

Tribunal da Comarca de Almeria (2ª Secção). Decisão número 205/2002 do dia 1 de Julho

JUR/2002/226988

ARRENDAMENTOS URBANOS: DIREITO DE PREFERÊNCIA DE COMPRA: fundamentado em: contrato de compra e venda internacional: determinação da “lex contractus” : intenção de esconder do requerente a existência de um contrato de compra e venda.

Jurisdição: Civil

Recurso número 125/2002

Juiz presidente: Exmo Senhor Dr. Juiz de Direito Álvaro Núñez Iglesias

O Tribunal da Comarca de Almeria declara que o requerente interpôs recurso da decisão do Tribunal de Primeira Instância número 4 de Almeria do dia 21/01/2000, consubstanciando a petição e conseqüentemente revogando a supracitada decisão.

Em Almeria, dia 1 de Julho de 2002

A segunda secção deste Tribunal de Comarca consultou, por via do recurso, o processo número 125/02, do caso proveniente do Tribunal de Primeira Instância número 4 de Almeria com o número 342/99, relativo ao direito de preferência de compra, entre as partes Sr. M. Eduardo S.G. na qualidade de requerente e a PORTSIDE HOLDINGS S.A. na qualidade de respondente, e cujas informações particulares constam da decisão que ora se contesta, representados respectivamente pelo Mandatário M. Javier S.M.G e pelo advogado Dr. José A.C.L, e pelo mandatário M. José M.C. e pelo advogado Dr. Manuel E.S.

EXPOSIÇÃO DOS FACTOS

PRIMEIRO

Os factos constantes da decisão que ora se contesta por via de recurso são considerados como lista de formalidades e como histórico do processo

DOIS

O Tribunal de Primeira Instância número 4 de Almeria, relativamente ao caso *sub Júdice*, proferiu, no dia 21 de Janeiro de 2000 a decisão seguinte:

“Improcedência da pretensão do Sr. M. Eduardo S.G. representado pelo mandatário M. M. G., contra a sociedade PORTSIDE HOLDINGS, S.A.,

representada pelo mandatário M. M. C., iliba o respondente e condena o requerente ao pagamento das custas”.

TERCEIRO

Por via do representante do requerente, interpõe-se recurso, na forma e tempo devidos, contra a decisão supracitada, através do acto escrito correspondente no qual se expõem os factos que fundamentam a propositura deste recurso e no qual se pede a revogação da decisão que ora se contesta para que outra decisão seja tomada, concluindo-se como no pedido de recurso e condenando expressamente a parte respondente ao pagamento das custas. Este acto escrito foi dado a conhecer à parte respondente que apresentou a sua contestação pedindo que se confirme integralmente a decisão que ora se contesta em recurso e se condene o requerente ao pagamento das custas. Os documentos foram remetidos ao Tribunal e o recurso devidamente submetido, a audiência em Tribunal foi marcada para o dia 4 de Junho de 2002.

QUATRO

Relativamente à instrução deste processo, foram observados todos os demais termos de Direito, à excepção do prazo de pronúncia de decisão em razão da existência de casos considerados mais urgentes.

O Juiz presidente foi o Exmo Senhor Dr. Juiz de Direito Álvaro Núñez Iglesias.

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

PRIMEIRO

O primeiro fundamento para o presente recurso consubstancia-se na violação do exposto nos artigos 1 216 e seguintes do Código Civil, relativo à prova das obrigações. O requerente argumenta que, pela prova apresentada neste processo, e em particular o acto de ratificação de venda exarado perante o Cônsul Espanhol em Londres, no dia 26 de Maio de 1999, o Tribunal de Instância deveria ter deduzido da existência de um contrato de venda do bem imóvel sito no rés-do-chão direito, em Puerta Purchena, número..., em Almeria; e consequentemente, deveria ter decidido que o requerente poderia exercer o seu direito de preferência, conforme o exposto no artigo 48 da Lei do arrendamento urbano, de 1964 (RCL 1964. 2885 e RCL 1965 e NDL 1844) e condenar o respondente a lavrar uma escritura pública de venda a favor do requerente, nas mesmas condições que estiveram na base da aquisição do imóvel. O requerente aponta ainda a violação do exposto no artigo 14 da Constituição (RCL 1978,

