

▶ PRIMEIRA INSTÂNCIA

I. FUNDAMENTOS

Qualificação do contrato de arrendamento;
Exercício do direito de denúncia por parte do senhorio;
Possibilidade de resolução do contrato.

SÍNTESE

Tribunal Judicial do Funchal
Data da decisão: 26.Janeiro.2004
(Transitada em julgado)
Dra. Micaela Marisa da Silva Sousa
Juiz de Direito

71 [VALGAMUDO]

I. Relatório

JOSÉ e esposa MARIA, residentes em Caracas, Venezuela; JOSÉ e esposa MARIA, residentes em Maracay, Estado de Aragua, Venezuela; JOÃO, residente em Maracay, Estado de Aragua, Venezuela e M....., residente em, Toronto, Ontario, Canadá intentam contra DOLORES, residente em , concelho do Funchal a presente acção declarativa de condenação, com processo sumário, com fundamento em que João e Olívia eram possuidores dumas benfeitorias rústicas descritas no artigo 1º da petição inicial e que por contrato de arrendamento rural aquele arrendou a Manuel a parte rústica do prédio, com exclusão de toda a parte urbana, com início em 1 de Janeiro de 1974, tendo tais benfeitorias sido entregues a Manuel para as cultivar ficando com o direito de, enquanto durar ao rendimento, habitar gratuitamente o urbano existente no terreno; os AA. são herdeiros daqueles João e Olívia, já falecidos; Manuel faleceu em 30.08.2000 sucedendo-lhe no direito ao arrendamento a ora ré; esta foi notificada por notificação judicial avulsa da denúncia do contrato efectuada pelos senhorios, os ora AA, tendo prometido entregar o imóvel em 31.12.2001, o que não sucedeu; os AA. querem regressar da Venezuela e pretendem explorar directamente o objecto arrendado; a ré deixou de cultivar 75% do prédio perdendo-se as plantações e construíram telheiros em parte do mesmo.---

Pedem que seja reconhecida a denúncia do contrato em causa e que a ré seja condenada a entregar aos AA. o imóvel em causa, livre de pessoas e bens.---

Regularmente citada a ré contestou invocando a irregularidade do mandato e alegando, em síntese, que Manuel Teixeira celebrou tal contrato na convicção de que estava a assinar um contrato de arrendamento urbano; além disso a renda convencionada, pelo seu valor, tem de abranger todo o prédio no qual se inclui a casa que não poderia ter sido excluída do arrendamento por a lei à data vigente o impor; o Manuel Teixeira só ocupou a parte urbana e parte da parte rústica porque um terceiro ocupava a restante parte; as culturas efectuadas nunca foram para comercialização mas apenas para consumo próprio; o contrato celebrado foi de arrendamento urbano; além disso, os AA. não pretendem regressar à Madeira e nunca se importaram com o prédio em causa, pretendendo sim vendê-lo; os telheiros construídos foram-no com o conhecimento dos AA: e sem que estes se opusessem.---

Pugna desse modo que seja julgada procedente a excepção de irregularidade do mandato, bem como a excepção peremptória inominada ou então improcedente a acção e absolvida a ré do pedido.---

Os AA. vieram responder impugnando a versão apresentada pela ré na sua contestação, sustentando que todo o prédio foi arrendado ao Manuel com exclusão da parte urbana, sendo que o mesmo era de arrendamento rural tendo o Manuel cultivado todo o prédio e dele colhido os respectivos frutos, concluindo como na petição inicial.---

Foi proferido despacho saneador em que foi julgada sanada a irregularidade do mandato e foram aferidos positivamente todos os demais pressupostos legalmente relevantes.---

Efectuada a elaboração da matéria de facto com elaboração da base instrutória esta não foi objecto de reclamação.---

Teve lugar a realização da audiência de julgamento com observância do ritualismo legalmente prescrito, tendo o Tribunal fixado a matéria de facto controvertida da forma que se revela a fls. 153 a 155, sem reclamação.---

Após a prolação do despacho saneador mantém-se a validade e regularidade da instância e nada obsta à apreciação do mérito da causa.---

*

Questões a apreciar: natureza do contrato de arrendamento; possibilidade de denúncia do mesmo por parte dos senhorios; direito à resolução do contrato por parte dos mesmos senhorios.---

