



COUR EUROPÉENNE DES DROITS DE L'HOMME
EUROPEAN COURT OF HUMAN RIGHTS

SEGUNDA SECÇÃO

CASO ALMEIDA FERREIRA E MELO FERREIRA C. PORTUGAL

(Queixa 41696/07)

ACÓRDÃO

ESTRASBURGO

21 de dezembro de 2010

Este acórdão é definitivo. Está sujeito a alterações de forma.

No caso Almeida Ferreira e Melo Ferreira c. Portugal,

O Tribunal Europeu dos Direitos Humanos (Segunda Secção), reunido numa câmara composta por:

Françoise Tulkens, *Presidente*,

Ireneu Cabral Barreto,

Danutė Jočiene,

Dragoljub Popović,

András Sajó,

Işıl Karakaş,

Guido Raimondi, *juízes*,

E por Françoise Elens-Passos, *Secretária Adjunta de Secção*,

Após ter deliberado em conferência 28 de Setembro e 30 de Novembro de 2010,

profere o seguinte acórdão, adotado nesta última data:

PROCESSO

1. Na origem do caso está uma queixa (n.º 41696/07) dirigida contra a República Portuguesa que dois cidadãos deste Estado, Mário Almeida Ferreira e sua mulher, Maria da Conceição Quadros Pereira de Melo Ferreira (“os Requerentes”), apresentaram junto do Tribunal, em 18 de Setembro de 2007, nos termos do art.º 34º da Convenção para a Protecção dos Direitos Humanos e das Liberdades Fundamentais (“a Convenção”).

2. Os Requerentes estão representados por J.P. Melo Ferreira, advogado em Estarreja (Portugal). O Governo Português (“o Governo”) foi representado até a 23 de Fevereiro de 2010 pelo seu Agente, J. Miguel, Procurador-Geral Adjunto, e desde esta data por M. F. Carvalho, também Procuradora-Geral Adjunta.

3. Os Requerentes alegam que o facto de não poderem dispor livremente do seu bem ofende o direito ao respeito dos seus bens.

4. Em 3 de Janeiro de 2009, a Presidente da Segunda Secção decidiu comunicar a queixa ao Governo. Nos termos do artigo 29º § 1 da Convenção, foi decidido, além disso, que a Secção pronunciar-se-ia conjuntamente sobre a admissibilidade e o fundo.

OS FACTOS

I. AS CIRCUNSTÂNCIAS DO CASO

5. Os Requerentes nasceram, respetivamente, em 1925 e 1926 e residem em Oliveira de Azeméis (Portugal).

6. Os Requerentes são titulares do direito de usufruto de um imóvel, sito em Oliveira de Azeméis, de que o seu filho Paulo é o nu-proprietário. Este imóvel é composto por um rés de chão com três divisões, duas casas de banho e uma cozinha e por um primeiro andar de cinco divisões, uma casa de banho e uma cozinha. O prédio dispõe, ainda, de uma garagem e de anexos e tem uma superfície coberta de 309 m² e não coberta de 11 m².

7. Em 1 de Janeiro de 1980, os Requerentes arrendaram para fins habitacionais uma parte do primeiro andar deste prédio a D. por uma renda de PTE 4.500\$00 (quatro mil e quinhentos escudos), ou seja, cerca de € 22,00 (vinte e dois euros). O valor da renda era à data da introdução da ação judicial abaixo mencionada pelos Requerentes, de € 34,91 (trinta e quatro euros e noventa e um cêntimos), em razão da aplicação dos coeficientes legais para o aumento das rendas.

8. Em 20 de Fevereiro de 2002, os Requerentes demandaram D. e a sua mulher no tribunal de Oliveira de Azeméis. Pediam, invocando a lei do arrendamento, a denúncia do contrato de arrendamento com fundamento em que tinham necessidade da parte arrendada do prédio para aí instalarem o seu filho Paulo, cuja família tinha aumentado após o nascimento do seu segundo filho, em 15 de Novembro de 2001.

9. Por despacho *saneador-sentença* proferido em 4 de Junho de 2002, o tribunal julgou procedente a exceção perentória invocada pelos réus e absolveu-os do pedido. Para o tribunal, aplicava-se no caso a exceção legal, prevista na Lei n.º 55/79, que impedia a denúncia do contrato de arrendamento pelo proprietário nos casos em que o arrendatário residisse há vinte anos ou mais no prédio arrendado. O tribunal julgou improcedentes as alegações dos Requerentes, segundo os quais a aplicação automática desta exceção seria contrária ao seu direito de propriedade.

