TRIBUNAL DA RELAÇÃO DE GUIMARÃES | CÍVEL

Acórdão

Processo	Data do documento	Relator
711/15.6T8VVD.G1	13 de fevereiro de 2020	Maria Luísa Ramos

DESCRITORES

Direito de preferência > Efeitos retroactivos > Abuso de direito > Enriquecimento ilegítimo

---

SUMÁRIO

I. Não constitui enriquecimento ilegítimo, nem a figura de abuso de direito prevista no artigo 334º do Código Civil, a valorização do imóvel ocorrida no decurso do tempo que medeia a realização da venda e o legal exercício do direito de preferência, retroagindo os efeitos da procedência do exercício desse direito à data da alienação.

II. Não provada a comunicação aos preferentes legais, o decurso do tempo que medeia a realização da venda e o legal exercício do direito de preferência ter-se-á por exclusivamente imputável aos Réus vendedores, irrelevando eventuais efeitos ou circunstâncias negativas, juridicamente relevantes, que possam ocorrer em prejuízo destes.

TEXTO INTEGRAL

Acordam no Tribunal da Relação de Guimarães

A. S. e A. M. intentaram contra J. R., M. F., A. P., L. C. e N. A. acção declarativa sob a forma de processo comum na qual pedem que seja reconhecido aos Autores direito de preferência na compra do prédio rústico, a que se reporta o artigo 15.º da Petição Inicial e documento cinco junto, substituindo-se os Autores aos Réus compradores J. R. e mulher M. F., e, havendo o aludido prédio para eles, mediante o pagamento do preço e demais encargos e despesas, tudo no valor de três mil trezentos e noventa e sete euros e noventa e nove cêntimos (3.397,99€), mais se ordenando o cancelamento dos registos feitos com base na referida escritura pública de compra e venda de 15 de Setembro de 2004, bem como, a anulação da doação outorgada pelo Primeiros Réus aos Terceiros Réus e de todas as demais transmissões do identificado prédio rústico objecto desta acção que posteriormente se venham a operar com o consequente cancelamento de todos os registos realizados por via de tais transmissões.

Alegam, para tanto, e, em síntese, que são donos e legítimos possuidores do prédio rústico designado por Leira ..., terreno de mato e árvores, sito no lugar de ..., União das freguesias de ..., concelho de Vila Verde, descrito na Conservatória do Registo Predial ... no segundo o nº .../20000807 - Freguesia de ... e inscrito na respectiva matriz predial rústica no artigo ..., que corresponde antigo artigo 8 da freguesia de ...; tendo adquirido tal prédio, por escritura pública de doação e partilha outorgada pelos seus pais, já falecidos, L. J. e C. M., correspondendo à verba nº33 e realizada a 31 de Janeiro de 1974, no Cartório Notarial ..., encontrando-se tal prédio rústico devidamente registado em nome dos Autores.
Por seu turno, os Segundos Réus eram donos e legítimos possuidores do prédio rústico designado por “Leira ...”, composto por terreno de mato, situado no

lugar de ..., freguesia de ..., concelho de Vila Verde, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º .../260692 e inscrito na matriz predial rústica no artigo ... da União das freguesias de ..., ..., ... (antigo artigo 6 da freguesia de ...), estando devidamente registado em nome destes.

Tal prédio adveio ao domínio e posse dos Primeiros Réus por o haverem adquirido aos Segundos Réus, por escritura pública de compra e venda, celebrada no Cartório Notarial ..., no dia 15 de Setembro de 2004, exarada a folhas 62 e 63 do Livro de Notas 2015 – E.

Os acima identificados prédios rústicos confrontam, entre si e por dois lados, sendo que o prédio dos Autores confronta a Nascente com o prédio adquirido pelos Primeiros Réus numa extensão de cerca de 45 metros e, pelo seu lado Sul, a sua confrontação com o prédio rústico adquirido pelos Primeiros Réus, verifica-se numa extensão de cerca de 25 metros, e, ambos os prédios, quer o prédio dos Autores quer o prédio que foi adquirido pelos Primeiros Réus, são prédios rústicos de matos e árvores e apresentam áreas inferiores à unidade de cultura.

Sucede que os Segundos Réus não comunicaram aos Autores que pretendiam realizar a mencionada venda deste seu prédio rústico aos Primeiros Réus, nem por escrito nem verbalmente, e tão pouco o fizeram os Primeiros Réus.

Pelo que não foi permitido aos Autores fazerem uso do direito de preferência que lhes assiste na compra do referido prédio rústico, por força da acima mencionada confinância entre os mencionados prédios rústicos dos Autores e dos Primeiros Réus.

Efectivamente, só muito recentemente é que os Autores se aperceberam que o dito prédio já não pertencia aos Segundos Réus, pois só na data em que conseguiram obter cópia certificada da aludida escritura pública de compra e venda, no dia 8 de Setembro do corrente ano, é que os Autores tomaram conhecimento, por via da leitura do texto da mesma escritura notarial, dos elementos essenciais da referida alienação, ou seja, da pessoa do comprador,

do preço da venda, da data do pagamento e demais condições da venda, estando, por isso, em tempo para exercerem o direito que invocam.

Acresce que os Primeiros Réus não são nem eram, à data da referida compra, proprietários de outro prédio confinante com o aludido prédio que lhes foi transmitido pelos Segundos Réus.

Além disso, não existia (nem existe) outro prédio rústico confinante com o prédio rústico que foi adquirido pelos Primeiros Réus, sendo certo que, os Autores são os proprietários de único prédio rústico que é confinante com o descrito prédio rústico que foi transmitido.

Os primeiros Réus pagaram pela dita aquisição o preço de três mil euros (€ 3.000,00) que os Segundo Réus receberam, a quantia de cento e cinquenta euros (€ 150,00) pelo Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), a quantia de quarenta e nove euros (€ 49,00) de Imposto de Selo, a quantia de cento e onze euros e quarenta e nove cêntimos (111,49 €) de despesas com a escritura notarial, a quantia de oitenta e sete euros e cinquenta cêntimos (€ 87,50) de despesas com o registo predial, pelo que os Autores vão proceder ao depósito desses montantes, no valor global de três mil trezentos e noventa e sete euros e noventa e nove cêntimos (3.397,99€).

Mais se refere que os Primeiros Réus, em 4 de Novembro de 2013, doaram aos Terceiros Réus, o prédio que adquiriram aos Segundos Réus, através de Título de Doação lavrado na Conservatória do Registo Predial ..., tendo atribuído a tal doação o valor de cento e cinquenta euros (€ 150,00), que é perfeitamente irreal e descabido, atendendo ao valor deste prédio e, sendo tal transmissão feita, livre e qualquer ónus ou encargo.

Desta maneira, em resultado do direito de preferência exercido pelos Autores sobre a venda supra referida, terá a doação feita pelos Primeiros Réus aos Terceiros Réus ser dada como nula e sem qualquer efeito, por preterição na venda realizada pelo Segundos Réus aos Primeiros Réus de imposição legal.

