mui douta alegação formula as seguintes conclusões:

I - A acção possessória de que a ora Apelante deitou mão enquadra-se no âmbito do direito de gozo, que lhe assiste, sobre a coisa locada;

II - Ao senhorio, a ora Apelada, cabe assegurar ao locatário o gozo da coisa

para os fins a que esta se destina, nos termos do artigo 1031, alínea b) do Código Civil;

III - Sendo o contrato de arrendamento um contrato jurídico de prestações continuadas não pode o exercício da prestação principal ficar dependente de uma actuação por parte do locatário, no curto prazo de um ano, para reaver do locador a coisa locada;

IV - Até porque a posição do senhorio neste contrato não é passiva mas activa, tão como o Código Civil claramente prescreve no artigo 1031;

V - Assim sendo, a posse da coisa para concretização prática do contrato é uma exigência legal sob pena de ser esvaziado o seu conteúdo;

VI - Pelo que o prazo de caducidade terá de ter em atenção que o esbulho é continuado e se renova continuamente;

VII - Por outro lado, a ocupação ilícita do logradouro, que fazia parte do contrato de arrendamento, embora tendo sido feita quando a Apelada ainda não era proprietária do imóvel, não impede que esta incorra em responsabilidade contratual;

VIII - Na verdade, no momento em que a Apelada adquiriu aquele imóvel ficou "ex lege" subrogada nos direitos e deveres de locadora, nos termos do artigo 1057;

IX - Pelo que, a partir daquele momento, ficou obrigada a cumprir o contrato de arrendamento, contrato sinalagmático, em que "há entre as prestações das partes um anexo de interdependência ou de causalidade dialéctica" (Pinto Furtado, op. cit. - Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos - p. 179);

X - E. se não o cumpriu, nos termos em que estava vinculada, é evidente que assiste à Apelada o direito de haver a correspondente compensação pecuniária pelos prejuízos daí decorrentes, nos termos dos artigos 562 e 798 do Código Civil;

XI - O pedido de indemnização, não se encontrando decorrido o prazo de vinte anos fixado no artigo 309 do Código Civil, mantém-se pelo que sem que haja decorrido prazo prescricional porque à ora Apelante assiste o direito de ver ressarcidos os prejuízos decorrentes da violação do contrato de locação;

XII - Ao julgar como o fez, a sentença recorrida violou, entre outros, os artigos 309, 562, 798, 1022, 1023, 1025, 1031, 1037 e 1057 todos do Código Civil. Em não menos douta contra-alegação, a Apelada defende a confirmação da decisão recorrida.

As questões suscitadas no presente recurso:

A - A caducidade do direito à acção possessória

B - A prescrição do direito à indemnização

Antes, porém, de entrar na apreciação de cada uma destas questões, cumpre fixar a matéria factual relevante, que apresenta-se como se segue: a) A Ré (A)

é, desde Fevereiro de 1984, proprietária do prédio urbano situado em Lisboa nas Ruas (K) e da (W); b) Em tal prédio está instalado um estabelecimento de espectáculos: o Éden Cine; c) O Éden Cine encontra-se encerrado desde Junho de 1976, altura em que foi fechado para obras de segurança e de beneficiação, por determinação da Direcção dos Serviços de Espectáculos; d) Em 28 de Agosto de 1981, data em que ainda não era proprietária do imóvel em questão mas sim do prédio com ele confinante, a Ré construiu ou mandou construir duas paredes, uma no logradouro adjacente ao edifício (separando o cinema da sala de fumo, casa de banho e bar situados numa parcela desse logradouro) e outra no vão entre as portas de entrada no local de acesso ao cinema; e) A A., intentou contra a Ré, em 91/07/09, acção com processo especial de restituição de posse na qual, alegando em essência ser, desde 1953, subarrendatária do prédio identificado em a), arrendado à sociedade Filmes Castello Lopes., Lda, e o mais que vem resumido nos números 1 a 5 supra, pede a restituição da parte do prédio esbulhada, com o levantamento das obras efectuadas e a condenação da Ré no pagamento de indemnização para ressarcimento dos prejuízos sofridos em consequência do esbulho.

Definida, assim, a matéria factual, cumpre passar a apreciar e decidir as duas mencionadas questões, suscitadas no presente recurso.

A - A caducidade do direito à acção possessória:

A lei - art. 1037 n. 2, do Código Civil, Código a que respeitarão os artigos que vieram a ser mencionados sem indicação do respectivo Diploma - confere ao locatário (neste incluído o subarrendatário como locatário do arrendatário) os meios facultados ao possuidor nos artigos 1276 e seguintes.

