

Processo: 423/2021/VQ

Reclamante

Reclamada:

SUMÁRIO

1-Na acção destinada a efectivar a responsabilidade do condomínio do prédio, como o é efectivamente a questão aqui em análise, sendo uma acção obrigacional, deverá ser demandado o condomínio, a citar na pessoa do seu administrador;

2-Ainda que se entenda que a presente acção foi intentada contra a sociedade que, enquanto pessoa colectiva possui, como um dos seus escopos a Administração de Condomínios, tem este Tribunal de considerar que é totalmente procedente a excepção dilatória invocada pela Reclamada quanto à sua ilegitimidade passiva nesta demanda;

3-Traduzindo-se o pedido do Reclamante, designadamente, na realização de obras na fracção autónoma propriedade deste (causa de pedir), tal facto mais não é que uma efectivação de uma indemnização por responsabilidade civil extracontratual, pois que inexiste qualquer contrato que ligue as partes, e muito menos existe qualquer relação de consumo entre as mesmas, não cabendo, por conseguinte no escopo deste Tribunal Arbitral a análise de tal questão.

I- Relatório

1.1- O Reclamante pretendendo a condenação da Reclamada, designadamente, na eliminação de infiltrações e "vazamentos" sua habitação alega, em suma, na sua reclamação inicial, que tal se deve a responsabilidade do condomínio.

Em sede de reclamação inicial alega, no mais, o Reclamante que a sociedade Reclamada é a empresa responsável do condomínio daquele mesmo prédio, e que em consequência de infiltrações decorrentes de deficiente impermeabilização da

Rua Capitão Alfredo Guimarães, n.º 1 – 4800-019 Guimarães | TIf. 253 422 410 | Fax 253 422 411 | E-mail: geral@triave.nt



cobertura do edifício, terão ocorrido danos na sua habitação cuja responsabilidade recai sobre a Reclamada.

1.2- Citada a Reclamada, nos termos do artigo 14º do Regulamento do Triave apresentou <u>Contestação</u> oralmente na própria audiência da qual resultou:

reclamada nos presentes autos, vem apresentar a sua

contestação nos seguintes termos e fundamentos:

A reclamada é parte ilegítima nos presentes autos.

Na verdade a empresa nomeada como administradora do condomínio foi a sociedade por assembleia de condóminos realizada a 24/01/2015 - cfr.

Doc. 1 que se junta, e apenas esta executa os trabalhos de administração ordinária e extraordinária do prédio sito na rua

Da falta de personalidade judiciária:

A aqui reclamada não é uma sociedade comercial, não é um condomínio, não é uma entidade titular de direitos, carece por isso de falta de personalidade judiciária.

De direito: Definida como suscetibilidade de ser parte no processo judicial como o dos presentes autos.

Da ineptidão:

A reclamada analisando todo o petitório, não consegue vislumbrar qual a causa de pedir nem a relação existente entre os factos alegados e o pedido formulado.

Por impugnação:

A reclamada desconhece se as fotos juntas sob os doc.s 1, 2, 3 dizem respeito à fração autónoma propriedade do aqui reclamante uma vez que estas não vem acompanhadas de localização geoespacial.

E bem assim, desconhece a reclamada em que momento foram as mesmas tiradas.

Impugna também o doc. 4, junto aos autos, por desconhecer se o mesmo diz respeito às partes comuns do prédio em questão, e bem assim do momento em que foi retirada, uma vez que não tem qualquer identificação.

Na verdade, o prédio em questão encontra-se a ser administrado, como se disse, pela sociedade em assembleia geral realizada em 23/4/2016 - cfr.

doc. 2 que se junta em anexo.

Impugna também, por desconhecer nem ter obrigação de conhecer, se o interior da fração propriedade do aqui reclamante se encontra com problemas de infiltração e se estas infiltrações a existir provêm das partes comuns do prédio em questão.

