

ת"א _____

בבית משפט השלום בבאר שבע

מטילדה בראון, מס' ת"ז _____
 מרח' _____, באר שבע. טל' _____ פקס _____ דוא"ל _____
 ע"י ב"כ עו"ד _____ מספר רישיון _____
 מרח' _____ טל' _____ פקס _____ דוא"ל _____

התובעת

-נגד-

אבי אברהמי, מס' ת"ז _____
 מרח' _____, באר שבע. טל' _____ פקס _____ דוא"ל _____

הנתבע

כתב תביעה

סוג התביעה ונושאה: תיק אזרחי בסדר דין רגיל, פסק דין הצהרתי

הסעד המבוקש: סעד הצהרתי

אגרת בית משפט: _____

קיומו של הליך נוסף בבית משפט בקשר למסכת עובדתית דומה שהתובעת היא/הייתה צד לו: לא

הזמנה לדין

הואיל והגברת מטילדה בראון הגישה כתב תביעה זה נגדך, אתה מוזמן להגיש כתב הגנה 60 ימים מיום שהומצאה לך הזמנה זו.
לתשומת-ליבך, אם לא תגיש כתב הגנה, אזי, לפי תקנה 130 לתקנות סדר הדין האזרחי, התשע"ט-2018 תהיה לתובעת הזכות לקבל פסק-דין שלא בפניך.

בית המשפט הנכבד מתבקש להצהיר כי הסכם הארכת השכירות (להלן: "**ההסכם הטלפוני**") שנכרת בין התובעת לנתבע (להלן: "**הצדדים**") תקף עד ליום 30.6.2023.

העובדות

1. התובעת, מטילדה בראון, שוכרת חנות ברחוב התבור 3 בבאר שבע מידי הנתבע (להלן: "**החנות**").
2. ביום 1.7.2020 חתמו הצדדים הסכם שכירות לשנה (להלן: הסכם השכירות"). בהתאם להסכם, דמי השכירות הם 6,000 ₪. **הסכם השכירות מצ"ב ומסומן נספח "1"**.
3. בתחילה שילמה התובעת את דמי השכירות במזומן. בחודש מארס 2021 הודיעה התובעת לנתבע כי מהחודש הבא היא תשלם בהמחאות בהתאם להנחיית רואה החשבון שלה, וכי עליה לקבל קבלות.
4. הנתבע הודיע לתובעת כי אם כך עליה לשלם סכום גבוה בכ-17% מהסכום המקורי (גובה המע"מ). התובעת סירבה. ביום 25.3.21 הציע הנתבע בשיחת טלפון כי עבור העלאת הסכום יוארך הסכם השכירות בשנתיים.
5. התובעת התלבטה ולבסוף החליטה להסכים חרף העלאת דמי השכירות בטרם פקיעת הסכם השכירות המקורי, לאור הארכת ההסכם וקיבוע דמי השכירות לשנתיים. יומיים לאחר מכן מסרה התובעת לנתבע 27 המחאות בסך 7020 ₪ כל אחת.

6. ביום 1.4.2021 פדה הנתבע את ההמחאה הראשונה. **העתק אישור פירעון המחאה מצ"ב ומסומן נספח "2"**.
7. התובעת ביקשה מהנתבע באמצעות הודעה ב"וואטסאפ" לקבל הסכם שכירות מתוקן. בתגובה הודיע הנתבע כי עליה לפנות את החנות עד יום 30.6.2021. התובעת השיבה כי לפי ההסכם הטלפוני הסכם השכירות תקף עד ליום 30.6.2023 וביקשה שנית לקבל הסכם מתוקן, אך לא נענתה. **העתק תכתובת "וואטסאפ" מצ"ב מסומן נספח "3"**.

הטענות המשפטיות

8. **ההסכם הטלפוני תקף אף שלא נעשה בכתב** - בהתאם לחוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973 (להלן: "החוק") נכרת הסכם בין הצדדים. הצעתו של הנתבע להאריך את תקופת הסכם השכירות בכפוף להגדלת דמי השכירות היא הצעה לפי סעיף 2 לחוק כי היא כוללת את דמי השכירות ומשך השכירות (יתר הפרטים כבר סוכם בהסכם השכירות) ומשך מסוימת מספיק כדי אפשרות לירות את החוזה בקיבול. משהתובעת קיבלה את ההצעה (באמצעות מסירת ההמחאות בסכום שנקבע בהסכם הטלפוני) לפי סעיף 6(א) לחוק - נכרת הסכם בהתאם לסעיף 1 לחוק.
9. מדובר בהסכם להארכת הסכם קיים ולא בהסכם במקרקעין ולכן לא נדרש הסכם כתוב (ע"א 11/11 רחל נ' לאה). ממילא, ההסכם המקורי נעשה בכתב.
10. **התכחשות הנתבע להסכם סותרת את עקרון תום הלב** - התכחשות הנתבע להסכם הטלפוני סותרת את עקרון תום הלב הקבוע בסעיף 39 לחוק ואף מן הטעם הזה אין להכיר בה.
11. ברע"א 12/12 גד נ' בנימין נקבע כי "תחושת ההגינות, המעוגנת בעקרון תום הלב בחוק החוזים, אינה מאפשרת להכיר בטענה שלא נכרת הסכם מחמת העדר הסכם כתוב, כאשר הטענה עולה בחוסר תום לב או בכוונת רמייה של הצד השני להסכם ואף אם כוונת הרמייה היא כלפי גורם שלישי". **בענייננו** חוסר תום הלב וכוונת הרמייה הם גם כלפי התובעת וגם כלפי רשויות המס. סביר שהנתבע הבין שתשלום השכירות בהמחאות יחשוף אותו בפני רשויות המס ולכן התכחש להסכם הטלפוני.

סיכום

12. לבית משפט זה הסמכות העניינית לפי סעיף 51(3) לחוק בתי המשפט {נוסח משולב}, תשמ"ד-1984, והסמכות המקומית לפי תקנה 7(א) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט-2018. אמנם מדובר בתביעה למתן תוקף להסכם הארכה, אך מהותית מדובר בתביעת שימוש במקרקעין המצויים בבאר שבע.
13. לבית המשפט הנכבד הסמכות העניינית והמקומית לדון בתובענה זו שכן מדובר בתביעת שימוש במקרקעין המצויים בבאר שבע.
14. אשר על כן מתבקש בית המשפט הנכבד להיעתר לכתב התביעה ולהצהיר כמבוקש ברישא שלה. וכן לחייב את הנתבע בהוצאות התובעים ובשכ"ט עו"ד בצירוף מע"מ כדין.

מצ"ב ייפוי כח.

עו"ד _____,
ב"כ התובעת