*

II. Fundamentação de Facto

É a seguinte a factualidade processualmente adquirida:---

1.As benfeitorias rústicas constantes de parreiras de vinho, árvores de fruto e tabaibeiras, situadas ao Sítio d....., hoje Sítio d....., freguesia de, com uma casa térrea coberta de telha e um poço, inscritas na matriz predial, a parte rústica sob o artigo 01/0185 secção "G8" e a parte urbana sob o artigo 1496 foram ocupadas e possuídas por João..... casado com Olívia (alínea A).---

2.Os requerentes, por eles e pelos seus antecessores, desde há mais de 30 anos, vêm agricultando e aproveitando os frutos das benfeitorias referidas em A), como coisa própria, à vista de toda a gente, sem oposição de ninguém e sempre na convicção de serem os seus únicos proprietários (alínea B).---

3.Por documento escrito intitulado de "Arrendamento", com data de 4 de Janeiro de 1974, João declarou ser legítimo possuidor de umas benfeitorias rústicas, constantes de parreiras de vinhas, árvores de fruto e tabaibeiras e uma casa térrea, coberta de telha, com seis quartos, aliás com cinco quartos, cozinha e casa de banho, um poço de estancar água de rega e um poço para água potável, no Sítio, freguesia de..... (...) inscrito na matriz predial respectiva sob os artigos 133/16, 133/30 e 133/36 a parte rústica e sob o art.º 1496º, a parte urbana e que "por efeito do presente contrato, dá de arrendamento ao segundo - Manuel -, as ditas benfeitorias (com exclusão de toda a parte urbana), sob as condições e cláusulas a seguir designadas (...) " (alínea C).---

4.A cláusula Primeiro do documento referido em 3. dispõe que "O presente arrendamento terá a duração de um ano, com princípio no dia um do mês de Janeiro de 1974 (quatro) e poderá prorrogar-se nos termos da lei em vigor, enquanto não for denunciado por qualquer das partes, mediante a respectiva notificação à parte contrária." (alínea D).---

5.Dispõe a cláusula Segundo do dito contrato que "A renda será da importância anual de dez mil oitocentos escudos, pagável em duodécimos de novecentos escudos, no primeiro dia útil do mês a que disser respeito, no domicílio do senhorio ou no de quem legalmente o representar", referindo ainda na cláusula Terceiro que "O primeiro de nós toma a seu cargo o pagamento da contribuição predial devida ao Estado por estas benfeitorias, assim como a renda devida ao senhorio, dono do terreno, sobre o qual as mesmas benfeitorias existem e todos os restantes encargos ligados à normal exploração do terreno ou benfeitorias são de conta e responsabilidade do segundo de nós" (alínea E).---

6.Na cláusula Quatro refere que "Os frutos pendentes são pertença do primeiro de nós, assim como os pendentes nos termos do arrendamento, serão pertença, aliás os frutos ora pendentes são pertença do segundo de nós, assim como os pendentes no termo do arrendamento serão pertença do primeiro" (alínea F).---

7.De acordo com a cláusula Sétimo "O segundo, enquanto durar o presente arrendamento poderá ocupar ou habitar gratuitamente a casa que faz parte das benfeitorias arrendadas, excepto os dois quartos situados ao lado lesta da mesma, estes reservados para o primeiro de nós (alínea G).---

8.Por escritura pública com data de 24 de Julho de 2000, lavrada a folhas 83 a 84 do Livro de notas n.º 276-C do 2º Cartório Notarial do Funchal Tiburcio, José e Rui declaram que no dia 13 de Agosto de 1986 faleceu João, no estado de casado com Olívia, tendo deixado como únicos herdeiros, por direito de sucessão legítima a referida mulher e quatro filhos que são José, José, Maria e João; declaram ainda que a referida mulher Olívia, faleceu no dia 11 de Setembro de 1990, tendo deixado como únicos herdeiros por direito de sucessão legítima os filhos acima referidos (alínea H).---

9.Manuel faleceu no dia 30 de Agosto de 2000 (alínea I).---

10.Por morte de Manuel sucedeu-lhe no direito ao arrendamento referido em 3. a cónjuge sobrevivente, a ora ré Maria Dolores (alínea J).---