Rua Capitão Alfredo Guimarães, n.º 1 – 4800-019 Guimarães | Tlf. 253 422 410 | Fax 253 422 411 | E-mail: geral@triave.pt



Nestes termos requer-se a V.ª Exa. que a presente reclamação seja julgada totalmente improcedente por não provada devendo ser a ilegitimidade invocada julgada procedente, por provada, se assim não se entender, ser julgada procedente a exceção por falta de personalidade judiciária e se assim não se entender ser julgada procedente por provada a ineptidão da petição inicial e se assim não se entender ser julgada provada por procedente a presente impugnação, devendo, a afinal ser absolvida a aqui reclamada dos presentes autos."

1.3- Notificado para o efeito, o Reclamante exerceu o respectivo contraditório à matéria excepcionada, reiterando integralmente tudo quanto alegou na reclamação que apresentou e mantendo a sua pretensão relativamente à responsabilidade da Reclamada quer no que respeita à realização das obras no seu imóvel quer quanto à inexigibilidade de quotas que entende ser do anterior proprietário.

*

Nos termos dos n.ºs 1 e 8 do artigo 18.º da LAV, aprovada pela Lei n.º 63/2011, de 14 de dezembro, aplicável à arbitragem necessária por força do artigo 1085.º do CPC, "o tribunal arbitral pode decidir sobre a sua própria competência", "quer mediante uma decisão interlocutória quer na sentença sobre o fundo da causa".

A decisão deste Tribunal Arbitral sobre a sua própria competência incide sobre questão cujo conhecimento e pronúncia deve preceder as demais quanto à regularidade da instância e ao mérito suscitadas, pelo que aqui chegados cumpre então a este Tribunal apreciar as questões suscitadas pelas partes.

I- A questão da (i)legitimidade da Reclamada

No que se refere à legitimidade, o art. 30.º do CPC prescreve que "O autor é parte legítima quando tem interesse directo em demandar", sendo que o interesse em demandar exprime-se pela utilidade derivada da procedência da acção (art. 30.º/2/I parte CPC).

Na falta de indicação da lei em contrário, são considerados titulares do interesse relevante para o efeito da legitimidade os sujeitos da relação controvertida, tal como é configurada pelo A. (art. 30.º/3 CPC).

Explicitando este conceito, diz Lebre de Freitas In "A acção declarativa comum à luz do Código revisto", Coimbra Editora, 2000, pág. 95 "As partes, tal como o autor as



determina ao propôr a acção (contra o réu), devem ser aquelas que, perante os factos narrados na petição apresentada em juízo, o direito substantivo considera como as que podem ocupar-se do objecto do processo."

O Reclamante configurou a presente reclamação contra a sociedade que, em sede de contestação alegou que *a "empresa nomeada como administradora do condomínio é a sociedade*

por assembleia de condóminos realizada a 24/01/2015 - cfr. Doc. 1 que se junta, e apenas esta executa os trabalhos de administração ordinária e extraordinária do prédio sito na

Ora, a certamente entre outras actividades que exerce acaba por exercer as funções de administrador do condomínio do prédio no qual se insere a habitação do Reclamante.

Sendo assim, e ante o critério fixado no art. 30.º/1/l parte CPC e 30.º/2/l parte CPC, faleceria à Reclamada legitimidade para se apresentar como parte na presente reclamação, já que de forma alguma a procedência da presente acção acarretaria, para as respectivas esferas jurídicas, qualquer utilidade.

Ora, na propriedade horizontal, a administração das partes comuns cabe, em conjunto, à assembleia dos condóminos e ao administrador do condomínio.

Este é o órgão executivo da administração, cabendo-lhe o desempenho das funções referidas no art. 1436º do CC, próprias do seu cargo, assim como as que lhe forem delegadas pela assembleia ou cometidas por outros preceitos legais.

O art. 6º, al. e) do CPC ficciona a personalidade judiciária do condomínio relativamente às acções que se inserem no âmbito dos poderes do administrador.

E o art. 1437º do CC consagra a capacidade judiciária do condomínio, ao estabelecer a susceptibilidade de o administrador, seu órgão executivo, estar em juízo em representação daquele, nas lides compreendidas no âmbito das funções que lhe pertencem (art. 1436º), ou dos mais alargados poderes que lhe forem atribuídos pelo regulamento ou pela assembleia, sendo que, em qualquer dos casos, as acções deverão ter sempre por objecto questões relativas às partes comuns.