10. No recurso apresentado pelos Requerentes, o Tribunal da Relação do Porto confirmou o decidido por acórdão de 23 de Janeiro de 2003.

11. Os Requerentes recorreram para o Tribunal Constitucional invocando, nomeadamente, que a aplicação automática da exceção ao direito de resolução pelo proprietário ofendia o seu direito de propriedade, garantido pela Constituição e pelo art.º 1º do Protocolo n.º 1.

12. Por acórdão de 21 de Março de 2007, o Tribunal Constitucional rejeitou o recurso, entendendo que as disposições em causa não ofendiam a Constituição nem o

art.º 1º do Protocolo n.º 1. O Tribunal Constitucional salientou que a exceção prevista na Lei n.º 55/79 não afetava a liberdade contratual dos interessados, que permaneciam livres de arrendar, ou não, o seu bem; este tribunal superior fazia notar que no momento em que o prédio foi arrendado a exceção litigiosa já estava em vigor. O Tribunal Constitucional considerou, em seguida, que a exceção em causa tinha por fim a proteção social dos arrendatários residentes no mesmo imóvel durante um longo período de tempo. A exceção legal em causa não ofendia, assim, o direito de propriedade.

II. O DIREITO E A PRÁTICA INTERNOS PERTINENTES

13. O artigo 62º da Constituição garante o direito ao respeito da propriedade privada.

14. O texto dos artigos 1095º e 1096º do Código Civil Português de 1966, na redação em vigor na data da celebração do contrato de arrendamento em causa, consta do Acórdão *Velosa Barreto c. Portugal* (21 de Novembro de 1995, § 16, Série A, n.º 334). Estas disposições estabelecem o princípio geral da renovação tácita dos contratos de arrendamento e especificam que o proprietário dispõe do direito de denunciar o contrato quando alega ter necessidade de nele habitar ou de nele instalar um dos seus filhos.

15. O direito do proprietário de denunciar o contrato de arrendamento a fim de ele próprio habitar o imóvel arrendado ou de o dar para habitação dos seus filhos, foi mantido na lei do arrendamento urbano (Decreto-Lei n.º 321-B/90, de 15 de outubro) aplicável no presente caso à data da apresentação da petição inicial junto do tribunal de Oliveira de Azeméis.

16. A Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro de 1979, que entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, estabelecia que o proprietário não podia exercer o direito de denúncia do contrato de arrendamento quando o arrendatário se encontrava a viver no imóvel arrendado há vinte anos ou mais. O regime do arrendamento urbano suprarreferida (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 321-B/90), no seu art.º 107º, elevou este prazo para trinta anos. Todavia, o Tribunal Constitucional através do acórdão n.º 97/00, de 16 de Fevereiro de 2000, publicado no Diário da República em 17 de Março de 2000, declarou com força obrigatória geral a inconstitucionalidade desta alteração. O prazo de vinte anos previsto na Lei n.º 55/79 permaneceu, assim, em vigor até à adoção do Decreto-Lei n.º 329-B/2000, de 22 de Dezembro de 2000, entrado em vigor em 22 de Janeiro de 2001, que elevou novamente este prazo para trinta anos, precisando que a situação dos arrendatários para os quais o antigo prazo de vinte anos já tivesse expirado não seria afetada pela nova lei.

17. Uma nova lei das rendas (Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro de 2006) foi, entretanto, aprovada, sendo que as disposições do artigo 107º da lei anterior ainda se

mantêm em vigor para os contratos de arrendamento de duração indeterminada (ver artigo 26º, nº 4, al. a) da Lei n.º 6/2006).

O DIREITO

I. SOBRE A ALEGADA VIOLAÇÃO DO ARTIGO 1º DO PROTOCOLO N.º 1

18. Os Requerentes alegam que a aplicação automática da exceção ao direito do proprietário de denunciar o contrato de arrendamento constitui uma ingerência não proporcional no direito ao respeito dos seus bens, tal como previsto pelo artigo 1º do Protocolo n.º 1, assim redigido:

“Qualquer pessoa singular ou coletiva tem direito ao respeito dos seus bens. Ninguém pode ser privado do que é a sua propriedade a não ser por utilidade pública e nas condições previstas pela lei e pelos princípios gerais do direito internacional.