11.Por notificação judicial avulsa, cumprida em 19 de Dezembro de 2000, os AA. comunicaram à inquilina Maria Dolores que denunciavam o contrato de arrendamento rural para o termo de renovação anual, ou seja para 31 de Dezembro de 2001, data em que esta deveria entregar o imóvel em causa aos requerentes (alínea L).---

12.Quando do contrato referido em 3. os senhorios já eram emigrantes (alínea M).---

13.Junto à casa existente no objecto locado foram construídos quartos cobertos de zinco (alínea N).---

14.A vida na Venezuela está instável (ponto 4).---

15.O imóvel tem a área de 2230 m2 (ponto 5).---

16. Os quartos referidos em 13. foram construídos pela ré e seu falecido marido, deixando toda essa parte de ser agricultada (ponto 7.).---

17. Apesar do que consta do contrato referido em 3., Manuel veio a ocupar apenas a parte urbana (colorida a azul no mapa de fls. 52) e parte da parte rústica (colorida a verde) (ponto 9.).---

18. Na altura em que o marido da ré toma posse de parte do identificado prédio, já a parte mais a norte, a colorida no mapa de fls. 52 a cor rosa se encontrava ocupada por um terceiro, um tal Augusto, que explorava as benfeitorias produzidas no seu solo (ponto 10.).---

19. Por essa razão, Manuel, e mais tarde a ré, nunca ocuparam ou plantaram naquela parte do prédio (ponto 11.).---

20. Na altura em que o marido da ré ocupa o prédio referido entre a zona colorida a verde e azul e a parte colorida a cor rosa existia um tapume de canas vieiras (ponto 12.).---

21. A parte do prédio ocupada pela ré tem uma área de cerca de 800 m² (ponto 13.).---

22. Manuel era pasteleiro (ponto 14.).---

23. As culturas que eram plantadas então e as que ainda hoje são plantadas, eram compostas por couves, semilha e árvores de fruto (ponto 15.).---

24. Os AA. têm a sua vida económica e familiar instalada na Venezuela e no Canadá (ponto 17.).---

25. Os AA. nunca tomaram conta dos dois quartos que seu pai, João..... reservou para a sua habitação e/ou da família (ponto 18.).---

26. Depois do Augusto referido em 18. ter abandonado o cultivo da parte norte do terreno, colorida a cor rosa no mapa de fls. 52, há vários anos que este se encontra ao abandono, não tendo os AA., por si ou por interposta pessoa, cultivado lá o que quer que fosse (ponto 19.).---

27. O pai dos AA, intentou contra o marido da ré, Manuel, e sua primeira esposa, Maria Lourdes..... em 27 de Fevereiro de 1985, uma acção de despejo que acabou por ser julgada extinta por inutilidade superveniente da lide de origem legal, pelo Tribunal da Relação de Lisboa (ponto 21.).---

*

III. Fundamentação de Direito

Da Qualificação Jurídica do Contrato

Para a determinação do tipo de contrato que temos aqui em presença é relevante a matéria que consta dos pontos 3., 4., 5., 6. e 17.---

Não sobram dúvidas face a tal matéria que entre João e Manuel foi celebrado um contrato de locação, mais precisamente, um arrendamento - A concessão do gozo, a limitação temporal e a natureza onerosa, constituem os elementos essenciais que caracterizam o contrato de arrendamento (assim, Menezes Cordeiro e Castro Fraga, Novo Regime do Arrendamento Urbano, 1990, pág. 51; M. Januário Gomes, Arrendamentos para Habitação, pág. 13).---

O art. 1º do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10 que disciplinou o regime geral do arrendamento rural estipula que "A locação de prédios rústicos para fins de exploração agrícola ou pecuária, nas condições de uma regular utilização, denomina-se arrendamento rural".---

O art. 204º, n.º 2 do C. Civil, por sua vez, define prédio rústico "uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica" e prédio urbano "qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro".---

Atender-se-á à subordinação funcional económica da parte rústica e urbana para determinação da natureza do prédio.---

"Sempre que a parte urbana inserida na terra se encontre ligada pelo seu fim à exploração agrícola ou pecuária da parte rústica, carece de autonomia económica, para o efeito da qualificação jurídica do contrato. É o que sucede designadamente com os celeiros, as adegas, os lagares de vinho, (...). Já goza, porém, de autonomia económica o

prédio ou parte do prédio destinado à habitação do arrendatário e sua família" - Aragão Seia, Costa Calvão e Cristina Aragão Seia, Arrendamento Rural, 3ª edição, 2000, pág. 9.---