2836 e ApNDL 2875) e do artigo 340, relativamente aos artigos 637 e seguintes do Código do Processo Civil de 1881, em razão da recusa de uma prova testemunhal, sem que as partes pudessem ser ouvidas, e que os documentos admitidos como prova, que estiveram na base da redacção das cartas rogatórias, não foram examinados. Por último, o requerente argumenta a violação do exposto no artigo 523 do Código do Processo Civil de 1881, o tribunal não considerou, no momento da condenação do o pagamento de custas, as condições excepcionais aplicáveis a este caso.

SEGUNDO

Os factos que sustentam este recurso, relevantes para a boa resolução do caso, são, resumidamente, os seguintes:

1. No dia 24 de Maio de 1999, o notário da cidade de Londres, o Dr. Manuel F.V., lavrou uma escritura pública de compra e venda, e um mandato, (pp 54 e seguintes, e 562 e seguintes) na qual estipulava que o Sr. Francisco N.P., de nacionalidade inglesa, vendia, livre de impostos e devoluto, à sociedade PORTSIDE HOLDINGS, de registo comercial panamaniano, representada pelo seu mandatário M. Peter S. H., o bem imóvel supracitado, sito em Puerta Purchena, número..., em Almeria. Nesta mesma escritura, ambas as partes fizeram plenipotenciários certas pessoas, de forma solidária, incluindo a Sra. Maria Dolores L.M., para que pudessem “comparecer perante o notário espanhol para executar, outorgar e assinar todos os termos notariais necessários ou oportunos de modo a que esta escritura fosse registada e depositada nos actos notariais de um notário público espanhol.” A escritura contem a respectiva apostilha.
2. No dia 26 de Maio de 1999, a mandatada por procuração, Sra. Maria Dolores, lavrou, perante o Cônsul Espanhol em Londres, e em nome do vendedor e do comprador supracitados, uma escritura ratificando o contrato de venda efectuado no dia 24 de Maio de 1999, devidamente apresentado e depositado nos actos notariais (pp 51 e seguintes e 557 e seguintes).
3. No dia 1 de Julho de 1999, o Sr. Carlos Jesus G. V., irmão de representante do respondente “Sr. Manuel Alfredo G. V., perante as autoridades das Finanças Espanholas” segundo o acto de contestação, apresentou no Registo Predial número 1 de Almeria, a escritura lavrada no dia 24 de Maio perante o notário inglês, bem como a escritura lavrada dois dias mais tarde perante o Cônsul Espanhol, levando ao correspondente registo de entrada; os documentos foram levantados dois dias mais tarde.

