

**שאלון ניסוח מסמך משפטי - מועד מאי 2015****1. אזרחי- חוזים**

- אנא הכן/הכיני חוזה שכירות פשוט הכולל עד 10 סעיפים לפי הנתונים הבאים :
- ראובן- משכיר ; שמעון- שוכר.
  - הדירה המושכרת היא בת 3 חדרים ברח' התומר 20 בירושלים וידועה גם כגוש 1234 חלקה 56 תת חלקה 7.
  - משך השכירות שנה - מיום 1.5.15 ועד 30.4.16.
  - דמי השכירות 3,000 ₪ לחודש.
  - דמי השכירות משולמים מראש ב-12 המחאות שוות שמועד פרעון כל אחת מהן ב-1 בכל חודש קלנדרי בתקופת השכירות.
  - לשוכר זכות ברירה להאריך את החוזה בשנה אחת נוספת בהודעה מראש של 45 ימים לפני תום תקופת השכירות. תנאי השכירות יישארו זהים.

**2. מינהלי**

שמעון פונה אליך על מנת שתגיש בשמו עתירה מנהלית נגד החלטת ועדה מחוזית לתכנון ובנייה לאישור תוכנית להקמתו של בניין בן 10 קומות בצמוד לבית מגוריו. לדבריו הבניין המתוכנן עתיד לחסום את אור השמש ואת הנוף היפה שנשקף כיום מביתו. זאת ועוד, לטענתו הוועדה המחוזית לא אפשרה לו לטעון את טענותיו בעניין זה בטרם קיבלה את ההחלטה לאישור התכנית, אף שהגיש לה התנגדות כדין.

נסח רק את **הבקשה למתן צו ביניים** אשר תגיש בשמו של שמעון לבית המשפט לעניינים מנהליים, ביחד עם העתירה המנהלית.

**3. סדר דין פלילי**

חקירה נפתחה נגד ראובן בחשד לעבירות של סחר בנשים וגרימה לעזיבת המדינה לשם זנות. במסגרת החקירה נמסרה גרסתן של א' וב', המתלוננות שהגיעו לארץ לבקשת ראובן שמימן הגעתן לארץ ושהייתן בדירה שכורה. בהסתמך על כך קיבלו א' וב' אשרת תייר שאמורה להסתיים בעוד 7 ימים. ראובן פנה אליך על מנת שתייצגו ותבקש גביית עדותן לאלתר.

נסח בקשה שאותה תגיש לבית משפט בשמו של ראובן. בבקשה תפרט את שמות הצדדים, את הסעדים המבוקשים ואת הנימוקים העובדתיים והמשפטיים.

**חוזה שכירות**

שנערך ונחתם בירושלים ביום \_\_\_\_\_

בין: **ראובן, ת"ז** \_\_\_\_\_  
 מרח' \_\_\_\_\_ (להלן: "המשכיר")

ובין: **שמעון, ת"ז** \_\_\_\_\_  
 מרח' \_\_\_\_\_ (להלן: "השוכר")

- הואיל:** והמשכיר הוא בעל הזכויות בדירה בת 3 חדרים, הנמצאת ברחוב התומר 20 בירושלים וידועה גם כגוש 1234 חלקה 56 תת חלקה 7 (בהסכם זה: "הדירה");
- והואיל:** והשוכר לא שילם דמי מפתח בעד השכירות בדירה, ולפיכך ולפי האמור בהסכם זה לא יחולו על השכירות הוראות חוק הגנת הדייר [נוסח משולב], התשל"ב-1972;
- והואיל:** והשוכר רוצה לשכור את הדירה למגורים בשכירות בלתי מוגנת;
- והואיל:** והמשכיר מוכן להשכיר לשוכר את הדירה למגורים בשכירות בלתי מוגנת, הכול בהתאם לתנאי הסכם זה;
- והואיל:** והשוכר בדק את הדירה ומצא אותה במצב טוב ותקין;

**לפיכך הוסכם, הוצהר והותנה בין הצדדים כדלקמן:**

1. האמור ברישה לעיל הוא חלק בלתי נפרד מההסכם.

