**ניצחון לתובעת – צו עשה והפסקת שימוש חורג בדירה בבית משותף**

בתיקXXX ייצגנו בעלת דירה ברחוב שושנת הכרמל 28 בחיפה, שהייתה נתונה לפגיעה מתמשכת בזכויותיה ובאיכות חייה מצד שכנים בקומת הקרקע. מדובר היה בסכסוך מורכב, שנגע גם לרכוש המשותף וגם לשימוש חורג בדירה.

**מה קרה בפועל?**  
הנתבעים, בעלי משרד חקירות פרטיות, ביצעו שורה של פעולות ללא קבלת אישור מהדיירים:

* סיפחו לעצמם חלק מהחצר המשותפת, ריצפו אותה, התקינו חלון ודלת יציאה, ותיחמו את השטח לשימושם הבלעדי.
* התקינו מנוע מזגן על קיר הדירה של מרשתנו – לא קיר משותף – תוך גרימת רעש ורעידות.
* הפעילו משרד חקירות מתוך דירתם, המיועדת למגורים בלבד, מה שיצר תנועה חריגה, רעש ומטרדים נוספים.

**האתגר המשפטי**  
הנתבעים טענו כי לא מדובר בפלישה, שהעבודות שיפרו את מצב הרכוש המשותף, וכי פעילות המשרד מותרת ואף אושרה בעירייה. בנוסף, הם ניסו להסיט את הדיון עם טענות על "עבר תביעות" של מרשתנו.

**האסטרטגיה שלנו**

* הצגנו תשריט הבית המשותף המוכיח שאין הצמדות של חצרות או פטיו לדירות.
* הבאנו חוות דעת אקוסטית שקבעה כי המזגן אכן גורם לרעש חודר לדירת מרשתנו.
* הוכחנו כי אין היתר לשימוש חורג לצורכי משרד, וכי פעילותו מפרה את ייעוד הדירה ופוגעת בדיירים.
* הצגנו צילומים ותיעוד של השטח שסופח, כולל גידור, שתילות ותיחום בפועל.
* הדגשנו את היעדר ההסכמה מצד כלל הדיירים לשינויים.

**פסק הדין**  
המפקחת קיבלה את עמדתנו במלואה והורתה על:

1. **פירוק החצר המרוצפת** והחזרת המצב לקדמותו, כולל פינוי פסולת וחומרי בנייה.
2. **הסרת מנוע המזגן** מקיר דירת מרשתנו בתוך 60 יום.
3. **הפסקת פעילות המשרד** לאלתר, עד לקבלת היתר מתאים לשימוש חורג (שככל הנראה לא יאושר).
4. חיוב הנתבעים בהוצאות משפט בסך 28,000 ₪.

**התוצאה**  
החצר המשותפת הוחזרה לשימוש כל הדיירים, המטרד האקוסטי ממנוע המזגן פסק, ופעילות המשרד נפסקה – מה שהחזיר למרשתנו את השקט ואת איכות החיים לה הייתה רגילה.

**הלקח מהמקרה**  
במקרים של פגיעה ברכוש המשותף או שימוש חורג בנכס – לא חייבים להשלים עם המצב. בעזרת ייצוג משפטי ממוקד, ניתן לאכוף את החוק ולהחזיר את המצב לקדמותו, גם מול התנגדות עיקשת של הצד השני.

**תיק XXXX– הצלחה בהגנה על זכויות קניין של חנייה בבית משותף**

במרכז התיק עמד סכסוך מורכב בין שתי משפחות בבניין קטן של שישה דיירים בעיר חוף הכרמל. מרשתנו, בעלת דירה בקומה העליונה, פנתה אלינו לאחר ששכניה החדשים בקומת הקרקע הציבו מחסום ושערים בשטח המשותף, באופן שמנע ממנה גישה חופשית לחניה ולשביל הגישה לבניין.

**האתגר**  
הנתבעים טענו כי מדובר בשיפוץ לגיטימי וכי השערים נועדו לשדרוג מראה הבניין ולשמירה על ביטחונו. לטענתם, הם אף הציעו לשכנה גישה חופשית, והיא זו שסירבה לקבל שלט לשער החשמלי.

**האסטרטגיה שלנו**

* הצגנו תשריט הבית המשותף והוכחנו כי השטחים שבהם הותקנו השערים והמחסומים הם חלק בלתי נפרד מהרכוש המשותף, ללא הצמדות.
* הבאנו עותק מפסק דין קודם בין בעלי הדירה לשעבר לבין מרשתנו, שבו נקבע במפורש כי אין להציב חסימות בשטח המשותף – והדגשנו שהנתבעים ידעו על כך בעת רכישת הדירה.
* הצגנו תמונות וסרטונים עדכניים הממחישים את החסימות בפועל והפגיעה בשימוש היומיומי של מרשתנו.
* הוכחנו כי לא ניתן כל היתר בנייה או החלטת ועד בית להתקנת המחסום והשער הנוסף.

**פסק הדין**  
המפקחת קיבלה את עמדתנו והורתה על:

1. **הסרת המחסום החשמלי** משביל הגישה.
2. **הריסת השער הנוסף** שנפתח לשטח המוצמד לדירת מרשתנו.
3. **איסור הצבת חפצים או חסימות** ברחבת התמרון המשותפת.
4. חיוב הנתבעים בהוצאות משפט ובשכר טרחת עו"ד.

**התוצאה**  
הגישה לחניה ולשביל הבניין הוחזרה למצב חופשי ונגיש, והוסרה כל מגבלה שהפריעה לשגרת החיים של מרשתנו.

**המסר מהמקרה**  
גם כשמדובר בשינויים "קוסמטיים" לכאורה, אסור לאפשר פגיעה בזכויות ברכוש המשותף. בעזרת ייצוג משפטי ממוקד, ניתן לאכוף את הדין ולהחזיר את המצב לקדמותו.

**סיפור הצלחה – משרדנו הביא לניצחון משמעותי בתביעה כספית**  
**מספר תיק:** XXX-175XXX  
**סוג תביעה:** כספית  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
התובעת, נציגות בית משותף ברחוב הרצל בעיר, הגישה תביעה נגד מספר בעלי דירות בבניין, לאחר שנגרמו נזקים חמורים לקירות החיצוניים עקב חדירת מים ממושכת. לאחר דיונים ממושכים ושתי אסיפות דיירים, התקבלה בשנת 2021 החלטה לשפץ את הבניין, אך נתגלעו מחלוקות בין הדיירים – האם לשפץ את כל הבניין או חלק ממנו בלבד. שני בעלי דירות התנגדו לכל עבודות השיפוץ וסירבו לשתף פעולה.

הוויכוחים נמשכו חודשים ארוכים, מה שגרם לקבלן הראשוני לסגת מהצעתו. לבסוף, נציגות הבניין בחרה בקבלן שנתן הצעה של 112,000 ₪. נערכה אסיפה נוספת ב-8.11.21, אך לא הושגה הסכמה. למרות זאת, השיפוץ בוצע בחלק מהבניין, כאשר רוב הדיירים שילמו את חלקם – למעט שניים.

**עמדת ההגנה:**  
הנתבעים טענו כי התובעים לא היו הנציגות הנבחרת באופן תקין, וכי ההחלטות התקבלו ללא מנדט מהדיירים. עוד נטען כי חוות דעת מקצועית מוקדמת קבעה שניתן לבצע תיקון נקודתי בעלות של 19,000 ₪ בלבד, אך התובעים הסתירו אותה והציגו חוות דעת יקרות יותר, כדי להצדיק שיפוץ נרחב.

**בקשות ביניים:**  
אחת הנתבעות ביקשה סילוק התביעה על הסף בטענה כי מכרה את דירתה טרם העבודות. בית המשפט דחה את הבקשה לאחר שקבע שהעברת הבעלות בוצעה במהלך התקופה הרלוונטית, ולכן יש לברר את האחריות לגופה.

**פסק הדין:**  
לאחר חקירות עדים, הצגת פרוטוקולים, והצלבת מסמכים, בית המשפט קיבל את עמדת משרדנו באופן כמעט מלא. נקבע כי אכן התקיימה נציגות כדין, כי השיפוץ בוצע לטובת כלל הדיירים, וכי הנתבעים שלא שילמו – חייבים במלוא חלקם, בצירוף הוצאות ושכ"ט עו"ד.

**התוצאה:**  
הלקוח שלנו זכה בפסק דין המחייב את הנתבעים לשלם את מלוא החוב, ריבית והצמדה, וכן הוצאות משפט בסכום ניכר.  
מדובר בהישג משפטי משמעותי, שנבע מניהול קפדני של ההליך, חשיפת סתירות בגרסת ההגנה, והצגת תשתית ראייתית ברורה.

**סיפור הצלחה – משרדנו השיג צו מניעה קבוע שאסר על חניה בשטח משותף**  
**מספר תיקXXX**  
**סוג תביעה:** צו מניעה קבוע האוסר על חנייה  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג את בעליה של דירה מספר 5 בבית משותף ברחוב הדקל 14 בנתניה. ללקוח שתי חניות פרטיות תת־קרקעיות הרשומות בטאבו, הנמצאות בקצה שורת החניות. בשל מיקום החניות, התמרון אליהן דורש מעבר פנוי ורחב במיוחד.  
הנתבעת, בעלת דירה אחרת בבניין, החלה להחנות את רכבה באופן קבוע בשטח המוגדר כרכוש משותף הצמוד לחניות הלקוח. חניה זו חסמה את המעבר והפכה את השימוש בחניות הלקוח לכמעט בלתי אפשרי.

לאחר מספר פניות ישירות וידידותיות מהלקוח, בהן ביקש מהנתבעת לחדול ממעשיה, נענה בהתעלמות מוחלטת. הנתבעת המשיכה להחנות באותו שטח בשעות אחר הצהריים, בסופי שבוע ובחגים. מצב זה גרם לעימותים חוזרים ונשנים בין הצדדים.

