

## TRIBUNAL DA RELAÇÃO DO PORTO | CÍVEL

Acórdão

Processo

9427/09.1TBVNG-A.P1

Data do documento

16 de abril de 2012

Relator

Augusto De Carvalho

### DESCRITORES

Arrendamento > Despejo > Reconvenção > Enriquecimento sem causa > Prescrição

### SUMÁRIO

A remissão que, relativamente às benfeitorias úteis, o n.º 2 do artigo 1273.º faz para o regime do enriquecimento sem causa vale apenas para o cálculo do montante indemnizatório, sendo inaplicável a regra prescricional do artigo 482.º.

## TEXTO INTEGRAL

Apelação n.º 9427/09.1TBVNG-A.P1

Acordam no Tribunal da Relação do Porto

B... intentou a presente acção declarativa, com processo sumário, contra C... e D..., pedindo a condenação destes a reembolsá-lo das despesas que teve com a realização das obras de conservação ordinária autorizadas pela Câmara Municipal ..., no valor de €3.222,78, acrescido dos juros moratórios, à taxa legal a contar da citação; a condenação dos mesmos ao pagamento da indemnização das benfeitorias urgentes, necessárias e úteis que realizou no locado, no valor de €5.925,00, acrescido dos juros moratórios, à taxa legal a contar da citação.

Na contestação, os réus deduziram a excepção peremptória da prescrição do direito à indemnização referente às obras e benfeitorias invocadas pelo autor no locado.

Alegam, para tanto, que decorreram mais de três anos desde a citação do ora autor, ocorrida em 16.3.2005, no âmbito da acção de despejo em que era réu e que correu termos sob o n.º 2146/05 do 6.º juízo cível de V.N. de Gaia. Para além disso, naquela acção de despejo que os aqui réus, então autores, lhe moveram, sempre o arrendatário (o aqui autor) poderia e deveria ter deduzido, em reconvenção, o seu direito a benfeitorias ou a uma indemnização, o que não fez.

No que se refere às benfeitorias, por estas não estarem devidamente fundamentadas, defendem os réus o decaimento do pedido de indemnização.

Na resposta, o autor alega que o direito à indemnização pelas obras e benfeitorias levadas a cabo no locado não se encontra prescrito, porquanto, tal direito está em condições de ser exercido quando o contrato de arrendamento for resolvido, o que só sucedeu em 18.6.2007.

Foi proferido despacho saneador, no qual se julgou improcedente a excepção peremptória de prescrição. No que respeita à questão de mérito, referiu-se que a mesma «é de facto e de direito, mas o seu conhecimento carece de produção de prova, pelo que se determina o prosseguimento dos autos para produção de prova».

Inconformados, os réus recorreram para esta Relação, formulando as seguintes conclusões:

A) O autor recorrido intentou a presente acção de condenação em 16 de Outubro de 2009, tendo aí reclamado dos réus apelantes o valor global de €9.147,78, a título de obras de conservação e benfeitorias alegadamente efectivadas num imóvel que lhe havia sido arrendado por estes recorrentes.

B) Em 2 de Novembro de 2009, os então réus, ora apelantes, apresentaram a sua contestação, tendo aí invocado, entre outras coisas, a prescrição do direito do autor accionar os réus, bem como e ainda excepção peremptória, no que se refere às benfeitorias, por estas não estarem devidamente descritas e fundamentadas pelo autor, aqui apelado, na petição inicial, o que implicaria, desde logo, o decaimento do pedido de indemnização formulado a título de benfeitorias por este apelado.

C) Por duto despacho de 7 de Setembro de 2010, o tribunal a quo julgou improcedente a arguida excepção peremptória da prescrição do direito à indemnização referente às obras e benfeitorias alegadamente efectivadas pelo ora recorrido no locado aqui em questão,

D) Por entender que o prazo de três anos previsto no artigo 482º do C. Civil (instituto do enriquecimento sem causa) se conta da data do trânsito do duto Acórdão da Relação do Porto (de 18/06/2007) que decretou a resolução do contrato de arrendamento, e não, como defendem os apelantes, da citação do aqui apelado para os termos da acção de despejo (processo Nº 2146/05) que correu os seus termos no 6.º Juízo Cível do Tribunal Judicial de Vila Nova de Gaia.

