JULGADOS DE PAZ | CÍVEL

Sentença

Processo	Data do documento	Relator
25/2013-JP	17 de junho de 2025	Ascensão Arriaga

DESCRITORES

Responsabilidade civil extracontratual

SUMÁRIO

N.D.

TEXTO INTEGRAL

ATA DE AUDIÊNCIA DE JULGAMENTO
COM PROLAÇÃO DE SENTENÇA

Data: 24 de junho de 2013.
Hora de Início: 17:55 horas **/ Hora de Encerramento:** 18:15 horas
Parte Demandante: A
Parte Demandada: B e C
Juíza de Paz: Senhora Dra. Maria de Ascensão Arriaga
Técnico do Serviço de Atendimento: Lic. Maria Helena Mateus
Feita a chamada **verificou-se estar presente**:
- A parte Demandante supra referida
Não se encontravam presentes a parte Demandada supra referida nem a sua I. mandatária Sra. Dra. **D**
Aberta a audiência, não se encontrando presente a parte Demandada, não sendo a presente audiência de julgamento passível de novo adiamento, e não desejando a parte Demandante usar mais da palavra, pela Senhora Juíza foi proferida a seguinte:
SENTENÇA

I - AS PARTES E O OBJETO DO LITÍGIO

A, doravante Demandante, veio propor a presente ação contra (1º) **B** e (2º) **C** , doravante, respetivamente,

1º e 2º Demandado, todos melhor identificados nos autos, pedindo que estes sejam condenados a efetuar a reparação do terraço do r/c B de que são proprietários e do teto e paredes da garagem da fração F, de que é proprietária a Demandada, suportando os respetivos custos. Atribui à ação o valor de €4.946.

Alegando matéria com enquadramento em sede de responsabilidade civil extracontratual (alínea h) do nº1 do artigo 9º da Lei 78/2001, de 13.07, doravante LJP) sustenta que é proprietária da fração F, correspondente a garagem, e que pelo teto desta entra e cai água proveniente do terraço que lhe serve de cobertura e que pertence à fração – r/c B – de que os Demandados são proprietários. Faltam mosaicos nos rodapés do terraço e este tem tido uma utilização indevida. Foi efetuada pela **E** uma perícia que concluiu que a falta de manutenção e de obras de beneficiação nos terraços dava azo às infiltrações na garagem da Demandante. Os Demandados recusam realizar obras no terraço alegando tratar-se de uma área comum do prédio. Com o requerimento inicial junta 16 documentos (cfr. fls.5 a 51).

Os Demandados, residentes no estrangeiro, vieram a ser regular e pessoalmente citados (cf. aviso dos CTT de fls. 76 e informação de fls. 93) em 25.04.2013 e apresentaram contestações separadas.

Por exceção, o 2º Demandado sustenta ser parte ilegítima porquanto em 19.12.2012, antes da entrada da ação e nos termos que decorrem da certidão predial junta pela Demandante, permutou a quota-parte de que era titular da fração " r/c B" objeto dos autos deixando, portanto, de ser comproprietário. Por impugnação, alega que o terraço em causa é de uso exclusivo da fração r/c B mas é, também, cobertura da garagem da Demandante o que faz impender sobre o condomínio a obrigação de reparação; que o terraço tem vinte anos de existência e nunca sofreu obras; que não ocorreram utilizações indevidas e que a mera falta de alguns mosaicos no rodapé não é causa das infiltrações invocadas. Conclui pela procedência da exceção e, assim se não entendendo pela improcedência da ação.

A contestação do 1º Demandado reproduz, no essencial e salvo no que respeita à ilegitimidade, a contestação do 2º Demandado.

Ambos juntam procuração forense.

Não ocorreu sessão de pré-mediação por ter sido afastada pelos Demandados.

A audiência de julgamento desenrolou-se, com a presente, em duas sessões, tendo-se procedido, como da ata decorre, a audição da parte Demandante e da I. mandatária dos Demandados, com poderes especiais, com vista à conciliação. O 1º Demandado apresentou justificação da falta por residir no estrangeiro. Revelando-se inviável o acordo foram inquiridas 4 testemunhas. Pela Demandante foram juntos os documentos de fls. 128/132 e de fls. 138/140.

O Julgado de Paz de Cascais é competente (artigo 7º da LJP).

O processo não enferma de nulidades que o invalidem nem existem, para além da que infra se apreciará, exceções ou questões prévias que obstem á apreciação do mérito da causa.

Cumpre apreciar e decidir tendo em conta, para além do mais, o disposto no artigo 60º da LJP.