As condições precedentes entendem-se sem prejuízo do direito que os Estados possuem de pôr em vigor as leis que julguem necessárias para a regulamentação do uso dos bens, de acordo com o interesse geral, ou para assegurar o pagamento de impostos ou outras contribuições ou de multas.”

19. O Governo opõe-se a esta tese.

A. Sobre a admissibilidade

20. O Tribunal verifica que a queixa não está manifestamente mal fundada nos termos do artigo 35º, nº 3, da Convenção. O Tribunal nota, ainda, que a queixa não padece de nenhum outro motivo de inadmissibilidade. Pelo que cumpre declará-la admissível.

B. Sobre o mérito

1. Posição das partes

21. Os Requerentes entendem que a aplicação automática da exceção ao direito do proprietário de denunciar o contrato constitui uma ingerência desproporcional no direito ao respeito dos seus bens. Salientam que uma tal aplicação automática não deixa espaço para que se tenham em consideração dos interesses das pessoas envolvidas. Para os Requerentes, a legislação em causa parte de um pressuposto errado, o de que a situação social dos arrendatários é sempre pior que a dos proprietários.

22. Os Requerentes salientam que a legislação em causa não é capaz de assegurar o justo equilíbrio entre o interesse dos arrendatários e o interesse dos

proprietários em poder exercer plenamente o seu direito de propriedade – ou um direito equivalente, como o de usufruto de que os requerentes são titulares – sobre o bem em causa.

23. O Governo defende que não existiu qualquer ingerência das autoridades públicas no direito dos Requerentes ao respeito dos seus bens. Salienta que os Requerentes dispuseram do seu bem como entenderam, no âmbito do exercício da sua liberdade contratual. A existir alguma limitação, esta resultaria do contrato de arrendamento livremente celebrado pelos Requerentes, com pleno conhecimento de causa e de acordo com a legislação em vigor à época, que já previa a limitação do direito de resolução do contrato de arrendamento, contestada perante o Tribunal.

24. Para o Governo, a supor que tivesse existido uma ingerência no caso concreto, esta encontraria justificação no poder do Estado de regulamentar o uso dos bens de acordo com o interesse geral, nos termos do artigo 1º do Protocolo n.º 1. Assim, a legislação em causa – que foi declarada conforme à Constituição pelo tribunal Constitucional – teria por fim legítimo a proteção social dos arrendatários, enquanto grupo social mais desfavorecido.

2. Apreciação do Tribunal

25. O Tribunal recorda desde logo que o artigo 1º do Protocolo n.º 1 contém “três normas distintas”: a primeira, consta da primeira frase da primeira alínea e reveste carácter geral enuncia o princípio do respeito da propriedade; a segunda consta da segunda frase da mesma alínea e respeita à privação da propriedade que submete a determinadas condições; quanto à terceira, constante da segunda alínea, reconhece aos Estados contratantes o poder de, entre outros, regulamentar o uso dos bens de acordo com o interesse geral e de adotar a legislação que necessária a este fim. Não se trata, contudo, de regras que não tenham relação entre elas: a segunda e a terceira são relativas a exemplos concretos de limitações ao direito de propriedade; devem então interpretar-se à luz do princípio consagrado na primeira alínea (*Hutten-Czapska c. Polónia* [GC], n.º 35014/97, § 157, CEDH 2006-VIII).

26. Neste caso, deve analisar-se a situação litigiosa à luz da segunda alínea do artigo 1º do Protocolo n.º 1: questões como estas, relativas às limitações legais impostas ao direito dos proprietários de denunciar os contratos de arrendamento, relevam, com efeito, das medidas adotadas pelo Estado no sentido de regulamentar o uso dos bens dos particulares (*Hutten-Czapska* supracitado, §§ 160-161, *Mellacher e outros c. Áustria*, 19 de Dezembro de 1989, § 44, Série A, n.º 169).

27. O Tribunal analisou antes de mais se houve ingerência no direito dos Requerentes ao respeito dos seus bens. Conclui que se pode considerar que estes sofreram tal ingerência, tendo em conta as decisões das instâncias que julgaram improcedente o seu pedido de denúncia do contrato de arrendamento.