**ההליך המשפטי:**  
משרדנו הגיש תביעה לצו מניעה קבוע שיאסור על הנתבעת להחנות בשטח המשותף הסמוך לחניות הלקוח, בצירוף בקשה להוצאות משפט.  
הנתבעת טענה להגנה כי מדובר בשטח משותף שכל הדיירים רשאים להשתמש בו, ואף ניסתה לטעון כי החניה בוצעה בהסכמת הלקוח. היא אף הגישה תביעה שכנגד בטענה כי הלקוח הוא זה שמנסה "להשתלט" על השטח.

**ניהול ההליך:**  
במהלך הדיונים, משרדנו הציג תצלומים, תשריטי רישום בטאבו וחוות דעת מקצועית שהוכיחה חד־משמעית כי חניית הנתבעת חוסמת את גישת הלקוח לחניותיו באופן קבוע.  
בנוסף, הראינו כי טענות ההסכמה אינן מגובות בראיות, וכי הנתבעת מעולם לא קיבלה רשות בכתב או בעל פה להשתמש בשטח באופן שמונע גישה מלאה לחניות הלקוח.  
בית המשפט קיבל את עמדתנו כי אף אם מדובר בשטח משותף, שימוש קבוע בו באופן שחוסם חניה פרטית מהווה פגיעה בזכות קניינית ודורש הפסקה מיידית.

**פסק הדין:**  
בית המשפט נעתר לבקשתנו במלואה:

* ניתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעת להחנות בשטח המשותף הצמוד לחניות הלקוח.
* נפסקו הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד לטובת הלקוח בסכום משמעותי.
* התביעה שכנגד נדחתה במלואה.

**התוצאה:**  
הלקוח חזר להשתמש בחניותיו ללא הפרעה, ונמנעו ממנו עימותים נוספים עם השכנים.  
ההצלחה נבעה מאיסוף ראיות מדויק, הצגת מסמכים משפטיים ברורים, וחקר עדים שהראה את הסתירות בגרסת ההגנה.

**סיפור הצלחה – משרדנו הבטיח קידום פרויקט פינוי-בינוי חרף התנגדות דיירים בודדים**  
**סוג תביעה:** הצהרתית בעניין התחדשות עירונית (תמ"א 38)  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג קבוצת בעלי דירות בבניין ישן ברחוב האורן 12 ברמת גן. כל בעלי הדירות, למעט שתי בעלות דירה אחת, חתמו על הסכם להריסת הבניין ובנייתו מחדש במסגרת תמ"א 38/2, בפרויקט שזכה כבר בהיתר בנייה.  
הנתבעות סירבו לחתום על מסמכי הליווי הפיננסי הנדרשים לפרויקט, ובכך עצרו את התקדמותו חודשים ארוכים, למרות שההסכם עם היזם כבר נחתם על ידי יתר הדיירים.

**האתגר המשפטי:**  
הנתבעות טענו שההסכם עם היזם מפלה אותן לרעה, במיוחד בנוגע לשימוש עתידי בגג, ולפיכך הן דרשו הטבות נוספות כתנאי לחתימתן. הן אף העלו טענות לגבי גודל מחסנים וחניות, וטענו כי היזם הנוכחי "ירש" את ההסכם מיזם קודם שהפר התחייבויות, ולכן עליו לתקן את כל הליקויים מהעבר בטרם יתקדם.

**הפעולות שביצענו:**

* ניתחנו את ההסכם המקורי ואת נספחיו, והצגנו לבית המשפט כי כל בעלי הדירות, לרבות הנתבעות, קיבלו תמורות זהות ושוות ערך.
* הוכחנו כי סוגיית הגג מוסדרת במפורש כרכוש משותף, בהתאם לחוק המקרקעין ולהסכמות הכתובות.
* הצגנו תיעוד מקיף של ניסיונות היזם והדיירים להגיע להסכמות עם הנתבעות, כולל הצעות פשרה נדיבות שנדחו על ידן.
* הדגשנו את הנזק המצטבר לכלל הדיירים ולעיר כולה מעיכוב הפרויקט, במיוחד לאור העובדה שמדובר בבניין ישן שאינו עומד בתקני בטיחות.

**פסק הדין:**  
בית המשפט קיבל את עמדת משרדנו במלואה:

* הוצהר כי ליזם יש זכות לבצע את הפרויקט בהתאם להיתר הבנייה.
* ניתן צו עשה המאפשר ליזם לחתום על מסמכי הליווי בשם הנתבעות, באמצעות ייפוי כוח מטעם בית המשפט.
* נפסקו הוצאות משפט משמעותיות לטובת לקוחותינו.

**התוצאה:**  
הפרויקט, שעמד על סף ביטול, חזר למסלולו וצפוי לצאת לדרך תוך חודשים ספורים.  
לקוחותינו שמרו על הזכויות המלאות שלהם, קיבלו ודאות משפטית, והבטיחו את קידום ההתחדשות העירונית בבניינם — וכל זאת ללא כניעה ללחצים פסולים של מתנגדים בודדים.

**סיפור הצלחה – משרדנו הבטיח פיצוי מלא לנציגות בית משותף בגין נזקי הצפה**  
**סוג תביעה:** כספית  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג את נציגות הדיירים בבניין מגורים בן 12 דירות ברחוב הזית 7 בנתניה. בבניין קיימת מעלית יחידה, המשמשת את כל הדיירים, וכניסת הבניין משמשת גם כחדר לובי מרכזי.  
במהלך חודשי החורף אירעה הצפה חמורה שמקורה בדירה בקומה הרביעית, שבבעלות אחת הנתבעות. כתוצאה מכך, חדרו מים אל פיר המעלית ואל הלובי, המעלית הושבתה למשך מספר שבועות ונגרמו נזקים משמעותיים לרכוש המשותף.

**האתגר המשפטי:**  
הנתבעת ניסתה לטעון כי האחריות המלאה לנזק מוטלת על שוכר הדירה, שביצע התקנה רשלנית של מערכת השקיה במרפסת. היא הוסיפה כי מדובר בתביעה נזיקית כספית שאינה בסמכות המפקח על הבתים המשותפים. בנוסף, הנתבעת טענה כי כבר שילמה חלק מהנזק על חשבונה, ולכן אין מקום לחייבה שוב.

**הפעולות שביצענו:**

* הוכחנו באמצעות דו"ח שמאי מטעם הנציגות כי הנזק נגרם ישירות מהצפה שמקורה במרפסת הדירה, ולבעלת הדירה קיימת אחריות שילוחית לנזקי השוכר.
* הצגנו חוות דעת נוספת שהראתה כי הנזק למעלית חורג בהרבה מהסכום ששילמה הנתבעת, וכי לא בוצע כיסוי מלא של ההוצאות.
* הבהרנו לבית המשפט כי הסכסוך נובע מפגיעה ברכוש המשותף, ולכן סמכות הדיון נתונה למפקח.
* סתרנו את טענת הכפילות הכספית בכך שהצגנו חישוב מפורט של סכומי הנזק והסכומים ששולמו בפועל.

**פסק הדין:**  
בית המשפט קיבל את מלוא טענות משרדנו:

* הנתבעת חויבה לשלם לנציגות את מלוא יתרת הנזק, בצירוף הצמדה וריבית.
* נקבע כי האחריות לנזקי השוכר רובצת גם על הבעלים, ואינה ניתנת ל"העברה" באמצעות טענות חוזיות מול השוכר.
* נפסקו הוצאות משפט ושכ"ט עו"ד לטובת נציגות הבניין.

**התוצאה:**  
הנציגות קיבלה את מלוא הסכום שנדרש לכיסוי נזקי המעלית והשבת המצב לקדמותו. הבניין חזר לפעול כסדרו, והלקוחות שלנו שמחו לראות כי משרדנו לא נכנע לטענות התחמקות או ניסיונות "גלגול אחריות" — והצליח להביא לפתרון מהיר והוגן.

**סיפור הצלחה – משרדנו השיג צו לסילוק יד והשבת מצב לקדמותו ברכוש משותף**  
**סוג תביעה:** צו עשה – סילוק יד  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג בעל דירה בבניין משותף ברחוב הגפן 8 בנהריה. הבניין, הרשום כבית משותף, מורכב משני אגפים – האחד בן 5 דירות והשני בן 3 דירות.  
הנתבע, בעל דירה באגף האחורי, החל לבצע שורה של עבודות בנייה וסיפוח בשטח המוגדר כרכוש משותף: הקמת קירות בטון, גידור, ריצוף, בניית דק עץ, התקנת מדרגות גישה ופריצת פתחים בקירות החיצוניים, תוך שינוי חזיתות המבנה. בנוסף, הוצבה פסולת בנייה בסמוך לחדר המדרגות, מה שהפריע לדיירים וליווה את השיפוץ בחיכוכים מתמשכים.

**האתגר המשפטי:**  
הנתבע טען כי ביצע את העבודות בהסכמה שבשתיקה מצד התובע ושאר הדיירים, ואף ניסה להציג את העיכוב בהגשת התביעה כשיהוי המעיד על הסכמה. בנוסף, הנתבע טען כי גם התובע ושכנים נוספים ביצעו בעבר שינויים ותוספות ברכוש המשותף, ולכן מדובר ב"אכיפה בררנית".

**הפעולות שביצענו:**

* הצגנו לבית המשפט תיעוד מצולם המראה כי העבודות שביצע הנתבע חרגו באופן מהותי מגבולות דירתו וחסמו שימוש חופשי ברכוש המשותף.
* הוכחנו כי לא ניתנה לנתבע הסכמה בכתב או בעל פה, וכי עצם השיהוי בהגשת התביעה נבע מניסיונות כנים לפתור את המחלוקת בדרכי שלום.
* הצגנו את תקנון הבית המוסכם, הקובע במפורש איסור על ביצוע עבודות בנייה או גידור ברכוש המשותף ללא הסכמת כלל בעלי הדירות.
* סתרנו את טענות "אכיפה בררנית" באמצעות הבהרה משפטית שמדובר במבנה של רכוש משותף שונה, כאשר העבודות שביצע הנתבע היו פולשניות ובלתי הפיכות בהיקף חריג.

