

TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

Processo

1315/05-1

Data do documento

29 de junho de 2005

Relator

Rosa Tching

DESCRIPTORIOS

Nulidade do contrato > Arrendamento > Arrendamento para habitação

SUMÁRIO

1º- Declarada a nulidade do contrato de arrendamento para habitação, por os réus arrendatários a terem invocado nos termos do art. 1, nº2 do DL nº. 188/76, de 12 de Março, haja, ou não, alteração da causa de pedir e do pedido por parte da autora, há que resolver o litígio à luz do disposto no art. 289º do C. Civil.

2º- Ficam, por isso, os arrendatários obrigados, não só a restituírem o prédio locado, como também a pagarem ao senhorio uma indemnização pela utilização do mesmo e enquanto a utilização se mantiver, que, de harmonia com o disposto no art. 1045º do C. Civil, corresponderá ao montante das rendas acordadas, vencidas e ainda não pagas.

TEXTO INTEGRAL

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

....., residente no lugar e freguesia de Borba da Montanha, Celorico de Basto, intentou acção com processo sumário contra, residentes no lugar de Borba da Montanha, Celorico de Basto, pedindo que seja decretado o despejo, condenando-se os réus a entregarem à autora o local arrendado devoluto de pessoas e bens bem como a pagarem à autora as rendas vencidas não pagas, na importância de € 250,00 e ainda as que se vencerem até à data do trânsito em julgado da sentença que decretar o despejo ou a restituição do arrendado e, neste caso, com indemnização em dobro das rendas respeitantes ao período de mora.

Citados, os réus contestaram, invocando a nulidade do contrato de arrendamento referido pela A. em 2º, 3º e 4º da P.I., por falta de forma, concluindo que, por esse facto, não é lícito à A. peticionar o despejo, a entrega do local devoluto e as rendas vencidas, por manifesta falta de título.

Para além disso, alegaram que o edifício não preenche as condições legais de habitabilidade, carecendo de licença de utilização, o que impede a sua redução a escrito, nos termos do artigo 9º do RAU.

Na resposta que apresenta, a A. aceita a invocada nulidade do contrato de arrendamento, pretendendo, em face da confissão do R., alterar a sua causa de pedir e pedido, no sentido de tal nulidade ser declarada, com a consequente restituição do locado e pagamento de uma indemnização pela ocupação, até entrega efectiva.

Foi proferido despacho saneador que julgou a invocada excepção de nulidade procedente, por provada e, em consequência:

- 1- declarou nulo, por falta de forma, o contrato de arrendamento celebrado entre as partes e identificado nos autos; e
- 2- condenou os RR. a restituírem à A. o prédio em causa e a pagarem-lhe o valor correspondente à utilização do mesmo, equivalente ao valor das rendas vencidas, estas depositadas na Caixa Geral de Depósitos na pendência da acção, e vencidas até à entrega efectiva do locado.
- 3- condenou os RR. no pagamento das custas.

Não se conformando com esta decisão, dela, atempadamente, apelaram os réus, terminando a sua alegação com as seguintes conclusões, que se transcrevem:

"a) Os RR., no seu articulado invocaram a excepção de ERRO NA FORMA DO PROCESSO" (Cfr. Contestação), tendo peticionada que a mesma fosse declarada, ou então que a acção fosse julgada improcedente.

b) Entenderam os RR. que a procedência daquela excepção, levaria á sua absolvição.

c) Jamais peticionaram (aliás não a incluíram no pedido) que fosse declarada a nulidade do contrato verbal de arrendamento.

d) O motivo determinante do vertido de 1 a 7 da contestação dos RR. era invocar a excepção de Erro na Forma do Processo, e peticionar a sua absolvição, nunca a nulidade que os prejudicava.

e) O que sucedeu é que a A., na resposta. lhe atribuiu um sentido diferente do atribuído pelos RR. e o Tribunal sem mais, decidiu de acordo com a A., interpretando erradamente o dito pelos RR..

f) O tribunal não respeitou a regra do art.º 660º do CPC, segundo o qual "o juiz não pode ocupar-se senão das questões suscitadas pelas partes, salvo se a lei lhe permitir ou impuser conhecimento oficioso de outras", e condenou os RR. em objecto diverso do peticionado.