28. Resta saber se uma tal ingerência estava justificada.

29. A este respeito, o Tribunal relembra que já teve de proceder à análise de regimes jurídicos – entre eles o aplicável em Portugal – relativos ao controlo das rendas. E teve a oportunidade de recordar que este tipo de legislação prossegue um fim legítimo, a saber, o da proteção social dos arrendatários, e que tende, assim, a promover o bem-estar económico do país e a proteção dos direitos de outrem (*Velosa Barreto c. Portugal*, supracitado, § 25). Além disso, na execução das políticas destinadas a este fim, o legislador deve gozar de uma grande latitude para se pronunciar quer sobre a existência de um problema de interesse público que exija regulamentação, quer sobre a escolha das modalidades de aplicação desta última. O Tribunal respeita o modo como se concebem os imperativos do interesse geral, salvo quando este juízo revela manifestamente ser desprovido de base razoável (*Mellacher e outros*, supracitado, § 45).

30. O Tribunal já admitiu, em muitos casos, limitações impostas aos direitos dos proprietários relativamente aos locatários, aliás frequentes num bom número de Estados membros do Conselho da Europa, limitações estas que o Tribunal considerou justificadas e proporcionais aos fins prosseguidos pelo Estado no interesse geral. No caso *Mellacher e Outros*, por exemplo, tratava-se de um regime jurídico que implicava para os Requerentes reduções das rendas (*Mellacher e outros*, supracitado, § 57). No caso *Spadea e Scalabrino*, o Tribunal julgou conforme à Convenção a suspensão temporária dos despejos de determinadas categorias de locatários (*Spadea e Scalabrino c. Itália*, 28 de Setembro de 1995, § 41, Série A, n.º 315-B). No caso *Velosa Barreto*, o direito português sujeitava a resolução de um contrato de arrendamento à condição de o proprietário ter “necessidade” do bem para nele habitar (*Velosa Barreto*, supracitado, §§ 26 e 29-30). Por outro lado, a Comissão tinha também julgado conforme à Convenção a limitação do direito do proprietário de denunciar o contrato quando o arrendatário tivesse 65 anos ou mais (*Cruz Bixirão c. Portugal*, n.º 24098/94, Decisão da Comissão de 28 de Fevereiro de 1996, não publicada).

31. Em contrapartida, o Tribunal entendeu que o “efeito conjugado das normas defeituosas sobre a fixação das rendas e das várias restrições aos direitos dos proprietários em matéria de cessação de contratos de arrendamento” que existia na legislação Polaca, determinava a violação do artigo 1º do Protocolo n.º 1 (*Hutten-Czapska*, supracitado, § 224). Distinguindo este caso dos anteriores *Mellacher* e *Spadea e Scalabrino*, o Tribunal entendeu que as limitações impostas aos direitos dos proprietários, que tinham por consequência impedir os interessados de recuperarem até os valores das despesas de manutenção dos imóveis em causa, eram bem mais relevantes do que nestes anteriores casos (*ibidem*, §§ 224-225).

32. No caso em apreço, está em apenas causa a limitação do direito do proprietário de denunciar o arrendamento quando o arrendatário reside há vinte ou mais anos no imóvel. A este propósito, o Tribunal observa que o Estado pode, no âmbito da larga margem de apreciação de que dispõe nesta matéria, querer conceder uma proteção mais ampla aos interesses dos arrendatários que beneficiam de contratos mais longos e

estáveis. Ao fazê-lo, o legislador mais não faz do que adotar as medidas que entende serem necessárias para a regulação do mercado da habitação, que ocupa um lugar central nas políticas sociais e económicas das nossas sociedades modernas, com o fim de atribuir uma proteção acrescida a certas categorias de locatários. O Tribunal não pode pôr em causa semelhante opção política do legislador, quando se trata de uma medida de interesse geral que não parece “manifestamente desprovida de base razoável” (*Mellacher e outros*, supracitado, § 45).