Não interessa, por isso e salvo o devido respeito, discutir aqui e tomar aqui posição sobre se o locatário (ou o sublocatário) é titular de um autêntico direito real (de posse) sobre o locado, de um direito de gozo de natureza real ou, pelo contrário, se se trata de um direito de crédito, obrigacional, de um direito de gozo de natureza pessoal, um direito pessoal de locação, tese esta última defendida brilhantemente pela Apelante na sua mui douta alegação como é, aliás, timbre do seu Ilustre Patrono.

Com efeito, quer se veja na norma do citado artigo 1037 n. 2 o reconhecimento dos locatários (e sublocatários) como verdadeiros possuidores - na sequência da tese realista defendida v. g. por Paulo Cunha, Direitos Reais (ed. policopiada-1950) pág. 227 e segs, Luis Pinto Coelho, Direitos Reais (ed. policopiada-1954) pág. 127, Dias Marques, Direitos (ed. 1960) pags. 25 e 137 e segs., Oliveira Ascensão, Direitos Reais (ed. 1971) pags 519 e segs., Menezes Cordeiro, Direitos Reais (ed.

1979) II pags. 938 e segs. - quer consideremo-la mera atribuição analógica dos efeitos da tutela possessória a meros detentores ou possuidores precários (em

nome alheio), como é sustentado por Pinto Furtado, Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos pág. 302, como consequência da adesão deste à tese personalista seguida entre outros por Galvão Telles, Contratos Civis "in" BMJ 83 (Fev./1959) pags. 144 a 146, Pinto Loureiro, Tratado de Locação (ed. 1946) vol. I págs. 149 a 174, Gomes da Silva, Curso de Direitos Reais (ed. policopiada-1957), Pires de Lima e Antunes Varela, Código Civil Anotado vol. II pág 331, Manuel Henrique Mesquita, Direitos Reais (ed. policopiada-1967) pág. 54, Vaz Serra "in" RLJ 100 pág. 203, Pereira Coelho, Arrendamento (ed. policopiada-1986/87) págs. 16 a 21 e Manuel Januário Gomes, Constituição da Relação de Arrendamento Urbano (ed. 1980) pág. 123 - sempre o regime da defesa, do seu direito de sublocatária, de que a A. jogou mão: a acção de restituição de posse seria necessariamente o regulado nos artigos 1276 e seguintes do Código Civil como o comando do citado artigo 1037 n. 2 impõe. E, conseqüentemente, utilizando a A., como meio de defesa, a acção possessória, obviamente fica sujeita ao prazo de caducidade estabelecido pela Lei - art. 1282 - para este tipo de acções.

Aliás, e salvo o muito respeito que nos merece a opinião expendida na alegação da Recorrente, não vemos que a atribuição da natureza pessoal ao direito do locatário (da qual apenas pode resultar-lhe a qualidade de possuidor precário) possa conferir uma defesa possessória mais ampla (sem limite temporal) que a reconhecida aos próprios possuidores em nome próprio (que têm de exercer a defesa do seu direito no prazo de um ano sobre o facto do esbulho e ainda que este perdure).

E contra a posição da Recorrente, no ponto em que faz derivar directamente da relação locatícia - senhorio/inquilino - o direito da A. exigir da Ré (senhoria) a entrega do prédio, cumpre recordar aqui a palavra autorizada de Pinto Furtado, citado, aliás, bastas vezes pela Recorrente na sua doutíssima alegação (inclusive na conclusão IX) e já supra mencionado como defensor da tese personalista do direito de locatário, que sobre a questão em apreço do uso das acções possessórias pelo locatário adverte, no seu Curso de Direito dos Arrendamentos Vinculísticos, págs. 302 e 303, que a legitimidade do locatário para a instauração de acção possessória só lhe é facultada, inclusivamente contra o locador, não propriamente nas vestes de locatário, mas na qualidade de detentor. E concretiza este Autor (ibidem): "Não tendo a detenção, poderá (o locatário) obviamente pedir a condenação do senhorio no cumprimento do contrato (artigo 817 CC); não terá é legitimidade para dirigir contra este uma acção possessória".

Acresce que, na hipótese sub judice e conforme vem articulado pela própria A. na acção, a ora Apelante não é locatária, mas sim subarrendatária. Ora, se é certo que a A., em Fevereiro de 1984, com a aquisição da

propriedade do prédio em que está instalado o Éden Cine, sucedeu nos direitos e obrigações do (primitivo) locador (conf. art. 1057), menos certo não é que a A., como subarrendatária, e a R., como locadora, são sujeitos que são partes em negócios jurídicos distintos.