g) O tribunal ignorou a primeira questão a apreciar, que era a excepção alegada pelos RR. expressamente denominada "Erro na forma do Processo", não se pronunciou sobre a mesma e o conhecimento desta excepção prejudicava qualquer outra decisão, aliás, a de que se recorre.

h) O que sucedeu é que os AA. deturparam propositadamente o contexto da contestação, fazendo uma interpretação errónea e extensiva do alegado na contestação e o tribunal, ignorando a denominação dada à excepção. (ERRO NA FORMA DO PROCESSO), vieram aceitar a nulidade invocada, dando-lhe um sentido totalmente diferente do plasmado na contestação.

i) Para além disso, os RR. vieram alterar o pedido e a causa de pedir no ultimo articulado admissível

(Resposta).

j) Contudo, se não tivesse sido proferida sentença no saneador, os RR. podiam responder nos termos do art.º 3º n.º 4 do CPC (QUE ASSEGURA O CONTRADITÓRIO). Assim, foi violado o princípio do contraditório, foi negada aos RR. a possibilidade de apresentarem o seu articulado de resposta que podiam apresentar até ao início da audiência final.

k) Consequentemente foi proferida pelo Tribunal esta "decisão-surpresa", da qual se recorre.

l) Para além disso, o Tribunal precipitou-se, pois não podia alterar o contexto e o sentido da nulidade processual invocada pelos RR. e, omitindo as intenções dos RR., decretou a nulidade do contrato que não cabia no sentido alegado pelos RR..

m) O Tribunal inequivocamente limitou o direito fundamental dos RR. ao contraditório, impondo uma verdadeira interpretação inovadora do alegado dando causa á recorrida "decisão-surpresa".

n) Interpretou erradamente todo o alegado na contestação, não considerou a confissão da A., de que existia o contrato de arrendamento, a confissão relativa ao valor mensal da renda, a existência de documentos comprovativos do depósito de rendas e não impugnados pela A. que comprovam a existência de um contrato não reduzido a escrito mas válido. Atento todo o sobredito e tendo em conta todos estes factos conjugados impediam o Tribunal de decidir pela nulidade do contrato.

o) O Tribunal ignorou a confissão da existência do contrato e os documentos existentes nos autos têm a virtualidade de salvar o contrato declarado nulo.

p) Para além disso, a decisão do Tribunal tem a virtualidade de prejudicar o arrendatário.

q) Na verdade, o Tribunal está impedido de declarar oficiosamente a nulidade do contrato, de modo a não ficar precluída a decisão a possibilidade de o arrendatário exhibir eficazmente o recibo de renda para os efeitos do art.º 7º n.º3.

r) Na verdade, o Tribunal e a A. invocaram a interpretação que mais lhe interessava dos factos, e o Tribunal ignorando o sentido da defesa dos RR. que invocaram o que entendiam ser o mais justo, não com a nulidade do contrato, mas sim com a intenção de que nada poderia o A. fazer perante uma situação que durava há duas décadas e que os RR. julgavam ter-se estabilizado.

s) O regime que vigorava aquando da celebração do contrato de arrendamento visava defender os interesses dos locatários e não os do locador.

t) Os RR. sempre pagaram a renda devida pela ocupação do arrendado, fazendo fé de que tinham a sua situação regularizada, bem como continuam a proceder ao ditos depósitos, que jamais foram impugnados.

u) A "Decisão-surpresa" do Tribunal, não teve em conta as situações criadas e estabilizadas no tempo, tendo estas criado legítimas expectativas na parte mais fraca da relação - o inquilino, bem como não foram consideradas as particularidades do caso.

v) Em face do sobredito, o tribunal a quo violou os artigos 3º n.º3 e 4, 288º n.º 1 al. e), 660º n.º 1 e 2, 661º, 668 al. e) do CPC e 346º n.º 2 do CC."

A autora contra-alegou, pugnando pela manutenção da decisão recorrida.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir:

FUNDAMENTAÇÃO:

Como é sabido, o âmbito do recurso determina-se pelas conclusões da alegação do recorrente – art. 660º, n.º2, 684º, n.º3 e 690º, n.º1, todos do C. P. Civil - , só se devendo tomar conhecimento das questões que tenham sido suscitadas nas alegações e levadas às conclusões, ainda que outras, eventualmente, tenham sido suscitadas nas alegações propriamente ditas. Vide Acórdãos do STJ de 21-10-93 e de 12-1-95, in CJ. STJ, Ano I, tomo 3, pág. 84 e Ano III, tomo 1, pág. 19, respectivamente.