33. É verdade que a limitação em causa tem aplicação automática, não podendo as instâncias demandadas ponderar os interesses respetivos do proprietário e do arrendatário. O Tribunal considera, no entanto, que o carácter absoluto de uma lei não é, em si mesmo, incompatível com a Convenção (*Evans c. Reino-Unido* [GC], n.º 6339/05, § 89, CEDH 2007-IV), mesmo se situações equiparáveis a uma presunção inilidível devam continuar a ser excecionais (ver *Salabiaku c. France*, 7 de Outubro de 1988, § 28, Série A, n.º 141-A e *Tsomtos e outros c. Grécia*, 15 de Novembro de 1996, § 40, Coletânea dos Acórdãos e das Decisões 1996-V). Tais disposições, de carácter absoluto, visam antes de mais promover a segurança jurídica e evitar incoerências num domínio sensível como o da habitação. Convém sublinhar, além disso, que o Estado, desde que se mantenha nos limites fixados pela necessidade de preservar o “justo equilíbrio”, é livre de entender que uma determinada situação deve ser regulada por normas precisas e determinadas. No caso, é claro que a legislação impugnada se baseia na preocupação de proteger uma categoria social considerada pelo Estado como credora de uma proteção especial. Para isso, o Estado decidiu ir além da mera fixação das bases que regem as relações contratuais entre proprietários e arrendatários e adotar, neste caso tão particular, uma norma de carácter absoluto por razões de justiça social. O Tribunal nota a este propósito que tais normas absolutas não são raras no domínio da habitação onde, como referiu no Acórdão *James e Outros c. Reino-Unido*, “eliminar o que é sentido como injustiça social faz parte das tarefas do legislador democrático. Ora as sociedades modernas consideram a habitação como uma necessidade primordial cuja satisfação não pode ser deixada às forças do mercado. A margem de apreciação é suficientemente lata, ao ponto de englobar uma legislação destinada a assegurar nesta matéria mais justiça social, mesmo quando essa legislação interfere nas relações contratuais que se estabelecem entre particulares e não confere nenhuma vantagem direta ao Estado, nem à coletividade no seu conjunto” (*James e outros c. Reino-Unido*, 21 de Fevereiro de 1986, § 47, Série A, n.º 98). Assim, neste caso, entendeu o Tribunal que a transmissão obrigatória da propriedade do imóvel prevista na legislação que reformou o sistema inglês e galês da enfiteuse não ofendia o artigo 1º do Protocolo n.º 1 (*James e outros*, supracitado, §§ 51-52).

34. Finalmente, o Tribunal concede uma importância decisiva ao facto de a limitação em causa já estar em vigor à data em que os Requerentes celebraram o contrato de arrendamento (ver parágrafos 7 e 16 *supra*). Eles sabiam, por isso, desde essa altura, que a legislação em vigor lhes dava a possibilidade de pedir a denúncia do contrato de arrendamento invocando a “necessidade” – própria (sua) ou de um dos seus

filhos – de habitar o imóvel arrendado, mas que se o contrato se prolongasse para além de um período de vinte anos, ser-lhes-ia oposta a limitação prevista na Lei n.º 55/79, de 15 de Setembro de 1979. É verdade que a “necessidade” em causa poderia surgir apenas no termo daquele prazo de vinte anos. Contudo, isto não basta para pôr em causa a opção do legislador – tomada no exercício da sua ampla margem de apreciação – de conferir maior peso aos interesses do arrendatário quando o contrato de arrendamento se prolonga por tempo considerável, entendendo que a existência de uma “necessidade” do proprietário de habitar o imóvel arrendado não é já suficiente face à exigência de proteger os arrendatários que se encontram em situações, como a do caso em apreço, em que têm uma expectativa legítima de permanecer no mesmo imóvel. Além disso, o Tribunal recorda, que os Requerentes, ao contrário do que sucedia com as pessoas implicadas no caso *Hutten-Czapska*, puderam celebrar livremente o contrato de arrendamento em causa, estabelecendo a renda que negociaram em total liberdade com os seus inquilinos, sem qualquer intervenção do Estado. O Tribunal sublinha, por fim, que o presente caso é diferente das situações em que a limitação dos direitos do proprietário alteraria a sua posição contratual originária.

35. Pelo que o Tribunal considera que, tendo em conta o fim legítimo prosseguido, a limitação em causa não pode ser tida como desproporcional ou desprovida de justificação, e que assegura um justo equilíbrio entre os interesses da comunidade e o direito dos proprietários e dos Requerentes em particular.

36. Não houve, assim, violação do artigo 1º do Protocolo n.º 1.

POR ESTES MOTIVOS, O TRIBUNAL

1. *Declara*, por unanimidade, a queixa admissível;

2. *Diz*, por cinco votos contra dois, que não houve violação do artigo 1º do Protocolo n.º 1.

Feito em francês e comunicado por escrito em 21 de Dezembro de 2010, em aplicação do artigo 77º, nºs 2 e 3 do Regulamento.