Parte no processo, relativamente às partes comuns do edifício, é o condomínio, não tendo contudo em momento algum do processo o Reclamante diligenciado pela



regularização passiva desta demanda, por modificação subjectiva da mesma, através de chamamento à demanda da parte legítima passiva, neste caso o condomínio.

A acção destinada a efectivar a responsabilidade do condomínio do prédio, como o é efectivamente a questão aqui em análise, sendo uma acção obrigacional, deverá ser demandado o condomínio, a citar na pessoa do seu administrador.

Tendo a presente acção sido intentada contra a tem este Tribunal de considerar que é totalmente procedente a excepção dilatória invocada pela Reclamada quanto à sua ilegitimidade passiva nesta demanda, absolvendo-se a mesma da presente instância arbitral, no termos e para os efeitos da al. e) do artigo 577º e n.º 2 e 1 do artigo 576º e al. d) do n.º 1 artigo 278º do CPC.

II- A questão da (in)competência material do Tribunal Arbitral

A competência do presente Tribunal afere-se única e exclusivamente em razão da qualidade da relação contratual controvertida, ou como o refere o legislador: "resolução de conflitos de consumo" — n.º 1 do art. 4º do Regulamento do Triave.

Sendo que, "consideram-se conflitos de consumo os que decorrem da aquisição de bens, da prestação de serviços ou da transmissão de quaisquer direitos destinados a uso não profissional e fornecidos por pessoa singular ou colectiva, que exerça com caracter profissional uma actividade económica que visa a obtenção de benefícios" — n.º 2 do mesmo artigo 4º.

A presente acção, tendo como partes Condómino e Administração do Condomínio, como pedido a realização de obras no imóvel do reclamante por falta de manutenção das zonas comuns do prédio em que se inclui a fracção autónoma propriedade do Reclamante (causa de pedir), mais não é que uma efectivação de uma indemnização por responsabilidade civil extracontratual, pois que inexiste qualquer contrato que ligue as partes, e muito menos existe qualquer relação de consumo entre as mesmas, não cabendo, por conseguinte no escopo deste Tribunal Arbitral a análise de tal questão.

Por conseguinte, forçoso é julgar verificada exceção dilatória de incompetência material do Tribunal Arbitral, de conhecimento oficioso, absolvendo-se a requerida da





instância (artigos 278.º, n.º 1, alínea a), 279.º, 576.º, n.ºs 1 e 2, 577.º, alínea a) e 578.º do CPC), e, como tal, de acordo com o determinado pelo artigo 44.º, n.º 1 e n.º 2, alínea c) da LAV, ordena-se o encerramento do processo.

Assim, verificando-se a procedência das excepções acima melhor identificadas, fica prejudicado, por este Tribunal, o conhecimento do demais alegado pelo reclamante e pela reclamada nos presentes autos.

III- <u>Decisão</u>

Nestes termos e pelos fundamentos expostos, julga-se:

- 1- Verificada a excepção dilatória invocada pela Reclamada quanto à sua ilegitimidade passiva nesta demanda, absolvendo-se a mesma da presente instância arbitral, no termos e para os efeitos da al. e) do artigo 577º e n.º 2 e 1 do artigo 576º e al. d) do n.º 1 artigo 278º do CPC.
- 2- Verificada excepção dilatória de incompetência material do Tribunal Arbitral, de conhecimento oficioso, absolvendo-se a reclamada da instância, e, por conseguinte, ordena-se o encerramento do processo, tudo nos termos dos artigos 278.º, n.º 1, alínea a), 279.º, 576.º, n.ºs 1 e 2, 577.º, alínea a) e 578.º do CPC, e do artigo 44.º, n.º 1 e n.º 2, alínea c) da LAV.

Notifique-se as partes com cópia da decisão, depositando-se original da mesma no Triave nos termos e para os efeitos do regulamento do Triave.

Guimarães, 15 de julho de 2021

A Juiz-Árbitro,

(Andreia Ribeiro)