Assim, as únicas questões a decidir traduzem-se em saber se:

1ª- a sentença recorrida padece das nulidades previstas no art. 668º, n.º1, als. d) e e) do C. P. Civil;

2ª- o Tribunal ao julgar procedente a excepção de nulidade do contrato de arrendamento por falta de forma, violou o princípio do contraditório.

I- Quanto à primeira das supra enunciadas questões, sustentam os réus que, apesar de terem arguido, na contestação, a excepção de erro na forma do processo, o Tribunal a quo não conheceu de tal excepção, sendo certo que o seu conhecimento prejudicava qualquer outra decisão.

Mais sustentam que, tendo arguido a nulidade do contrato de arrendamento por falta de forma escrita apenas como fundamento da invocada excepção de erro na forma do processo e com a finalidade de conseguirem a sua absolvição da instância, o Tribunal a quo não podia declarar a nulidade do contrato.

Segundo a alínea d), do n.º 1 do citado art. 668º, é nula a sentença “Quando o juiz deixe de se pronunciar sobre questões que devesse apreciar ou conheça de questões de que não podia tomar conhecimento”.

Este vício, conforme jurisprudência unânime Cfr. Acs. do STJ, de 10.07.1979, de 29.07.1973 e de 5.11.1980, in, respectivamente, Bol., n.º289º, pág. 235, n.º228º, pág.245 e BMJ, n.º301º, pág. 395., **traduz-se no incumprimento, por parte do juiz, do dever prescrito no n.º2 do art. 660º do mesmo diploma e que é, por um lado, o de resolver todas as questões submetidas à sua apreciação, exceptuadas aquelas cuja decisão estiver prejudicada pela solução dada a outras. E, por outro lado, o dever de ocupar-se tão somente das questões suscitadas pelas partes e/ou daquelas que a lei lhe impuser o conhecimento officioso.**

Por sua vez, nos termos do art.668º, n.º1, al. e) do C. P. Civil, é nula a sentença “quando condena em quantidade superior, ou em objecto diverso do pedido”.

Esta norma não é mais do que a sanção a aplicar à infracção aos limites da condenação impostos pelo art. 661º, n.º1 do mesmo código, o qual refere “A sentença não pode condenar em quantidade superior ou em objecto diverso do que se pedir”.

A este respeito, importa salientar que uma das traves mestras do nosso direito processual é o princípio do

dispositivo, o qual faz recair sobre os interessados o ónus da iniciativa processual.

Uma das manifestações deste ónus é a necessidade de formulação do pedido que delimita a actividade do tribunal, conforme resulta dos arts. 3º, 467º, n.º1, al. e), 501º, n.º1, 659º, n.º1, 661º, n.º1 e 668º, n.º1, al. e) do C. P. Civil.

Assim, estabelece o art. 3º, n.º1 do C. P. Civil que “O tribunal não pode resolver o conflito de interesses que a acção pressupõe sem que a resolução lhe seja pedida por uma das partes (...)”.

E, segundo o disposto no citado art. 661º, n.º1, a sentença tem de inserir-se no âmbito do pedido, não podendo o juiz condenar em quantidade superior ou em objecto diverso do que se pedir.

Impõe-se, assim, uma coincidência entre o pedido e o objecto da decisão.

No dizer de Lebre de Freitas In, “Introdução ao Processo Civil”, pág. 46., “o juiz deve apreciar a pretensão e só em função dela pode condenar o réu”.

São as partes que, através do pedido, circunscrevem o thema decidendum, isto é, indicam a providência requerida.

Por isso, não pode o juiz, desde que não lhe seja imposto o conhecimento oficioso, decidir questão cuja resolução não foi solicitada pelas partes Vide, Abrantes Geraldês, in, “Temas da Reforma do Processo Civil”, vol. I, pág. 50..

Do mesmo modo, como escreveu Alberto dos Reis In, “Código de Processo Civil, Anotado”, vol. III, pág. 353., não basta que haja coincidência ou identidade entre o pedido e o julgado; é necessário, além, disso, que haja identidade entre a causa de pedir (causa pretendi) e a causa de julgar (causa judicandi).