Os Réus contestaram, impugnando parcialmente a matéria alegada na Petição, alegando que:

- Os 2ºs Réus, antes de celebrar o referido contrato de compra e venda com os 1ºs Réus, notificaram os preferentes e notificaram, inclusive, a Junta de Freguesia de ..., constando dessas notificações o projeto e as condições do contrato de compra e venda do prédio em causa;
- Dos notificados, apenas os Autores alegam não terem tomado conhecimento do referido negócio, mesmo tendo a Junta de Freguesia de ..., depois de notificada, publicado a mesma em edital, publicação esta que foi visualizada por vários habitantes da freguesia e arredores e até mesmo pelos próprios Réus;
- Sucede, porém, que nem os Autores nem os restantes preferentes, à data dos fatos, e dentro do prazo legal, demonstraram qualquer interesse no referido bem, não fazendo uso do seu direito de preferência, pelo que o exercício do direito que os Autores invocam caducou antes de celebrado o contrato de compra e venda do imóvel;
- Acresce ainda que o contrato de compra e venda celebrado entre os 2ºs e os 1ºs Réus não espelha a real vontade/intenção dos outorgantes, existindo uma divergência entre a declaração negocial e a vontade real dos declarantes;
- Fazendo, assim, da referida compra e venda um negócio simulado e consequentemente nulo, ao abrigo do artigo 240.º do Código Civil, nulidade essa que desde já se invoca para os devidos e legais efeitos;
- O que os 2ºs Réus sempre quiseram foi doar o bem imóvel ao 3.º Réu, uma vez que os 2ºs Réus são pais do 3.º Réu e, para além deste filho, têm mais sete filhos, um dos quais com deficiência, ainda não interditado;
- O 3.º Réu é o filho que mais auxilia os 2ºs Réus, estando sempre presente no dia-a-dia dos mesmos, contribuindo diversas vezes financeiramente para despesas destes;

- Em 2004, altura em que o 3.º Réu tencionava construir uma habitação própria, os 2ºs Réus, como forma de gratificar/compensar o 3.º Réu, decidiram doar o bem imóvel aqui em crise ao mesmo;

- Contudo, como existem outros herdeiros (filhos dos 2ºs Réus), sendo um deles incapaz (não inabilitado ou interditado), os 2ºs e 3.º Réus não poderiam fazer uso da prerrogativa constante no artigo 877.º do Código Civil, obter o consentimento dos descendentes dos 2ºs Réus;

- Assim, e com vista a obviar a esse obstáculo jurídico (com intuito de prejudicar 3ºs, nomeadamente os restantes herdeiros e em prol de beneficiar o 3º Réu, que se mostra sempre disponível para auxiliar os 2ºs Réus), os 2ºs e 3º Réus contataram os 1ºs Réus (padrinhos do 3.º Réu) para engendrar ficticiamente o respetivo negócio de compra do referido imóvel, sendo que, posteriormente, os 1ºs Réus teriam de proceder à doação do bem ao 3.º Réu, o que efetivamente veio a suceder;

- Assim, em 15 de Setembro de 2004 os 2ºs e 1ºs Réus dirigiram-se ao Cartório Notarial ..., outorgando o respetivo contrato de compra e venda do imóvel;

- Contudo, deste acto notarial não surtiram os efeitos essenciais da compra e venda, nomeadamente, não existiu entrega da coisa nem o pagamento do preço;

- Foi 3.º Réu quem assumiu, desde logo, a posição de adquirente do bem imóvel arcando com a manutenção do mesmo, designadamente a limpar, cortar árvores e mato, à vista de todos e sem oposição de ninguém, nem mesmo dos Autores;

- Quando iniciou as diligências para avançar com a construção da habitação apercebeu-se que o bem imóvel não estava em zona construível mas, para não suportar gastos desnecessários, solicitou aos 1ºs Réus que não efetuassem a doação de imediato;

- Quando o 3.º Réu tomou conhecimento da alteração do PDM de ..., em que o referido imóvel passou a encontrar-se descrito num espaço de atividades

económicas (zona industrial), é que se efetivou a doação, a 4 de Novembro de 2013;

- O 3.º Réu, continuando a não poder construir a sua habitação, decidiu de imediato por o imóvel à venda e, para o efeito, colocou placas sinalizadoras da mesma, com a indicação dos m2 e da utilidade do terreno (terreno em zona industrial) e o seu contato telefónico;

- Placas estas que por inúmeras vezes foram retiradas e vandalizadas por desconhecidos mas por quem certamente teria algum interesse na não, comercialização do imóvel;

- Em 21 de Novembro de 2014, o 3.º Réu contratou os serviços de mediação imobiliária X, para mediar a venda do prédio aqui em causa;

- Para o efeito, nessa mesma data foram colocadas quatro placas, propriedade da mediadora imobiliária X, sinalizadoras da intenção de venda no referido prédio, igualmente retiradas e vandalizadas;

- A mediadora imobiliária, entre o final do mês de Novembro e o mês de Dezembro de 2014, na pessoa de um dos seus agentes, com intuito de vender o prédio em causa para um potencial centro de inspeções, contatou o Autor marido, falando-lhe da venda do prédio do 3.º Réu e de como este veio à posse do mesmo, questionando-o sobre a possibilidade de venda do seu próprio terreno;

- O agente, para vender o terreno do 3.º Réu para a construção do referido centro de inspeção necessitava de mais terreno, e nessa sequência, procurou o ora aqui Autor marido na sua residência, com quem teve uma longa conversa;

- Desde a data do primeiro negócio, compra e venda dos 2ºs aos 1ºs Réus, isto é, desde 2004, os Autores têm visto única e exclusivamente o 3.º R. a limpar o prédio e a cortar árvores, deixando de ver os 2ºs Réus;

- Assim, os Autores há mais de seis meses da data propositura da ação que conhecem os negócios celebrados e as suas condições essenciais, pois, da conversa com o mediador imobiliário, que sucedeu entre o final do mês de

Novembro e o mês de Dezembro de 2014, tomaram conhecimento inequívoco que o referido imóvel estava à venda e que o vendedor era o 3.º Réu e não os 2ºs Réus;

- O fundamento desta ação assenta única e exclusivamente em dois fatos: o primeiro, no valor patrimonial atual do imóvel, que ronda aproximadamente os € 50.000,00, devido à alteração do PDM, visando os Autores, com a propositura desta ação, adquirir, pelo valor irrisório de pouco mais de € 3.000,00, um imóvel avaliado em sensivelmente € 50.000,00; o segundo fato prende-se com uma quezília existente entre os Autores e o 3.º Réu quanto às áreas de cada terreno, já que os Autores teimam em afirmar que o seu prédio tem 7.067m2, aumento de áreas que tem como consequência a diminuição da área do terreno do aqui 3.º Réu, lançando mão da presente acção com o fim de o prejudicar.

Os Réus deduziram, ainda, reconvenção, pedindo que, caso a ação seja julgada procedente, sejam os Autores condenados a pagar ao 3.º Réu as benfeitorias por este realizadas, no valor de € 4.400,00, valor acrescido de juros de mora contados desde a citação até efetivo e integral pagamento.

Alegam, para tanto, que:

- O 3.º Réu, desde 2004, data em que se encontra na posse do prédio em questão, tem de proceder à limpeza do mesmo;
- Quando, em 2004, o 3.º Réu passou a possuir o terreno, este encontrava-se repleto de silvas e de mato;
- O 3.º Réu ordenou, de imediato, a limpeza do prédio que lhe custou € 400,00;
- O 3.º Réu todos os anos repete a mesma operação, custeando sempre o valor dessas limpezas;
- Portanto, as manutenções anuais do prédio, realizadas pelo 3.º Réu, são benfeitorias necessárias, úteis e insuscetíveis de serem removidas.

Os Autores replicaram, impugnando parcialmente a matéria alegada na Contestação, alegando que:

- Ao contrário do que é afirmado pelos Réus, nunca aos Autores-Reconvindos, por quem quer que o fosse ou por qualquer meio, lhes foi dado ou tiveram conhecimento da venda (quer antes quer depois da escritura pública que a titula) feita pelos 2ºs Réus (vendedores) aos 1ºs Réus (compradores) do prédio rústico sobre que versam os presentes autos;
- Designadamente, por notificação a estes feita por qualquer um dos Réus-Reconvintes para exercerem o seu direito de preferência em tal venda, através de edital afixado na Junta de Freguesia de ... ou por pessoas desta freguesia ou de qualquer outra freguesia;
- Bem como também nunca tiveram conhecimento da Doação feita pelos 1ºs Réus -Reconvintes ao 3.º Réu-Reconvinte, até à data de 8 de Setembro de 2015, em que obtiveram junto do Cartório Notarial ..., cópia da escritura de compra e venda que titulou tal negócio;
- Daí que o exercício do direito de preferência dos Autores-Reconvindos para aquisição de tal bem, não tenha caducado por nunca terem sido notificados para exercerem tal direito na dita venda ou dela tenham tido conhecimento até à data de 8 de Setembro de 2015, pela escritura pública supra referida;
- Além disso, este negócio da venda que foi realizado entre os 2ºs Réus-Reconvintes e os 1ºs Réus-Reconvintes é perfeitamente válido e isento de nulidades por corresponder às reais vontades das partes e ter sido pago pelos 1ºs Réus-Reconvintes aos 2º Réus-Reconvintes o preço que consta da escritura pública que o titula;
- Mesmo que a referida compra e venda celebrada entre os 2ºs Réus-Reconvintes e os 1ºs Réus-Reconvintes tenha constituído um negócio simulado, sempre a nulidade decorrente da dita simulação não poderá ser oponível aos Autores-Reconvindos, por se tratarem de terceiros de boa fé, dado o total

desconhecimento da alegada simulação e da doação feita ao 3.º Réu-reconvinte;