O n.º 2 do art. 1.º do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10 presume rural o arrendamento que recai sobre prédios rústicos quando do contrato e respectivas circunstâncias não resulte destino diferente. Esta presunção, porém, admite prova em contrário.---

O que distingue o arrendamento rural dos outros é ter por objecto prédios rústicos para fins de exploração agrícola ou pecuária, quando não seja esse o fim, mesmo que se trate de arrendamento de prédio rústico, não está em causa um arrendamento rural.---

Há que ter em conta que é a lei vigente na altura da celebração do contrato de arrendamento que regula a sua forma e a sua natureza urbana ou rústica (cfr. art. 12º, n.º 1 do C. Civil).---

A ré, na sua contestação, veio invocar a Lei n.º 76/77, de 29.09 para justificar que, caso se tratasse de arrendamento rural, sempre a habitação do arrendatário teria de ser abrangida pelo contrato não sendo admissível excluir o urbano do mesmo como se fez no contrato aqui em causa nos autos.---

Ora, o contrato referido em 3. data de 4 de Janeiro de 1974. Nesta data estavam ainda em vigor as disposições dos art.ºs 1064º a 1082º do C. Civil que regulavam o arrendamento rural que foram revogadas apenas pelo Dec.-Lei n.º 201/75, de 15.04.---

O art. 1064º, n.º 1 do C. Civil de 1966 dispunha que "A locação de prédios rústicos para fins agrícolas, pecuários ou florestais, nas condições de uma exploração regular, denomina-se arrendamento rural e fica sujeita às disposições desta secção, bem como aos preceitos das secções antecedentes no que não for contrariado pelos desta".---

Esta norma exigia que o objecto do arrendamento fosse a regular exploração regular do prédio.---

As normas relativas a este tipo de arrendamento são aplicáveis ao arrendamento rural ao cultivador directo, isto é, quando o arrendamento tiver por objecto um ou mais prédios que o arrendatário explore, exclusiva ou predominantemente, com o trabalho próprio ou de pessoas do seu agregado familiar - cfr. art. 1079º, n.º 1 do C. Civil de 1966.---

João Gualberto de Gouveia declarou dar de arrendamento a Manuel umas benfeitorias rústicas, constantes de parreiras de vinhas, árvores de fruto e tabaibeiras inscrito na matriz predial respectiva sob os artigos 133/16, 133/30 e 133/36, com exclusão de toda a parte urbana).---

Não ficou estipulado expressamente qual o fim a que o arrendatário deveria destinar tais benfeitorias, mas na cláusula Terceiro do mesmo contrato alude-se à responsabilidade do segundo outorgante, o Manuel, pelo pagamento da renda ao senhorio, dono do terreno, e todos os restantes encargos ligados à normal exploração do terreno ou benfeitorias (ponto 5. da matéria de facto).---

Acresce que, na cláusula quatro as partes regularam o destino a dar aos frutos pendentes no início e no fim da vigência do contrato o que releva, também aqui, para atender a que a finalidade seria a de exploração de tais benfeitorias rústicas.---

Por outro lado, as partes excluíram do âmbito do arrendamento toda a parte urbana, que, porém, o arrendatário poderia habitar enquanto durasse o contrato.---

Pese embora a ré sustente que a casa existente no prédio não poderia ser excluída do âmbito do contrato de arrendamento rural o certo é que a lei vigente à data da celebração do contrato não fazia qualquer menção idêntica àquela que hoje consta do art. 2, n.º 1 do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10 e que já antes constava do art. 2º da Lei n.º 76/77, de 29.09, pelo que, afigura-se-nos, que nada obstava, à data da celebração do contrato, que as partes excluíssem do âmbito do arrendamento de prédio rústico com fins de exploração agrícola quaisquer construções que se destinassem a habitação do arrendatário.---