Françoise Elens-Passos

Françoise Tulkens

Secretária Adjunta(*Greffière-Adjointe*)

Presidente

Nos termos dos artigos 45º, nº 2 da Convenção e 74º, nº 2 do Regulamento, é junto ao presente Acórdão, o texto da opinião separada conjunta dos Juízes Karakaş e Raimondi.

F.T.

F.E.P.

OPINIÃO DISSIDENTE CONJUNTA DOS JUÍZES KARAKAŞ E RAIMONDI

1. Lamentamos, mas não podemos partilhar a conclusão da maioria, segundo a qual não teria havido violação do artigo 1º do Protocolo n.º 1 neste caso.

2. Subscrevemos as conclusões da maioria sobre a admissibilidade da queixa, bem como a motivação segundo a qual importa examinar o caso à luz da segunda alínea do artigo 1º do protocolo n.º 1. Com efeito, como refere o Acórdão (parágrafo 26, com a jurisprudência aí citada), questões como esta, relativas às restrições legalmente impostas ao direito dos proprietários de denunciar os contratos de arrendamento, relevam, de facto, das medidas adotadas pelo Estado no sentido de regulamentar o uso dos bens dos particulares.

3. Tal como a maioria, pensamos também que as decisões das instâncias nacionais que julgaram improcedentes os pedidos dos Requerentes de denúncia do contrato de arrendamento, constituem uma ingerência no direito dos interessados ao respeito dos seus bens, e que esta ingerência prosseguia um fim legítimo, a saber o da proteção social dos arrendatários, e que visava, assim, promover o bem-estar económico do país e a proteção dos direitos de outrem (parágrafo 29 do Acórdão).

Ao invés, contrariamente à maioria, pensamos que o “justo equilíbrio” a estabelecer entre as exigências do interesse geral e os imperativos dos direitos fundamentais do indivíduo (*James e outros c. Reino-Unido*, 21 de Fevereiro de 1986, § 50, Série A, n.º 98); *Sporrong e Lönnroth c. Suécia*, 23 de Setembro de 1982, § 69, Série A, n.º 52) foi quebrado porque os Requerentes tiveram de suportar “um ónus excessivo” (*Sporrong e Lönnroth*, supracitado, § 73).

4. De acordo com o direito e a prática internos pertinentes (parágrafos 13 a 17 do Acórdão), nos contratos de arrendamento semelhantes ao que foi celebrado neste caso, o proprietário não pode denunciar o contrato senão dentro de certas condições restritivas que a lei prevê. Uma das situações nas quais é possível denunciar o contrato é a que se verifica neste caso: trata-se da necessidade do proprietário de recuperar o imóvel arrendado para nele habitar ou para nele alojar um filho seu. Mas a lei prevê uma exceção a esta regra que, justamente, se verifica neste caso, e que, em nosso entender, provoca a rutura do “justo equilíbrio”: o proprietário perde o direito à denúncia do contrato se o arrendatário residir no imóvel há pelo menos vinte anos, e isto, de modo automático, sem que seja mesmo possível colocar em perspetiva, ponderar, os diferentes interesses em jogo.

5. É, com efeito, o carácter automático desta regra que nos leva a tender para a violação do artigo 1º do Protocolo n.º 1 neste caso.

6. Partilhamos da posição da maioria que, muito justamente, salientou, na esteira da jurisprudência do Tribunal, que na execução de políticas de promoção do bem-estar económico do país e de proteção dos “direitos de outrem”, em que se inclui a proteção social dos arrendatários, o legislador deve gozar de uma grande latitude para se pronunciar seja sobre a existência de um problema de interesse público que exija regulamentação, seja sobre a escolha dos meios de execução dessa regulamentação, e que o Tribunal respeita o modo como o legislador concebe os imperativos do interesse geral, salvo se o seu juízo se revelar manifestamente desprovido de base razoável (*Mellacher e outros c. Áustria*, 19 de Dezembro de 1989, § 44, parágrafo 29 do Acórdão).

7. Todavia, pensamos que, ao contrário das múltiplas situações – evocadas no parágrafo 30 do Acórdão – em que o Tribunal entendeu que as limitações impostas aos direitos dos proprietários relativamente aos arrendatários eram justificadas e proporcionais aos fins visados pelo Estado na prossecução do interesse geral, não é o que sucede neste caso.