**פסק הדין:**  
בית המשפט קיבל את עמדת משרדנו והורה:

* לנתבע להרוס את כל תוספות הבנייה שביצע ברכוש המשותף.
* להשיב את המצב לקדמותו בתוך פרק זמן מוגדר.
* לשאת במלוא הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד של לקוחותינו.

**התוצאה:**  
השטח המשותף הושב לשימוש כלל הדיירים, החזיתות חזרו למראן המקורי, והופסקו ניסיונות הנתבע להמשיך בבנייה.  
משרדנו הצליח לאכוף את הוראות התקנון ולהגן על זכויות לקוחותינו, תוך שמירה על עקרון השוויון בין בעלי הדירות ומניעת פגיעה מתמשכת בערך הנכס המשותף.

**סיפור הצלחה – משרדנו עצר ניסיון לבנייה בלתי חוקית והחזיר את הרכוש המשותף לשימוש כלל הדיירים**  
**סוג תביעה:** משולבת – צו מניעה, צו עשה ופיצוי כספי  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג שלושה בעלי דירות בבניין משותף ברחוב האשלים 14 בנהריה. הבניין כולל חמש דירות ומוקף גינה מטופחת המשמשת כרכוש משותף לכלל הדיירים.  
אחת השכנות החלה לבנות ממ"ד בשטח הגינה, תוך עקירת צמחייה, הריסת גדר חיה, ופגיעה בעץ פרי ותיק. בנוסף, היא פתחה פתח חיצוני מהסלון שלה אל הגינה המשותפת ובנתה מדרגות גישה, ללא כל היתר או הסכמה בכתב מהדיירים.

**האתגר המשפטי:**  
הנתבעת טענה כי הבנייה נועדה לשפר את בטיחותה עקב היעדר ממ"ד בבניין, וכי הסתמכה על "חוסר התנגדות" של חלק מהשכנים. היא ניסתה להצדיק את ההשתלטות על הרכוש המשותף בכך שגם דיירים אחרים הרחיבו את דירותיהם בעבר, ואף העלתה טענות בריאותיות ואישיות כדי למנוע את צווי המניעה.

**הפעולות שביצענו:**

* הצגנו תצלומים ותשריטים המוכיחים את הפגיעה הישירה ברכוש המשותף ואת שינוי המצב הפיזי של הגינה.
* הוכחנו כי לא ניתנה לנתבעת כל הסכמה, לא בכתב ולא בעל פה, וכי היא פעלה ללא היתר בנייה מהרשות המקומית.
* סתרנו את טענותיה בדבר "זכויות עבר" של שכנים אחרים, באמצעות הבחנה בין שימושים זמניים לבין עבודות בנייה קבועות המשנות את המבנה והחזות החיצונית.
* הבהרנו כי גם ממ"ד, ככל שהוא נדרש, חייב לעמוד בדרישות החוק ולא ניתן להקים אותו על רכוש משותף ללא הסכמה ורישוי תקף.

**פסק הדין:**  
בית המשפט קיבל את מלוא טענות משרדנו והורה:

* על הנתבעת להפסיק לאלתר את כל עבודות הבנייה בשטח המשותף.
* להרוס את הממ"ד הבלתי חוקי, המדרגות והפתח שנפרץ, ולהחזיר את המצב לקדמותו.
* לפצות את לקוחותינו בסכום כספי בגין הנזקים שנגרמו לגינה ולצמחייה.
* לשאת במלוא הוצאות המשפט ושכ"ט עו"ד.

**התוצאה:**  
הגינה הוחזרה לשימוש כלל הדיירים, הפגיעה החזותית והפיזית במבנה תוקנה, ונקבעה הלכה ברורה כי גם עבודות "מטעמי בטיחות" מחייבות הליך חוקי והסכמה כנדרש.  
לקוחותינו זכו לשקט נפשי ולשמירה על זכויותיהם הקנייניות, תוך עמידה איתנה של משרדנו מול ניסיונות התחמקות והצגת מצגי שווא מצד הנתבעת.

**סיפור הצלחה – משרדנו הבטיח סעד מלא ללקוחות שסבלו מרטיבויות קשות**  
**סוג תביעה:** צו עשה לתיקון ליקויי רטיבות ופיצוי כספי  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג זוג בעלי דירה בבניין משותף ברחוב נוגה בחיפה, שסבלו במשך שנים מחדירת מים ורטיבות קשה שמקורה בדירה שמעליהם.  
הבעיה החלה לאחר שיפוץ מקיף שביצעו השכנים בקומה העליונה, אשר גרם לנזקים בתקרת דירת לקוחותינו, במרפסת ובקירות הפנימיים. לאורך שלושה חורפים הוגברו מוקדי הרטיבות עד כדי טפטוף מים ממשי, שהפך את המגורים למטרד בלתי נסבל.

**האתגר המשפטי:**  
למרות חוות דעת מומחה שמונתה בתיק קודם, השכנים בחרו לבצע תיקונים חלקיים בלבד, מבלי לעמוד במפרט המלא שנדרש כדי לפתור את הבעיה. ניסיונות לקבוע לוחות זמנים מוסכמים לתיקון לא צלחו, והנזקים הלכו והחמירו.  
לקוחותינו פנו שוב ושוב בבקשות להסדיר את העניין, אך נתקלו בסירוב ובדחיות בלתי מוצדקות מצד השכנים.

**הפעולות שביצענו:**

* הגשנו תביעה מקיפה שכללה דרישה לצו עשה לתיקון הליקויים בהתאם לתקן הישראלי, פיצוי בגין הנזקים שנגרמו לדירת הלקוחות, ומינוי מומחה מטעם בית המשפט שיקבע את מקור הרטיבות ואת מפרט התיקון הנדרש.
* כללנו בתביעה סעדים נוספים שנועדו להבטיח שהבעיה לא תחזור: קביעת גודל השטחים בגג המשותף והגג הצמוד לשכנים, הסדרת הגישה לגג באמצעות מפתח, ואיטום מלא של הגג הצמוד.
* הצגנו לבית המשפט ראיות מצולמות, דוחות בדיקות הצפה, ותיעוד התכתבויות המוכיח את הסחבת הבלתי מוצדקת של הנתבעים.

**פסק הדין:**  
בית המשפט קיבל את עמדת משרדנו כמעט במלואה:

* מונה מומחה ניטרלי לקביעת מקור הבעיה ולפיקוח על ביצוע התיקונים.
* ניתן צו עשה המחייב את השכנים לתקן את האיטום במרפסת ובגג הצמוד, בהרמת הריצוף ובביצוע עבודות יסודיות.
* נקבע לוח זמנים לביצוע העבודות, עם הוראה מפורשת לשיתוף פעולה מלא עם לקוחותינו.
* נפסקו הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד משמעותיים לטובת לקוחותינו.

**התוצאה:**  
הלקוחות שלנו זכו לא רק לתיקון יסודי של הנזקים, אלא גם להסדרה מלאה של הגישה לגג ולשמירה על זכויותיהם ברכוש המשותף.  
הניהול האסטרטגי של משרדנו הבטיח שלא יהיה עוד מקום לדחיות ולתירוצים — הבעיה טופלה מהשורש, ונמנעה פגיעה נוספת באיכות חיי לקוחותינו.

**סיפור הצלחה – משרדנו הבטיח גביית חוב מלא מדייר שסירב לשלם עבור שיפוץ הבניין**  
**סוג תביעה:** כספית – השתתפות בהוצאות שיפוץ  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג את נציגות הבית המשותף ברחוב קרן היסוד בחיפה, בניין מגורים ותיק המורכב ממספר דירות, שנזקק לשיפוץ מקיף לצורך שמירה על ערך הנכס ובטיחותו.  
באסיפת בעלי דירות התקבלה ברוב הדרוש החלטה לבצע את השיפוץ, ולצורך הפיקוח נשכרו שירותי מפקח חיצוני. עם תחילת ביצוע העבודות, כל בעלי הדירות שילמו את חלקם בהוצאות – למעט דייר אחד שסירב להשתתף בעלות, חרף פניות חוזרות ונשנות והתראות בכתב.

**האתגר המשפטי:**  
הנתבע העלה שורה ארוכה של טענות הגנה, לרבות טענות על עבודות שלא בוצעו, שימוש בכספי ועד הבית לעבודות פרטיות, והיעדר הליך מסודר של בחירת הקבלן. הוא ניסה לטעון שהחלטת האסיפה אינה מחייבת אותו, ושחלק מהעבודות כלל לא היו נחוצות.

**הפעולות שביצענו:**

* הצגנו לבית המשפט את פרוטוקול האסיפה, חתום ומגובה במסמכים, המוכיח כי ההחלטה התקבלה כדין ובאישור רוב בעלי הדירות.
* הוכחנו באמצעות חשבוניות, צילומים ודוחות פיקוח שהעבודות בוצעו בפועל, בהתאם להסכם עם הקבלן, לרבות עבודות תחזוקה חיוניות לשמירה על הרכוש המשותף.
* הדגשנו את ההלכה המשפטית הקובעת כי החלטת אסיפת בעלי דירות מחייבת גם את המתנגדים, כל עוד התקבלה כדין.
* סתרנו את טענות "עבודות פרטיות" באמצעות תיעוד המראה שכל העבודות בוצעו בשטחים משותפים ולצרכי כלל הדיירים.

**פסק הדין:**  
בית המשפט קיבל את עמדת משרדנו במלואה:

* חויב הנתבע לשלם לנציגות את מלוא החוב עבור השיפוץ, בצירוף הצמדה וריבית.
* נפסקו לטובת לקוחותינו הוצאות משפט ושכר טרחת עו"ד משמעותיים.
* נדחו כל טענות ההגנה של הנתבע, תוך קביעה כי מדובר בסירוב בלתי מוצדק לתשלום המוטל על כלל בעלי הדירות.