4. No dia 12 de Julho de 1999, o locatário do bem imóvel supracitado intentou uma acção junto do Tribunal de Primeira Instância contra a PORTSIDE HOLDINGS S.A., no sentido de lhe ser concedido o direito de preferência.
5. No dia 31 de Março, o respondente contestou aquela pretensão alegando a inexistência de um contrato de venda e, conseqüentemente, reiterando a sua qualidade de comprador do supracitado bem imóvel sito em Puerta Purchena, número..., em Almeria, e reclamando que a existência de uma primeira cópia, autenticada pelo notário inglês, o Sr. F. V., resultou de um “erro do notário que autenticou uma cópia da escritura que nunca foi assinada pelo Sr. Navarro”. Neste sentido, a parte supracitada juntou à sua contestação, uma cópia do acto notarial, rectificando o erro, elaborada pelo notário inglês, o Dr. F. V., no dia 4 de Agosto de 1999, sem nenhum pedido prévio, no qual este assevera: “Eu, o notário abaixo-assinado, declaro que a primeira cópia da escritura lavrada no dia 24 de Maio de 1999 não corresponde a qualquer escritura de venda real válida, sendo que a venda aí constante não foi assinada pelo Sr. Francisco N., também conhecido pelo nome de Francisco-Manuel N. P.; assim, a cópia da escritura, bem como o documento original, ou qualquer documento fundamentado naqueles, são nulos e sem efeito como registos legais de qualquer compra e venda” (pp136 e 145). O respondente alega também, na sua contestação, que no dia 24 de Maio de 1999, o seu representante para a Europa, o Sr. Peter S. H., “se encontrava no cartório notarial do Dr. F. V. para assinar diversos documentos, acabando por assinar, por engano, a minuta da escritura, que havia sido lavrada no supracitado notário, com vista ao possível contrato de venda do bem imóvel em causa.” O respondente afirma igualmente que “por engano, a funcionária do notário, a Sra. Maria Dolores L. M., depositou uma cópia da minuta da escritura no consulado, a qual foi enviada ao representante da Portside Holdings S.A. perante as autoridades do Ministério das Finanças de Espanha a fim de informar o Sr. N e obter a sua aprovação e proceder à sua assinatura, nesse mesmo dia, para concretizar a venda, [mas] o representante [...] não interpretando correctamente a tarefa que lhe tinha sido confiada, enviou uma cópia da minuta para o escritório da Mesa Puga em Almeria, sendo este o local de trabalho do seu irmão, o Sr. Carlos J. G. V. que, sem o consentimento ou conhecimento do meu cliente, registou o documento no Registo Predial número 1 de Almeria”.
6. Os meios de prova apresentados pelo respondente nos autos incluíam, entre outros, a cópia da escritura do dia 24 de Maio de 1999, contestada por esta parte, bem como o original, por outras palavras, a escritura principal. A mesma parte propôs igualmente que o testemunho do notário, o Dr. F. V., figurasse como meio de prova. O tribunal, por decisão proferida no dia 23 de Maio de 2000, rejeitou ambas as provas, que deveria ter sido reconsiderada e pela qual o Tribunal havia sentenciado no dia 23 de Junho de 2000, admitindo apenas como prova a minuta do documento em causa, com o envio das respectivas cartas rogatórias para Londres, recusando novamente o testemunho do supracitado notário, Dr. F. V. Neste sentido, o juiz espanhol enviou ao *Master of the Queen`s Bench Division of the Supreme Court* um pedido formal a fim de se proceder à comparação ou verificação do

documento anexo e do seu original, actualmente na posse do notário Dr. Manuel F. V.

7. Uma vez recebidas as cartas rogatórias, acompanhadas pelo pedido de prova, que foi, de facto, o interrogatório do juiz inglês ao notário, Dr. F. V., sem admissão de perguntas pelas partes, durante o qual a testemunha reiterou, de uma forma substancial, o propósito que constava do seu acto rectificativo, e apresentou o que designou de documento original da escritura de venda com a assinatura do representante do comprador e do notário, mas não a minuta correspondente.
8. Por último, a pretensão foi rejeitada. O tribunal concluiu, à luz do acto rectificativo e do testemunho do notário, que não se havia celebrado qualquer contrato de venda, uma vez não existir nenhuma declaração de vontade da parte do vendedor.

TERCEIRO

Em razão da base factual apurada, o desacordo existente entre as partes, reiterado neste recurso, reside no valor probatório dos actos notariais dos dias 24 e 26 de Maio de 1999, quanto à existência de um contrato de venda do bem imóvel sito em Puerta Purchena, número..., em Almeria, que o respondente refuta.

A prova das obrigações, regulamentada, aquando da apresentação da pretensão, pelo exposto nos artigos 1214 e seguintes do Código Civil, e actualmente, quanto aos meios de prova, pelo exposto nos artigos 299 e seguintes da LECiv/2000 (RCL 2000, 34, 962 E RCL 2001, 1892), pode ser apresentada, entre outros, por meio de actos públicos, regulamentados pelos artigos 1216 e seguintes do Código Civil, como meio de prova, em conformidade com a legislação notarial.

No processo em apreço estão constantes duas escrituras públicas, uma executada perante um notário Inglês e a outra executada perante o cônsul de Espanha: ambas as partes são estrangeiras. A primeira, é uma escritura de compra e venda e delegação de poderes e faz menção a todos os elementos constantes no contrato (consentimento, objecto e fim), ainda que o respondente conteste a existência do primeiro destes elementos. A segunda, a ratificação da compra e venda, enuncia a assentimento do facto e reportando à primeira escritura, os outros elementos contratuais: objecto e fim.