Sucedem porém, e desde logo, que

E) Embora os recorrentes tenham invocado duas excepções peremptórias diversas, a verdade é que o tribunal a quo, naquele duto despacho saneador (Ref.ª n.º 11958370), apenas se pronunciou quanto à prescrição do direito de accionar os réus apelantes,

F) O que serve por dizer que a Meritíssima Juiz a quo não se pronunciou sobre questões de que não podia deixar de se pronunciar (omissão de pronúncia), pois que aquele duto despacho nada refere quanto à segunda excepção também invocada pelos recorrentes.

G) Não tendo, por um lado, a Meritíssima Juiz a quo relegado, nos termos do estatuído no artigo 510º, n.º 4, a contrario, do C.P.C., o conhecimento dessa matéria (excepção peremptória) para a sentença, e, por outro, não se tendo pronunciado sobre questões que deveria ter apreciado porque alegadas pelos então

réus na sua contestação, o douto despacho saneador aqui em análise é nulo, nos termos do estatuído pelo artigo 668º, nº 1, alínea d), do C.P.C.

H) Pelo que na procedência da invocada nulidade dever-se-á revogar aquele douto despacho saneador, substituindo-o por um outro onde o tribunal a quo se pronuncie também quanto à existência/procedência (ou não) daquela invocada excepção.

I) É de sublinhar, por relevante, que o autor, aqui apelado, procedeu à realização das obras de conservação e a suposto título de benfeitorias, sem que estivesse devidamente autorizado pelos apelantes senhorios, tendo ainda extrapolado (e muito) um orçamento apresentado pela própria Câmara Municipal ...,

J) O que serve por dizer que as obras, cuja indemnização é peticionada pelo autor, não foram autorizadas quer pelos seus senhorios quer pela própria Câmara Municipal ....

K) A lei consente que o locatário faça obras, conferindo-lhe o direito ao seu reembolso (art. 1036º do C.C.), sendo que o direito conferido por esta norma legal depende do facto dessas obras serem de tal modo urgentes que se não compadeçam com as delongas de um procedimento judicial, e de os locadores (os aqui recorrentes) se encontrarem em mora quanto à obrigação de fazer as aludidas reparações.

L) Para que os locadores apelantes se tivessem constituído em mora, seria necessário que tivessem sido interpelados pelo apelado, em termos imperativos, para realizar obras, com fixação de prazo para o efeito, e que tal prazo tenha decorrido sem que a obra tivesse sido concretizada, o que in casu não se verificou (ut artigos. 804.º n.º 2 e 805.º n.º 1 do CC).

M) E como o apelado não alegou que os apelantes se constituíram em mora no que concerne à pretensa obrigação de proceder às alegadas obras por si levadas a cabo no arrendado, fica desde logo excluída a possibilidade de fundar o seu alegado direito ao reembolso do custo de tais obras, no já antes citado artigo 1036º, nº 1, do C.C.

N) E em teoria, o recorrido ainda poderia ser “indemnizado” pelos montantes por si (supostamente) despendidos a título de reparações, nos termos do preceituado no artigo 1046º do C.C., ou seja, a título de benfeitorias realizadas no locado, até porque todas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa, se o forem, se consideram benfeitorias (ut artigo 216º, n.º 1, do C.C.),

O) O que serve por dizer que, como se está fora dos casos previstos no artigo 1036º do C.C., o apelado terá que ser equiparado ao possuidor de má fé, isto no que se refere ao suposto direito de indemnização pelas alegadas benfeitorias efectuadas no locado (ut artigo 1046º, n.º 1, do C.C.).

P) E como o apelado não pediu o levantamento das benfeitorias supostamente realizadas no imóvel aqui em análise, tendo ao invés peticionado uma indemnização a esse título, ter-se-á que aplicar in casu as regras do enriquecimento sem causa (vide artigos 1273º, n.º 1 e 2 e 473º do C.C.).

Q) Estatui o artigo 482º do C.C. que, e citámos, “o direito à restituição por enriquecimento prescreve no prazo de três anos, a contar da data em que o credor teve conhecimento do direito que lhe compete e da pessoa do responsável, sem prejuízo da prescrição ordinária se tiver decorrido o respectivo prazo a contar do enriquecimento”,

R) Sendo que, por princípio o início do prazo de prescrição só pode ter lugar quando o mesmo está em condições de ser exercitado (Manuel de Andrade in “Teoria Geral, II, pág. 448) (ut artigo 306º, n.º 1, 1ª parte, do C.C).