- Efectivamente, nunca os Autores-Reconvindos viram o 3ºs Réu-Reconvinte ou os outros Réus a limparem, cortarem árvores ou mesmo a "passearem" no terreno que constitui objecto desta acção, nem a colocarem neste prédio ou noutros quaisquer placas sinalizadoras para a sua venda e nunca os Autores–Reconvindos viram ou tiveram conhecimento da existência de qualquer placa sinalizadora da venda no prédio em causa;

- Os Autores-Reconvindos também nunca tiveram conhecimento de que o 3.º Réu-Reconvinte ou os demais Réus tivessem realizado qualquer contrato de mediação imobiliária com a sociedade comercial X, designadamente, o contrato que foi junto à contestação-reconvenção;

- Também nunca os Autores-Reconvindos tiveram qualquer conversa com qualquer agente imobiliário através do qual obtivessem conhecimento de que o prédio rústico em causa nestes autos era propriedade do 3.º Réu-Reconvinte ou mesmo do 1.º Réu-Reconvinte e que já não pertencia aos 2ºs Réus;

- Dúvidas não existem de que o prédio rústico dos Autores-Reconvindos apresenta a área real de 7067 m2, como facilmente se comprova pelos sinais demarcadores existentes no local e se comprovará através da prova testemunhal que irá ser produzida em audiência de julgamento, aliás, facto que é sobejamente conhecido pelos habitantes da freguesia onde se localiza tal prédio;

- Sendo o valor de € 3.000,00 um valor perfeitamente adequado para a venda do prédio rústico em causa nos presentes autos, além do mais, atendendo-se à grave crise existente no mercado do imobiliário em Portugal;

- Mesmo que o 3.º Réu-Reconvinte tivesse, desde o ano de 2004 e todos os anos, procedido à limpeza de matos e silvas do prédio rústico em causa, o que se não admite, sempre tais limpezas não acrescentam qualquer mais-valia ao referido prédio.

Pedem, ainda, a condenação dos Réus-Reconvintes, como litigantes de má fé, em multa e indemnização a liquidar aos Autores, a determinar pelo Tribunal em valor nunca inferior a € 3.000,00.

Alegam, para tanto, que:

- Os argumentos invocados pelos Réus-Reconvintes não mais são do que inverdades urdidas dolosamente, destituídas de qualquer base factual ou legal credível, que apenas visam prejudicar os Autores no exercício do seu direito de preferência;
- Desta maneira, no seu articulado os Réus alegam factos que sabe serem falsos e que dolosamente urdiram com a mera intenção obstaculizar o exercício do direito de preferência que assiste aos Autores.
Proferiu-se despacho saneador, e fixou-se o Objecto do Litigio.
Procedeu-se a julgamento, tendo sido proferida sentença, nos seguintes termos:
“ Face ao exposto, julgo improcedente a acção e prejudicado o conhecimento da reconvenção e, em consequência, absolvo os Réus do pedido”.
Inconformados vieram os Autores recorrer interpondo recurso de apelação.

O recurso foi recebido como recurso de apelação, com subida nos próprios autos e efeito meramente devolutivo.

Nas alegações de recurso que apresentam os apelantes formulam as seguintes Conclusões:

1- Discordam os apelantes da Douta sentença em crise proferida em 3 de Setembro de 2019, por entenderem que, salvo o devido respeito, em face dos elementos de prova constantes dos autos, e da matéria dada como provada, outra deveria ter sido a decisão sobre a sua interpretação jurídica, sendo a total

procedência da acção para o exercício do direito de preferência que assiste aos recorrentes o desfecho certo e justo do presente pleito.

2- Com efeito, é nossa convicção de que mediante a prova documental e testemunhal que foi produzida nos autos, e como resulta dos factos dados como provados e não provados, da Lei aplicável e da Jurisprudência dominante, o Meritíssimo Julgador "a quo" ao proferir esta Douta decisão "em crise", salvo o devido respeito, incorreu numa incorrecta aplicação do Direito.

3- Na presente lide está em causa o exercício do direito de preferência que assiste aos recorrentes, como proprietários do prédio confrontante, na venda do prédio dos recorridos.

4- Pelos factos dados como provados e não provados pelo Meritíssimo Julgador, dúvidas não existirão quanto à verificação no caso sub judice, de todos os requisitos legais que levam ao legítimo exercício do direito de preferência dos recorrentes na alienação por venda do prédio dos recorridos.

5- Ao contrário do entendimento seguido pelo Meritíssimo Julgador "a quo" na sua Douta decisão é nossa convicção de que, ao exercerem o direito de preferência que lhes assiste, não ocorre o enriquecimento injustificado dos recorrentes, nem se manifesta a figura jurídica do abuso de direito prevista no artigo 334º do Código Civil.

6- E para comprovação da justeza deste nosso raciocínio refere-se que,

7- O Meritíssimo julgador na sua decisão, extravasou a letra e o espírito da lei, pois não há qualquer impedimento legal ao exercício do direito de preferência, pelo decorrer do tempo, exceptuando a caducidade do exercício deste direito a partir do conhecimento pelo preferente do preço e condições da venda.

8- Além disso, o raciocínio do Meritíssimo Julgador "a quo" peca por não ser lógico e coerente, pois mesmo que os recorrentes exercessem o seu direito de preferência alguns meses depois da venda ocorrida, a valorização do imóvel com as alterações verificadas no PDM de ..., ocorreria com este prédio "nas suas mãos" e não teriam estes de reembolsar os recorridos por tal facto,

inexistindo qualquer normativo legal que a tal obrigasse.

9- Mais se refere que, por via das disposições legais que regulam o direito de preferência, incumbia aos recorridos notificarem os aqui recorrentes, como confrontantes, para querendo, exercerem o direito de preferência que lhes assiste na venda que pretendiam realizar, contudo, como a tal não procederam, foi por sua exclusiva culpa que os recorrentes só passados alguns anos tiveram conhecimento da dita venda, do seu preço e condições e, este incumprimento omissivo da lei, por parte dos recorridos, não pode ser premiado pelo Tribunal, como sucede na Douta Decisão proferida.

10- Mais ser acrescenta que, pela dimensão do prédio dos recorridos, o seu interesse pelo mercado imobiliário seria diminuto e por conseguinte o seu valor económico, apesar do destino que agora lhe foi atribuído pelo PDM de ... pois, este prédio dos recorridos para a concretização de qualquer projecto na área a que respeita a sua destinação no PDM, sempre teria de ser vendido conjuntamente com o dos recorrentes (pontos 28 e 29 dos factos provados), para a concretização de qualquer projecto integrado na nova destinação que resultou da revisão do PDM de ....

11- Por último, salienta-se outro aspecto da nossa discordância em relação à Douta sentença, que também demonstra, salvo o devido respeito, quão infundada e inconsistente é a orientação que foi seguida pelo Meritíssimo Julgador “a quo” na Douta decisão proferida, e que é a de que, os recorridos não tiveram quaisquer custos com a alteração da destinação atribuída ao seu prédio no PDM de ..., daí que, por tal facto também não existe qualquer enriquecimento injustificado para os recorrentes ao exercerem o direito de preferência sobre que versam os autos.

