

Processo nº 131/2000

Contrato de arrendamento

O exercício de acções possessórias; direitos potestativos do locatário

Sumário:

- 1. Da interpretação do disposto na al. c) do artigo 1253º, do C. Civil, depreende-se que o legislador quis dar relevância jurídica não só aos possuidores propriamente ditos, como também aos meros detentores, entre os quais se incluem os possuidores em nome alheio, inserindo-se nesta categoria os arrendatários.*
- 2. O nº 2, do artigo 1037º, do C. Civil confere ao locatário, que tenha sido privado da coisa ou perturbado no exercício dos seus direitos, a possibilidade de usar os meios previstos nos artigos 1276º e seguintes do C. Civil, contra o locador.*
- 3. A falta de domínio da coisa arrendada retira ao locatário a legitimidade para usar dos meios de defesa da posse contra o locador e mesmo contra terceiros, atento o disposto pelo nº 2 do artigo 1037º do C. Civil.*
- 4. O arrendatário que nunca tenha tido a posse pode exigir, por via judicial, o cumprimento da obrigação por parte do locador, ou seja, a entrega do imóvel arrendado, como se extrai claramente da al. a) do artigo 9º, da Lei nº 8/79.*

ACÓRDÃO

Acordam, em Conferência, na 1ª. Secção Cível do Tribunal Supremo:

ADOLFO POTOMPUANHA NHALINGA, maior, residente na cidade de Maputo, veio intentar, junto da 5ª Secção Cível do Tribunal Judicial da Cidade de Maputo, uma acção possessória, com processo especial, contra a APIE e MARIA MAPOSSE, maior e residente também em Maputo.

Invocou, em resumo, ter acordado, em Agosto de 2008, com o senhor Francisco Maela Nhaúche a troca de um apartamento sito na rua de Évora, por este arrendado à APIE, por outro imóvel por si construído no Bairro de Laulane, nesta cidade.

Apesar de ter obtido autorização junto da APIE e assinado o respectivo contrato e o senhor Nhaúche se ter mudado para a nova residência, a esposa deste, a senhora Maria Maposse, recusa-se a abandonar o apartamento, apesar de ter assinado os documentos de troca do imóvel.

Considera que as co-rés agem de má fé, porquanto a Maria Maposse deveria ter saído do imóvel e a APIE já devia ter disponibilizado o apartamento.

Aduz ainda o autor que cumpriu todas as formalidades legais, por isso o único contrato válido é o celebrado por si com a APIE. Termina pedindo que seja investido na posse do imóvel em litígio. Juntou os documentos de fls. 4 a 8.

Citadas regularmente as rés, veio a Maria Maposse contestar por exceção e impugnação nos termos descritos a fls. 37 e 39. Juntou o documento de fls. 40.

No seguimento da lide teve lugar a audiência preparatória para tentativa de conciliação das partes litigantes, não se tendo alcançado qualquer acordo.

Depois foi proferido despacho saneador, onde, para além de se sanear o processo, se organizou a especificação e o questionário, em relação ao que não foi apresentada nenhuma reclamação.

Os autos seguiram os seus regulares termos tendo sido proferida a sentença de fls. 112 a 117, na qual se condenou a co-ré Maria Maposse no pedido e se absolveu a co-ré APIE do pedido.

Inconformada com a decisão assim tomada, a co-ré Maria Maposse interpôs tempestivamente recurso, tendo cumprido o demais de lei para que aquele pudesse prosseguir.

Nas suas alegações de recurso, a apelante veio dizer, em resumo, que:

- A sentença recorrida é manifestamente nula e de nenhum efeito, por os seus fundamentos estarem em oposição com a decisão, porquanto todo o conteúdo daquela é-lhe favorável, excepto um único ponto não apreciado respeitante à caducidade do direito de anulação pela recorrente, do acto praticado pelo recorrente e seu cônjuge;
- Em conformidade com o preceituado pelo nº 2, do artigo 1.687º do C. Civil, o prazo para este efeito é de 2 anos, contados a partir da data da verificação ou do conhecimento dos factos, e quando estes chegaram ao conhecimento, requereu uma providência cautelar de restituição provisória de posse, que veio a ser decretada a seu favor em 21.06.91, cujo auto de restituição a recorrente juntou a fls. 40;
- Restituída na posse, dentro do prazo legal, a recorrente intentou a acção principal que, entretanto, veio a ser decidida a seu desfavor, por ser considerado que a apelante não era titular do direito de arrendamento.

Termina concluindo ser de anular a sentença da primeira instância, por os seus fundamentos estarem em oposição com a decisão e o tribunal não se ter pronunciado sobre questões que devia ter apreciado – cfr. als. c) e d), do nº 1, do artigo 668º, do C. de Processo Civil.