Na verdade, dado o mencionado princípio da substanciação consagrado na nossa lei, o Tribunal não pode, por sua livre iniciativa, alterar a causa de pedir nem substituí-la por outra que não foi invocada pelo autor Neste sentido, vide, Vaz Serra, in, RLJ, n.º 105º., pág. 233 e entre muitos outros, Acs do STJ, de 2.5.1979, in, BMJ, n.º 287, pág. 204 e de 31.3.1993, in, BMJ, n.º 425º, pág. 543..

Efectivamente, só na qualificação jurídica da causa de pedir o juiz é livre

Dispõe o art. 273º, nº1 do C. P. Civil que, na falta de acordo, a causa de pedir inicial, só pode ser alterada A qual ocorre quando se abandona o acto ou facto invocado inicialmente e passa-se a apoiar o pedido sobre acto ou facto diverso. ou ampliada na réplica, a não ser que a alteração ou a ampliação seja consequência de confissão feita pelo réu e aceita pelo autor.

Por sua vez, estabelece o nº. 2 deste mesmo artigo que o pedido pode também ser alterado ou ampliado na réplica, permitindo ainda o seu nº. 6 a modificação simultânea do pedido e da causa de pedir, desde que tal não implique convolação para relação jurídica diversa da controvertida.

Todavia, um dado importa reter: desde que as partes não estejam de acordo, a alteração directa (por simples vontade do autor), quer do pedido quer da causa de pedir, só pode ter lugar no processo ordinário ou nos processos especiais que, como o ordinário, admitem a réplica e a tréplica Neste sentido, vide Alberto dos Reis, in, “Comentário ao Código de Processo Civil”, Vol. III, págs. 91 e 123..

Isto porque, tal como ensina Alberto dos Reis In obra e local citados. , se o autor transformar livremente o pedido e/ou a causa de pedir na réplica, é indispensável que o réu tenha o direito de dizer, na tréplica, o que se lhe oferecer quanto á modificação feita na tréplica.

Acresce que a palavra “réplica” contida no art. 273º “é empregada aqui no sentido restrito de articulado ao

qual o réu pode opor a tréplica, e não no sentido amplo de resposta à contestação” Vide Alberto dos Reis, in, obra citada, pág. 123., pelo que a resposta a que se refere o artigo 785º não vale como réplica para o efeito do artigo 273º.

E sendo assim, forçoso é concluir que, no processo sumário, quer porque a resposta à contestação não exerce a mesma função que a réplica no processo ordinário (pois que serve unicamente para o autor responder à matéria da excepção deduzida na contestação), quer porque essa resposta não admite contra-resposta, o autor não pode, na resposta à contestação, alterar livremente quer o pedido, quer a causa de pedir.

No processo sumário, na falta de acordo das partes, só pode haver lugar à alteração indirecta da causa de pedir, resultante de confissão feita pelo réu e aceita pelo autor.

E tal alteração pode ter lugar a todo o tempo em que ao réu seja lícito fazer confissão, a qual respeita tão somente a factos, pois que, neste caso é o próprio facto confessado que há-de traduzir-se na alteração do acto ou facto jurídico invocado inicialmente pelo autor como fundamento do seu pedido artigo Caso em que o facto confessado há-de traduzir-se na alteração do acto ou facto jurídico invocado inicialmente pelo autor como fundamento do seu pedido- cfr. Alberto dos Reis, in, “Comentário ao Código de Processo Civil”, vol. III, pág. 124. .

No caso dos autos, verifica-se que:

- A autora instaurou acção com a forma de processo sumário, pedindo seja decretada a resolução do contrato de arrendamento celebrado entre ela e os réus e, em consequência, seja decretado o despejo, condenando-se os réus a entregarem á autora o local arrendado, devoluto de pessoas e bens bem como a pagarem à autora as rendas vencidas e não pagas, na importância de 250 € e ainda as que se vencerem até à data do trânsito em julgado da sentença que decretar o despejo, ou a restituição do arrendado e, neste caso, com a indemnização em dobro das rendas respeitantes ao período de mora.