S) E tendo em consideração que o Código Civil adoptou o sistema objectivo quanto ao início do prazo de prescrição, ou seja, o início do prazo de prescrição do direito tem lugar quando o direito está em condições de ser exercitado (cf. Meneses Cordeiro, Tratado, I/t.IV/§80),

T) Torna-se evidente que apenas finda a relação contratual de arrendamento é que o locatário (o apelado) poderia exercer o respectivo direito ao levantamento das respectivas benfeitorias, isto quando as benfeitorias realizadas apenas dessem direito ao respectivo levantamento, o que nem sequer é alegado quanto mais peticionado pelo apelado na petição inicial.

U) Já assim não o será quando as despesas ou benfeitorias realizadas na coisa locada originem apenas um crédito, como será aqui o caso, o que significa que o prazo de prescrição para accionar este “crédito” começa a contar desde o momento em que este esteja em condições de ser exercido (o direito do crédito), o que serve por dizer que,

V) In casu, e ao contrário do que vem defendido no duto despacho saneador recorrido, o prazo que o apelado teria para accionar os apelantes iniciou-se no momento em que aquele foi citado (16/03/2005) para contestar os autos da pretérita Acção de Despejo (Processo n.º 2146/05.0TBVNG do 6.º Juízo Cível de V.N. Gaia), já que,

W) É incontestável, até pelo que dispõe o artigo 56º, nº 4, do RAU, que o arrendatário poderia e deveria ter deduzido, em reconvenção, o que não fez, o seu alegado direito a benfeitorias ou a uma indemnização (ut artigo 274º, n.º 2, alínea b), do C.P.C.).

X) No momento em que o apelado deu entrada da petição inicial, em 6 de Outubro de 2009, o suposto direito que este faria porventura jus já se encontrava prescrito há muito, pois que tendo sido este apelado citado para os termos da pretérita acção de Despejo em 16 de Março de 2005 a presente acção deveria ter dado entrada até 16 de Março de 2008, o que não sucedeu.

Y) E no reconhecimento/procedência da invocada prescrição, devem os apelantes ser absolvidos dos pedidos formulados pelo ora apelado.

Z) Violou-se pois e em suma no despacho saneador recorrido, por incorrecta interpretação e aplicação do direito, entre outras disposições, as previstas nos artigos 56º, nº 4, do RAU, 274º, nº 2, alínea b), 510º, nº 4, a contrario, e 668º, nº 1, alínea d), estes do C.P.C., bem como e, ainda, os artigos 216º, nº 1, 306º, nº 1 / 1.ª parte, 473º, 482º, 804º, n.º 2 e 805º, n.º 1, 1036º, 1046º, n.º 1, 1273º, nº 1 e 2, todos do C.C.

O apelado apresentou contra-alegações, concluindo pela confirmação do despacho saneador.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

Vejamos o teor do despacho recorrido:

«Considerando que foi intentada pelos réus contra o aqui autor acção de despejo em que tinha como causa de pedir, além do mais, as obras efectuadas no locado sem o consentimento do senhorio, e que a resolução do contrato de arrendamento foi declarada por sentença proferida a 8.1.2007 e confirmada pelo acórdão da Relação do Porto de 18.6.2007, e podendo o autor/locatário deduzir o pedido de reembolso das importâncias despendidas com as obras de reparações, quer por via de reconvenção, quer por via de

acção, o prazo de três anos previsto no artigo 482º do C.C. conta-se da data do trânsito da sentença que decretou a resolução do contrato de arrendamento.

Ora, não se sabe ao certo qual a data do trânsito da referida sentença, sabendo-se tão só que o acórdão proferido pelo Tribunal da Relação foi proferido em 18.6.2007, pelo que se conclui que a data do seu trânsito em julgado é posterior àquela data, de modo que os três anos terminariam em data nunca anterior a 18.6.2010. Tendo a presente acção sido intentada em 6.10.2009, não se mostra decorrido o prazo de três anos, não se encontrando prescrito o direito à peticionada quantia, a título de reembolso pelas alegadas obras de reparação urgentes e benfeitorias.

Improcede, assim, a arguida excepção peremptória de prescrição.

A questão de mérito é de facto e de direito, mas o seu conhecimento carece de produção de prova, pelo que se determina o prosseguimento dos autos para produção de prova».