12- Pelo exposto, ao contrário do decidido, os recorrentes ao exercerem o direito de preferência que lhes assiste na situação sub judice, não beneficiam de qualquer enriquecimento injustificado, obtendo uma “vantagem claramente desproporcional e desconforme com o fim social e económico subjacente ao

direito de preferência", como é mencionado pelo Meritíssimo julgador na sua Douta decisão e, por conseguinte, o exercício de tal direito pelos recorrentes não configura qualquer abuso de direito.

13- Desta maneira, atendendo à matéria de facto provada, e, bem se aplicando o Direito,

14- É nossa convicção de que, a correcta decisão a proferir pelo Meritíssimo Julgador "a quo", em função e atendendo-se às alegações que aqui foram vertidas, seria a da total procedência da acção proposta pelos recorrentes, dando lugar ao exercício do direito de preferência que assiste aos recorrentes, por estar provada nos autos a verificação de todos os requisitos legais que para tal são exigíveis.

15- Assim, ao decidir como decidiu, salvo o devido respeito que nos merece, o Meritíssimo Julgador, incorreu este numa errada aplicação do Direito, verificando-se por isso, por parte do Meritíssimo Julgador "a quo" o não acatamento, pela inobservância, entre outras disposições legais, do previsto nos artigos 413º, 607º nºs 4 e 5 do Código de Processo Civil e artigo 334º do Código Civil.

Foram proferidas contra – alegações.

O recurso veio a ser admitido neste tribunal da Relação na espécie e com os efeitos e regime de subida fixados no despacho de admissão do recurso na 1ª instância.

Colhidos os vistos legais, cumpre decidir.

Delimitação do objecto do recurso: Questões a decidir.

O objecto do recurso é delimitado pelas conclusões das alegações do

recorrente, não podendo o tribunal conhecer de quaisquer outras questões "salvo se a lei lhe permitir ou impuser o conhecimento oficioso de outras " (artº 635º-nº3 e 608º-nº2 do Código de Processo Civil) - Ac. Supremo Tribunal de Justiça de 21/10/93, CJ. Supremo Tribunal de Justiça, Ano I, tomo 3, pg.84, e, de 12/1/95, in CJ. Supremo Tribunal de Justiça, Ano III, tomo I, pg. 19.
E, de entre estas questões, excepto no tocante aquelas que o tribunal conhece ex officio, o tribunal de 2ª instância apenas poderá tomar conhecimento das questões já trazidas aos autos pelas partes, nos termos do artº 5º do Código de Processo Civil, não podendo a parte nas alegações de recurso e respectivas conclusões vir suscitar e requerer a apreciação de questões ou excepções novas.

Atentas as conclusões da apelação deduzidas, e supra descritas, são as seguintes as questões cuja verificação no caso em apreço cumpre apreciar:

- Ao exercerem os Autores o direito de preferência que lhes assiste, não ocorre enriquecimento injustificado dos Autores, nem se manifesta a figura jurídica do abuso de direito prevista no artigo 334º do Código Civil, contrariamente ao que se decidiu na sentença recorrida, devendo esta ser revogada, reconhecendo-se o direito dos Autores a preferir na venda do imóvel dos autos, realizada entre os primeiros e segundos Réus, por escritura pública de compra e venda, celebrada no Cartório Notarial ..., no dia 15 de Setembro de 2004, exarada a folhas 62 e 63 do Livro de Notas 2015 – E., procedendo a acção?

FUNDAMENTAÇÂO

I) OS FACTOS (factos declarados provados, e não provados, na sentença recorrida):

1- Os Autores têm inscrita em seu nome, no registo predial, a aquisição da propriedade do prédio rústico designado por Leira ..., terreno de mato e árvores, sito no lugar de ..., União das freguesias de ..., ..., ..., concelho de Vila Verde, descrito na Conservatória do Registo Predial ... no segundo o nº .../20000807 - Freguesia de ... e inscrito na respectiva matriz predial rústica no artigo ..., que corresponde antigo artigo 8 da freguesia de ....

2- Por escritura pública outorgada 31 de Janeiro de 1974, no Cartório Notarial ..., na qual foram primeiros outorgantes L. J. e C. M., foi declarado doar e adjudicar aos Autores, que declararam aceitar, o prédio referido em 1.

3- Os Autores plantaram e cortaram árvores no prédio referido em 1 e dele retiraram matos e lenhas.

4- Pela Ap. 13 de 1992/04/26 os Réus A. P. e L. C. inscreveram em seu nome, no registo predial, a aquisição da propriedade do prédio rústico designado por "Leira ...", composto por terreno de mato, situado no lugar de ..., freguesia de ..., concelho de Vila Verde, descrito na Conservatória do Registo Predial ... sob o n.º .../260692 e inscrito na matriz predial rústica no artigo ... da União das freguesias de ..., ..., ... (antigo artigo 6 da freguesia de ...).

5- Por escritura pública celebrada no Cartório Notarial ..., no dia 15 de Setembro de 2004, exarada a folhas 62 e 63 do Livro de Notas 2015 – E, na qual foram primeiros outorgantes os Réus A. P. e L. C. e foi segundo outorgante o Réu J. R., pelos primeiros foi declarado vender ao segundo, pelo preço de três mil euros, o prédio referido em 4, tendo o segundo declarado aceitar essa venda nos termos exarados.

6- Os Réus A. P. e L. C., por si e antepossuidores, sempre fruíram e usufruíram do prédio referido em 4, por mais de 20 anos.

7- Nele tendo plantado e cortado árvores, retirado matos e madeiras e as demais utilidades a que se destina.

8- E suportado as despesas com a sua conservação.

9- Os Réus A. P. e L. C. praticaram os actos descritos nos pontos 6 a 8 à vista de

toda a gente, sem a oposição de ninguém, ininterruptamente e na convicção de exercerem um direito próprio.

10- O prédio referido em 1 está inscrito nos Serviços de Finanças e descrito na Conservatória do Registo Predial com a área de 4.962 m2.

11- O prédio referido em 4 está inscrito nos Serviços de Finanças e descrito na Conservatória do Registo Predial com a área de 2.780 m2.

12- Os prédios referidos em 1 e 4 confrontam entre si numa extensão de, pelo menos, 20 metros.

13- Quer o prédio referido em 1, quer o prédio referido em 4, são terrenos de matos e árvores e apresentam áreas inferiores, respectivamente, a 1 hectare e a 0,5 hectares.

14- Os Réus J. R. e M. F. não são nem eram, à data referida em 5, proprietários de outro prédio confinante com o prédio referido em 4.

15- Os Autores obtiveram cópia certificada da escritura pública referida em 5 no dia 8 de Setembro de 2015.

16- Na escritura pública referida em 5, os Réus A. P. e L. C. declararam já ter recebido o preço de três mil euros.

17- O Réu J. R. pagou a quantia de € 150,00 pelo Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e a quantia de € 111,49 de despesas com a escritura notarial.

18- Por instrumento público outorgado Conservatória do Registo Predial ..., em 4 de Novembro de 2013, os Réus J. R. e M. F. declararam doar ao Réu N. A., o prédio referido em 4, livre e qualquer ónus ou encargo, o que o Réu declarou aceitar, tendo sido atribuída a tal doação o valor de € 150,00.

19- Os Réus A. P. e L. C. são pais do Réu N. A..

20- Para além do Réu N. A., os Réus A. P. e L. C. têm mais sete filhos.

21- O Réu N. A. é o filho que mais auxilia os Réus A. P. e L. C..

22- Na data referida em 5, o prédio referido em 4 situava-se em zona classificada pelo PDM de ... então em vigor como “Espaço Florestal”.

23- No PDM de ... actualmente em vigor, a zona onde se situa o prédio referido em 4 passou a ser classificada como “Solo Urbano” destinado a “Actividades Económicas”.

24- O Réu N. A. decidiu pôr o prédio referido em 4 à venda.