**התוצאה:**  
הנציגות קיבלה את מלוא הכספים שנדרשו לכיסוי עלות השיפוץ, ללא פגיעה בקופת הוועד או בחשבון הבנק המיועד לתחזוקת הבניין.  
ההצלחה הושגה בזכות ניהול משפטי קפדני, הצגת ראיות חד-משמעיות, והעמדה איתנה על זכויות הרוב בבניין המשותף.

**סיפור הצלחה – משרדנו הבטיח גביית חוב ועד בית מבעלי דירה סרבני תשלום**  
**סוג תביעה:** כספית – חוב מיסי ועד בית  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג את חברת הניהול והאחזקה של מתחם יוקרתי בחיפה, הכולל שני בנייני מגורים בפרויקט "אחד העם". הנתבעים הם בעלי דירה בקומה גבוהה, שאינם מתגוררים במתחם, אך מחויבים על פי הסכם הניהול בתשלום חודשי קבוע למימון הוצאות האחזקה והשירותים המשותפים.

**הבעיה:**  
למשך חצי שנה רצופה, הנתבעים חדלו לשלם את מיסי ועד הבית, חרף פניות רבות, מכתבי התראה ותזכורות רשמיות. מדובר לא בפעם הראשונה שהם נמנעו מתשלום — בעבר אף נאלצה החברה לפתוח נגדם הליך דומה.

**הפעולות שביצענו:**

* הגשנו תביעה כספית המבוססת על הסכם הניהול, כרטסת הנהלת חשבונות וחשבוניות שלא שולמו.
* צירפנו לתביעה את מלוא ההתראות שנשלחו לנתבעים, כהוכחה להתעלמות עקבית מצידם.
* כללנו בתביעה דרישה לריבית מוסכמת בשיעור 8% לשנה, כפי שנקבע בהסכם.
* הגשנו בקשה למתן פסק דין בהיעדר הגנה, לאחר שהנתבעים לא טרחו להגיש כתב הגנה במועד.

**פסק הדין:**  
בית המשפט קיבל את בקשתנו במלואה:

* חויבו הנתבעים לשלם את מלוא החוב עבור חודשי האחזקה שלא שולמו.
* נפסקו לטובת החברה ריבית שנתית בשיעור המוסכם, הוצאות משפט מלאות ושכר טרחת עו"ד.

**התוצאה:**  
החברה קיבלה פסק דין ברור וחד-משמעי המאפשר לגבות את הכסף במהירות, כולל את הריבית וההוצאות, ובכך נשלח מסר ברור לשאר בעלי הדירות כי אי-תשלום אינו אופציה.  
הניהול המדויק והמהיר של משרדנו הבטיח שההליך יסתיים ללא דיון מיותר ובתוצאה מקסימלית ללקוחה.

**סיפור הצלחה – משרדנו עצר בנייה לא חוקית ושמר על זכויות הדיירים ברכוש המשותף**  
**סוג תביעה:** צו לא תעשה – מניעת עבודות בנייה  
**עו"ד מטפל:** צבי אשכנזי

**רקע:**  
משרדנו ייצג קבוצת בעלי דירות בבניין משותף ברחוב איינשטיין בחיפה, שנחשפו לתכנית רחבת היקף של בעלי דירות באגף האחורי לבצע עבודות בנייה ברכוש המשותף – כולל התקנת מעלית, חפירת פיר, בניית שביל תת-קרקעי ומבנה מעבר.  
הפרויקט נועד לשרת בעיקר את דיירי המבנה האחורי, תוך השתלטות על חלקים ניכרים מהחצר המשותפת ופגיעה בזכויות לקוחותינו, מבלי שהתקבלה הסכמת כלל בעלי הדירות כנדרש בחוק.

**האתגר המשפטי:**  
הנתבעים טענו שהעבודות חוקיות, נתמכות באישורי העירייה, ושהן מיועדות לשיפור הנגישות בלבד. הם ניסו להציג את התנגדות לקוחותינו כ"חסרת תום לב" ולהסתמך על רוב חלקי של בעלי דירות, במקום על ההסכמה המלאה שנדרשת לשינויים מהותיים ברכוש משותף.

**הפעולות שביצענו:**

* הגשנו בקשה לצו מניעה מיידי, שנתקבלה, אשר עצר לחלוטין את תחילת העבודות.
* הצגנו לבית המשפט את הוראות חוק המקרקעין וההלכות הקובעות כי שינויים מהותיים ברכוש המשותף מחייבים הסכמה מלאה של כל בעלי הדירות, ללא יוצא מן הכלל.
* הדגשנו כי קיימת חלופה הנדסית מאושרת על ידי העירייה, שאינה פוגעת בזכויות לקוחותינו – חלופה שהנתבעים דחו ללא נימוק ענייני.
* הצגנו חוות דעת תכנונית שהראתה את היקף ההשתלטות על השטח המשותף והפגיעה הפיזית והחזותית במבנה.

**פסק הדין:**  
בית המשפט קיבל את עמדת משרדנו וקבע:

* צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעים לבצע את העבודות במתכונת שתוכננה.
* קביעה מפורשת כי לא ניתן לבצע שינויים מהותיים ברכוש המשותף ללא הסכמת כלל בעלי הדירות, גם אם חלקם אינם נפגעים ישירות.
* חיוב הנתבעים בהוצאות משפט ובשכר טרחת עו"ד ללקוחותינו.

**התוצאה:**  
העבודות נעצרו לחלוטין, זכויות לקוחותינו נשמרו, והרכוש המשותף נשאר בבעלות ושימוש שווה של כל הדיירים.  
הודות לניהול אסטרטגי, הצגת חלופה קיימת והעמדה איתנה על עקרונות הדין, משרדנו מנע פגיעה בלתי הפיכה במבנה ובערך דירות לקוחותינו.

**נושא התביעה:**  
גביית מיסי ועד בית והשתתפות בהוצאות תחזוקה בבניין משותף.

**פרטי המקרה:**  
בבניין מגורים שטרם נרשם כבית משותף ולא הוסכם על תקנון, נציגות הבניין הגישה תביעה כספית נגד אחת מבעלות הדירות. הסכום הנתבע כלל חוב מיסי ועד לתקופה של חצי שנה והשתתפות בעלות התקנת דלת לחדר האשפה.  
הנתבעת לא שילמה את התשלומים, למרות שנשלחו אליה הודעות ותזכורות. מנגד, היא טענה שהתביעה הוגשה על ידי מי שאינו נציגות חוקית, ושבחודשים הרלוונטיים נבחרה נציגות חדשה באסיפת דיירים. כמו כן, היא טענה שההוצאה על התקנת הדלת בוצעה ללא הסכמה מוקדמת וללא סמכות.

ההליך כלל:

* הצגת פרוטוקולי אסיפות דיירים.
* עימותים על מינוי נציגות הבניין והליכי הבחירה.
* מחלוקת על פרשנות סמכויות הנציגות ועל גביית תשלומים.

בסופו של דבר, הצדדים הגיעו להסדר שסיים את המחלוקת, הוגדרו נהלים חדשים וברורים לניהול ועד הבית, והושגה הבנה רחבה יותר על אופן קבלת ההחלטות בבניין.

**סיפור הצלחה – מניעת פגיעה בזכויות קניין ובאיכות חיים- בניית ממ"ד ללא הסכמה**

בפרויקט מורכב שדרש שילוב של מומחיות משפטית, ידע תכנוני והבנה עמוקה של דיני המקרקעין, ייצג משרדנו בעלת דירה שנאלצה להתמודד עם תכנית בנייה פולשנית של שכן, אשר ביקש להקים ממ"ד על שטח השייך לה, תוך חסימת חזיתות הדירה והסבת נזק חמור הן לאיכות חייה והן לערך הנכס שלה.

האתגר המרכזי היה בכך שהצד השני טען שיש לו רוב מספיק על פי החוק לצורך ביצוע הבנייה, ואף הציג מסמכים מהוועדה המקומית, פרוטוקולי אסיפות וחתימות של יתר הדיירים. עלינו היה להוכיח כי הבנייה המבוקשת מהווה פגיעה מהותית בזכויות הקניין של לקוחתנו, וכי קיימות חלופות תכנוניות ישימות שלא ינציחו את הפגיעה.

במהלך ההליך, הצגנו:

* ראיות ברורות לפגיעה הפיזית, הכלכלית והבריאותית שתיגרם.
* חלופות בנייה אפשריות, מגובות בחוות דעת הנדסיות.
* כשלים בתהליך קבלת ההחלטות של הבניין, לרבות התעלמות מהתנגדות שהוגשה כדין.
* ליקויים בתכנון, לרבות חריגות בנייה קיימות של הצד השני.

הודות לניהול קפדני של ההליך, שילוב טיעונים משפטיים עם מומחיות טכנית, והצגת תמונה מלאה בפני המפקח על רישום המקרקעין – הצלחנו להביא למניעת הבנייה במתכונתה הפוגענית, תוך הגנה מלאה על זכויות לקוחתנו, מניעת הוצאות כלכליות עצומות עבורה, ושימור ערך הנכס ואיכות חייה.

הפרשה הסתיימה לא רק בהצלחה משפטית, אלא גם ביצירת תקדים חשוב בבניין שמונע בעתיד פעולות חד-צדדיות שיכולות לפגוע בשכנים ובזכויותיהם.

**נושא:**  
צו עשה ותביעה כספית – טיפול יסודי בבעיות רטיבות קשות בין שכנים בבית משותף.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג בעל דירה המתגורר מחוץ לישראל, שבדירתו התגלו נזקי רטיבות חמורים. מקור הבעיה היה בדירת השכנים שמעליו, אשר פוצלה למספר יחידות אירוח. במשך תקופה ארוכה פנה הלקוח (באמצעות שוכרו) לשכנים בבקשה שיתקנו את הליקויים, אך חרף פניות חוזרות – לא בוצעה כל פעולה ממשית. המצב החמיר עד כדי כך שהשוכר נאלץ להעביר את חדר השינה לסלון, עקב נזק לריהוט ולחפצים.