São apenas as questões suscitadas pelos recorrentes e sumariadas nas respectivas conclusões que o tribunal de recurso tem de apreciar – artigos 684º, nº 3 e 685º-A, nº 1, do C. P. Civil.

As questões a decidir são as seguintes: nulidade do saneador, nos termos do artigo 668º, nº 1, alínea d), do C.P.C; excepção peremptória da prescrição do direito à indemnização pelas obras e benfeitorias, alegadamente efectuadas pelo autor no locado.

**I.** O artigo 668º, nº 1, alínea d), do C.P.C., dispõe que a sentença é nula, quando o juiz deixe de pronunciar-se sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento.

Esta nulidade traduz-se no incumprimento, por parte do juiz, do dever prescrito no nº 2 do artigo 660º do C.P.C., que é o de resolver todas as questões submetidas à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão esteja prejudicada pela solução dada a outras, e o de não poder ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento officioso de outras.

No que se refere às benfeitorias, alegaram os réus que estas não estavam devidamente descritas e fundamentadas na petição inicial, o que, no seu modo de ver, implicaria, desde logo, o decaimento do pedido de indemnização, no que se reporta a tais benfeitorias, supostamente efectuadas no locado.

Ora, no saneador não existe omissão de pronúncia sobre questões que devesse apreciar ou conhecimento de questões de que não podia conhecer, pois, naquele despacho, por falta de elementos, apenas se relegou para final o conhecimento de tal matéria. Aí se refere, nesse sentido, que «a questão de mérito é de facto e de direito, mas o seu conhecimento carece de produção de prova, pelo que se determina o prosseguimento dos autos para produção de prova».

Não ocorre, deste modo, a invocada nulidade do despacho saneador.

**II.** Da prescrição do direito à indemnização pelas obras e benfeitorias, alegadamente efectuadas pelo autor no locado.

A solução da questão reside na interpretação a dar ao artigo 56º, nº 3, do R.A.U., aprovado pelo Decreto-Lei nº 321-B/90, de 15 de Outubro, e que foi o diploma aplicado na acção que decretou a resolução do

contrato de arrendamento, no qual se alicerça o pedido da quantia, a título de reembolso pelas obras de reparação e benfeitorias.

Estabelece-se naquele preceito que «o réu, ao contestar, pode deduzir em reconvenção o seu direito a benfeitorias ou a uma indemnização».

Para a admissibilidade da reconvenção exige-se uma certa conexão ou relação entre o pedido aí formulado e o do autor.

E, como é unanimemente afirmado, na acção de despejo não são admissíveis pedidos reconventionais que não possam reportar-se à acção, por serem referentes a relações jurídicas de todo diversas da que nela se trata. Acórdãos da Relação do Porto, de 29/11/1983 e de 16/10/1986, CJ, respectivamente, Tomo 5, pág. 219, e Tomo 4, pág. 235.

Ou seja, o pedido de indemnização deduzido reconventionalmente pelo inquilino só será admissível se tiver por fundamento o contrato de arrendamento.

Não se questiona que o pedido de reembolso da quantia gasta com as obras de reparação e benfeitorias se encontra alicerçado na relação locatícia subjacente e, portanto, susceptível de ser deduzido reconventionalmente, à luz do artigo 274º, nº 2, alínea b), do C.P.C.

As divergências surgem, porém, no que respeita ao meio e momento processual em que tal pedido deve ser formulado: para os apelantes, obrigatoriamente, em reconvenção; para o despacho recorrido, secundado pelo ora autor/apelado, tal pedido não tem de ser, necessariamente, formulado em reconvenção, podendo o réu na acção de despejo optar por fazê-lo, separada e posteriormente, por via de acção.

Creemos que no nº 3 do citado artigo 56º do R.A.U. se concede ao réu em acção de despejo a mera faculdade de deduzir em reconvenção o seu direito a benfeitorias ou a uma indemnização, mas sem excluir que tal possa ser feito, como se disse, por via de acção.

É isso que, aliás, resulta da letra do preceito legal, quando refere que o réu, ao contestar, pode deduzir em reconvenção (...).