25- Em 21 de Novembro de 2014, o Réu N. A. contratou os serviços de mediação imobiliária X, para mediar a venda do prédio referido em 4.

26- Após o referido em 24, foram colocadas duas placas, propriedade da mediadora imobiliária X, sinalizadoras da intenção de venda no referido prédio, as quais foram posteriormente retiradas por terceiros.

27- A mediadora imobiliária, entre o final do mês de Novembro e o mês de Dezembro de 2014, na pessoa de um dos seus agentes, contatou o Autor marido, falando-lhe da venda do prédio do Réu N. A., questionando-o sobre a possibilidade de venda do seu próprio terreno.

28- A mediadora imobiliária tinha o intuito de vender o prédio referido em 4 para construção de um centro de inspeções.

29- Para a construção do referido centro de inspeções era necessário mais terreno, sendo por esse motivo que o referido agente procurou o Autor marido na sua residência e teve com este a conversa referida em 27.

30- Com a conversa referida em 27, o Autor tomou conhecimento inequívoco que o prédio referido em 4 estava à venda e que o vendedor era o Réu N. A..

31- O valor patrimonial actual do prédio referido em 4, devido à alteração do PDM de ..., é, pelo menos, € 50 000,00.

32- O Réu N. A. ordenou a limpeza do prédio referido em 4, custeando o valor dessa limpeza.

***

b) Factos não provados.

Artigos 5.º a 12.º da Petição Inicial, salvo na parte que resulta do ponto 3 dos

Factos Provados.

Artigo 22.º da Petição Inicial.

Artigo 26.º da Petição Inicial, salvo na parte que resulta dos pontos 10 e 13 dos Factos Provados.

Artigo 27.º da Petição Inicial, salvo na parte que resulta dos pontos 11 e 13 da Petição Inicial.

Artigos 28.º a 30.º da Petição Inicial, salvo na parte que resulta do ponto 12 dos Factos Provados.

Artigos 33.º a 38.º da Petição Inicial.

Artigos 39.º a 43.º da Petição Inicial, salvo na parte que resulta do ponto 15 dos Factos Provados.

Artigo 46.º da Petição Inicial.

Artigo 47.º da Petição Inicial, salvo na parte que resulta dos pontos 1, 2 e 12 dos Factos Provados.

Artigo 48.º da Petição Inicial, salvo na parte que resulta dos pontos 16 e 17 dos Factos Provados.

Artigos 3.º a 7.º da Contestação. Artigo 9.º da Contestação.

Artigos 11.º a 13.º da Contestação.

Artigo 15.º da Contestação, salvo na parte que resulta do ponto 20 dos Factos Provados.

Artigo 16.º da Contestação, salvo na parte que resulta do ponto 21 dos Factos Provados.

Artigos 17.º a 20.º da Contestação, salvo na parte que resulta dos pontos 4 e 18 a 21 dos Factos Provados.

Artigos 22.º e 23.º da Contestação.

Artigo 24.º da Contestação, salvo na parte que resulta do ponto 22 dos Factos Provados.

Artigo 25.º da Contestação, salvo na parte que resulta dos pontos 4 e 18 dos Factos Provados.

Artigo 26.º da Contestação, salvo na parte que resulta do ponto 23 dos Factos Provados.

Artigo 27.º da Contestação, salvo na parte que resulta do ponto 24 dos Factos Provados.

Artigo 28.º da Contestação.

Artigo 30.º da Contestação, salvo na parte que resulta do ponto 26 dos Factos Provados.

Artigo 31.º da Contestação, salvo na parte que resulta do ponto 27 dos Factos Provados.

Artigo 34.º da Contestação.

Artigos 38.º e 39.º da Contestação, salvo na parte que resulta do ponto 30 dos Factos Provados.

Artigos 45.º a 48.º da Contestação.

Artigos 3.º a 7.º da Reconvenção, salvo na parte que resulta do ponto 32 dos Factos Provados.

Artigos 29.º a 31.º da Réplica.

II) O DIREITO APLICÁVEL

- Ao exercerem os Autores o direito de preferência que lhes assiste, não ocorre enriquecimento injustificado dos Autores, nem se manifesta a figura jurídica do abuso de direito prevista no artigo 334º do Código Civil, contrariamente ao que se decidiu na sentença recorrida, devendo esta ser revogada, reconhecendo-se o direito dos Autores a preferir na venda do imóvel dos autos, realizada entre os primeiros e segundos Réus, por escritura pública de compra e venda, celebrada no Cartório Notarial ..., no dia 15 de Setembro de 2004, exarada a folhas 62 e 63 do Livro de Notas 2015 – E., procedendo a acção?

I.A. S. e A. M. intentaram contra J. R., M. F., A. P., L. C. e N. A. acção declarativa

sob a forma de processo comum na qual pedem que seja reconhecido aos Autores direito de preferência na compra do prédio rústico, a que se reporta o artigo 15.º da Petição Inicial e documento cinco junto, substituindo-se os Autores aos Réus compradores J. R. e mulher M. F., e, havendo o aludido prédio para eles, mediante o pagamento do preço e demais encargos e despesas, tudo no valor de três mil trezentos e noventa e sete euros e noventa e nove cêntimos (3.397,99€), mais se ordenando o cancelamento dos registos feitos com base na referida escritura pública de compra e venda de 15 de Setembro de 2004, bem como, a anulação da doação outorgada pelo Primeiros Réus aos Terceiros Réus e de todas as demais transmissões do identificado prédio rústico objecto desta acção que posteriormente se venham a operar com o consequente cancelamento de todos os registos realizados por via de tais transmissões, tendo vindo a ser proferida sentença a julgar improcedente a acção, e prejudicado o conhecimento da reconvenção, absolvendo-se os Réus do pedido.

Fundamenta-se na decisão recorrida, com relevância à questão em discussão, suscitada pelos Autores em sede de recurso de apelação:

“ Impõe-se, todavia, ter em consideração o disposto no art.º 334.º, do Código Civil, nos termos do qual “É ilegítimo o exercício de um direito, quando o titular excede manifestamente os limites impostos pela boa fé, pelos bons costumes ou pelo fim social ou económico desse direito”.
Reconhece-se, neste normativo, que o exercício de direitos subjectivos se deve sujeitar aos limites que decorrem dos bons costumes ou da funcionalidade do sistema jurídico, na sua materialidade subjacente – boa fé – ou do próprio direito que se exerce – fim social ou económico desse direito –, proibindo-se, consequentemente, o exercício de direitos sem respeito por esses limites.
Não estando, manifestamente, no caso sub judice, em causa a violação de

limites decorrentes dos bons costumes – os quais relevam mais de práticas sociais reiteradas com relevância ética, ou dos sentimentos de moral pública –, importaria saber se os Autores excederam os limites impostos pela boa fé ou pelo fim social ou económico do direito.

A boa fé traduz-se numa cláusula geral de protecção da confiança legitimamente criada e da materialidade subjacente ao ordenamento jurídico no seu conjunto, em face de comportamentos que, formalmente correctos, o não são na sua substância.

Como tal, a boa fé foi sendo objecto de desenvolvimentos periféricos, não sendo, por isso, de estranhar que se tenham cristalizado determinadas situações típicas, legadas pela tradição e prática jurisprudencial.

Porém, a boa fé não se reduz às suas concretizações típicas, antes possuindo um âmbito mais vasto, susceptível de se reduzir ao âmbito residual do exercício danoso e inútil de direitos e à desproporção de efeitos práticos.

A boa fé permite, assim, evitar a generalidade das situações em que o titular actua no âmbito formal da permissão normativa que constitui o seu direito, em termos de não retirar qualquer benefício pessoal, mas a causar dano considerável a alguém, bem como situações de desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem – Cfr., António Menezes Cordeiro, Da Boa Fé no Direito Civil, 1997, págs. 853 a 860.