A questão a decidir é a de saber se os Demandados, ou algum deles, estão obrigados a reparar o terraço e a garagem da Demandante o que passa por saber se, no caso, se verificam, ou não, os pressupostos da responsabilidade civil extracontratual.

II- DA EXCEPÇÃO DE ILEGITIMIDADE DO 2º Demandado

A Demandante funda o pedido que formula contra os Demandados no facto de estes serem

comproprietários da fração autónoma, designada pela letra B, correspondente ao r/c B, do prédio urbano em regime de propriedade horizontal designado por **F**, sito na freguesia e concelho de Cascais, descrito sob o nº x, na 1ª Conservatória do Registo Predial de Cascais. Alega que a fração dos Demandados tem utilização exclusiva de um terraço que se situa sobre a garagem da sua fração, designada pela letra F, e que desse terraço decorrem infiltrações para esta garagem.

Junta certidões prediais relativas a ambas as frações. Destas decorre que a Demandante é proprietária da fração F e que a fração B é propriedade, na proporção de ½ cada um, de **B** e de **G** (cfr. fls. 5/6 e 3/12). Com efeito, mostra-se registado em 2012/12/19 que o aqui 1º Demandado, **C**, cedeu a sua quota de ½ na referida fração B, por permuta, a **G**.

Por tal facto e visto o disposto no artigo 26º, nº1 e nº3 do Código de Processo Civil, cabe decidir que assiste razão ao 1º Demandado quando alega que à data de entrada da ação – 21.01.2013 – já não era proprietário da indicada fração B e que, por esse facto, não sendo sujeito da relação jurídica na qual a Demandante estriba o seu pedido, não é parte legítima.

Decide-se, pelo exposto**,** julgar procedente a exceção de ilegitimidade passiva do 2º Demandado (**C**) que, em consequência, se absolve da instância (vide artigos 494º, alínea e) e 493º ambos do Código de Processo Civil).

III – FUNDAMENTAÇÃO

A matéria provada

Atentando na prova documental e testemunhal produzida, ficou apurado, com interesse para a decisão da causa, que a garagem de que é proprietária a Demandante sofre, desde finais de 2010, infiltrações que se manifestam por entrada de água pelo teto da mesma e que, por vezes, produz um pingar abundante. Ficou ainda apurado, sobretudo por força de relatório de vistoria efetuada por serviços da sociedade seguradora da fração da Demandante (cfr. fls. 26/28), que estas infiltrações são causadas pela deficiente conservação e impermeabilização do terraço que serve de cobertura a essa garagem. Tal terraço, está, em termos de constituição de propriedade horizontal, afeto ao "uso exclusivo" da fração que corresponde ao rés-do-chão B, do qual é comproprietário o 1º Demandado. Também se provou, mormente pelas fotografias juntas aos autos, que o terraço tem, por vezes, alguns azulejos do rodapé soltos e que alguns mosaicos têm fissuras. Pelo teor da ata da Assembleia de Condóminos do prédio onde se inserem as frações da Demandante e do Demandado, ficou provado que estes deliberaram, em 08 de fevereiro de 2012, proceder a obras de pintura e impermeabilização do prédio por se ter reconhecido que existem várias frações e duas garagens com problemas de infiltrações (cfr. doc. de fls. 17 a 19). Ficou ainda provado, quer pelo depoimento da testemunha **H**, que é condómino no prédio, quer pelas testemunhas **I** e **J**, que o prédio tem cerca de 20 anos de construção, evidencia bolhas de humidade em várias locais na fachada e que nunca beneficiou de obras de conservação, evidenciando a necessidade de obras de reparação e conservação.

A prova produzida não foi suficiente para criar a convicção de que a inquilina da fração do Demandado tenha utilizado o terraço de forma imprudente de modo a causar-lhe danos que permitem a entrada de águas e subsequente queda na garagem da Demandante. A respeito de tal utilização apenas ficou provado que há cerca de 9 ou 10 anos atrás, o filho da referida inquilina, usava o skate no terraço e que, ao longo de um período de cerca de 14 anos de arrendamento, esta deixou, por três vezes, a mangueira aberta a

regar as floreiras provocando que a água, em excesso, transbordasse para o exterior.

Enquadramento de facto e de direito

À situação dos autos são aplicáveis as regras da compropriedade e, em especial as regras que disciplinam a propriedade horizontal contidas nos artigos 1414º e seguintes do Código Civil (doravante C.Civil).

Será pela interpretação destas regras que se há de concluir se a reparação do terraço que cobre a garagem da Demandante é exigível ao Demandado.