Ainda que não tenha sido estipulado pelas partes, nem na decisão contestada em recurso, o contrato em questão é um contrato internacional. Neste sentido, há lugar à aplicação do disposto na Convenção de Roma de 19 de Junho de 1980 (Legislação de Comunidade Europeia [LCEur] referência 1980/398) (artigo 1 da Convenção (RCL 1993/2005/2400 e LCEur 1998/240)) a fim de determinar a lei aplicável às obrigações contratuais. Uma vez que o respondente alega a inexistência de acordo, devemos recorrer ao artigo 8 da supra citada convenção a fim de estabelecer a lei que regulamenta a existência e a validade do contrato.

Esta, é a suposta lei *lex contractus*, por outras palavras, a lei que seria aplicável ao contrato, à sua existência e à sua validade, ou, segundo o artigo 8 aquela que seria aplicável ao lugar de residência da parte que declara a inexistência de consentimento contratual. Conforme os artigos 3 e 4 da mencionada Convenção, a *lex contractus* é, na ausência de escolha expressa que é inexistente no contrato, a lei Espanhola, pelas razões seguintes: primeiramente, porque a lei Espanhola foi escolhida tacitamente, como se deduz das disposições do contrato (conforme o artigo 3.1), nomeadamente o facto de terem sido redigidas em Espanhol e que contêm referências exclusivas ao direito Espanhol (especificamente ao Código Civil), e em segundo lugar, porque o contrato menciona os laços estreitos com Espanha (é neste país que está a propriedade mencionada no contrato), conforme o artigo 4.3 da Convenção. Por outro lado, não encontramos a circunstância constante no artigo 8.2, à luz do comportamento do comprador, que segundo a referida parte, foi o único a ter assinado o documento. Em conformidade com o que precede, a *lex contractus* é a lei Espanhola.

Tal como supracitado, o respondente alega a inexistência de consentimento, que é um elemento essencial do contrato (Artigo 1261 do Código Civil) que, no direito Espanhol, salvo as excepções, que não incluem contratos de compra e venda, não carece de menção de forma específica ou expressa (Artigo 1278 do Código Civil). Por esta razão, qualquer acto das escrituras públicas deve ser efectuado com o único fim de determinar o seu objectivo probatório e não o de determinar a existência ou inexistência do contrato que pode ser considerado existente ou válido por meio de outras provas.

A primeira escritura tendo sido contestada, foi submetida prova no sentido de desacreditar o seu valor probatório, nomeadamente o registo rectificativo do notário, e foi requerida e efectuada uma comparação do documento com o original, apesar do requerente contestar no seu recurso a substituição desta prova, pelo juiz Inglês, pelo testemunho do notário, que havia sido recusado pelo juiz Espanhol. Deste modo, independentemente da credibilidade do notário Inglês, e assim, do valor concedido ao seu acto rectificativo, bem como ao seu testemunho, o facto é que a comparação que era a prova que devia ser apresentada por meio de carta rogatória, não ocorreu. Para este efeito, aquela que é apresentada, não pode ser considerada enquanto tal, não no que concerne ao protocolo notarial mas à escritura que o notário declarou ser a original. Assim, a escritura supracitada, contestada e não comparada, não pode ter força probatória de escritura pública, conforme o disposto no artigo 1220 do Código Civil.

No que respeita a segunda escritura, que é uma escritura Espanhola, esta não foi contestada. Com efeito, a contestação, ao abrigo do artigo 1220 do Código Civil, deve ser expressa pelo respondente (Acórdão do Supremo Tribunal Espanhol de 18 de Dezembro de 1987 (Registo de Jurisprudência [RJ] 1987/9586), e, a este título, conforme os Artigos 1218 e 1220 do Código Civil, a ratificação da compra e venda deveria ser considerada prova plena, por outras palavras uma prova da própria compra e venda, uma vez que a escritura estipula todos os

elementos do contrato, apesar do objecto e fim são mencionados como reportados noutra documento. Não obstante, e dado o facto de a escritura Inglesa ter sido objecto de disputa, e na qual figura a delegação de poderes que permitiu a apresentação perante notário, a referida procuração que delegou poderes, deve ser considerada inexistente, o que afecta a validade da ratificação da escritura Espanhola.