O fim social ou económico do direito invoca uma determinada construção historicamente situada, marcadamente antiliberal: a doutrina funcional, segundo a qual o direito subjectivo é concedido com uma determinada função – realização de utilidades para o titular ou para a sociedade, conforme o enfoque – ; o abuso ocorreria com o desrespeito por essa função – Cfr., A. Menezes Cordeiro, Tratado de Direito Civil Português, I, Parte Geral, Tomo IV, 2005, págs. 352 a 355.

Modernamente, a consideração do fim social ou económico do direito pode ser

aproximada da ponderação da materialidade subjacente ex bona fides, o que nada tem de anormal, tendo em consideração a circunstância de o legislador se ter servido de conceitos indeterminados, sem contornos estanques e com diversa proveniência histórico-cultural.

Integram a categoria do exercício desequilibrado de direito três hipóteses de comportamentos inadmissíveis: o exercício inútil danoso, a conjunção de situações implicada no brocardo latino dolo agit qui petit quod statim redditurus est e a desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem.

Quanto ao brocardo Dolo agit qui petit quod statim redditurus est, este traduz uma valoração relativa ao comportamento da pessoa que exige o que, de seguida, terá de restituir – Cfr., A. Menezes Cordeiro, op. cit., pág. 856.

Já a desproporcionalidade entre a vantagem auferida pelo titular e o sacrifício imposto pelo exercício a outrem integra uma pluralidade de situações como o desencadear de poderes-sanção por faltas insignificantes – com particular incidência no domínio da excepção do não cumprimento do contrato e da resolução por incumprimento –, a actuação de direitos com lesão intolerável de outras pessoas – de que constitui afloramento o art.º 437.º, n.º 1, do Código Civil – e o exercício jus-subjectivo sem consideração por situações especiais – que, no fundo, desenvolve e concretiza o dispositivo consagrado pelo art.º 335.º, do Código Civil, ao conflito de direitos – Cfr., A. Menezes Cordeiro, op. cit., págs. 857 e 858.

Ora, no caso dos autos, constata-se que, no lapso de tempo relativamente longo que decorreu entre a celebração da escritura pública referida no ponto 5 dos Factos Provados e propositura da presente acção, o imóvel objecto de preferência, por força de alteração ocorrida no PDM de ..., sofreu uma valorização considerável - de tal modo que esse prédio, que em 2004 havia sido vendido por € 3.000,00, actualmente vale, pelo menos, € 50.000,00.

É, pois, manifesto que, caso precedesse a presente acção, os Autores veriam o seu património injustificadamente enriquecido, obtendo uma vantagem claramente desproporcional e desconforme com o fim social e económico subjacente ao direito de preferência.

Como tal, impõe-se concluir que o exercício do direito de preferência pelos Autores é, nas circunstâncias concretas dos autos, abusivo, o que se traduz em facto impeditivo que integra excepção peremptória de conhecimento oficioso, tendo como consequência a improcedência da acção".

Contrariamente ao assim decidido, defendem os Autores/apelantes que ao exercerem o direito de preferência que lhes assiste, não ocorre enriquecimento injustificado dos Autores, nem se manifesta a figura jurídica do abuso de direito prevista no artigo 334º do Código Civil, devendo ser revogada a sentença recorrida, reconhecendo-se o direito dos Autores a preferir na venda do imóvel dos autos, realizada entre os primeiros e segundos Réus, por escritura pública de compra e venda, celebrada no Cartório Notarial ..., no dia 15 de Setembro de 2004, exarada a folhas 62 e 63 do Livro de Notas 2015 – E., procedendo a acção.

Resulta dos factos provados (cfr. factos provados nº 1, 5, 12, 144, 15, 18, 19, 22, 23, 31), com relevância ao litigio que:

- Os Autores têm inscrita em seu nome, no registo predial, a aquisição da propriedade do prédio rústico designado por Leira ..., terreno de mato e árvores, sito no lugar de ..., União das freguesias de ..., ..., ..., concelho de Vila Verde, descrito na Conservatória do Registo Predial ... no segundo o nº .../20000807 - Freguesia de ... e inscrito na respectiva matriz predial rústica no artigo ..., que corresponde antigo artigo 8 da freguesia de ....

- Por escritura pública celebrada no Cartório Notarial ..., no dia 15 de Setembro de 2004, exarada a folhas 62 e 63 do Livro de Notas 2015 – E, na qual foram

primeiros outorgantes os Réus A. P. e L. C. e foi segundo outorgante o Réu J. R., pelos primeiros foi declarado vender ao segundo, pelo preço de três mil euros, o prédio referido em 4, tendo o segundo declarado aceitar essa venda nos termos exarados.

- Os prédios referidos em 1 e 4 confrontam entre si numa extensão de, pelo menos, 20 metros.

- Os Réus J. R. e M. F. não são nem eram, à data referida em 5, proprietários de outro prédio confinante com o prédio referido em 4.

- Os Autores obtiveram cópia certificada da escritura pública referida em 5 no dia 8 de Setembro de 2015.

- Por instrumento público outorgado Conservatória do Registo Predial ..., em 4 de Novembro de 2013, os Réus J. R. e M. F. declararam doar ao Réu N. A., o prédio referido em 4, livre e qualquer ónus ou encargo, o que o Réu declarou aceitar, tendo sido atribuída a tal doação o valor de € 150,00.

- Os Réus A. P. e L. C. são pais do Réu N. A..

- Na data referida em 5, o prédio referido em 4 situava-se em zona classificada pelo PDM de ... então em vigor como “Espaço Florestal”.

- No PDM de ... actualmente em vigor, a zona onde se situa o prédio referido em 4 passou a ser classificada como “Solo Urbano” destinado a “Actividades Económicas”.

- O valor patrimonial actual do prédio referido em 4, devido à alteração do PDM de ..., é, pelo menos, € 50 000,00.

No caso sub judice pretendem os Autores exercer o direito de preferência na venda do prédio dos recorridos e que lhes assiste como proprietários do prédio confrontante, nos termos dos artº 1380º-n.º 1, 1410º-nº1 e 416º, todos do Código Civil, não se questionando a verificação dos respectivos requisitos legais, como se decide já na decisão recorrida.

Com efeito, nos termos do art.º 1380º do Código Civil “ Os proprietários de

terrenos confinantes, de área inferior à unidade de cultura, gozam reciprocamente do direito de preferência nos casos de venda (...) a quem não seja proprietário confinante (n.º1), e, é aplicável à preferência conferida pela indicada disposição legal, com as adaptações convenientes, o disposto nos art.º 416º a 418º e 1410º(n.º 4).

Dispõe o indicado artigo 416º do Código Civil:

"1. Querendo vender a coisa que é objecto do pacto, o obrigado deve comunicar ao titular do direito o projecto de venda e as cláusulas do respectivo contrato.
2. Recebida a comunicação, deve o titular exercer o seu direito dentro do prazo de oito dias, sob pena de caducidade, ...".

E, nos termos do art.º 1410º, supra citado, o comproprietário a quem não se dê conhecimento da venda ou da dação em cumprimento tem o direito a haver para si a quota alienada, o que poderá requerer em acção instaurada para o efeito, acção de preferência, a intentar no prazo de seis meses a contar da data em que teve conhecimento dos elementos essenciais da alienação.
Conforme decorre claramente dos preceitos aplicáveis, e ainda do disposto no art.º 1305º do Código Civil, sendo livre o proprietário para praticar actos de disposição ou de oneração do direito sobre a coisa que lhe pertence, está obrigado, em caso de venda ou dação em cumprimento, ocorrendo a verificação de titularidade legal de direito de preferência, a comunicar ao preferente o projecto concreto de venda e os elementos essenciais do negócio, e, sob pena de, não fazendo, poder aquele preferir na venda ou negócio realizado.
Decorre expressamente da lei que tal comunicação deverá ser efectuada pelo proprietário que pretenda dispor do direito e a favor dos titulares do direito de preferência.

“Não diz o legislador o que deve entender-se por “Projecto de venda” e por “Cláusulas do respectivo contrato”.