A fundamentar tal pretensão alegou a autora, na sua petição inicial, que:

“Por contrato de arrendamento verbal celebrado há mais de dezanove anos, os antecessores da A. deram de arrendamento aos réus a aludida casa de habitação” (art. 1º), “pelo prazo de um ano, para habitação dos RR. e do seu agregado familiar” (art. 3º) “e pela renda que, depois de sucessivamente actualizada, se fixa em 25 € por mês” (art. 4º).“ (...) Os réus deixaram de efectuar o pagamento da renda a partir do mês de Fevereiro de 2003” (art. 6º).

- Na sua contestação, os réus excepçionaram haver erro na forma do processo utilizada pela autora, alegando, para tanto, que:

“1. A A. invoca a existência de um contrato de arrendamento verbal, arts. 1º, 2º, 3º e 4º da P.I.

2. O qual carece em absoluto de forma, art. 7º do R.A.U.

3. Fica assim arguida tal nulidade.

4. Em face da nulidade confessada e que se aceita expressamente para não mais ser retirada não é lícito à Autora peticionar o despejo, a entrega do local devoluto e as rendas vencidas como o fez, por manifesta falta.

5. Apenas lhe permitindo, invocando a mencionada nulidade do contrato, reivindicar a entrega do imóvel, o que não fez.”

- Na sua resposta, alegou a autora que:

“1º- A A. aceita o alegado pelos RR. sob os artigos 1º a 4º (1ª parte) da contestação, pelo que não mais pode ser retirado, artigo 38º do C. P. Civil).

2º- Os RR na sua contestação invocam e aceitam a nulidade do contrato de arrendamento;

3º- Face à confissão dos RR, a A., para o caso de ser declarada tal nulidade e, subsidiariamente, pretende ainda alterar a causa de pedir e pedido nos seguintes termos (artigo 273 do C. P. Civil);

4º- O aludido contrato de arrendamento é nulo por vício de forma, nos termos do disposto no artigo 7º do R.A. U, pois não existe documento escrito.

(...)

6º- Assim, a A. pretende ver declarada a nulidade do aludido contrato de arrendamento, por falta de forma, o que aqui expressamente alega.

7º- Declaração de nulidade essa que acarreta como consequência para os Réus a restituição do locado e o pagamento de uma indemnização pela sua ocupação, até à entrega efectiva.

(...)”.

E terminou, pedindo que, no caso de ser declarada a aludida nulidade, seja admitida, subsidiariamente, a alteração da causa de pedir e pedido nos termos sobreditos.

- Os réus foram notificados da apresentação da resposta, nos termos do disposto no art. 229-A, n.º1 do C. P. Civil (cfr. fls. 57), e nada disseram.

E resultam assentes, por acordo das partes, os seguintes factos: Por acordo verbal, celebrado há mais de dezanove anos, os antecessores da A. deram de arrendamento aos réus, pelo prazo de um ano, o prédio urbano denominado “uma morada de casas de rés-do-chão”, com a área coberta de 46,5 m2 e descoberta de 156 m2, a confrontar do norte com João L..., do sul e poente com José L... e do nascente com caminho de servidão, descrita na Conservatória do Registo Predial sob o nº ... e inscrita na matriz sob o artigo ..., para habitação deles e do seu agregado familiar, mediante o pagamento de uma renda mensal que, depois de sucessivamente actualizada, se fixa em 25 € por mês.

Os factos provados evidenciam, claramente, as obrigações típicas de um contrato de arrendamento á luz dos arts. 1022º e 1023º do C. Civil: o direito dos réus e ora apelantes ao gozo temporário da aludida casa de habitação e, em contrapartida, o direito da autora/apelada ao recebimento da renda mensal.

Em obediência ao regime-regra fixado no art. 12º do C. Civil, quanto à aplicação das leis no tempo, estatui o art. 6º do preâmbulo do Decreto-Lei n.º321 – B/90, de 15 de Outubro- diploma que aprovou o Regime do Arrendamento Urbano e entrou em vigor em 15 de Novembro de 1990- , no tocante à forma, que a todos os contratos de arrendamento celebrados anteriormente à entrada em vigor do R. A. U., continua a aplicar-se a lei vigente à data da celebração.

