

## **דצמבר 2019 שאלה מספר 1**

### **תובענה לסעד הצהרתי**

בפגישה עם לקוחה ששמה מטילדה 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 ;
- 6(א). הקיבול יכול שיהיה במעשה לביצוע החוזה או בהתנהגות אחרת, אם דרכים אלה של קיבול משתמעות מן ההצעה ;
39. בקיום של חיוב 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 במיטלטליו, יהיה שוויו של

נושא התביעה אשר יהיה ; אך בית משפט שלום לא ידון בתביעות בדבר חכירה לדורות ובתביעות אחרות הנוגעות למקרקעין ;

### **מתוך תקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018**

**10.** כתב תביעה יכול כלול בחלקו הראשון את הפרטים האלה בלבד ולפי הסדר המפורט להלן: (1) הערכאה השיפוטית שאליה מוגש כתב התביעה ; (2) שם התובע ומספר זהותו ; (3) שם עורך דינו של התובע אם הוא מיוצג, לרבות מספר רישונו ; (4) מען ופרטי התקשרות של התובע ועורך דינו ; (5) שם הנתבע, ומספר זהותו אם ניתן לבררו ; (6) מען ופרטי התקשרות של הנתבע – אם ניתן לבררו ; (7) אם מי מבעלי הדין הוא פסול דין או קטין, כמשמעותם בחוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות – ציון עובדה זו, או אם מי מבעלי הדין הוא תאגיד – ציון עובדה זו ודרך התאגדותו ; (8) סוג התביעה ונושאה, לפי רשימה שמנהל בתי המשפט יורה ; (9) רשימת כל הסעדים המבוקשים ושווי נושא התובענה, למעט בתובענה לפיצויים בשל נזק גוף ובתובענה שעילתה בחוק פיצויים לנפגעי תאונות דרכים ; (10) סכום אגרת בית המשפט שיש לשלם תוך הפניה לפרט בתוספת לתקנות האגרות שלפיו יש לגבות אגרה ; אם התובע פטור מאגרה, יפנה לתקנה הפוטרת אותו מתשלומה לפי תקנות האגרות ; (11) דבר קיומו של הליך נוסף בבית משפט או בבית דין, בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובע הוא צד לו או היה צד לו ; (13) הזמנת הנתבע לדין ערוכה לפי נוסח טופס 2 שבתוספת הראשונה אלא אם כן מדובר בהמצאה ישירות לעורך דין ;

### **טופס 2 :**

#### **הזמנה לדין**

הואיל ו \_\_\_\_\_ הגיש כתב תביעה זה נגדך, אתה מוזמן להגיש כתב הגנה בתוך שישים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו, ובתביעה שעניינה רשלנות רפואית בתוך מאה ועשרים ימים מיום שהומצאה לך הזמנה כאמור, ולגבי דיון במסלול מהיר – בתוך ארבעים וחמישה ימים מיום שהומצאה לך הזמנה כאמור. לתשומת לבך, אם לא תגיש כתב הגנה אזי לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018, תהיה לתובע הזכות לקבל פסק דין שלא בפניך.

**7. (א)** תובענה תוגש לבית המשפט המצוי במחוז שיפוט של מקום מגוריו או מקום עסקו של הנתבע או במקום המעשה או המחדל שבשלו תובעים ואם היתה התובענה במקרקעין תוגש לבית המשפט שבמחוז שיפוטו הם מצויים ; אם קיים הסכם בין בעלי הדין על מקום השיפוט, תוגש התובענה לבית המשפט שעליו הוסכם.

**ע"ע 11/11 רחל נ' לאה :** "הצדדים היו חתומים על חוזה בכתב אותו האריכו מעת לעת. דרישת הכתב בחוק המקרקעין אין פירושה אסמכתא בכתב להארכת תקופת השכירות, כשהארכה כזו מתקיימת בהסכמה שבעל-פה בין הצדדים לפיה החוזה שבכתב ממשיך לחול על תנאיו".

**רע"א 12/12 גד נ' בנימין :** "תחושת ההגינות, המעוגנת בעקרון תום הלב בחוק החוזים, אינה מאפשרת להכיר בטענה שלא נכרת הסכם מחמת העדר הסכם כתוב במקרקעין, כאשר הטענה עולה בחוסר תום לב או בכוונת רמייה של הצד השני להסכם ואף אם כוונת הרמייה היא כלפי גורם שלישי."