É entendimento supomos que pacífico, abonado v. g. pela opinião abalizada de Pereira Coelho, Arrendamento cit. pág. 229/230, que, não obstante as exceções das disposições dos artigos 1063 e 1103, "(...) o contrato de subarrendamento é para o senhorio res inter alios, não produzindo em relação a ele quaisquer efeitos".

E se Pedro Romano Martinez, O Subcontrato (ed. 1989), págs. 156 e segs., pondo em causa a tradicional doutrina da relatividade dos contratos no domínio da subcontratação, avança que "em virtude da ligação (resultante daquelas exceções) existente entre o locador e o sublocatário, poderá dizer-se que a sublocação tem simultaneamente, uma eficácia interna e uma eficácia externa", correspondendo a eficácia interna à relação entre o sublocador e o sublocatário e a eficácia externa à relação entre o sublocatário e o locador, certo é, porém, que essa eficácia externa não opera propriamente ex vinculo e sim ex lege; e, como acaba por reconhecer este Autor, loc. cit., apesar de na subcontratação estabelecer-se nas relações entre os sujeitos uma ligação entre os extremos (no caso em apreço entre o proprietário -senhorio e o subarrendatário) tal ligação não lhes confere a qualidade de parte.

Não são, pois, oponíveis pela Apelante (subarrendatária) à Apelada (locadora) - mas apenas por aquela à sublocadora - os direitos e deveres que procedem do contrato de subarrendamento, em relação ao qual a Apelada é terceira.

Por conseguinte, a defesa do direito ao gozo do prédio em que está instalado o Éden Cine pela Apelante face à Apelada só pela acção possessória facultada pelo artigo 1037 n. 2 seria possível.

Assim, tem aqui plena aplicação o preceito do art. 1282, segundo o qual a acção de restituição de posse caduca se não for intentada dentro do ano subsequente ao facto da turbação ou do esbulho, ou ao conhecimento dele quando tenha sido praticado a ocultas.

E como o esbulho, segundo a própria versão da Apelante, consistiu na construção de duas paredes em 28 de Agosto de 1981 (facto ostensivo, que de forma alguma pode considerar-se praticado a ocultas e ocorrido quase dez anos antes da instauração da acção) é óbvio ter caducado o direito à acção possessória, como foi decidido no douto saneador sentença.

Improcede, conseqüentemente, esta primeira questão.

B - A prescrição do direito à indemnização:

Pretende a Apelante, na sua douda alegação, fundar o direito à indemnização,

que peticiona, no incumprimento, por parte da Ré, ora Apelada, da prestação a que, como locadora, esta estaria contratualmente vinculada. E aponta, assim, como prazo prescricional o prazo ordinário de vinte anos, ainda não decorrido. Não podemos, porém, deixar de ter presente que, na acção, a A., ora Apelante, invocou - em relação ao prédio de cujo gozo diz ter sido privada por facto imputável à Ré com os consequentes prejuízos de que pretende ser ressarcida - unicamente a qualidade de subarrendatária, sendo locatária sublocadora a sociedade Filmes Castello Lopes, Lda.

Como assim, e pelo que já exposto ficou, ainda que a R., ora Recorrida, tivesse adquirido - é certo que posteriormente ao esbulho, na própria versão da A. - a propriedade do imóvel arrendado/subarrendado, sucedendo deste modo na posição de locadora, não existe nem à data do esbulho nem posteriormente vínculo negocial entre A. e R. do qual possa fazer-se derivar a responsabilidade contratual invocada pela Apelante na sua douta alegação. Consequentemente, fonte da indemnização peticionada apenas pode ser a responsabilidade civil extracontratual fundada na norma do artigo 483.

Ora, o respectivo direito de indemnização prescreve, como foi decidido no saneador-sentença recorrido, no prazo de três anos a contar da data em que o lesado teve conhecimento do direito que lhe compete - cfr. artigo 498 n. 1 - prazo este que há muito se mostra transcorrido.

Improcede, pois, também esta segunda questão.

Em suma:

A. O sublocatário que (ilicitamente) for privado da coisa pode usar, mesmo contra o proprietário-senhorio, dos meios facultados ao possuidor com sujeição, porém, ao prazo de caducidade estabelecido no artigo 1282 Código Civil.

B. A eventual responsabilidade do proprietário-senhorio em relação ao subarrendatário tem sempre natureza extracontratual e o respectivo direito de indemnização prescreve no prazo previsto no artigo 498 do CC.

Termos em que acorda-se em julgar improcedente a apelação e em confirmar o douto saneador-sentença recorrido.

Custas pela Apelante.

Lisboa, 7 de Julho de 1994.