No caso em apreço e tendo em conta a data da propositura da presente acção (31 de Outubro de 2003), o contrato de arrendamento em causa foi celebrado, pelo menos, no ano de 1984, pelo que está o mesmo sujeito ao regime do Dec.-Lei n.º 188/76, de 12 de Março e não ao regime do R. A.U, nomeadamente ao estatuído no seu art. 7º, tal como reclamam os réus na sua contestação.

Estatui o n.º1 do art. 1 do citado Dec-Lei n.º 188/76 que “O contrato de arrendamento para habitação será

sempre reduzido a escrito”, determinando o seu n.º 2 que “A falta de contrato escrito presume-se imputável ao locador e a respectiva nulidade só é invocável pelo locatário”.

E dispõe o n.º 3 do mesmo artigo que “O locatário pode provar a existência do contrato por qualquer meio de prova admitido em direito, desde que não haja invocado a nulidade”.

Em suma, tudo isto significa, à luz deste regime, por um lado, que só ao locatário é permitido invocar a nulidade do contrato destituído de forma legal Trata-se, segundo a doutrina e jurisprudência dominantes, de uma nulidade atípica, sujeita ao regime de invocação específica, ou seja, apenas susceptível de ser invocada pela parte não inibida de pedir tal declaração. , o que pode fazer a todo o tempo.

E, por outro lado, que o locatário, desde que não argua a nulidade do contrato, não está limitado às provas consignadas no art. 1088º (vigente na altura e ora revogado pelo art. 3º, n.º1, al. a) do preâmbulo do Dec.-Lei n.º321-B/90) e no art. 364º, n.º2, ambos do C. Civil, isto é, ao recibo de renda, escrito emanado do senhorio ou confissão deste no sentido de que o arrendamento existe, podendo fazer prova do arrendamento destinado a habitação por qualquer meio de prova admitido em direito, nomeadamente por prova testemunhal.

Ora, aplicando todos os ensinamentos supra exarados ao caso em apreço, começaremos por dizer que, se é verdade que, por se estar no âmbito de um processo sumário, à autora estava vedada a possibilidade de alterar unilateralmente, na resposta à contestação, o pedido, também não é menos verdade que o mesmo já não se verifica relativamente à causa de pedir.

É que ao arguirem a nulidade do contrato com base na falta de forma escrita, estão os réus a confessar que o mesmo foi celebrado verbalmente, sendo certo que a ser assim, nenhum obstáculo existe a que a autora, aceitando aquela confissão, altere, com base nela, a causa de pedir inicialmente invocada.

Na verdade, é o próprio facto confessado pelos réus (celebração verbal do contrato) que constitui o fundamento da alteração da causa de pedir inicialmente invocada pela autora (a qual assentava na validade do contrato, posto que à autora, enquanto senhoria do prédio arrendado está vedada a arguição de tal nulidade).

Mas, mesmo que assim não se entendesse, julgamos que, uma vez arguida, pelos réus, a nulidade do contrato de arrendamento por falta de forma escrita, o Tribunal não poderia deixar de conhecer desta questão sob pena de cometer a nulidade a que alude o citado art. 668º, n.º1, al. d), 1ª parte.

E uma vez reconhecida e declarada a nulidade do contrato, impunha-se, de igual modo, ao tribunal determinar todas as consequências dessa invalidade, ainda que numa vertente distinta da defesa apresentada pelos réus.

Isto porque, nada na lei impõe que o tribunal só deva atender à referida nulidade do contrato para efeitos de se concluir, de acordo com a defesa apresentada pelos réus, que “ por esse facto, não é lícito à A. peticionar o despejo, a entrega do local devoluto e as rendas vencidas, por manifesta falta de título”, o que conduz à absolvição dos réus do pedido.

É que, conforme resulta claramente do disposto no art. 664º do C. P. Civil, no que respeita à indagação, interpretação e aplicação das regras de direito, o juiz não está sujeito às alegações das partes.

Aliás, em reforço desta posição, sempre se poderá dizer que, tendo os réus arguido a nulidade do contrato por vício de forma, mesmo na hipótese de a autora não ter alterado a causa de pedir nos termos

sobreditos, de acordo com a doutrina seguida no Assento nº. 4/95, de 28.03.95, actualmente com o valor de Acórdão Uniformizador de Jurisprudência, nos termos do art. 17º, n.º2 do Dec.- Lei nº 329-A/95, de 12 de Dezembro, impunha-se sempre “solucionar o pleito ao abrigo do estatuído no art. 289º do C. Civil, segundo o qual, em caso de nulidade (ou anulação) do negócio jurídico, deverão ser repostas as coisas no estado anterior, com a restituição do que houver sido prestado”.

