

דצמבר 2019 שאלת מספר 1

תובענה לסעד הצהרתי

בפגישה עם לקוחה ששמה מטיילדה בראון ביקשה הלקוחה כי תפעול בשמה לאכיפת הסכם להארכת שכירות. כך סיפרה הלקוחה: "אני גרה בקריית גת ומנהלת חנות ברחוב התבור 3 בבאר שבע.

החנות היא של אבי אברהמי, שאיתו חתמתי הסכם שכירות לשנה ביום 1.7.2020. כמו שאתה יכול לראות בהסכם, דמי השכירות הם 6,000 ש"ח. בהתחלה שילמתי מזומן כל חודש, אבל במאוס 21 אמר לי רואה החשבון שאני חייבת לשלם בהמחאות ולקבל קבלות. כשאמרתי את זה לאבי הוא השיב שאם אני רוצה קבלות אני צריכה לשלם את הפרש המע"מ – העלאה של 17% ! ברור שסירבתי. זה לא מה שהסכמנו! אחרי כמה ימים, בתאריך 25.3.2021, דיברנו בטלפון והוא הציע שעבור העלאת הסכום נאריך את ההסכם בשנתיים.

"לאחר התייעצות עם חברים הסכמתי למרות שהמשמעות הייתה שדמי השכירות עולים בניגוד להסכם שחתמנו. הסכמתי כי שווה לי הביטחון שהחנות שלי עד 30.6.2023 והשכירות לא תעלה. יומיים אחר כך מסרתי לאבי 27 המחאות – כל אחת 7,020 ₪. את ההמחאה של אוקטובר הוא פדה – רואה! הנה אישור מהבנק שהיא נפדתה ביום 1.4.2021. אחר כך ביקשתי ממנו בוואטסאפ לקבל הסכם מתוקן, אבל להפתעתי התגובה שלו הייתה שאני צריכה לפנות את החנות עד 30.6.2021 ולא חתמנו על משהו אחר. עניתי שאני לא מוכנה כי כבר הסכמנו שהשכירות תוארך עד 30.6.2023, וביקשתי שוב לקבל הסכם שכירות מתוקן בכתב, אבל מאז לא שמעתי ממנו. הטלפון שלי נשבר, אז הדפסתי את השיחה איתו כדי שתראה בעצמך שזה מה שהיה.

"אני צריכה שתלך בשבילי לבית משפט ותשיג לי פסק דין שמצהיר שההסכם שעשינו בעל פה תקף ואני יכולה לשכור את החנות עד 30.6.23. אפילו שלא חתמנו על זה. זו לא בעיה שלי שהוא מנסה לרמות את מס הכנסה!"

יש לנסח תובענה למתן סעד הצהרתי שיכריז על תוקפו של הסכם הארכת השכירות. בכתב התביעה יש להתבסס על המקורות המצורפים ועל הידע המושגי שלך במשפטים. על התובענה להפנות אך ורק אל המקורות המצורפים וליישם. יש להניח כי הם משקפים את המצב המשפטי העדכני. אין צורך לנסח את החלק השני של כתב התביעה (תמצית הטענות).

יש לציין את הפרטים העובדתיים הנדרשים לניסוח תקין של כתב התביעה, אולם אין להרבות בכך מעבר למינימום ההכרחי. במקרה שיש לתמוך את התובענה בנספחים או במסמכים אחרים יש לציין זאת, אך אין צורך לנסח את המסמכים עצמם. התובענה מוגבלת לשני עמודים.

מתוך חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973:

1. חוזה נכרת בדרך של הצעה וקיבול לפי הוראות פרק זה.
2. פנייתו של אדם לחברו היא בגדר הצעה, אם היא מעידה על גמירת דעתו של המציע לתקשר עם הניצע בחוזה והיא מסוימת כדי אפשרות לכרות את החוזה בקיבול ההצעה;
3. הקיבול יכול שיהיה במעשה לביצוע החוזה או בהתנהגות אחרת, אם דרכים אלה של קיבול משתמעות מן ההצעה; ← נא להוסיף הבהרה על אבי ונסח המסמך הנקרא
39. בקיום של חוב הנובע מחוזה יש לנהוג בדרך מקובלת ובתום לב.

מתוך חוק בתי המשפט [נוסח משולב], תשמ"ד-1984:

51(א) בית משפט שלום ידון באל: (3) תביעות בדבר חזקה או שימוש במקרקעין או בדבר חלוקתם או חלוקת השימוש בהם, לרבות תביעות הכרוכות בהן שעניינן חזקה או שימוש במיטלטלין, יהיה שוויו של

ההסכם האמור
הוא זמני
שלא נעשה
קבוע.

אבי הציג
אמל"ח הצעה
לאחר מכן
השיבתי כרס
השאל דמי השכירות

תפסד גר
בניין - ניהול
האמינים אף פסד.

סמך
אמל"ח
(9)

מתוך תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018

① 220V

הזמנה לדין

② חזק
מחזק
המבנה

9) סמל מיוחד

הקסכס חס
ה-II מחמר
הארכה אסכס

ה'תש"א ט"ו כסלו
ואל מנצח קהלת

היה נחמד
של הנחמד
אורכר
סלמה
בדיון
הם