

Processo nº 72/03

Contrato de arrendamento

Obrigações do inquilino; a falta de pagamento das rendas como causa de extinção do contrato de arrendamento; a questão das regras sobre o ónus de prova.

Sumário:

- 1. O inquilino deve cumprir as obrigações resultantes do contrato de arrendamento, dentre as quais o pagamento pontual da renda, como resulta do artigo 13º, alínea a), da Lei nº 8/79, de 3 de Julho.*
- 2. A falta de pagamento da renda por período superior a três meses, constitui no locador o direito de resolver o contrato, como dispõem os artigos 19º, nº 4, alínea b) e 12º, nº 2 do Regulamento da Lei do Arrendamento, aprovado pelo Diploma Ministerial nº 71/80, de 30 de Julho.*
- 3. A prova dos factos impeditivos, modificativos ou extintivos do direito invocado pelo autor compete aquele contra quem a invocação é feita, de acordo com o artigo 342º, nº 2, do Código Civil.*

Acórdão

A **Administração do Parque Imobiliário do Estado** (APIE) Delegação da Cidade de Xai-Xai, propôs junto do Tribunal Judicial da província de Gaza, uma acção especial de despejo contra **Zeca Jacinto Aisec**, com os demais sinais de identificação nos autos, tendo por base os fundamentos constantes de folhas 2 e 3 dos autos.

Citado, o réu deduziu a sua contestação por impugnação, como se alcança de folhas 11 e 12 dos autos.

Findos os articulados, o tribunal *a quo* proferiu a competente sentença, na qual condenou o réu ao despejo, com fundamento nos artigos 19º, nº 4, alínea b) e 20º, da Lei nº 8/79, de 3 de Julho e 12º, nº 2 do Diploma Ministerial nº 71/80 de 30 de Julho.

Inconformado com o teor da sentença, o réu interpôs recurso de apelação.

Na sua alegação de recurso, o recorrente sustenta, em síntese, que:

- requereu à APIE, a cessão da sua posição contratual de arrendatário a favor da sua entidade empregadora, Empresa do Regadio do Baixo Limpopo, tendo a recorrida dado a sua anuência;
- por culpa exclusiva da recorrida, o recorrente não pode dar seguimento à efectivação do acordo de cessão pretendido;
- não houve por parte do recorrente incumprimento de obrigações contratuais que justificassem o teor da sentença recorrida;

Termina a sua alegação pedindo a improcedência da sentença recorrida e o restabelecimento do seu vínculo contratual com a recorrida.

A recorrida não contraminutou.

Apreciando:

Cumpre-nos determinar se os fundamentos da alegação do recorrente constituem factos impeditivos do efeito jurídico perseguido pela recorrida com a propositura da acção.

Está assente nos autos o seguinte:

- entre a recorrida e o recorrente foi celebrado um contrato de arrendamento para habitação do imóvel identificado nos autos;
- o recorrente solicitara à locadora - recorrida - anuência para a cessão da sua posição contratual de arrendatário a favor da sua entidade empregadora, pedido que foi aceite;
- notificado da aceitação daquele pedido pela locadora o recorrente deixou de pagar as rendas (vide folhas 11, ponto 5º)

A recorrida, na qualidade de locadora, respondeu positivamente ao pedido de cessão da posição contratual feito pelo recorrente, por despacho a este dirigido (vide folhas 13 e 27 dos autos), condicionando-o, todavia, ao envio de uma carta do beneficiário a confirmar o seu acordo em relação à proposta do recorrente.

Cabia, portanto, ao recorrente concluir os passos conducentes à conclusão do acordo de cessão, nomeadamente provar à locadora a existência do acordo do cessionário - entidade empregadora do recorrente - bem como celebrar o respectivo contrato de cessão e assegurar o cumprimento de tudo o mais que está previsto no artigo 1º, do Decreto nº 26/95 de 6 de Junho e no respectivo Regulamento aprovado pelo Diploma Ministerial nº 95/95 de 19 de Julho.

Confessando, de forma implícita, a sua falta de diligência, o recorrente diz, na sua contestação, que após ter sido notificado da aceitação daquele seu pedido... *só em Janeiro de 2000, decorridos mais de dois anos, é que se verificou a falta de pagamento de rendas; isto porque não sabe o R. qual foi a tramitação posterior do seu pedido entre a A. e sua empresa... (sic).*

E na sua alegação de recurso, o recorrente vem defender-se com o argumento de que o antigo Chefe dos Serviços Provinciais da APIE em Gaza foi pagando

as rendas até ao ano de 2000, altura em que faleceu.

Não junta, porém, prova desta sua alegação, nem fundamenta porque é que as rendas teriam de ser pagas por pessoa estranha ao contrato de arrendamento; como também não apresenta elementos que comprovem de onde deriva a alegada *culpa exclusiva* da recorrida pela não efectivação do contrato de cessão, como refere no ponto 6 do seu articulado de folhas 43, verso.

De acordo com as regras do ónus, a prova dos factos impeditivos ou extintivos do direito invocado – pelo autor – compete aquele contra quem a invocação é feita, neste caso, o réu – artigo 342º, nº 2, do Código Civil.

Sendo que não estavam ainda reunidos os pressupostos para a realização de um novo contrato de arrendamento, em substituição daquele que vinculava as partes, como previsto no Regulamento da Cessão da Posição Contratual aprovado pelo Diploma Ministerial nº 95/95, de 19 de Julho, impunha-se ao recorrente cumprir as obrigações resultantes do contrato em vigor, dentre os quais o pagamento pontual da renda, como resulta do artigo 13º, alínea a), da Lei nº 8/79, de 3 de Julho.

Salvo os casos previstos na lei e na falta de convenção em contrário, o contrato obriga apenas as partes contratantes.

A falta de pagamento da renda por período superior a três meses, constitui o locador no direito de resolver o contrato, como dispõem os artigos 19º, nº 4, alínea b) e 12º, nº 2 do Regulamento da Lei do Arrendamento, aprovado pelo Diploma Ministerial nº 71/80, de 30 de Julho.

Pelos fundamentos de facto e de direito aqui expostos, os juízes desta Secção Cível do Tribunal Supremo, reunidos em Conferência, acordam em declarar o recurso improcedente e confirmar a douda sentença recorrida.

Custas pelo recorrente.

Maputo, 28 de Agosto de 2009

Ass.) Mário Fumo Bartolomeu Mangaze e Luís Filipe Sacramento