No entanto, juntamente com as escrituras públicas e outros meios de prova admitidos pela lei Espanhola, existe a denominada presunção de prova, nomeadamente indícios enquanto factos provados dos quais deduzimos de forma racional e lógica uma consequência, pelo facto de existir entre eles uma ligação concreta e directa segundo as regras do critério humano (antigo artigo 1253 do Código Civil). Deste modo, no caso em apreço, foram provadas entre o respondente e o locatário os preliminares no que respeita a compra da propriedade e o direito de escolha; a assinatura do respondente do documento contendo o contrato de compra e venda; a autorização do supracitado contrato pelo notário; a ratificação do conteúdo do documento perante o Cônsul Espanhol pelo mandatada por procuração para este fim no documento mencionado, conduzindo à redacção de um novo documento; a apresentação dos documentos em questão no Registo Predial, suscitando assento de apresentação em registo. Estes indícios, dos quais, podemos deduzir a existência do contrato, estão ainda consubstanciados como alegação enunciada, que justificam a invalidade dos referidos documentos, de uma série de erros que necessariamente actuam contra a parte que os alega: o erro do comprador (respondente), que impremeditadamente assinou a escritura perante o notário; o erro do notário que, de igual modo impremeditadamente, autoriza uma escritura sem a presença de uma das partes do contrato e, conseqüentemente, sem que tenha assinado a escritura; o erro da mandatada que por iniciativa própria compareceu perante o Cônsul Espanhol para ratificar a anterior escritura; o erro do mandatário do comprador que, interpretando de forma errónea o conteúdo dos poderes, apresentou a escritura no Registo Predial. Tal acumulação de erros sobre os quais se fundamenta a inexistência do contrato, são inusitados, não só da parte do notário, mas também de alguém envolvido em actividades comerciais (como o respondente), e ainda mais, quando, o que está em causa, é, segundo a referida parte, uma transacção que envolve uma soma de cerca de trezentos milhões de pesetas. Esta alegação prova a vontade de esconder do requerente a realidade de um contrato de compra e venda que de facto existe entre o respondente e o locatário, independentemente da validade da escritura de compra e venda.

QUARTO

Devemos então considerar, o contrato de compra e venda do rés-do-chão direito das instalações comerciais situadas no imóvel de Puerta Purchena, número ..., em Almeria, como existente e válido, e como a condição de locatário do

requerente não foi contestada, devemos de facto considerar que o requerente goza do direito de compra conforme o artigo 48 da Lei do arrendamento Urbano de 1964, e condenamos o respondente a executar a escritura pública de venda a favor do requerente, nas mesmas condições daquelas da aquisição do imóvel.

QUINTO

Conforme o disposto no artigo 523 do Código de Processo Civil de 1881, o respondente deve suportar os custos da primeira instância uma vez que todas as suas alegações foram rejeitadas. Em relação aos custos em segunda instância, conforme o disposto no artigo 398.2 do Código de Processo Civil, nenhuma parte é condenada ao pagamento de despesas nesta instância, uma vez que o recurso foi considerado procedente.

Considerando as disposições mencionadas e outras aplicáveis de forma geral e relevante,

È nosso entendimento: Que o recurso interposto contra a decisão de 21 de Janeiro de 2000 do Tribunal de Primeira Instância número 4 no processo relativo ao direito de escolha do requerente, de que decorre o presente recurso, revogamos de facto a decisão mencionada, considerando a pretensão procedente e declaramos que o requerente, o Sr. Eduardo, S. G., goza da opção de compra, e condenamos o respondente, PORTSIDE HOLDINGS, S.A., a executar a escritura pública de venda em favor do requerente, nas mesmas condições que aquelas da aquisição do imóvel, bem como ao pagamento das despesas de primeira instância; não são atribuídas despesas do recurso a qualquer das partes.

Os documentos originais são reenviados ao Tribunal de procedência, acompanhado de uma cópia integral da presente resolução para fins de execução e aplicação.

Assim, a presente decisão é pronunciada, regulada e assinada.