Com efeito, se tal doutrina é de seguir no caso de o Tribunal poder conhecer oficiosamente da nulidade do negócio jurídico invocado no pressuposto da sua validade, por maioria de razão é de seguir no caso em que o autor converteu a causa de pedir, inicialmente assente na validade do negócio, em facto determinante da nulidade deste mesmo negócio.

Daí não padecer a decisão recorrida da nulidade prevista na alínea e) do nº. 1 do citado art. 668º.

Ora, assente que o presente litígio há-de ser resolvido à luz do citado artigo 289º do C. Civil e porque esta questão mostra-se devidamente analisada e decidida na sentença recorrida, com cujos fundamentos de facto e de direito concordamos, para ela remetemos, nos termos do art. 713º, n.º5 do C. P. Civil.

Com efeito, declarada a nulidade do contrato de arrendamento, nos termos do artigo 289º, nº1 do C.C., fica o arrendatário obrigado, não só a restituir o prédio locado, como também a pagar ao senhorio uma indemnização pela utilização do mesmo e enquanto a utilização se mantiver, que, de harmonia com o disposto no art. 1045º do C. Civil, corresponderá ao montante das rendas acordadas, vencidas e ainda não pagas.

De resto, sempre se dirá que, ao contrário do que argumentam os réus/apelantes, os documentos juntos aos autos (comprovativos de depósito dos montantes das rendas na caixa Geral de Depósitos) não têm a virtualidade de salvar o contrato nulo, provando, quando muito e desde que o locatário não haja invocado a nulidade do contrato por falta de forma, a existência do contrato, de acordo com o disposto no citado art. 1º, n.º3 do DL nº 188/76.

Do mesmo modo, ainda que se admita ocorrer a nulidade prevista na 1ª parte da alínea d) do nº.1 do citado art. 668º, porquanto o Tribunal a quo não conheceu, no despacho saneador-sentença, da excepção de erro na forma do processo invocada pelos réus na sua contestação, colmatando tal vício, de harmonia com o disposto no art. 715º, n.º1 do C.P. Civil, diremos que, face à operada alteração da causa de pedir bem como à reconhecida nulidade do contrato de arrendamento, prejudicado ficou o conhecimento desta excepção, pois que ao caso dos autos sempre corresponderia a forma de processo comum.

Aliás, importa referir que, estando a autora impedida de invocar a nulidade do contrato de arrendamento por falta de forma (cfr. art.1º, n.º2 do citado DL 188/76), nada obstava a que a autora se socorresse da acção de despejo, para obter a resolução do contrato de arrendamento, sendo certo que tal acção sempre seguiria, no caso dos autos, a forma de processo sumário.

Daí não se verificar, também, erro na forma de processo usada pela autora.

Improcedem, por isso, as conclusões dos réus/apelantes vertidas nas alíneas a) a h), l) a t).

II- Por fim, conhecendo da segunda questão, diremos que:

O princípio do contraditório ou da audiência contraditória, que o Prof. Manuel de Andrade In, “Noções elementares de Direito Civil”, 1979, pág. 379., definiu como sendo o princípio, segundo o qual “cada uma das partes é chamada a deduzir as suas razões (de facto e de direito), a oferecer as suas provas, a controlar as provas do adversário e a discreter sobre o valor e resultados de algumas e outras” é um dos pilares do nosso direito processual, em função do qual se pretende evitar e proibir as decisões-surpresa.

Assim, proclamando tal princípio e em consonância com exigência decorrente da garantia do art. 20º, n.º2 da C.R.P., estabelece o art. 3º, n.º1 do C. P. Civil, que “O Tribunal não pode resolver o conflito de interesses que a acção pressupõe sem que a resolução lhe seja pedida por uma das partes e a outra seja devidamente chamada para deduzir oposição”.