A razão de conceder ao réu em acção de despejo a faculdade de deduzir em reconvenção o seu direito a benfeitorias ou a uma indemnização reside no princípio da economia processual e visa possibilitar que naquela mesma acção, «cujo escopo é justamente a cessação ou extinção da relação jurídica locatícia se resolvam e dirimam todos os litígios ou conflitos surgidos entre locador e locatário em consequência do contrato de arrendamento, isto é, derivados da relação jurídica locatícia que reciprocamente os vincula». Acórdão da Relação do Porto, de 16.10.1986, CJ, Tomo IV, pág. 236.

De qualquer modo, o pedido reconventional do réu é sempre condicionado à procedência do pedido de despejo do autor. Se a acção for julgada improcedente, fica prejudicada a reconvenção fundada em despesas feitas com reparações no imóvel.

No mesmo sentido e no âmbito da acção de reivindicação, referem Pires de Lima e A. Varela que «o direito do possuidor à indemnização das benfeitorias necessárias e úteis só pode ser exercido quando o proprietário reivindica triunfantemente a coisa, sendo como que um contradireito relativamente à pretensão reivindicatória». Código Civil Anotado, Volume III, pág. 43.

Conclui-se, portanto, que o ora autor podia deduzir o pedido de reembolso das importâncias gastas com as

obras em causa, quer por via de reconvenção, quer por via de acção.

Quanto às benfeitorias úteis, se elas não puderem ser levantadas sem deterioração de coisa, o locatário apenas tem direito ao seu valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa – artigos 1036º, 1046º, nº 1, e 1273º do C.C.

É claro que o prazo de prescrição, podendo o pedido ser formulado por via de acção, se tem de contar da data do trânsito em julgado da sentença que decretou a resolução do contrato de arrendamento e, portanto, sabendo-se que o Acórdão da Relação do Porto que confirmou a sentença da 1ª instância foi proferido em 18 de Junho de 2007, tal prazo apenas começou a correr após esta data.

No despacho saneador recorrido considerou-se que era aplicável o prazo de prescrição de três anos previsto no artigo 482º do C.C. e que, por conseguinte, terminaria em data nunca anterior a 18 de Junho de 2010. «Tendo a acção sido intentada em 6 de Outubro de 2009, não se mostrava decorrido o prazo de três anos, não se encontrando prescrito o direito à peticionada quantia, a título de reembolso pelas alegadas obras de reparação urgentes e benfeitorias».

Mas, em nosso entender, a prescrição também nunca teria ocorrido, pois, o prazo previsto no citado artigo 482º é inaplicável ao direito de crédito peticionado.

Trata-se, como referem Pires de Lima e A. Varela, de «um direito de natureza creditória, sujeito, como tal, ao prazo ordinário de prescrição. A remissão que, relativamente às benfeitorias úteis, o nº 2 do artigo 1273º faz para o regime do enriquecimento sem causa vale apenas para o cálculo do montante indemnizatório, sendo inaplicável a regra prescricional do artigo 482º (neste sentido, acórdão do S.T.J., de 15 de Janeiro de 1981, BMJ nº 303, pág. 236 e seguintes)». Ob. cit., pág. 43.

Não se encontra, deste modo, prescrito do direito à indemnização pelas obras e benfeitorias que o autor alega ter efectuado no locado.

Improcedem as conclusões das alegações e o recurso dos réus.

Decisão:

Pelos fundamentos expostos, acordam os Juízes desta secção cível em julgar improcedente a apelação e, consequentemente, confirmar a decisão recorrida.

Custas pelos apelantes.

Sumário:

- I.** O pedido de indemnização deduzido reconvenionalmente pelo inquilino só é admissível se tiver por fundamento o contrato de arrendamento.
- II.** No nº 3 do citado artigo 56º do R.A.U., concede-se ao réu em acção de despejo a mera faculdade de deduzir em reconvenção o seu direito a benfeitorias ou a uma indemnização, mas sem excluir que tal possa ser feito por via de acção.
- III.** Se as benfeitorias úteis não puderem ser levantadas sem deterioração de coisa, o locatário apenas tem direito ao seu valor, calculado segundo as regras do enriquecimento sem causa.
- IV.** A remissão que, relativamente às benfeitorias úteis, o nº 2 do artigo 1273º faz para o regime do

enriquecimento sem causa vale apenas para o cálculo do montante indemnizatório, sendo inaplicável a regra prescricional do artigo 482º.

Porto, 16.4.2012

António Augusto de Carvalho

Anabela Figueiredo Luna de Carvalho

Rui António Correia Moura

**Fonte:** <http://www.dgsi.pt>