

RECOMENDAÇÃO

R. n.º 16

A queixa registada sob o n.º 39, diz respeito a um pedido de alteração ao uso de uma fracção autónoma subscrito pelo queixoso, invocando a qualidade de arrendatário.

É solicitada a intervenção do Provedor Municipal no sentido de se pronunciar sobre duas questões:

- “...se assiste ou não legitimidade ao requerente para o acto”;
- “...a questão de haver ou não negligência quanto ao comportamento dos serviços camarários face ao tempo entretanto decorrido”.

*

A questão da legitimidade:

Analisado o procedimento em causa (reg. 6442/02, de 17/5) concluímos que, efectivamente e como resulta do parecer jurídico datado de 29/08/2002, o arrendatário não tem legitimidade para, por si só, vir requerer a alteração ao uso de fracção autónoma.

Com efeito, o procedimento em questão rege-se pelo disposto no D.L. n.º 555/99, de 16/12 (nova redacção introduzida pelo D.L. n.º177/01, de 4/6).

Resulta do disposto no n.º1 do art. 9º do referido diploma legal que do requerimento inicial deve constar a indicação da qualidade de titular de qualquer direito que lhe confira a faculdade de realizar a operação urbanística a que se refere a pretensão.

É manifesto que o requerente, aqui queixoso, não é titular de direito que lhe confira a faculdade de pedir a alteração do uso da fracção autónoma em causa. Tal direito radica exclusivamente no proprietário e não também no mero arrendatário da mesma.

Com efeito, só o proprietário goza de modo pleno e exclusivo dos direitos de uso, fruição e disposição das coisas que lhe pertencem.

O inquilino, através do contrato de locação, apenas obtém o direito obrigacional de temporariamente e mediante retribuição, gozar a coisa objecto do contrato.

Por isso entendemos que tal pedido tem de ser formulado pelo proprietário do imóvel ou, então, com o seu expresso consentimento.

Uma coisa é certa, (e o parecer do G.J.U.R. esclarece bem a questão) a mera autorização para a realização de obras de adaptação a escritório e para as legalizar, dada pelo senhorio, não dispensa a intervenção do mesmo quando está em causa o pedido formal, perante a autoridade pública competente, da alteração do uso da fracção locada.

De facto, o pedido de alteração do uso é um “plus” relativamente à autorização para obras, donde não poder considerar-se que esta comporta aquela, como defende o queixoso.

Por outro lado importa reter que, nos termos do mencionado diploma legal, (art.11º, n.º 6) a questão da legitimidade pode e deve ser conhecida a qualquer momento do procedimento, até à decisão final.

*

A questão da negligência:

Na falta de elementos no processo que apontem nesse sentido, não se pode concluir nesta altura que tenha havido negligência por parte dos Serviços da Câmara Municipal de Cascais.

Na verdade, para que se configure uma situação de negligência, não basta que se mostre decorrido certo prazo fixado na lei para a prática de um acto, mas ainda a demonstração de factos que conduzam à conclusão de que o agente ou agentes agiram sem o devido zelo, por isso sem a diligência a que estavam obrigados.

Como facilmente se conclui, circunstâncias há que justificam a ultrapassagem de certo prazo, como as vicissitudes do procedimento, tantas vezes ocasionadas pelo próprio administrado, ou a sua complexidade.

*

A intervenção do senhorio:

No caso que nos é colocado importaria fazer intervir o senhorio no procedimento em curso, incidente que, todavia, os serviços não podem

suprir uma vez que é um ónus que impende exclusivamente sobre o requerente.

Na verdade, a questão da intervenção do senhorio no procedimento em análise, com vista a assegurar a legitimidade para o pedido de alteração ao uso já requerido pelo arrendatário, é um problema a ser resolvido entre ambos, (senhorio/inquilino) não competindo à Câmara fazê-lo, “rectius”, não tem esta competência para o fazer.

Por isso, na falta de acordo, o problema terá de ser resolvido em sede própria, isto é, nos meios comuns.

Também é certo que a Câmara tomou conhecimento do destino efectivamente dado à fracção e que não corresponde ao destino licenciado.

Esta é, porém, uma questão que não foi suscitada na queixa e que, por isso, não será abordada.

*

Assim sendo, perante a falta de legitimidade do requerente e cumpridas que sejam as pertinentes formalidades legais, haverá lugar à rejeição do pedido nos termos do regime jurídico que aludimos, o que ainda não sucedeu no procedimento em análise.

Urge, pois, proferir decisão final expressa.

*

*

RECOMENDAÇÃO

Pelo que se deixa exposto, concluímos que projecto de decisão levado ao conhecimento do aqui queixoso não merece censura no que tange à questão da legitimidade.

Reconhece-se a ultrapassagem do prazo para decisão final.

Ainda assim, não descortinamos factos que permitam concluir pela existência de negligência por banda dos serviços chamados a intervir no procedimento.

Recomenda-se que, cumpridas as pertinentes formalidades legais, seja proferida decisão final expressa com imediata notificação ao administrado aqui queixoso.

*

Cascais, 19 de Dezembro de 2003

O Provedor Municipal

Alberto M.G.Mendes