Assim, ponderando o texto do documento escrito que titula o contrato, a natureza do objecto locado (benfeitorias rústicas) e a definição de prédio rústico acima mencionada, e tendo em conta que de acordo com o então vigente art. 1064º, n.º 2 do C. Civil, o arrendamento de prédio rústico presume-se arrendamento rural (e a ré não logrou afastar essa presunção dado que não ficou provada qualquer matéria respeitante à ausência de cultivo e produção, não podendo retirar-se essa conclusão do simples facto de Manuel ser pasteleiro, tanto mais que nem sequer ficou provado que disso fizesse a sua profissão), aceita-se por bom o entendimento de que entre as partes foi, de facto, celebrado um contrato de arrendamento rural.---

De referir ainda que, apesar de a ré pretender demonstrar que a convicção do Manuel aquando da celebração do

contrato em referência foi a de que estava a celebrar um contrato de arrendamento urbano, tal circunstância não ficou demonstrada.---

Além disso, o documento de fls. 27 a 29 é um documento particular simples (documentos particulares são os que não sejam qualificáveis como autênticos, como os documentos simples - que não foram objecto de intervenção notarial - e os documentos com intervenção notarial - cfr. art. 363º, n.ºs 2 e 3 do Código Civil e art. 35º, n.º 3 do Código do Notariado).---

"O elemento essencial dos documentos particulares simples é a assinatura, porque nela se consubstancia o título justificativo da força probatória que a lei lhes atribui, certo que é por ela que o seu autor faz seu o respectivo conteúdo." (...) "Não pode ser atribuída força probatória plena ao documento particular da autoria de terceiro, sendo em relação ao seu autor um elemento de prova a apreciar livremente pelo tribunal, porque esse relevo probatório só é susceptível de decorrer da sua invocação pelo declaratório contra o declarante seu autor (Salvador da Costa, Os Incidentes da Instância, 2ª ed., 1999, págs. 260 e 261; cfr. art. 376º do CPC).---

Ora, a assinatura aposta pelo inquilino (Manuel) em tal documento não foi impugnada pela ré, assim como não foi a sua genuinidade. Desta forma, tal documento, no que concerne ao objecto dado de arrendamento e à sua finalidade, faz prova plena desses factos, nos termos do art. 376º, n.º 1 do C. Civil, sendo certo que também não foram impugnadas as declarações dele constantes com base na falta ou vícios da vontade.---

Tendo esse documento a virtualidade de fazer prova plena, sempre a prova testemunhal sobre o teor do mesmo seria irrelevante por inadmissível (cfr. art. 393º, n.º 2 do C. Civil), a não ser que se pretendesse demonstrar que o Manuel teria sido levado a formar, erroneamente, uma determinada convicção que o levou a assinar o contrato quando o que pretendia era assinar um contrato de arrendamento urbano (facto esse que, efectivamente, não se provou) - cfr. neste sentido, Ac. TRP de 8.06.78 mencionado na base de dados do ITIJ com o endereço www.dgsi-pt.---

De notar também, que a ré pretendeu afastar a natureza rural do arrendamento pelo facto de parte da parte rústica (situada a norte do prédio) não ter sido abrangida pelo contrato. Apurou-se, com efeito, que Manuel e a esposa, a ora ré, nunca chegaram a ocupar e cultivar a parte do prédio desenhada a cor rosa no mapa de fls. 52, mas isso sucedeu, não porque essa parte estivesse excluída do contrato, mas antes porque já lá estava um terceiro a explorar essa parte do prédio, facto nem seria do conhecimento do inquilino quando celebrou o contrato (com base nas declarações da testemunha Aurélio, filho da ré).---

Assim, não decorre dessa circunstância que o contrato não tenha sido de arrendamento rural porque a ré tomou conta e ocupou, de facto, e cultivou, a restante parte rústica (pintada a verde no mapa de fls. 52).---

Conclui-se, desta forma, que entre as partes foi celebrado um contrato de arrendamento rural que, à data, regia-se pelas disposições vertidas nos art.ºs 1064º a 1082º do C. Civil. Esta, pois, a natureza do contrato.---

*

Aplicação da Lei no Tempo

A celebração do contrato de arrendamento em apreço nos presentes autos, reporta-se à data de 4 de Janeiro de 1974, o qual teve início no dia 1 de Janeiro de 1974.---

Desde essa data, até ao presente, sucederam-se diversas leis que regulamentaram a forma e os efeitos do contrato de arrendamento rural.---