**תקופת השכירות**

2. המשכיר משכיר בזה לשוכר את הדירה לתקופה של 12 חודשים, מתאריך 1.5.15 ועד לתאריך 30.04.16 (להלן: "תקופת השכירות"). השוכר מתחייב בזה לפנות את הדירה בתום תקופת השכירות.
3. על אף האמור בסעיף 2 לעיל, השוכר רשאי להאריך את תקופת השכירות על-פי שיקול דעתו בשנה אחת נוספת, ולשכור את הדירה עד לתאריך 30.04.17 (להלן: "תקופת השכירות המורחבת"). אם יחפוץ בכך השוכר, יהיה עליו למסור על כך הודעה בכתב למשכיר לא יאוחר מיום 15.03.16.
4. מסר השוכר הודעה למשכיר על רצונו לשכור את הדירה לשנה נוספת, יחולו בתקופת השכירות המורחבת התנאים הקבועים בהסכם זה, ללא שינוי.

**דמי השכירות**

5. דמי השכירות לדירה למשך תקופת השכירות הם בסך 3,000 ₪ לכל חודש.
6. דמי השכירות ישולמו מראש באמצעות הפקדת 12 שיקים עתידיים שמועד פירעונם ב-1 בכל חודש קלנדרי, והם יימסרו למשכיר במעמד החתימה על חוזה זה.

**כללי**

7. נוסף על דמי השכירות השוטפים יישא השוכר בתשלום הארנונה וכן בתשלום ההוצאות עבור צריכת הגז, המים, החשמל, הניקיון, הגינון וועד הבית.
8. השוכר מתחייב לשמור על הדירה ולתקן כל נזק בדירה מיד ועל חשבונו, למעט בלאי סביר.
9. לצורך הבטחת מילוי התחייבויותיו של השוכר על-פי תנאי הסכם זה על השוכר להמציא שני ערבים לשביעות רצון המשכיר אשר יחתמו על כתב ערבות בנוסח המצורף להסכם זה.
10. אם מי מהצדדים להסכם יפר תנאי מתנאי חוזה זה, יהא הצד המקיים זכאי לדרוש את ביטול החוזה בתוך 30 ימים, בהודעה בכתב, וזאת מבלי לגרוע מחובת הצד המפר לפצות את הצד המקיים בשיעור הנזק הממשי שייגרם כתוצאה מההפרה.

**ולראיה באו הצדדים על החתום:**

\_\_\_\_\_ המשכיר  
 \_\_\_\_\_ השוכר

בבית המשפט המחוזי בירושלים  
בשבתו כבית משפט לעניינים מינהליים

עת"מ \_\_\_\_\_

בעניין שבין:

שמעון, ת"ז \_\_\_\_\_  
ע"י ב"כ \_\_\_\_\_

המבקש

- נ ג ד -

הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה  
באמצעות פרקליטות מחוז ירושלים

המשיבה

### בקשה למתן צו ביניים

מוגשת בזאת בקשה למתן צו ביניים, שבה מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על עיכוב כניסתה לתוקף של תכנית להקמתו של בניין בן 10 קומות עד למתן פסק-דין סופי בעתירה המוגשת יחד עם בקשה זו.

#### ואלו נימוקי הבקשה:

1. המבקש הוא אזרח ישראלי המתגורר בירושלים.
2. המשיבה היא הוועדה המחוזית לתכנון ולבנייה בירושלים.
3. ביום 1.4.15 פרסמה המשיבה הודעה בדבר כוונתה לאשר תכנית להקמתו של בניין בן 10 קומות ברח' הדס 5 בירושלים (להלן - "התכנית") צמוד לביתו של המבקש המתגורר ברח' הדס 3 בירושלים. צילום הודעת המשיבה מצורף ומסומן עת/1.
4. ביום 10.4.15 הגיש המבקש התנגדות לתכנית בטענה כי הבניין המתוכנן עתיד לחסום את אור השמש ואת הנוף הנשקף כיום מביתו. ההתנגדות הוגשה כדין ובמועד. צילום הודעת ההתנגדות של המבקש מצורף ומסומן עת/2.
5. ביום 20.4.15 החליטה המשיבה לאשר את התכנית אגב התעלמות מהודעת ההתנגדות שהגיש המבקש ומבלי שניתנה לו הזדמנות לטעון טענותיו בעניין זה. צילום פרוטוקול הישיבה מיום 20.4.15 מצורף ומסומן עת/3.
6. המשיבה בחרה לאשר את התכנית ללא התחשבות בפגיעה המהותית שעלולה להיגרם למבקש עקב אישור התכנית וללא שניתנה לו זכות להשמיע טענותיו טרם אישורה.
7. משכך, הפרה הרשות את חובתה לפעול בסבירות ובמידתיות וכן את חובתה לתת למי שעלול להיפגע מהחלטתה זכות טיעון כדין. על כן, החלטתה דינה להתבטל.
8. בבוא בית המשפט להכריע בבקשה לצו ביניים, עליו לבחון את סיכויי העתירה ואת מאזן הנוחות. בענייננו, סיכוי העתירה גבוהים בשל הפגמים שנפלו בהחלטה. כמו כן, מאזן הנוחות נוטה במובהק לטובת המבקש, שהרי ככל שלא יינתן הצו ייגרם לו נזק בלתי הפיך ויקשה על השבת המצב לקדמותו.
9. על כן מתבקש בית המשפט הנכבד להוציא תחת ידיו צו ביניים שבו יורה למשיבה לעכב את כניסתה לתוקף של התכנית עד למתן פסק דין סופי בעתירה המוגשת יחד עם בקשה זו.
10. בקשה זו נתמכת בתצהירו של המבקש.