Todavia, da longa elaboração doutrinal e jurisprudencial a propósito produzida, pode assentar-se nesta formulação genérica: o artigo 416º, n.º1, impõe que o obrigado à preferência dê conhecimento ao titular do direito de todos os elementos que, face ao interesse (objectivo e objectivamente cognoscível) deste, sejam necessários para uma correcta formulação da decisão de exercer ou não o direito Vide, C. Lacerda Barata, in, “Da Obrigação de Preferência”, Coimbra Editora, 1990, pág. 161.. E nestes elementos é de incluir, desde logo, a identificação do objecto do contrato e o preço a pagar pelo titular do direito de preferência, as condições de pagamento e a data prevista para a celebração do contrato” – Ac. TRG de 16/2/2005, P. 117/05-1, in www.dgsi.pt.

Nos termos do disposto no nº1 do artigo 342º do Código Civil, cabe ao titular do direito de preferência a prova dos factos dos quais dependa a existência do seu direito, ou seja, a sua qualidade de preferente, ao Réu incumbindo, nos termos do nº2 do citado artigo, a prova da realização da comunicação para preferir e da renúncia ou do não exercício tempestivo do direito de preferência, traduzindo-se estes em factos extintivos do direito invocado pelo preferente.

Assim, não é sobre o preferente que impende o ónus de provar a falta de comunicação a que se reporta o nº1 do artigo 416º do Código Civil, cabendo a sua prova ao Réu, nos termos do citado no nº2 do citado artigo 342º e também do disposto no nº2 do artigo 343º do mesmo diploma, na medida em que tal omissão constitui um facto negativo e assim de extrema dificuldade probatória pelo Autor (v. Ac. TRL supra citados, Ac. TRP de 17/2/2005, TRG de 12/3/2015, 16/2/2005, Ac. STJ 26/9/91 – “Conforme resulta do que se dispõe no artigo 342, nº 1 e 2, do Código Civil, estão os autores onerados com a demonstração dos factos constitutivos do direito que se arrogam, e os réus com a demonstração dos factos extintivos, modificativos e impeditivos do direito invocado.

Assim, ao titular do direito de preferência caberá, segundo aquela norma, fazer

a prova dos factos de que depende a existência do seu direito, ou seja, concretamente, provar a sua qualidade de preferente.

Mas já não é sobre ele que impende o ónus da prova da falta da comunicação exigida pelo n. 1 do artigo 416 do Código Civil.

A realização dessa comunicação (para preferir) conjugada com o não exercício tempestivo do direito de preferência integra um facto extintivo do direito invocado pelo preferente. Como tal, a prova incumbe ao réu, segundo a regra do n. 2 do citado artigo 342.

Alias, á mesma conclusão, chegam em termos práticos, aqueles que consideram que a falta da comunicação para preferir constitui facto negativo e que, apresentando-se a prova muito difícil (pelo menos) quando se invocam factos negativos, o ónus da prova deve inverter-se.

E, note-se, "o significado essencial do ónus da prova não esta tanto em saber a quem incumbe fazer a prova do facto como em determinar o sentido em que deve o tribunal decidir no caso de se não fazer essa prova") , todos in www.dgsi.pt.

No caso em apreço, e atento o elenco dos factos provados, não se provando terem os Réus vendedores dado cumprimento à obrigação legal decorrente do art.º 416º-n.º1 do Código Civil relativamente aos Autores, desde logo, face à falta de prova de tal comunicação legal, mostra-se verificado o direito dos Autores a preferir na venda realizada ao abrigo do disposto nos art.º 1380º e 1410º do C.Civil, como decidido está.

E, relativamente à matéria de excepção, por abuso de direito nos termos do artº 334º do Código Civil, oficiosamente, considerada na decisão recorrida como causa impeditiva da verificação do direito, julgamos que a mesma não ocorre, nesta parte nos afastando da fundamentação exposta na sentença, considerando-se inexistir, no caso em apreço, qualquer impedimento legal ao exercício do direito de preferência dos Autores, na medida em que, desde logo,

não provada a comunicação aos preferentes legais, se reporta o exercício do direito de preferência à data de celebração da escritura pública em que foi formalizada a transmissão do direito de propriedade, in casu, reportando-se tal data a 15 de Setembro de 2004, retroagindo os efeitos da procedência da acção judicial respeitante ao exercício desse direito à data da alienação;
sendo certo que, efectivamente, foi por exclusiva culpa dos 2º Réus, vendedores, que os Autores/apelantes não foram chamados a exercer o seu direito de preferência, caso o pretendessem, à data da alienação.

Como se refere no Ac. STJ de 23/11/2010, P.2822/03.1TBGDM.P1.S1, in www.dgsi.pt - "I - A procedência da acção de preferência tem como resultado a substituição, com eficácia ex tunc, do adquirente pelo preferente; o direito de preferência radica-se no titular da preferência, passa a fazer parte do seu património no momento em que o prédio é vendido. - Ac. do STJ de 12.11.09, P. 1842/04.3TBPRT.S1; os efeitos da procedência da acção judicial respeitante ao exercício desse direito, retroagem à data da alienação. - Acórdão STJ de 23.11.2010, P. 117/200.P1.S1.

E, Ac. STJ de 17/11/2015, P. 480/11.9TBMCN.P1.S1, in www.dgsi.pt – "O reconhecimento judicial do direito de preferência tem efeito retroativo ao momento da alienação, sendo o adquirente substituído pelo preferente com eficácia ex tunc" – "como se retira da lição de Henrique Mesquita (Obrigações Reais e Ónus Reais, 1990, p. 220), o efeito ex tunc associado à preferência significa que o preferente se subroga ou substitui ao terceiro adquirente na posição que este ocupa no contrato celebrado com o obrigado à preferência, tudo se passando juridicamente e pelo que respeita à titularidade do direito transmitido, como se o contrato de alienação houvesse sido celebrado com o preferente. Dentro da mesma linha, afirma Antunes Varela (ob. cit., p. 387) que a procedência da ação de preferência tem como resultado a substituição do

adquirente pelo preferente no contrato celebrado, com efeito retroativo, tudo se passando (e mesmo assim só em princípio), como se o contrato tivesse sido celebrado ab initio entre o alienante e o preferente. Portanto, o que esta eficácia retroativa está a significar é apenas que o titular do direito de preferência, substituindo-se ao sujeito preferido, é encabeçado na propriedade da coisa com efeitos desde o momento do ato negocial sobre que veio preferir, tudo se passando como se a venda lhe tivesse sido diretamente feita, de sorte que lhe são inoponíveis os atos jurídicos praticados pelo adquirente na sua pressuposta condição de proprietário (trata-se assim de atos a non domino)".

Ainda, não se demonstrando beneficiarem os Autores de enriquecimento injustificado ou ilegítimo em virtude do exercício do direito de preferência que a lei lhes confere, e, como referem os apelantes, mesmo que os recorrentes exercessem o seu direito de preferência atempadamente "a valorização do imóvel com as alterações verificadas no PDM de ..., ocorreria com este prédio "nas suas mãos" e não teriam estes de reembolsar os recorridos por tal facto, inexistindo qualquer normativo legal que a tal obrigasse", e, os recorridos não tiveram quaisquer custos com a alteração da destinação atribuída ao seu prédio e valorização do terreno.

Nos termos do art.º 473º do Código Civil, (n.º 1) " Aquele que, sem causa justificativa, enriquecer à custa de outrem é obrigado a restituir aquilo com que injustamente se locupletou", sendo que " A obrigação de restituir, por enriquecimento sem causa, tem de modo especial por objecto o que for indevidamente recebido, ou o que for recebido por virtude de uma causa que deixou de existir ou em vista a um efeito que de um efeito que não se verificou ", o que pressupõe, para verificação do Enriquecimento sem causa e consequente obrigação de restituir, como do preceito legal claramente decorre, que haja um enriquecimento de alguém, sem causa que o justifique, assim se criando a obrigação de restituir o indevidamente recebido.