Segundo se dispõe no número um do artigo 1421º, são imperativamente comuns todas as partes de que um edifício se compõe e que aí estejam enumeradas. A alínea b) deste normativo dispõe que são comuns "O telhado ou os terraços de cobertura ainda que destinados ao uso de qualquer fração".

Podemos daqui e desde já concluir que o terraço em causa é uma parte comum do prédio apesar de só poder ser fruído pela fração correspondente ao rés-do-chão B.

Estabelece, depois, o nº1 do artigo 1424º do mesmo código, que as despesas de conservação e fruição das partes comuns do edifício e de pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas frações. Logo, a regra geral é a de que todos os encargos com as partes comuns do prédio são suportados por todos os condóminos.

Porém, a lei também exceciona, no nº3 do artigo 1424º, que as despesas relativas aos diversos lanços de escadas ou às partes comuns que sirvam exclusivamente algum dos condóminos ficam a cargo dos que dela se servem.

Será que o terraço que é objeto dos autos serve exclusivamente a fração do Demandado?

Tendo presente o acervo de factos provados, a resposta é, naturalmente, negativa. O terraço, que vem expressamente mencionado na descrição predial como terraço de cobertura, não só constitui, na sua parte superior, uma zona exposta ao ar livre que só pode ser utilizada pela fração B como igualmente constitui a parte superior da garagem da Demandante, servindo-lhe de teto ou cobertura.

Com tal configuração, este terraço não é uma parte comum do prédio que serve em exclusivo um condómino ou comproprietário o que significa que a obrigação de suportar as respetivas despesas de conservação recai sobre o conjunto dos condóminos e não sobre o proprietário, ou proprietários da fração B.

Esta conclusão poderia ser diferente se tivesse ficado provado, e não ficou, que a utilização dada ao terraço extravasou as obrigações de cuidado e de prudência que são exigíveis ao homem médio ou, mesmo, que ocorreu omissão das operações de limpeza e manutenção como, por exemplo, a desobstrução de ralos de escoamento de águas pluviais. Neste caso, estaríamos perante um ato ilícito eventualmente gerador da obrigação de indemnizar.

Porém e ainda que se possa admitir que andar de skate sobre um chão de mosaicos pode causar danos nesse tipo de revestimento e que deixar a mangueira aberta pode causar entrada de águas que inundem a placa inferior não se afigura que estes atos possam, por si só, preencher um conceito de utilização abusiva e lesiva. Na verdade, o uso do skate ocorreu quando o filho da inquilina da fração B era pequeno, há cerca de nove ou 10 anos, o que se afigura normal suceder e, por outro lado, a mangueira ficou aberta três vezes, num período de mais de 14 anos de arrendamento. Acresce que, em termos de efeitos lesivos decorrentes desses atos, não foram, nem na altura nem hoje, evidenciados quaisquer concretos danos

como, por exemplo, quebra de mosaicos ou entrada de água na garagem da Demandante.

Assim sendo, como é, afigura-se-nos que a causa das infiltrações na garagem reside na deficiente impermeabilização e conservação do terraço que lhe serve de cobertura e cuja reparação constitui obrigação do condomínio e não do aqui Demandado.

IV – DECISÃO

Nos termos e com os fundamentos expostos, julgando procedente a exceção de ilegitimidade suscitada pelo segundo Demandado absolvo o mesmo da instância e, julgando improcedente a ação, absolvo o 1º Demandado do pedido.

Declaro responsável pelas custas do processo a Demandante (artigo 8º e 10º da Portaria 1456/2001, de 28.12).

Devolva €35 a cada um dos Demandados.

A Demandante deverá efetuar o pagamento da parcela em falta, no valor de €35, no prazo de três dias úteis a contar da notificação da presente decisão sob pena de incorrer numa penalização de €10 por cada dia de atraso, nos termos do nº 10 da Portaria 1456/2001, de 28 de dezembro.

Decorridos 15 dias sobre o termo do prazo, sem que se mostre efetuado o pagamento, será extraída certidão da presente sentença e remetida ao Ministério Público da Comarca de Cascais para eventual execução por custas, pelo valor então em dívida que será de €175.

Registe, dê cópia e notifique os Demandados.

Da sentença que antecede foi a parte presente notificada.

Para constar se lavrou a presente ata, por meios informáticos, que, depois de revista e achada conforme, vai assinada, sendo entregue uma cópia da mesma a cada uma das partes.

Cascais, Julgado de Paz, 24 de Junho de 2013.

A Técnica do Serviço de Atendimento

Maria Helena Mateus

A Juíza de Paz

Maria de Ascensão Arriaga

Fonte: http://www.dgsi.pt