Nos termos do art. 12º, n.º 1 do C.Civ., "a lei só dispõe para o futuro"; de acordo com o n.º 2 da referida disposição legal, "quando a lei dispõe sobre as condições de validade substancial ou formal de quaisquer factos ou sobre os seus efeitos, entende-se, em caso de dúvida, que só visa os factos novos; mas quando dispuser directamente sobre o conteúdo de certas relações jurídicas, abstraindo dos factos que lhes deram origem, entender-se-á que a lei abrange as próprias relações já constituídas, que subsistam à data da sua entrada em vigor".---

"As normas jurídicas que determinam o efeito de um facto (de que derivam, portanto, o nascimento, a extinção ou a modificação de uma relação jurídica) referem-se unicamente aos factos futuros dessa espécie. As normas que se referem imediatamente aos próprios direitos, isto é, abstraindo dos factos do seu nascimento ou da sua extinção, do seu conteúdo ou do seu efeito, da sua existência ou da sua inexistência, regem, igualmente, para o futuro, mas abrangem os direitos dessa índole já existentes" (J. Rodrigues Bastos, Notas ao Código Civil, vol. I, pág. 47).---

O arrendamento configura uma situação jurídica duradoura, como tal visada na 2ª parte, do n.º 2 do art. 12º do C. Civil.---

Assim, no âmbito do arrendamento urbano, tem-se entendido que será ao momento em que esse direito nasce, e em que o senhorio pretende exercê-lo, que se deverá atender, para determinar qual a lei aplicável, e em função desta,

averiguar da presença dos requisitos exigidos.---

Porém, no contexto do arrendamento rural, o art. 36º, n.º 1 do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10 manda aplicar aos contratos existentes à data da entrada em vigor deste diploma o regime nela prescrito.---

Este diploma aplicar-se-á, pois, a todos os contratos cuja denúncia não tenha ainda produzido efeito à data do início da sua vigência - cfr. Ac. RE de 8.02.90, CJ, 1990, I, 303; no mesmo sentido, embora reportando-se aos efeitos dos contratos que serão os decorrentes da lei nova e aplicáveis aos contratos previamente existentes, Ac. STJ de 21.01.2003, CJ (STJ) 2003, I, 25.---

Assim, apesar de o contrato de arrendamento aqui em causa datar de 1974, serão as regras emergentes do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10, que hão-de aplicar-se, por o direito em causa ter surgido já na vigência deste.---

*

Do Exercício do Direito de Denúncia pelo Senhorio

A denúncia, enquanto figura reportada aos contratos de duração ou por tempo indeterminado, caracteriza-se por "ser a faculdade existente na titularidade de um contratante de, mediante mera declaração, fazer cessar uma relação contratual ou obrigacional (...) a que está vinculado, emergente de um contrato bilateral ou plurilateral" (Mota Pinto, Teoria Geral do Direito Civil, 3ª ed., pág. 622).---

O exercício do direito de denúncia traduz-se, na prática, numa oposição à prorrogação do contrato que, tendencialmente, verifica-se também no âmbito do contrato de arrendamento rural (cfr. art. 18º, n.º 1 do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10).---

O art. 18º, n.º 1, b) do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10 permite ao senhorio a denúncia do contrato de arrendamento, mediante comunicação escrita, com a antecedência mínima de dezoito meses, relativamente ao termo do prazo ou da sua renovação, ou de um ano, se se tratar de arrendamento a agricultor autónomo.---

A denúncia do senhorio terá de começar pela comunicação extrajudicial (embora exista diversa jurisprudência dos tribunais superiores que não atribuem a essa comunicação a natureza de requisito essencial à propositura da acção); só depois se passará à fase judicial, mediante a propositura da acção. Mas este aviso extrajudicial só vale como interpelação atempada, ficando dependente da aceitação, por sua parte, da desocupação. "Se o arrendatário, mercê da sua conduta, não aceitou nem aceita o despejo, frustou-se a obtenção da autocomposição. E, então, ao senhorio só resta o recurso ao meio heterocompositivo do processo especial de despejo" (Aragão Seia, Costa Calvão e Cristina Seia, ob. cit., pág. 122).---

Neste caso, os AA. procederam à notificação judicial avulsa da ré dando-lhe conta que denunciavam o contrato para o termo da renovação anual, ou seja, para 31 de Dezembro de 2001, porque pretendiam passar a explorar directamente o prédio arrendado (ponto 11. e fls. 36 dos autos).---