No caso sub judice, claramente resulta dos factos provados a causa do alegado “enriquecimento” dos Autores, decorrente este da valorização do imóvel que pretendem adquirir no exercício legal de direito de preferência, ocorrendo causa legal e legítima que tal justifica, não sendo tal enriquecimento, ainda, obtido á custa de outrem, nomeadamente dos Réus, nem, assim, ilegítimo.

Relativamente aos requisitos de aplicação do Instituto do Enriquecimento Sem Causa, referem P.Lima e A.Varela, in Código Civil, anotado, I Vol, pg. 427/8, que a obrigação de restituir pressupõe que o enriquecimento contra o qual se reage careça de causa justificativa, ou porque nunca a tendo tido ou porque, tendo-a inicialmente, entretanto a haja perdido, esclarecendo que o conceito de “causa do enriquecimento” é muito controvertido e o artº 473º, intencionalmente, não o define, trata-se de um puro problema de interpretação e integração da lei, tendente a fixar a correcta ordenação jurídica dos bens, e, assim, a directriz que importa seguir é a de que - “ o enriquecimento carece de causa justificativa porque, segundo a própria lei, deve pertencer a outra pessoa” - , o que se não verifica no caso em apreço, retroagindo os efeitos do direito de preferência legalmente atribuído aos Autores à data da alienação.

Consequentemente, se concluindo que não constitui enriquecimento ilegítimo, nem a figura de abuso de direito prevista no artigo 334º do Código Civil, a valorização do imóvel ocorrida no decurso do tempo que medeia a realização da venda e o legal exercício do direito de preferência, retroagindo os efeitos da procedência do exercício desse direito à data da alienação, e, sendo que, não provada a comunicação aos preferentes legais, o decurso do tempo que medeia a realização da venda e o legal exercício do direito de preferência ter-se-á por exclusivamente imputável aos Réus vendedores, irrelevando eventuais efeitos ou circunstâncias negativas, juridicamente relevantes, que possam ocorrer em prejuízo destes. (V.. no mesmo sentido do decidido - Ac. STJ de 31/3/1993, P. 083304, in www.dgsi.pt _ II - O direito de preferência é um direito real de aquisição. III - O preferente é considerado representante do alheador "ex tunc",

desde o momento da alienação, aproveitando-lhe todas as vantagens advindas à coisa alienada desde a alienação". IV - O comprador de coisa sujeita ao direito de preferência por parte de outra não pode considerar-se seu verdadeiro proprietário enquanto não decorre o prazo para o exercício daquele direito ou enquanto este não é definido judicialmente, ficando entretanto em situação semelhante ao que contrata sob condição resolutiva ou que é sujeito de negócio jurídico inválido".

Nos termos expostos, se concluindo pela procedência da acção, designadamente, sendo reconhecido aos Autores direito de preferência na compra do prédio rústico, a que se reporta o artigo 15.º da Petição Inicial e documento cinco junto, substituindo-se os Autores aos Réus compradores J. R. e mulher M. F., e, havendo o aludido prédio para eles, mediante o pagamento do preço e demais encargos e despesas, tudo no valor de três mil trezentos e noventa e sete euros e noventa e nove cêntimos (3.397,99€), mais se ordenando o cancelamento dos registos feitos com base na referida escritura pública de compra e venda de 15 de Setembro de 2004, bem como, a anulação da doação outorgada pelo Primeiros Réus aos Terceiros Réus e de todas as demais transmissões do identificado prédio rústico objecto desta acção que posteriormente se venham a operar com o consequente cancelamento de todos os registos realizados por via de tais transmissões, consequentemente, procedendo os fundamentos da apelação.
II. Tendo na sentença recorrida ficado prejudicado o conhecimento da Reconvenção, procedendo a acção cumpre proceder ao conhecimento da Reconvenção, subsidiariamente formulada.
Formularam os Réus pedido de caso a acção seja julgada procedente, sejam os Autores condenados a pagar ao 3.º Réu as benfeitorias por este realizadas, no valor de € 4.400,00, valor acrescido de juros de mora contados desde a citação até efectivo e integral pagamento,

Alegam, para tanto, que:

- O 3.º Réu, desde 2004, data em que se encontra na posse do prédio em questão, tem de proceder à limpeza do mesmo;
- Quando, em 2004, o 3.º Réu passou a possuir o terreno, este encontrava-se repleto de silvas e de mato;
- O 3.º Réu ordenou, de imediato, a limpeza do prédio que lhe custou € 400,00;
- O 3.º Réu todos os anos repete a mesma operação, custeando sempre o valor dessas limpezas;
- Portanto, as manutenções anuais do prédio, realizadas pelo 3.º Réu, são benfeitorias necessárias, úteis e insuscetíveis de serem removidas.

Relativamente às benfeitorias dispõe o artº 216º do Código Civil – " Consideram-se benfeitorias todas as despesas feitas para conservar ou melhorar a coisa" (nº 1), " As benfeitorias são necessárias, úteis ou voluptuárias" (nº 2), " São benfeitorias necessárias as que têm por fim evitar a perda, destruição ou deterioração da coisa; úteis as que, não sendo indispensáveis para a sua conservação, lhe aumentam, todavia, o valor (…) ".

"Quanto à posse do adquirente, a dita eficácia retroativa da preferência não a torna inexistente, não a neutraliza ou apaga. E por isso as despesas por benfeitorias necessárias realizadas pelo possuidor em tais circunstâncias, "são subsumíveis" ao nº 1 do art. 1273º do CCivil, (v. Pires de Lima e Antunes Varela, ob. cit., anotação ao art. 1273º e Menezes Leitão, Garantia das Obrigações, 4ª ed., p. 211)." , sendo "O valor das benfeitorias necessárias que o adquirente preferido realizou é calculado, tal como o das úteis, segundo as regras do enriquecimento sem causa, e não segundo as regras da responsabilidade civil" – Ac. STJ de 17/11/2015, P. 480/11.9TBMCN.P1.S1, in www.dgsi.pt, supra citado.

Atentos os factos provados, relativamente à matéria invocada veio, porém, a provar-se, apenas, que "O Réu N. A. ordenou a limpeza do prédio referido em 4, custeando o valor dessa limpeza." (facto provado nº 32), factualidade esta, manifestamente, insuficiente para caracterizar a realização de benfeitorias no imóvel e levada a cabo pelo Réu N. A. e desde o ano de 2004, como alegado, não se provando a factualidade alegada, nem ainda, o enriquecimento injustificado dos proprietários titulares decorrente de benfeitorias realizadas na coisa.
Consequentemente, improcedendo, por não provada, a reconvenção.

DECISÃO

Pelo exposto, acordam os Juízes deste Tribunal da Relação em:

A) - julgar procedente o recurso de apelação, revogando-se a decisão recorrida (na parte impugnada), julgando-se a acção procedente, nos seguintes termos:

- Reconhece-se aos Autores o direito de preferência na compra do prédio rústico, a que se reporta o artigo 15.º da Petição Inicial e documento cinco junto, substituindo-se os Autores aos Réus compradores J. R. e mulher M. F., e, havendo o aludido prédio para eles, mediante o pagamento do preço e demais encargos e despesas, tudo no valor de três mil trezentos e noventa e sete euros e noventa e nove cêntimos (3.397,99€);
- mais se ordenando o cancelamento dos registos feitos com base na referida escritura pública de compra e venda de 15 de Setembro de 2004;
- bem como, a anulação da doação outorgada pelo Primeiros Réus aos Terceiros Réus e de todas as demais transmissões do identificado prédio rústico objecto desta acção que posteriormente se venham a operar com o consequente cancelamento de todos os registos realizados por via de tais transmissões.

B) – Julgar a Reconvenção improcedente, por não provada, absolvendo-se os Autores do pedido reconvencional formulado.

Custas da acção pelos Réus, em partes iguais, e, custas da Reconvenção pelos Réus reconvintes, em 1ª e 2ª instâncias.

Guimarães, 13 de Fevereiro de 2020

(Maria Luísa D. Ramos)

(Eva Almeida)

(Ana Cristina Duarte)

Fonte: http://www.dgsi.pt