משלא הייתה ברירה, הוזמן אינסטלטור מטעם הלקוח, אשר איתר את מקור הנזילה בדירת השכנים. אולם, השכנים מנעו ממנו להיכנס לדירתם, מה שהוביל לכך שהנזילה נותרה ללא טיפול. הלקוח נאלץ לשאת בהוצאות תיקון ראשוניות מכיסו, בעלות של 1,800 ₪, אך הבעיה העיקרית המשיכה לפגוע באיכות חיי השוכר ולגרום נזקים נוספים.

בתביעה שהוגשה דרשנו:

1. **צו עשה** – מינוי מומחה מטעם בית המשפט לבדיקת מקור הרטיבות ולפיקוח על ביצוע עבודות התיקון.
2. **פיצוי כספי** – החזר מלא של הוצאות התיקון שכבר בוצעו.

במהלך ההליך, הצד שכנגד טען כי הבדיקות שבוצעו על ידו לא מצאו כל נזילה, והפנה לכך שהבניין ישן וסובל מליקויי תחזוקה כלליים. בנוסף, נטען כי הצינור שנראה בתמונות התביעה הוא רכוש משותף, ולכן האחריות אינה חלה עליו בלבד.

אנו הצגנו לבית המשפט תיעוד מקיף של כל הפניות, כולל הודעות מתועדות ותאריכי פנייה, חוות דעת מקצועיות, ותצלומים הממחישים את היקף הנזק. הדגשנו כי הימנעות השכנים ממתן גישה לטיפול במקור הבעיה היא שהחמירה את הנזק ויצרה את הצורך בהתערבות משפטית דחופה.

כתוצאה מהטיפול המשפטי המדויק והעקבי שלנו, ההליך הסתיים בהסכמה לביצוע תיקונים יסודיים, תוך החזר הוצאות ללקוח. בנוסף, הובטח מנגנון פיקוח שימנע הישנות המפגעים בעתיד, והלקוח זכה לשקט נפשי ולשמירה על ערך דירתו.

**נושא:**  
בקשה לצו מניעה קבוע והכרה בזכות שימוש ייחודית בשטחי חנייה בבית משותף.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג קבוצת תובעים – בעלי שתי דירות מתוך ארבע בבניין מגורים – אשר נאלצו להתמודד עם התנהלות מתמשכת של הפרת זכויותיהם, הפעם סביב שתי חניות שנבנו כדין במשטח השמאלי של חזית הבניין. החניות נבנו לפני יותר מ־25 שנה, בהתאם להיתר בנייה ובהסכמה מפורשת של כלל בעלי הדירות בבניין, והיו מיועדות לשימושם הבלעדי של התובעים.

הסכסוך פרץ לאחר שבסוגיה קודמת – שימוש בלתי חוקי בגג – ניתן פסק דין שחייב את הנתבעת ובני משפחתה להפסיק את השימוש בגג ולסגור את הפתח מדירתם. רק לאחר הליך בזיון בית משפט בוצע פסק הדין באופן חלקי. זמן קצר לאחר מכן, הנתבעת, בתה וחתנה החלו לתפוס באופן יומיומי את החניות של התובעים, לעיתים כשהרכב חונה במשך ימים שלמים, באופן שפגע באופן חמור בשגרת חיי התובעים, ובמיוחד באפשרות של אחת מהם – קשישה בת 96, מרותקת למיטתה ותלויה במכשיר חמצן – להשתמש בחנייה הצמודה לדירתה לצרכי נגישות חיוניים.

הראיות שהוצגו כללו:

* היתר הבנייה המקורי ותיעוד ההסכמה הבלתי חוזרת של כלל הדיירים לבניית החניות.
* תמונות עדכניות הממחישות את השימוש הבלעדי שעושים הנתבעת ובני משפחתה בשטחי החנייה.
* תיעוד ההשקעות הכספיות שביצעו התובעים לצורך הקמת החניות, בסך עשרות אלפי שקלים, מתוך הסתמכות מלאה על ההסכמות שניתנו בעבר.
* עדויות על כך שבחזית הימנית של הבניין נשמר שטח שווה ערך שיועד במקור להקמת שתי חניות נוספות ליתר בעלי הדירות, כך שמאזן הזכויות נשמר.

הנתבעת מצידה ניסתה לטעון כי מדובר ברכוש משותף ללא הצמדה, כי לא ניתנה הסכמה לשימוש בלעדי, ואף העלתה טענות על בנייה בלתי חוקית. כמו כן נטען כי יש למחוק את התביעה נגדה מאחר שאינה מתגוררת בנכס מזה שנים.

משרדנו הצליח להוכיח כי ההסכמה לבניית החניות והצמדתן לשימוש ייחודי של התובעים הייתה מפורשת, נמשכה לאורך עשרות שנים, וכי ניסיונות הנתבעת לשנות מצב קיים מהווים פגיעה מהותית בזכויות קניין ובתום הלב המוגן בדין. עוד הוכח כי הפגיעה בתובעים אינה רק רכושית אלא גם נוגעת להיבטי בריאות, נגישות ואיכות חיים.

ההליך הוביל למתן צו מניעה קבוע האוסר על הנתבעת או מי מטעמה להיכנס או להשתמש בשתי החניות, וכן להכרה בזכות השימוש הבלעדי של התובעים בשטחי החנייה – הישג שמגן על השקעתם, משיב את הסדר על כנו ומבטיח את המשך השימוש בזכויותיהם ללא הפרעה בעתיד.

**נושא:**  
בקשה לצו מניעה זמני – מניעת בנייה בלתי חוקית על גג משותף בבית משותף.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג קבוצת בעלי דירות בבניין משותף, שנדרשו להתמודד עם ניסיון של דיירי הקומה העליונה להרחיב את דירתם על חשבון הגג המשותף, תוך שימוש בהליך של "שיפור מיגון" כהצדקה לבנייה בפועל של תוספת קומה. הבנייה החלה אף מבלי שהתקבל היתר סופי תקף, ותוך התקנת פאנלים סולאריים על שטח הרכוש המשותף – וכל זאת ללא הסכמת רוב בעלי הדירות, כנדרש בחוק המקרקעין.

הראיות שהוצגו על ידינו חשפו כי:

* לא התקבלה הסכמה כדין של 75% או אפילו 60% מבעלי הדירות, כנדרש להוצאת חלק מהרכוש המשותף או להרחבת דירה על גביו.
* הוועדה המקומית אישרה את הבקשה מבלי לוודא את קיומו של הרוב הדרוש, תוך הסתמכות על מצג שווא.
* העבודות בפועל חרגו מההגדרה של "שיפור מיגון" וכללו שימוש שלא כדין באחוזי בנייה המשותפים לכלל הדיירים.
* מאזן הנוחות נוטה בבירור לטובת מרשינו, שכן המשך העבודות עלול לגרום נזק בלתי הפיך לרכוש המשותף, בעוד שעיכוב זמני לא יגרום למשיבים נזק מהותי.

הגשנו בקשה לצו מניעה זמני למניעת כל עבודה על הגג עד להכרעה בתביעה העיקרית, כולל אפשרות עתידית לדרוש את הסרת הפאנלים הסולאריים. חיזקנו את הבקשה בתיעוד מקיף: נסח טאבו, תוכניות הבנייה, החלטת הוועדה, חוות דעת אדריכלית ותצהירים.

המשיבים טרם הגישו תגובה לגופה של הבקשה, למעט בקשה לדחיית הדיון, ואנו ערוכים להוכיח בפני בית המשפט את אי החוקיות שבבנייה, את הפגיעה בזכויות מרשינו ואת הצורך לשמור על המצב הקיים.

באמצעות פעולה משפטית מהירה ומדויקת, הצלחנו לבלום את המשך הבנייה בשלב קריטי, להגן על רכושם המשותף של כלל הדיירים, ולהבטיח שמירה על זכויות הקניין עד להכרעה מלאה בהליך.

**נושא:**  
תביעה משולבת – צו עשה לתיקון ליקויי רטיבות ופיצוי כספי בגין הוצאות התיקון.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג בעלת דירה בבניין מגורים גדול, שסבלה במשך תקופה ממושכת מבעיות רטיבות קשות ועובש, שמקורן בדירה שמעליה. הדירה המוצפת מאוכלסת על ידי אם חד-הורית ובנה החולה, בעל צרכים מיוחדים – מה שהפך את הצורך בתיקון לנושא דחוף מבחינה בריאותית וחברתית.

לאחר שהתגלו הליקויים לראשונה, התובעת פעלה בתום לב, פנתה לשכן שמעליה, והביאה מומחה מטעמה שבדק וקבע כי מקור הנזילה הוא בדירתו. השכן התחייב לטפל בבעיה, אך בחלוף שנה הרטיבות חזרה, ואף החמירה. מומחה נוסף אישר שוב את ממצאי הבדיקה הראשונית.

למרות הממצאים החוזרים, הנתבע הכחיש כל אחריות, טען שאצלו "הכול תקין" והציג חוות דעת מטעם נציג חברת הביטוח, שלטענתו שללה קשר בין דירתו לבין הרטיבות. הוא אף טען כי התביעה הוגשה ממניעים פסולים. במקביל, טען שהזמין אנשי מקצוע לאיטום חדר הרחצה אצלו, אך הבעיה לא נפתרה.

בתביעה שהגשנו, דרשנו:

1. **צו עשה** – חיוב הנתבע לבצע את כל העבודות הנדרשות להסרת מקור הנזילה ותיקון הליקויים.
2. **פיצוי כספי** – החזר מלא של הוצאות שכבר הוצאו על ידי התובעת (אינסטלטורים, שליחויות, אגרות, ייפוי כוח) בסך כולל של 3,072 ₪.

הצגנו בפני בית המשפט:

* שתי חוות דעת מומחים המצביעות באופן חד-משמעי על מקור הנזילה.
* תיעוד מצולם של הנזק ועובש בדירה.
* מכתבים והודעות שנשלחו לנתבע לאורך התקופה.
* פירוט ההוצאות שהוצאו על ידי התובעת לצורך התיקון.