E estipula o n.º2 deste mesmo artigo que “Só nos casos excepcionais previstos na lei se podem tomar providências contra determinada pessoa sem que esta seja previamente ouvida”, estatuidando ainda o seu n.º3 que “O juiz deve observar e fazer cumprir, ao longo de todo o processo, o princípio do contraditório, não lhe sendo lícito, salvo caso de manifesta desnecessidade, decidir questões de direito e de facto, mesmo que de conhecimento oficioso, sem que as partes tenham tido a possibilidade de sobre elas se pronunciarem”.

Ora, conforme já se deixou dito, resulta dos autos que, na resposta à contestação, a autora, face á nulidade do contrato invocada pelos réus na sua contestação, alterou a causa de pedir, sustentando, com base nessa alteração a condenação dos réus na restituição do locado bem como no pagamento de uma indemnização pela sua ocupação, até à entrega efectiva.

E porque resulta também que os réus foram notificados da apresentação da resposta, nos termos do disposto no art. 229-A, n.º1 do C. P. Civil (cfr. fls. 57), assegurado ficou o exercício do contraditório.

Com efeito e ainda que, no caso dos autos, não seja admissível tréplica, nem, por isso, os réus estariam impedidos de, através de requerimento autónomo, se pronunciarem sobre a questão da admissibilidade, ou não, da requerida alteração do pedido e causa de pedir.

Aliás, sempre se dirá que conhecendo o direito, o patrono dos réus, ao invocar a nulidade do contrato, devia e podia ter previsto o desfecho da presente acção como uma das soluções plausíveis de direito, pelo que, também por isso, não se pode falar de decisão-surpresa.

De qualquer modo, mesmo que assim não se entenda, a nulidade decorrente da falta de observância do disposto no citado art. 3º, n.º3, sempre se reconduziria às previstas no n.º1 do art. 201º do C. P. Civil, pois que, desta forma, omitiu-se a prática de um acto prescrito por lei.

Estamos, no entanto, perante uma nulidade secundária e, por isso, sujeita ao regime de arguição previsto no n.º1 do art. 205º do C. P. Civil.

Significa isto tal nulidade tem de ser objecto de reclamação no prazo de 10 dias (cfr. arts. 153º do C. P. Civil), a contar da notificação aos réus da decisão em causa, sob pena de sanção.

Na verdade, para o conhecimento desta nulidade é competente o tribunal onde o processo se encontra ao tempo da reclamação (cfr. arts. 205º, 202º, parte final e 206, n.º3, todos do C. P. Civil).

Assim, para que a arguição da nulidade em causa se pudesse efectuar no tribunal de recurso, com o prazo a correr a partir da distribuição, seria necessário, ante o disposto no n.º3 do citado art. 205º, que o

processo tivesse sido expedido para este tribunal no decurso do prazo da arguição, o que seguramente não aconteceu no caso dos autos.

E jamais essa arguição ocorreria, no tribunal de recurso, através de recurso, mas em requerimento autónomo expressamente dirigido à arguição da nulidade.

As únicas nulidades que podem ser arguidas mediante recurso dirigido ao tribunal superior são as nulidades da sentença, em conformidade com o regime do n.º3 do art. 668º do C. P. Civil.

Daí que, por terem os réus usado de meio processual inadequado para arguirem a dita nulidade, a mesma encontra-se sanada pelo decurso do prazo supra referido sem ter sido objecto de reclamação.

Improcedem, por isso, todas as demais conclusões dos réus/apelantes.

CONCLUSÃO:

Do exposto poderemos extrair que:

1º- Declarada a nulidade do contrato de arrendamento para habitação, por os réus arrendatários a terem invocado nos termos do art. 1, n.º2 do DL n.º. 188/76, de 12 de Março, haja, ou não, alteração da causa de pedir e do pedido por parte da autora, há que resolver o litígio à luz do disposto no art. 289º do C. Civil.

2º- Ficam, por isso, os arrendatários obrigados, não só a restituírem o prédio locado, como também a pagarem ao senhorio uma indemnização pela utilização do mesmo e enquanto a utilização se mantiver, que, de harmonia com o disposto no art. 1045º do C. Civil, corresponderá ao montante das rendas acordadas, vencidas e ainda não pagas.

DECISÃO:

Pelo exposto, julga-se a apelação improcedente e, consequentemente, mantém-se a sentença recorrida.

Custas em ambas as instâncias a cargo dos réus/apelantes, sem prejuízo do benefício do apoio judiciário que lhes foi concedido.

Guimarães,

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