8. À semelhança do que Tribunal disse no caso *Hutten-Czapska c. Polónia* [GC], n.º 35014/97, sobre um “efeito conjugado” de “normas defeituosas sobre a fixação das rendas” e de “várias restrições aos direitos dos proprietários em matéria de cessação de contratos de arrendamento”, nós entendemos que a impossibilidade de o proprietário denunciar o arrendamento por força da verificação de uma das condições restritivas previstas na lei, quando essa condição se verifica depois de o arrendatário ter habitado o imóvel durante pelo menos vinte anos, e isto de modo automático, sem que os diferentes interesses sejam colocados em perspetiva – ponderados - quebra o “justo equilíbrio” acima referido.

9. O acórdão relembra que, contrariamente ao que sucedia no caso *Hutten-Czapska*, os Requerentes puderam celebrar livremente o contrato de arrendamento em causa, estabelecendo uma renda que negociaram em toda a liberdade com os seus arrendatários, sem qualquer intervenção estatal, e que a limitação em questão já estava em vigor no momento em que os Requerentes celebraram o contrato de arrendamento em questão (Parágrafo 34 do Acórdão).

10. Reconhecemos o peso destes últimos argumentos, mas eles não nos parecem suficientes para concluir que o “justo equilíbrio” a estabelecer entre as exigências do interesse geral e os imperativos dos direitos fundamentais do indivíduo tenha sido observado neste caso.

11. Em particular, mesmo que os Requerentes soubessem no momento da celebração do contrato, que não poderiam denunciar o arrendamento durante os primeiros vinte anos, exceto pelas razões restritivamente indicadas na lei, e que, depois de vinte anos, os arrendatários estariam definitivamente ao abrigo de qualquer denúncia

contratual, parece-nos que as disposições legais pertinentes impõem aos proprietários um ónus desrazoável, e que estes não têm outra opção, se quiserem rentabilizar o seu bem – o que constitui, aliás, uma faculdade inerente ao direito de propriedade – senão de o fazer nos termos extremamente rígidos do regime fixado na lei. Com efeito, a única opção que lhes resta é ou a de arrendar o bem dando um “salto no desconhecido” quanto às possibilidades de o reaverem um dia, ou de renunciar a arrendá-lo.

12. Não se pode, também, negligenciar o facto de que durante todo o tempo de vigência do contrato, cuja renovação automática não podiam impedir, os Requerentes não tiveram nenhuma possibilidade de aumentar a renda mensal que, atualizada nos termos da lei, ascendia, na data da entrada da ação em tribunal (20 de Fevereiro de 2002), a um valor correspondente a €34,91 (trinta e quatro euros e vinte e um cêntimos).

13. O Acórdão toma como exemplo o caso *James* acima referidos no que se refere às “regras absolutas” em matéria de habitação, que o Tribunal já teria reconhecido serem conformes ao artigo 1º do Protocolo n.º 1; ora este exemplo não nos parece pertinente.

14. Com efeito, o caso concreto analisado pelo Tribunal no caso *James* era totalmente diferente da situação que hoje nos ocupa. No caso *James*, tratava-se do resgate obrigatório de certos arrendamentos de longo prazo (*baux emphytéotiques*) de direito britânico. Um enfiteuta, à diferença de um arrendatário ordinário que não goza senão de um direito pessoal, é na realidade titular de um direito real – ainda que temporário – sobre a propriedade.

15. Como se refere no acórdão *James* (suprareferido, § 13), isto é verdadeiro a ponto de “como nem o proprietário sozinho, nem o locatário sozinho podem oferecer a um terceiro a propriedade sem ocupante, os seus direitos conjugados têm um valor inferior àquele que teria a propriedade livre. Se, no entanto, a reversão é vendida ao locatário ocupante, que pode então fundir os dois direitos numa propriedade única, o valor desta excede o valor de investimento de um terceiro que adquirisse a reversão onerada com um arrendamento. Nas operações do mercado livre, vendedor e comprador têm o costume de dividirem entre si, em proporções acordadas entre eles, este valor suplementar, dito “valor de consolidação” (“*merger value*”). Tratava-se, por conseguinte, no acórdão *James*, de uma situação na qual a rigidez da regulamentação aplicável se justificava pela posição particular dos enfiteutas e que, na nossa opinião, não pode ser equiparável a um arrendamento clássico de *civil law* como o que nos ocupa neste caso.

16. Neste sentido, pelas razões expostas, entendemos que houve, no caso, a violação do artigo 1º do Protocolo n.º 1.