

Processo: 2497/2021

Reclamantes: A e

B

Reclamada: C

**

DECISÃO INTERLOCUTÓRIA

NOS TERMOS ARTIGO 18º/8 DA LAV e ARTIGO 14º/3 DO REG. CNIACC

Os Reclamantes pretendendo a condenação da Reclamada no pagamento global da quantia de €1.850,00, acrescidos de juros à taxa global, vêm em alegar:

1. O primeiro Reclamante doou à segunda as frações autónomas designadas pelas letras “P” e “I” do prédio urbano constituído no regime de propriedade horizontal a que corresponde o artigo inscrito na Freguesia de X sob o artigo 2016;
2. As referidas frações são residências permanentes dos reclamantes e do filho de ambos;
3. Os condóminos têm pago as quotas devidas ao condomínio e fundo comum de reserva;
4. E ainda as comparticipações que legalmente lhes cabe nas obras de conservação do prédio;
5. Os reclamantes tinham dado conhecimento à Administração do condomínio de infiltração abundante de água sempre que houvesse uma ocorrência pluviométrica mais forte;

CNIACC – Centro Nacional de Informação e Arbitragem de Conflitos de Consumo

Rua D. Afonso Henriques, nº 1 4700 – 030 Braga

TI:253 619 107 Email: geral@cniacc.pt

6. Da última reunião realizada, até à data de instauração deste processo arbitral, os reclamantes não lograram receber a respetiva ata de condomínio,
7. Na noite de um para dois de Março de 2020 e já antes, choveu intensamente na Cidade de X
8. Essa chuva intensa, eventualmente agravado com a falta de encaixe do tubo de descarga qua a administração do condomínio até à presente data, não providenciou esteve na origem de fortes infiltrações oriundas das paredes exteriores, provocou inundação dos arrumos
9. Dessa inundação resultaram danos, traduzidos na porta de entrada da dependência e ainda
10. De outra porta que se encontravam dentro do arrumo
11. Os reclamantes comunicaram ao condomínio e enviaram à Administração diversa correspondência, quer por via eletrónica bem como através de cartas registadas, cartas rececionadas no escritório da Administração do condomínio
12. E ainda nova interpelação datada de 03/07/2021
13. Para quantificar os maiores danos resultantes das infiltrações e consequente entrada de água no arrumo foi elaborado orçamento no valor de €1.130,00,
14. O qual foi remetido à Administração a qual recusou a responsabilidade e endossou as mesmas para apreciação dos condóminos, tendo para o efeito sido convocada uma reunião do condomínio, não sendo a mesma conclusiva.
15. Os reclamantes com o impasse da Administração do condomínio na resolução do problema das infiltrações passaram dias e dias de angústia, desgaste, desmotivação e desânimo
16. Tendo ainda sofrido uma grande humilhação por parte da vizinhança, pois com o arrastamento da resolução da patologia, os comentários faziam-se sentir
17. E não só por essa razão, mas também pelo facto de ter havido um desgaste psicológico com toda a correspondência que a Administração obrigava a fazer e sobretudo da forma grosseira como foram tratados

18. Pelo que será justa uma indemnização de €350,00 para o primeiro demandante e €300,00 para a segunda demandada

Verdade que, 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 ações que se inserem no âmbito dos poderes do administrador. E o art. 1437º do CC consagra a capacidade judiciária do condomínio, ao estabelecer a suscetibilidade 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 ações deverão ter sempre por objeto questões relativas às partes comuns. A ação destinada a efetivar a responsabilidade do condomínio do prédio, como o é efetivamente a questão aqui em análise, sendo uma ação obrigacional, deverá ser demandado o condomínio, a citar na pessoa do seu administrador.

Porém, importa esclarecer que a competência do presente Tribunal afere-se única e exclusivamente em razão à 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 CNIACC. 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 coletiva, que exerça com carácter profissional uma atividade económica que visa a obtenção de benefícios*” – n.º 2 do mesmo artigo 4º.

A presente ação, tendo como partes Condóminos e Condomínio (representado pela sua Administração), como pedido o pagamento de determinada quantia oriunda em incumprimento das obrigações de manutenção das zonas comuns do prédio em que se inclui

a fração autónoma propriedade dos Requerentes (causa de pedir), mais não é que uma efetivação de uma indemnização por responsabilidade civil extracontratual, pois que inexistente 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.

É, pois, inelutável afirmar que este Tribunal Arbitral não se reconhece também, competente para dirimir este conflito, nos termos do n.º 1 do artigo 18.º em conjugação com o n.º 1 do art. 1.º da LAV e do n.º 1 e 2 do art. 4.º do CNIACC, ordenando-se o seu subsequente encerramento, nos termos do disposto no n.º 1 e al. c) do n.º 2 do artigo 44.º da LAV, na redação que lhe veio a ser conferida pela Lei n.º 63/2011, de 14/12, por manifesta impossibilidade legal do mesmo.

Notifique-se as partes.

Braga, 12/12/2021.

A Juiz-Arbitro

(Sara Lopes Ferreira)