Cumprir referir que da falta de oposição pelo arrendatário não pode resultar a força executiva da comunicação para denúncia que lhe foi feita.---

Com efeito, o art. 19º, n.º 1 do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10 permite ao arrendatário obstar à efectivação da denúncia mediante a interposição de acção no prazo de 60 dias após a comunicação, em que prove que o despejo põe em risco sério a sua subsistência económica e do seu agregado familiar.---

Por sua vez, o n.º 2 do art. 19º estipula que "O despejo do prédio arrendado não pode ter lugar antes do termo do ano agrícola posterior á sentença e se o arrendatário não entregar o prédio arrendado no prazo referido no número anterior, pode o senhorio requerer que se passe mandado para a execução do despejo".---

Ora, o mandado a que se alude nesta norma pressupõe a existência de oposição por parte do arrendatário e uma decisão judicial no sentido do despejo. A possibilidade de emissão desse mandado não decorre, desde logo, da falta de oposição, nem da simples recepção pelo arrendatário da comunicação da denúncia, mas da instauração de uma acção judicial que venha a julgar procedente a pretensão do senhorio.---

Assim, o senhorio que denunciou, com notificação ao inquilino, um contrato de arrendamento rural, sem que o arrendatário tenha deduzido oposição, não pode requerer, sem mais, a emissão de mandado de despejo, necessitando de propor acção declarativa de despejo, nos termos do n.º 2 do art. 35º do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10. (Ac. RE de 6.02.92, CJ 1992, I, 272).---

Todavia, tratando-se de denúncia do contrato com vista ao senhorio passar ele próprio, ou os filhos, a explorar directamente o prédio arrendado, o arrendatário não pode opor-se à denúncia - cfr. art. 20º, n.º 1 do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10.---

No caso de tratar-se de senhorio emigrante este pode denunciar o contrato de arrendamento ao agricultor autónomo, sem que este se possa opor à denúncia com o fundamento de esta pôr em risco sério a sua subsistência económica e a do seu agregado familiar se, cumulativamente, ocorrerem os seguintes requisitos: 1) ter sido ele quem arrendou o prédio ou o tiver adquirido por sucessão; 2) necessitar de regressar ou tiver regressado há menos de um ano a Portugal; 3) quiser explorar directamente o prédio arrendado - cfr. art. 17º, n.º 1 do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10 e Aragão Seia, ob. cit., pág. 118.---

Perante esta situação ao arrendatário só resta opor-se à denúncia impugnando os factos alegados pelo senhorio.---

Atenta a matéria que consta dos pontos 1., 2. 3. e 8. mostra-se preenchido o requisito da alínea a) do n.º 1 do mencionado art. 17º do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10.---

Já no que concerne à necessidade de os senhorios regressarem a Portugal e quererem explorar directamente o prédio arrendado, não lograram os AA. fazer prova da mesma sendo certo que o ónus incumbia-lhes a eles (cfr. art. 342º, n.º 1 do C. Civil). Na verdade, o ponto 3. da base instrutória mereceu a resposta de "Não provado".---

Ainda que se entenda que o necessitar de regressar a Portugal basta-se com o propósito sério do emigrante em regressar ao país, sendo esse regresso iminente (cfr. neste sentido, Pereira Coelho, Arrendamento, 1988, 363 nota 2 mencionado por Aragão Seia, ob. cit., pág. 119), não conseguiram os AA. fazer prova dessa intenção sendo certo que têm a sua vida económica e familiar instalada na Venezuela e Canadá (ponto 24.), não sendo suficiente constatar-se que a vida na Venezuela está difícil para que se possa concluir que estes emigrantes pretendem regressar ao país.---

Não se mostram, pois, preenchidos todos os requisitos de que o art. 17º, n.º 1 do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10 faz depender a possibilidade de denúncia por parte do senhorio e invocados nesta acção pelos AA. pelo que a pretensão destes deve improceder.---

*

Da Resolução do Contrato de Arrendamento Rural

Ao formularem o seu pedido os AA. pedem não só que se decrete a denúncia como a resolução do presente contrato de arrendamento.---