\_\_\_\_\_  
עו"ד, \_\_\_\_\_  
ב"כ המבקש

הערה: בתי המשפט החילו חלק מהדרישות למתן סעד זמני בהליך אזרחי גם על בקשה למתן צו ביניים בהליך מינהלי, ובכלל זה בחינת סיכויי העתירה ומאזן הנוחות (בר"ם 6672/09 מילגם נ' עיריית חדרה (לא פורסם)).

בבית המשפט המחוזי בתל-אביב-יפו

ב"ש \_\_\_\_\_

המבקש

ראובן בן שמעון לוי  
 יליד 1972; ת"ז 012345678  
 רח' אבג 4 תל אביב  
 ע"י ב"כ עו"ד אילנית מור

- נ ג ד -

המשיבה

מדינת ישראל  
 באמצעות פרקליטות מחוז מרכז  
 רח' הנרייטה סולד 1 תל-אביב, מיקוד 61330  
 טלפון: 03-6970222; פקס: 03-6959567

**בקשה לגביית עדות מוקדמת לפי סעיף 117(א) לחוק סדר  
 הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982**

בית המשפט הנכבד מתבקש לעשות שימוש בסמכותו לפי סעיף 117(א) לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (להלן: "החוק") לגבות לאלתר את עדותן של א' ו-ב' (להלן: "המתלוננות") שזהותן אסורה לפרסום.

ואלה נימוקי הבקשה:

1. כנגד המבקש נפתחה חקירה בחשד לעבירות של סחר בבני אדם וגרימה לעזיבת המדינה לשם זנות.
2. החקירה נפתחה בעקבות תלונתן של המתלוננות, אזרחיות זרות, שהוזמנו על ידי המבקש להגיע ארצה ומתגוררות בדירה שכורה הממומנת על ידי המבקש.
3. המתלוננות שוהות בארץ מכוחה של אשרת כניסה לתייר, שתוקפה יפקע בעוד שבעה ימים מיום כתיבת בקשה זו.
4. עדותן של המתלוננות חשובה ומהותית לבירור אשמתו של המבקש, ולולא שמיעת עדותן לאלתר קיים יסוד סביר להניח שלא ניתן יהיה לגבות את עדותן במהלך המשפט.
5. המבקש יטען כי בשמיעת עדותן של המתלוננות יוסר החשד מעל ראשו, ויתיתר הצורך בהגשת כתב אישום נגדו.
6. לחלופין יטען המבקש, כי אם בית המשפט הנכבד לא ייעתר לבקשתו ולימים יוגש נגדו כתב אישום, לא יתאפשר למבקש לחקור את המתלוננות בחקירה שכנגד ובכך תיפגע זכותו להליך הוגן ולחשיפת האמת.
7. בהתאם להוראות סעיף 117(א) סיפה לחוק, גביית עדות לאלתר בעניין שבעטיו נפתחה חקירה וטרם הוגש כתב אישום מצויה בסמכותו העניינית של בית משפט השלום או בית המשפט המחוזי.
8. בהתאם להוראות סעיף 117(א) סיפה לחוק, מוסמך בית המשפט להיעתר לבקשה שהוגשה בידי תובע או לבקשת אדם העשוי להיות נאשם בעבירה.
9. החוק אף מגביל את פרק הזמן לגביית עדות מוקדמת בעבירת סחר בבני אדם וקובע כי בית המשפט יחליט בבקשה לא יאוחר משבועיים מיום הגשתה והעדויות תיגבה בתוך חודשיים מיום ההחלטה.
10. לפיכך מתבקש בית המשפט הנכבד להורות על גביית עדותן של המתלוננות לאלתר, בטרם תפוג אשרת התייר שלהן והן תעזובנה את הארץ.

אילנית מור, עו"ד  
 ב"כ המבקש