באמצעות הצגת ממצאים חד-משמעיים והדגשת הפגיעה הבריאותית והחברתית, הצלחנו לבסס עילה מוצקה לקבלת הסעדים המבוקשים. ההליך נוהל במקצועיות ובנחישות, מתוך מטרה להפסיק את הסבל של הדיירים ולשמור על ערך הנכס של לקוחתנו.

**נושא:**  
צו עשה וצו מניעה – הפסקת שימוש חורג במחסן והשבת הרכוש המשותף לקדמותו.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג בעלת זכויות בשתי דירות בבניין לשימור קטן, שנאלצה להתמודד עם שכנה המחזיקה במחסן, אשר לטענתנו עושה בו שימוש חורג ומתמשך כסטודיו פעיל, המארח סדנאות, שיעורים ואירועי מכירה. פעילות זו לוותה, לטענת מרשתנו, בהשתלטות נרחבת על הרכוש המשותף – הצבת גדרות, פרגולה, דק עץ, מתקני שריפה, שולחנות בטון, וונטה תעשייתית ועוד – לצד מפגעי רעש, ריחות, לכלוך, חסימות חניה ואף פגיעה בצמחייה המשותפת.

לאורך שנים ניסו מרשתנו ודיירים נוספים לפנות לנתבעת ולרשויות בדרישה להפסקת ההפרות, אך ללא הועיל. במקביל, נגרמה פגיעה מתמשכת באיכות חייהם ובשימושם ברכוש המשותף, עד כדי חדירה של חזירי בר לשטח הבניין עקב השארת שער הבניין פתוח.

בתביעה שהגשנו דרשנו:

1. **צו מניעה** – איסור מוחלט על המשך השימוש החורג במחסן ואיסור פלישה לשטח המשותף.
2. **צו עשה** – הריסת כל התוספות הבלתי חוקיות והשבת השטח לקדמותו.
3. **חיוב בהוצאות משפט ושכ"ט עו"ד**.

הנתבעת טענה מצידה כי המחסן משמש כסטודיו לאמנות עוד משנות ה־90, שנים רבות לפני רכישת הדירות על ידי מרשתנו, ואף הציגה כתבות ושבחים על פעילותה האמנותית. היא טענה כי בין הצדדים שררו יחסים ידידותיים בעבר, כי השימוש נעשה בידיעת ובהסכמת הדיירים, וכי התביעה הוגשה משיקולים זרים לאחר שמרשתנו קידמה פרויקטים אחרים בבניין לטובתה האישית.

ההליך קיבל תפנית כאשר הנתבעת הגישה **תביעה שכנגד**, בה טענה כי מרשתנו עושה שימוש ייחודי ובלתי חוקי בחניה משותפת מזה שנים, תוך דרישה לדמי שימוש ופיצוי בגין הוצאות. לטענתה, נוהג רווח בבניין מאפשר לכל הדיירים חניה בתורנות, ומרשתנו אינה זכאית להחזיק בשטח באופן בלעדי.

לכתב התביעה שכנגד הגשנו כתב הגנה מפורט, בו הצגנו הוכחות לשימוש המותר והמקובל בשטחי הבניין על פי הדין והתקנון, והבהרנו כי טענות הנתבעת נועדו להסיט את הדיון מהסוגיה המרכזית – ההשתלטות והפגיעה ברכוש המשותף.

באמצעות אסטרטגיה משפטית ממוקדת, הצלחנו למקד את בית המשפט בסוגיית השימוש החורג והפגיעה ברכוש המשותף, תוך חשיפת דפוס פעולה מתמשך של הנתבעת אשר חורג מהוראות התקנון המוסכם ומחוק המקרקעין.

ההליך מצוי כעת בשלבים מתקדמים, כאשר השגנו כבר החלטות ביניים המגבילות את המשך הפעילות המפרה, ושמרנו בפועל על זכויות מרשתנו לשימוש ראוי והוגן ברכוש המשותף, תוך בלימת ניסיונות ההשתלטות מצד הנתבעת.

**נושא:**  
הגנה מפני תביעה למתן צו עשה – כינוס אסיפה כללית ועיכוב הליכי הוצאה לפועל.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג את נציגות בית משותף גדול ומורכב, בן 40 דירות, אשר נאלצה להתמודד עם תביעה של בעלי דירה שביקשו לכפות עליה לכנס אסיפה כללית חריגה, לאפשר הצבעה על הרחבת דירתם, ולעכב הליכי הוצאה לפועל שנפתחו לצורך אכיפת פסק דין חלוט.

התובעים ניסו להציג את הסוגיה כעניין טכני של "קבלת הסכמות מהדיירים", אולם אנו חשפנו בפני המפקחת על המקרקעין את התמונה המלאה: מדובר בבקשה לשינוי ייעוד של רכוש משותף – הגג המשותף – המוגדר בתקנון המוסכם של הבניין כשטח המיועד לרווחת כלל הדיירים, ושכל שינוי בו מחייב הסכמה של **100% מבעלי הדירות**. בפועל, התובעים כבר פעלו בניגוד לצווי מניעה קודמים, חסמו את הגישה לגג, ופתחו פתח בתקרה לחדר האנרגיה – עבירה שבעטיה הוגש נגדם כתב אישום וניתן צו הריסה (שעוכב זמנית).

במסגרת כתב ההגנה שהגשנו, הצגנו:

* את התקנון המוסכם ותשריט קומת הגג, המבהירים כי לא מדובר בעליית גג פרטית אלא ברכוש משותף.
* החלטות ופסקי דין קודמים, מהם עלה כי ניסיונות דומים של התובעים כבר נדחו בעבר.
* ראיות לכך שההסכמות שהציגו התובעים כוללות נתונים שגויים ופוגעות בזכויות קניין של בעלי דירות שלא חתמו.
* תיעוד הפרותיהם של התובעים, לרבות שימוש בלתי חוקי בגג וחסימת גישה לרכוש המשותף.

הצלחנו להראות כי התביעה לוקה בחוסר תשתית ראייתית, נשענת על טענות שווא, ומתעלמת ממסגרת ההסכמות המחייבת את כלל בעלי הדירות. הדגשנו בפני המפקחת כי כינוס אסיפה בנסיבות אלה עלול להוות פגיעה ישירה בזכויות קנייניות של דיירים שאינם מסכימים לשינוי.

כתוצאה מהייצוג האסטרטגי שלנו, הנציגות שמרה על עמדתה, בלמה את ניסיון כינוס האסיפה בניגוד לדין, ומנעה עיכוב הליכי האכיפה – תוך שמירה על התקנון המוסכם ועל האינטרסים של כלל בעלי הדירות בבניין.

**ושא:**  
הגנה מפני תביעה לאישור פרויקט תמ"א 38 – שמירה על זכויות בעלת דירה קשישה בבית משותף.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג בעלת דירה קשישה, בת 84, המתגוררת בבניין ותיק שבו ביקשו רוב בעלי הדירות לקדם פרויקט תמ"א 38 להריסה ובנייה מחדש. מרשתנו, בעלת דירה בקומת הקרקע, התנגדה לפרויקט, לא מתוך חוסר רצון לשדרוג הבניין, אלא בשל היעדר הצעות הוגנות, חוסר שקיפות והפרת זכויותיה החוקיות כבעלת דירה וכקשישה לפי סעיף 5(ב1) לחוק המקרקעין.

הוכחנו כי:

* היזם והתובעים נמנעו מהצגת חלופות הולמות למגורים חלופיים במהלך הבנייה, לרבות התאמות נגישות הכרחיות למצבה הרפואי המורכב של מרשתנו.
* התמורות שהוצעו למרשתנו היו נחותות מהותית לעומת יתר בעלי הדירות, וכללו התעלמות מהבקשות הסבירות שהעלתה, כגון מיקום דירה חלופי ראוי ודמי שכירות מלאים לתקופת הבנייה.
* הוצג מצג כאילו מרשתנו "מעכבת את הפרויקט" מטעמים בלתי ענייניים, בעוד שבפועל היא ניסתה במשך זמן רב להגיע להסכמות, אך נתקלה בסירוב התובעים והיזם להידבר בתום לב.
* לתובעים אינטרס אישי נוסף, לרבות קשרי עבודה עם היזם, היוצרים חשש לניגוד עניינים ופוגעים בשקיפות התהליך.
* לבניין יש מקלט גדול בשטח של כ־100 מ"ר, אשר שימש בפועל את כל הדיירים ומספק מענה בטיחותי, כך שלא התקיים הכרח מיידי בהוספת ממ"דים כפי שטענו התובעים.
* הוצגו מסמכים המאשרים כי פתיחת הגישה לגינה נעשתה כדין ובהיתר הוועדה המקומית, תוך שימוש משותף של הדיירים במשך עשרות שנים – בניגוד לטענות התובעים.

במהלך ההליך הדגשנו את הוראות החוק המעניקות הגנה מיוחדת לבעלי דירות קשישים, ובפרט את החובה להציע להם מגורים חלופיים מותאמים לפני כפייה על השתתפות בפרויקט. חשפנו כי היזם כלל לא עמד בדרישות אלה, וכי ההתנהלות כלפי מרשתנו הייתה חד-צדדית ומפלה.

באמצעות ייצוג קפדני, מבוסס ראיות וניהול אסטרטגי של ההגנה, הצלחנו לשמר את זכויות מרשתנו, למנוע את כינוס ההסכמה לפרויקט בתנאים הפוגעניים שהוצעו, ולהציב רף גבוה יותר של שקיפות והגינות בכל הליך קידום פרויקט התחדשות עירונית בבניין.

**נושא:**  
הגנה מפני תביעה למתן צו מניעה קבוע – פרויקט בנייה בבית משותף לשימור.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג חברה פרטית, בעלת רוב מוחלט בזכויות בבית משותף לשימור, אשר נאלצה להתמודד עם תביעה רחבת היקף מצד בעלי דירה קטנה באותו בניין. התביעה ביקשה למנוע את המשך מימוש היתר בנייה חוקי לפרויקט פיתוח משמעותי, בטענה לפגיעה בזכויות קניין ובסטטוס-קוו של המבנה.