Parece, assim, que os AA. formulam pedidos subsidiários, sendo certo que toda a petição inicial é orientada para o pedido denúncia. Contudo, os AA. referem nos artigos 14º a 16º desse articulado que a ré deixou de agricultar 75% do locado, perdendo-se as vinhas, árvores e outras plantações, o que vem causando empobrecimento da terra prejudicando a sua função económica, tendo até construído, em parte, quatro telheiros.---

O senhorio só pode pedir a resolução do contrato no decurso do prazo do mesmo nas situações enumeradas no art. 21º do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10.---

Sustentam os AA. que a ré deixou de agricultar 75% do prédio. Apurou-se, contrariamente, que a ré e seu falecido marido nunca chegaram a ocupar a totalidade do prédio (que tem 2230 m2 - ponto 15.), ocupando apenas um parte (parte da zona rústica a urbana) com cerca de 800 m2 (ponto 21.).---

Apesar do contrato abranger todo o prédio o certo é que a ré e falecido marido depararam-se com parte do prédio ocupada por um terceiro (o tal Augusto) que a cultivava, nunca tendo tomado conta dessa zona (pontos 18. e 19.).---

Ora, se a ré nunca cultivou essa parte do prédio não pode ser-lhe imputado o abandono em que o mesmo se encontra em virtude de, após o Augusto ter deixado o seu cultivo, nunca os AA. terem promovido a cultura da parte norte do prédio (ponto 26.).---

É certo que ficou provado que junto à casa existente no objecto locado foram construídos pela ré e seu falecido marido quartos cobertos de zinco, deixando, conseqüentemente, de ser agricultada a zona onde estão incorporados os quartos (pontos 13. e 16.). Porém, ficou também provado que as culturas que eram plantadas na altura da celebração do arrendamento e as que ainda hoje são plantadas, eram e são compostas por couves, semilha e árvores de fruto (ponto 23.), de onde decorre que não ocorreu uma alteração significativa do tipo de cultura que era efectuado no prédio, embora tenha ocorrido, sem dúvida, uma diminuição da área em que essas culturas eram e são efectuadas.---

Deste facto não se retira, imediatamente, que tenha ocorrido um prejuízo para a produtividade da terra (relação entre a produção agrícola e a área cultivada) sendo certo que os AA. não alegaram quaisquer factos concretos que, a serem demonstrados, pudessem traduzir essa redução de produtividade; por outro lado, também não alegaram ou demonstraram qualquer facto passível de importar desvio à função económica e social do prédio, ou seja, de significar uma redução do contributo do mesmo para o rendimento global do sector agrícola e para a economia do

país.---

Por último, tais factos, só por si, não permitem a ilação de que tenha ocorrido um empobrecimento produtivo do solo. Na verdade, ainda que se diga que na zona onde estão implantados os telheiros ocorreu necessariamente esse empobrecimento, fica-se sem saber se a ocupação dessa área é de tal modo significativa no aproveitamento e produtividade que se podem extrair da totalidade da área arrendada de tal modo que se justifique concluir que ocorreu, efectivamente, uma depauperação da potencialidade produtiva do solo.---

Quanto ao abandono da parte norte do prédio já resulta do anteriormente exposto que o mesmo não se fica a dever a omissão da ré porquanto esta nunca tomou posse, ocupou ou cultivou essa zona, encontrando-se a mesma abandonada porque os AA. nunca tomaram conta dela, por si ou através de outrem, após o Augusto ter deixado de ali cultivar.---

Crê-se, deste modo, que os AA. não lograram demonstrar a verificação de qualquer uma das situações descritas nas diversas alíneas do art. 21º do Dec.-Lei n.º 385/88, de 25.10 susceptíveis de permitirem a resolução do contrato de arrendamento rural por parte do senhorio pelo que, conseqüentemente, também aqui a sua pretensão deve improceder.---

*

Uma vez que a acção improcede integralmente as custas processuais respectivas ficam a cargo dos AA., nos termos do art. 446º, n.ºs 1 e 2 do CPC.---

*

Tudo visto e ponderado resta decidir.---

*

IV. Decisão

Nestes termos e com tais fundamentos, decide este Tribunal Singular julgar improcedente, por não provada, a presente acção declarativa de condenação e, em consequência:---

a.absolver a ré Maria Dolores dos pedidos contra si deduzidos.---

Custas a cargo dos AA..---

Registe e notifique.---

Funchal, d.s.

(Micaela Marisa da Silva Sousa)