

Propriedade Resolúvel - Pagamento de quotas Ilegitimidade do Proprietário

Citado para contestar a presente acção, veio o réu (...) arguir a sua ilegitimidade para estar em juízo.

Alega para tanto e em síntese que o autor não demonstrou que o prédio em causa nos autos está constituído em propriedade horizontal, nem tão pouco fez prova relativamente à constituição de condomínio. Por outro lado invoca que não possui de forma alguma qualidade de condómino por quanto não é proprietário de nenhuma fracção mas tão somente locador, e, por conseguinte, não se encontra obrigado ao pagamento de quaisquer encargos de conservação e fruição das partes comuns, sendo por isso mesmo parte ilegítima na presente acção.

* *

Por despacho de fls. 85, considerados todos os factos alegados pelas partes e documentos juntos aos autos, o tribunal considerando que os autos reúnem desde já elementos que permitem proferir decisão final, foram as partes notificadas nos termos do disposto do art. 3º, nº3, do CPC, para querendo se pronunciarem.

Cumpre decidir

O tribunal é absolutamente competente.

As partes são dotadas de personalidade e capacidade judiciárias, e encontram-se regularmente patrocinadas.

Da excepção de ilegitimidade do réu.

A legitimidade é um pressuposto processual (geral) que “exprime a relação entre a parte no processo e o objecto deste (a pretensão ou o pedido) e, portanto, a posição que a parte deve ter para que possa ocupar-se do pedido, deduzindo-o ou contradizendo-o.” (Dr. Lebre de Freitas, *in* Código de Processo Civil Anotado, vol. I, Coimbra Editora, pág. 51).

Regulada nos artigos 26º e 31º do Código de Processo Civil (doravante, apenas CPC), a legitimidade processual é legalmente definida como interesse directo em demandar ou em contradizer, consoante se reporte ao autor ou ao réu, interesses esses que se exprimem, respectivamente, pela utilidade derivada da procedência da acção ou pelo prejuízo que dessa procedência advenha (cfr. art. 26º, nºs 1 e 2). O nº3 do mesmo artigo esclarece que, “*na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante para o efeito da legitimidade os sujeitos da relação material controvertida tal comi é configurada pelo autor.*”

A falta deste pressuposto processual configura uma excepção dilatória (cfr. art.º 494, n.º1, al. e)), que, nos termos dos artigos 493º, nº2 e 288º, todos do CPC, acarreta a absolvição da instância.

Ora, no caso *sub júdice*, atenta a forma como o autor configura a presente acção, mormente a relação material controvertida aqui em causa, tendo este tornado desde logo evidente na sua petição inicial que era o ora réu não é proprietário da fracção em causa, sem contudo e por qualquer meio invocado ou sequer demonstrado a existência de qualquer acordo entre o efectivo proprietário da mesma e o ora réu, dúvidas não restam que o réu se revela parte ilegítima na presente acção.

Efectivamente o autor alega tão somente que o réu é titular de um “direito propriedade resolúvel da fracção “F” (qualificação essa a que o tribunal não se encontra vinculado) sendo que por outro lado alega no art. 3º da sua petição inicial que o réu será apenas outorgante de um “contrato de compra e venda da posse e propriedade resolúvel da fracção “F”, o que consubstancia apenas um direito obrigacional e não um direito real sobre a mesma (podendo ainda aferir-se tal das alegações do réu, bem como dos documentos juntos aos autos, os quais o autor, alias não refutou, apesar de devidamente notificado para tal).

Assim, não sendo o réu, de acordo com a versão da relação material controvertida avançada pelo próprio autor, proprietário da fracção em causa, o mesmo não reveste a qualidade de condómino, e, por conseguinte, não lhe incumbe o pagamento das despesas inerentes a um condómino como as pedidas na presente acção.

Na realidade, o direito de propriedade horizontal, caracteriza-se e distingue-se pelo seu objecto, sendo que a questão que lhe atribui especificamente é precisamente o facto de existir uma ligação incidível entre a propriedade uma fracção autónoma dum edifício e a comunhão das restantes partes, rezando neste sentido o art. 1420º do CC que cada condómino é proprietário exclusivo da fracção que lhe pertence e comproprietário das partes comuns do edifício.

E consoante o refere Moitinho de Almeida (*in* Propriedade Horizontal, 2ª Ed., 1997) as despesas de conservação e fruição de cada fracção autónoma pertencem, como é óbvio, ao respectivo condómino. Tal obrigação de pagar encargos está assim ligada à propriedade da fracção autónoma de cada condómino, pelo que é uma obrigação real.

A este respeito o art. 1424º, nº1 do CC, estipula que salvo disposição em contrário, as despesas necessárias à conservação e fruição das partes comuns do edifício e ao pagamento de serviços de interesse comum são pagas pelos condóminos em proporção do valor das suas fracções.

E como ensina M. Henrique Mesquita (in Propriedade Horizontal, revista de Direito e Estudos Sociais, Ano XXIII, 1976, 130) as obrigações referidas no art. 1424º do CC constituem exemplo típico de obrigações "proter rem" ou "obrem", isto é de obrigações impostas, em atenção a certa coisa, a quem for titular do direito desta.

Deste modo face à conexão funcional existente entre a obrigação e o direito real, a pessoa do obrigado é determinada através da titularidade da coisa, o que significa que será obrigado quem for titular do direito real, o qual como que se afere da alegação do próprio autor não será o ora réu.

Decisão:

Nos termos e fundamentos expostos, julgo a invocada excepção de ilegitimidade processual passiva do réu procedente, considerando-o parte ilegítima na presente acção, e, em consequência, nos termos dos artigos 493º (nº1 e 2, 494º, al. e 288º, nº1, al. d) todos do CPC, absolvo o réu (...) da instância.