O apelado contraminutou vindo a defender a posição tomada pelo tribunal recorrido, considerando, por isso, justa e boa a decisão do tribunal *a quo*.

No seu visto, o Excelentíssimo Representante do M.^o. P.^o. defende a improcedência do recurso, entendendo que a apelante é litigante de má-fé por alterar a verdade dos factos e deduzir pretensão cuja falta de fundamento não ignora.

Colhidos os vistos legais, cumpre agora passar a apreciar e decidir.

Nos presentes autos de apelação verifica-se a existência de uma questão de natureza processual que impossibilita que se conheça do mérito da causa.

Com efeito, como se constata da petição inicial, o autor, ora apelado, intentou uma acção possessória contra a APIE e a apelante Maria Maposse, invocando, para tal, a qualidade de arrendatário, por força do contrato de arrendamento celebrado entre si e a APIE, tendo por objecto o imóvel sito na rua de Évora, n.^o 9/A, nesta cidade de Maputo.

Da interpretação do disposto na al. c), do artigo 1253.^o, do C. Civil, depreende-se com relativa facilidade que o legislador quis dar relevância jurídica não só aos possuidores propriamente ditos, como também aos meros detentores, entre os quais se incluem os possuidores em nome alheio, inserindo-se nesta categoria os arrendatários.

Daí se compreenda que o n.^o 2, do artigo 1037.^o, daquele mesmo Código confira ao locatário, que for privado da coisa ou perturbado no exercício dos seus direitos, a possibilidade de usar os meios previstos nos artigos 1276.^o e seguintes da lei civil substantiva contra o locador.

Mas, a tutela legal atribuída ao locatário por tal comando normativo deriva tão-somente daquele estar investido na posse da coisa, sem o que a mencionada tutela deixa de poder operar. Por isso, a referida protecção legal só pode ser exercida pelo arrendatário quando se mostre estar na posição de detentor em consequência da prévia entrega da coisa locada, como resulta, aliás, do que estabelece a al. a), do artigo 1031.^o, do C. Civil.

Significa isto que o arrendatário apenas pode invocar a perturbação ou a privação do exercício de uso e fruição do bem, quando, efectivamente, tenha o domínio da coisa arrendada.

No caso em apreço, o autor, ora apelado, invocou a qualidade de arrendatário, o que é verdade, mas fez uso de acção possessória para defender os seus direitos, sem que nunca tenha estado investido na posse precária ou na detenção do bem imóvel.

A falta de preenchimento deste requisito essencial retira ao apelado a legitimidade para usar dos meios de defesa da posse contra o locador APIE e mesmo contra terceiros, como é o caso da apelante, atento o disposto pelo n.^o 2, do artigo 1037.^o, do C. Civil.

Mais, da previsão deste comando legal retira-se, com clareza, que em nenhuma circunstância, a lei autoriza o arrendatário a deitar mão dos meios de defesa da posse pelo simples facto de ter celebrado contrato de arrendamento e enquanto não se ache no uso e fruição de bem imóvel, pois só aí passa a ser detentor efectivo desse mesmo bem e estará em posição de ser perturbado do seu uso ou privado da própria coisa.

Não quer isto dizer que a pessoa que tenha celebrado um contrato de arrendamento e não tenha recebido do locador o bem arrendado não possa usar de meios legais para poder fruir dela. Num caso desta natureza, o arrendatário pode exigir, por via judicial, o cumprimento da obrigação por parte do locador, ou seja, a entrega do imóvel arrendado, como se extrai claramente da al. a) do artigo 9º, da Lei nº 8/79. É o que, quantos a nós, devia ter feito.

Assim sendo e de tudo o que acaba de ser dito, é evidente que, à data da propositura da presente acção, o autor, ora apelado, carecia de legitimidade activa para fazer uso de qualquer dos meios de defesa da posse previstos nos artigos 1276º e seguintes do C. Civil, por ainda não se encontrar investido na posição jurídica de detentor da coisa arrendada. Ilegitimidade essa que conduz à verificação da existência da excepção dilatória prevista pela al. b), do nº 1, do artigo 494º, do C. de Processo Civil, a qual é do conhecimento oficioso, conforme o consignado pelo nº 2, do artigo 493º, da citada lei processual.

A verificação da aludida excepção impede, por isso, que se torne possível a apreciação do objecto do presente recurso de apelação e seus fundamentos.

Nestes termos e pelo exposto, declarando verificada a excepção dilatória descrita no parágrafo que antecede, absolvem da instância a apelante.

Sem custas por não serem devidas.

Maputo, 08 de Abril de 2010

Ass.) *Luís Filipe Sacramento e Mário Mangaze*