מרשנו, המחזיקה ב־82% מהרכוש המשותף ובזכויות בנייה מוגדרות בהיקף של 784 מ"ר, פעלה במשך שנים לפי ההוראות התכנוניות, עברה את כלל ההליכים מול הוועדות והערכאות הרלוונטיות, וקיבלה היתר בנייה כדין – לאחר שתיקנה את התוכניות בהתאם להחלטת ועדת הערר המחוזית.

הטענות המרכזיות שלנו בהגנה:

* **שיהוי מהותי** – התובעים המתינו למעלה משנה לאחר מתן ההיתר כדי להגיש תביעה, מה שפגע באינטרס ההסתמכות של מרשנו וגרם לו לשנות מצבו לרעה.
* **היעדר פגיעה קניינית ממשית** – חלק מהעבודות (כגון הריסת מרפסת, מחסן וגג אסבסט) נדרשו כתנאי מצד רשות הרישוי ואינן יוזמה פרטית של מרשנו.
* **שביל הגישה** – שינוי תוואי השביל נעשה בשטח הצמוד ליחידה שבבעלות מרשנו ובאישור אחד מבעלי היחידות האחרות, בהתאם לחוק המקרקעין.
* **שמירה על זכויות הבנייה** – הצגנו טבלה מפורטת המוכיחה כי הבנייה המבוקשת אינה חורגת מהמכסה המוקנית בתקנון המוסכם.
* **הפרדה בין טענות תכנוניות לקנייניות** – חשפנו כי מרבית טענות התובעים אינן בסמכות המפקחת על רישום המקרקעין, אלא שייכות למישור התכנוני, וחלקן כבר נדונו והוכרעו בוועדת הערר.

באמצעות הצגת מסכת עובדתית ותכנונית מלאה, הצלחנו להפריך את טענות הפגיעה הקניינית ולהראות כי מדובר בפרויקט חוקי, מאושר, ובעל תרומה משמעותית לשימור ושדרוג המבנה כולו.

ההליך אפשר למרשנו להמשיך לקדם את עבודות הפיתוח תוך שמירה על האיזון בין זכויות הקניין שלו לבין שמירה על מסגרת התקנון המוסכם – ולהדוף ניסיון לעכב פרויקט גדול באמצעות טענות חסרות בסיס.

**נושא:**  
הגנה מפני תביעה לצו מניעה – התקנת עמדת טעינה לרכב חשמלי בחניה הצמודה לדירה.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג בני זוג, בעלי דירה עם חניה צמודה בבית משותף, שנדרשו להגן על זכותם להתקין עמדת טעינה לרכבם החשמלי – תשתית פרטית בשטח הצמוד להם – לאחר שהתובעת, בעלת מספר דירות בבניין ובני משפחתה, הגישה תביעה למתן צו מניעה קבוע שיאסור על ההתקנה.

הטענות נגד מרשינו כללו טענות קנייניות ובטיחותיות, בהן: פגיעה לכאורה ברכוש המשותף, פגיעה בשווי הדירות, והפרת התקנון המוסכם. בנוסף, נטען כי עצם העברת תשתית החשמל דרך שביל המהווה רכוש משותף מהווה שימוש אסור, וכי הקרבה לחלון דירת התובעת יוצרת סיכון בטיחותי.

בכתב ההגנה שהגשנו הראינו כי:

* **החניה הצמודה** – רשומה ומסומנת בתשריט הבית המשותף כרכוש הצמוד למרשינו, ולכן זכותם המלאה להתקין בה עמדת טעינה.
* **תשתית החשמל** – תעבור בצורה תת-קרקעית ובאופן מינימלי דרך שביל משותף, מבלי לפגוע בשימושו התקין, ובאופן שעומד בהגדרת "שימוש סביר" ברכוש המשותף לפי חוק המקרקעין.
* **תקנון הבית המשותף** – נחתם בתקופה שבה לא היו רכבים חשמליים, ולכן אינו יכול להוות בסיס לאיסור מוחלט על התקנת תשתית מסוג זה.
* **בטיחות** – מרשינו התחייבו לעמוד בכל התקנים והכללים המחייבים, כפי שנקבע גם בפסיקות קודמות בעניין עמדות טעינה, ולבצע את כל העבודות באמצעות גורמים מוסמכים בלבד.
* **התנגדות הרוב** – אינה יכולה לשלול זכות קניינית, במיוחד כאשר השימוש ברכוש המשותף הוא מינימלי ושקול.

הצלחנו למקד את הדיון בזכות הקניין של מרשינו ובהיעדר פגיעה ממשית בשאר בעלי הדירות, ולהפריך את טענות הפגיעה והסיכון שהועלו. בזכות ניהול משפטי שקול ומגובה בפסיקה עדכנית, הבהרנו כי עמדת טעינה המותקנת בחניה צמודה, תוך עמידה בתקנים, אינה מצריכה אישור אסיפה ואינה מהווה הסגת גבול.

ההליך איפשר למרשינו להמשיך בהתקנת עמדת הטעינה כנדרש, לשמור על אורח חייהם, ולהיות חלק מהמעבר לאנרגיה נקייה – תוך שמירה מלאה על זכויותיהם הקנייניות.

**נושא:**  
הגנה מפני תביעה למתן צו עשה – טענות פלישה ובנייה בלתי חוקית בבית משותף.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג בעל דירה בבית משותף המונה 16 יחידות, אשר נתבע על ידי מספר שכנים בטענה לבנייה בלתי חוקית, פלישה לרכוש משותף, והשכרת מקלט לצדדים שלישיים. התביעה כללה שורה ארוכה של סעדים, ובהם דרישה להריסת מבנים, פירוק תשתיות, פינוי חצרות, והחזרת מצב לקדמותו.

בכתב ההגנה שהגשנו, הצגנו תמונה שונה לחלוטין:

* **הסכמה רחבה של הדיירים** – הוכחנו כי טרם תחילת העבודות פנה מרשנו לדיירי הבניין, וקיבל את הסכמתם של 6 מתוך 8 בעלי הדירות בכניסתו, שהם 75% מהכניסה, בהתאם להוראות סעיף 71ב(ג) לחוק המקרקעין. עוד הראינו כי ניתן להשלים רוב זה גם באמצעות בעלי דירות בכניסה השנייה, שחלקם כבר הרחיבו את דירותיהם ומכוח החוק נחשבים כמסכימים להרחבות דומות.
* **הליך חוקי לקבלת היתר** – מרשנו פועל במקביל לקבלת היתר בנייה מסודר מול הוועדה המקומית, והעבודות אינן פרי פעולה חד-צדדית ובלתי מוסכמת כפי שטענו התובעים.
* **המקלט** – הדגשנו כי המקלט נשאר פתוח לשימוש כלל הדיירים, מרשנו שיפץ אותו על חשבונו לטובת הבניין, והמפתח נמסר לכל המעוניינים. טענות על חסימת גישה או שימוש פרטי הופרכו באמצעות תיעוד והצהרות שכנים.
* **הפרגולה** – הבהרנו כי אינה בנויה על קיר השייך לתובעת, אלא מתחת למבנה שבבעלותה, ובתחום הצמוד למרשנו.
* **היעדר פגיעה ממשית** – הצגנו כי השימוש בשטחים הנטענים כ"פלושים" אינו פוגע בשימושם הסביר של יתר בעלי הדירות, ואף שיפר את חזות ואיכות הסביבה המשותפת.

באמצעות ניתוח משפטי מבוסס חוק המקרקעין ופסיקה עדכנית, הצלחנו למקד את הדיון בזכותו של מרשנו להרחיב את דירתו בתמיכת רוב הדיירים ובהליך חוקי, ולהראות כי חלק ניכר מהטענות שהועלו הן סכסוכים שכונתיים ישנים במסווה של טענות קנייניות.

הייצוג המדויק מנע צעדי אכיפה מיידיים, שמר על זכויות הבנייה של מרשנו, והותיר בידיו את האפשרות להשלים את ההרחבה והפיתוח בהתאם להיתר הצפוי.

**נושא:**  
הגנה בתביעה משולבת – טענות לאיטום לקוי ונזקים בדירת שכנים.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג בעל דירה בקומה השנייה בבניין ברחוב ההסתדרות 208 בחיפה, שלה צמוד חלק מגג הבניין. התובעים, בעלי הדירה שמתחתיו, טענו כי הגג כולו מצוי בבעלותו הבלעדית של מרשנו, וכי בשל איטום לקוי חלו נזילות שגרמו לנזקים כבדים לדירתם ולשוכרים המתגוררים בה. הם ביקשו מבית המשפט להורות למרשנו לבצע תיקוני איטום מיידיים ולשלם להם פיצויים בגין נזקי רכוש, עוגמת נפש ואובדן הכנסות.

**האסטרטגיה המשפטית שבנינו:**

* **הפרכת הטענה לבעלות בלעדית על הגג** – הצגנו תשריט הבית המשותף המראה כי רק חלק מהגג צמוד למרשנו, בעוד יתר השטח מצוי בבעלות משותפת. כך יצרנו סימן שאלה ממשי באשר לאחריותו הבלעדית לליקויים הנטענים.
* **העלאת טענת שימוש לא מורשה של התובעים בגג** – הוכחנו כי התובעים פלשו לשטח הצמוד למרשנו, התקינו בו מזגן ושלט פרסומי ללא רשות וללא תשלום דמי שימוש, דבר הפוגע בניקיון כפיהם ומחזק את הטענה להתנהלות חסרת תום לב מצדם.
* **הצבעה על גורמים חלופיים לנזק** – טענו כי ייתכן שמקור הנזילה במזגן שהתקינו התובעים, או באזורים משותפים שאינם בתחום אחריותו של מרשנו, ובכך ערערנו על הקשר הסיבתי בין מעשיו של מרשנו לנזק הנטען.
* **סוגיית הסמכות** – הדגשנו כי חלק מהסעדים הנתבעים הם נזיקיים (פיצויים בגין עוגמת נפש, נזקי בריאות ואובדן ימי עבודה) ואינם בסמכות המפקחת על המקרקעין. לפיכך, ביקשנו למחוק אותם על הסף, ובאותה נשימה טענו כי גם בקשתם ל"פיצול סעדים" חורגת מסמכות.
* **הצגת היסטוריה של תחזוקה הוגנת** – הבאנו עדויות ומסמכים המראים כי מרשנו השקיע במשך השנים מכספו הפרטי בתיקונים ואיטום בגג, גם במקרים שבהם מדובר היה בשטח משותף, ובכך חיזקנו את דימויו כבעל דירה אחראי והוגן.

**התוצאה:**  
באמצעות ניתוח מדויק של מסמכי הבית המשותף, העלאת טענות קנייניות וניהוליות נכונות, וחשיפת פגמים מהותיים בכתב התביעה – הצלחנו להחליש באופן משמעותי את עילת התביעה, למקד את הדיון בשאלת הבעלות והאחריות בפועל, ולבסס הגנה איתנה מפני חיוב כספי שאינו מוצדק.

**נושא:**  
ניהול הליך מורכב של תביעה ותביעה שכנגד – סכסוך שכנים בבית לשימור בחיפה.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג שני דיירים בבית לשימור ברחוב הירוק 2 בחיפה, שנגררו להליך משפטי סבוך מול שכנים מדירת הקרקע, על רקע האשמות הדדיות של פלישה לרכוש משותף, בנייה בלתי חוקית ופגיעה ביציבות המבנה. התובעים המקוריים (השכנים) טענו כי מרשינו פלשו לשטחים משותפים, חפרו בקומת המרתף, פגעו ביסודות הבניין וחסמו גישה לרכוש המשותף. מנגד, מרשינו ידעו להוכיח שמדובר בהאשמות שווא, ושדווקא הצד השני הוא שביצע בנייה לא חוקית והשתלטות על חלקים ניכרים מהרכוש המשותף.

**האסטרטגיה המשפטית שבנינו:**

* **הצגת תיעוד נגדי** – הבאנו תמונות, מסמכים ותשריטים שהוכיחו כי התובעים המקוריים הם אלו שבנו קיר תומך בגובה 3 מטר על הרכוש המשותף, ללא היתר ותוך חסימת גישה לתשתיות חיוניות, וכן החלו בבניית פרגולה בשטח משותף בניגוד לחוק.
* **הוכחת קיום הסכמי חילופי נכסים** – הצגנו הסכם חילופין שבו הוסדרו זכויות בשטח ובמחסנים, תוך הדגשת הפרות ההסכם מצד התובעים המקוריים, שהתעלמו מהמוסכם והרחיבו את השתלטותם על השטח.
* **הדגשת מטרת העבודות שביצעו מרשינו** – הבהרנו כי העבודות שבוצעו על ידם נועדו לחיזוק יסודות הבניין, לפי תוכנית קונסטרוקטיבית, מתוך אחריות לשימור המבנה והגנה על כלל הדיירים.
* **חיזוק טענת חוסר תום הלב של הצד השני** – הצבענו על כך שהתביעה המקורית הוגשה במטרה להפעיל לחץ פסול על מרשינו, ולאחר שאלה התנגדו לבנייה הבלתי חוקית של התובעים.
* **הגשת תביעה שכנגד ממוקדת** – דרשנו צווי הריסה של הבנייה הבלתי חוקית, השבת הרכוש המשותף למצבו המקורי וחיוב בהשתתפות בהוצאות חיזוק המבנה, כדי להחזיר את הסדר והחוקיות לבניין.

**התוצאה:**  
באמצעות שילוב בין טענות קנייניות ברורות, הצגת תשתית עובדתית חזקה ותיעוד מהנדסי, הצלחנו לשנות את נקודת המבט בהליך, להראות שבמרכז המחלוקת עומדת הבנייה הבלתי חוקית של התובעים המקוריים, ולבסס את דרישות מרשינו בתביעה שכנגד. ההליך הפך מהגנה פסיבית למתקפה מבוססת, שהציבה את מרשינו בעמדת יתרון מהותי.

**נושא:**  
תביעה לתיקון ליקויי רטיבות ונזקים בדירה – טענות הדדיות לאחר שיפוץ דירה מעל.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג את בעלי הדירה בקומה החמישית ברחוב הסחלב 11 בחיפה, שנתבעו על ידי השכנים בקומה הרביעית בטענה כי שיפוץ שביצעו גרם לנזילות, סדקים ונזקים נוספים בדירתם. התובעים ביקשו להטיל על מרשינו אחריות מלאה לליקויים, למנות מומחה מטעם המפקחת ואף להוציא צווי מניעה ועשה מרחיקי לכת, כולל דרישות שאינן קשורות ישירות לנושא הרטיבות, כגון מניעת "סיפוח שטחים" מהרכוש המשותף.

**האסטרטגיה המשפטית שלנו:**

* **הצגת ראיות חותכות לאחריות משותפת** – הדגשנו שהמקור העיקרי לליקויים הוא בשטחים המשותפים של הבניין, כפי שנקבע בהסכם שיתוף משנת 2024, שנחתם על ידי כל בעלי הדירות ואושר ברישום המקרקעין.
* **טענת ניגוד עניינים** – חשפנו כי עורך הדין של התובעים ייצג בעבר את מרשינו באותו נושא של הסכם השיתוף, בניגוד לכללי האתיקה, וביקשנו את פסילתו מהייצוג.
* **חוות דעת מקצועיות נגדיות** – הגשנו חוות דעת של מומחה לרטיבויות ושל מהנדס בניין, שקבעו בין היתר כי:
  + הסדקים בדירת התובעים קדמו לשיפוץ שביצעו מרשינו והם קוסמטיים בלבד.
  + הרטיבויות נגרמות בין היתר מחוסר איטום בקירות החיצוניים של דירת התובעים עצמם ומכשלים בשטחי הרכוש המשותף (כגון שביל מדרגות).
  + מרשינו ביצעו איטום תקין במרפסות והעבירו בדיקות הצפה.
* **הפרכת טענות על נזקים נוספים** – הראינו שאין כל בסיס ראייתי לטענות על נזק למעלית, לפרגולה או לפגיעה בפרטיות עקב מצלמות.
* **הוכחת שיתוף פעולה ותום לב** – הצגנו תיעוד לכך שמרשינו הסכימו לשאת ב-⅔ מעלויות תיקונים והיו נכונים להגיע להסכמות, בניגוד לניסיון הצגת התובעים כצד שיתופי.

**התוצאה:**  
הצלחנו לבסס קו הגנה ברור: האחריות לליקויים – ככל שישנם – היא משותפת לכלל בעלי הדירות, ולא בלעדית למרשינו. בנוסף, ביססנו טענות דיוניות חזקות (ניגוד עניינים, חוסר סמכות לסעדים מסוימים) וחיזקנו את מעמד מרשינו באמצעות חוות דעת מומחים מקיפות.

**נושא:**  
תביעה לסילוק יד ופירוק דלת זכוכית שהותקנה שלא כדין בשטח משותף.

**סיפור הצלחה:**  
משרדנו ייצג את בעל דירה 16 בבניין ברחוב מעלה נוף, טירת הכרמל, אשר גילה כי שכנו הצמוד בקומה השביעית התקין דלת זכוכית עם מנעול ומצלמת אבטחה בשטח המשותף, חסם את מעבר האוויר באמצעות בד יוטה והציב חפצים ואף פסולת בסמוך לדלת הכניסה. בנייה זו חסמה גישה לניקוז ויצרה מטרד קבוע לשימוש הסביר בשטח המשותף.

**האסטרטגיה המשפטית שלנו:**

* **התמקדות בזכויות הקנייניות** – הדגשנו כי אין לבניין תקנון מוסכם ולכן חל התקנון המצוי, האוסר הצבת חפצים או בנייה ברכוש המשותף ללא הסכמה.
* **הצגת תיעוד חזותי** – צרפנו תמונות ברורות של הדלת, החפצים, בד היוטה ומיקום הניקוז החסום, להמחשת הפגיעה בשימוש המשותף.
* **חסימת ניסיונות דחייה מיותרים** – הבקשה של הנתבע לדחות את מועד הדיון לצורך הגשת כתב הגנה נדחתה, לאחר שהוכחנו כי המסירה בוצעה כדין.
* **חיזוק עמדת התובע** – הראינו שההתקנה פוגעת לא רק בזכות המעבר אלא גם בגישה לתשתיות חיוניות, ומעמידה את יתר הדיירים בסיכון תחזוקתי ותברואתי.

**התוצאה:**  
הונחה תשתית ראייתית חזקה להוצאת צו עשה לפירוק הדלת והחזרת המצב לקדמותו, יחד עם איסור הצבת חפצים או אשפה בשטח המשותף. הצלחנו למנוע עיכובים דיוניים ולאפשר לתיק להתקדם במהירות.

**סיפור הצלחה – ניהול סכסוך בבית משותף והגנה על נציגות הוועד**

משרדנו ייצג בהצלחה את נציגות ועד הבית וחבריו לשעבר בתביעה מורכבת שהוגשה על ידי דייר בבניין מגורים. התביעה כללה דרישות רבות: גילוי מסמכים חשבונאיים לשנים קודמות, קבלת גישה לחשבון הבנק של הוועד, מינוי ועד חדש, פיצויים בגין נזקים נטענים למערכת סולארית, וכן הוצאות בגין פגיעה באריחים.

כבר בשלב המקדמי, זיהינו פגמים מהותיים בכתב התביעה – היעדר מסמכים בסיסיים לביסוס הסמכות והטענות, בקשות שאינן בסמכות המפקחת, והאשמות חמורות בחוסר שקיפות ושימוש לא תקין בכספי הוועד – ללא כל ראיה.

באמצעות עבודה משפטית ממוקדת, הצגנו בפני המפקחת תמונה עובדתית ומשפטית ברורה:

* הדגשנו כי אי-תשלום דיירים אינו באחריות חבר הוועד הנתבע.
* הראינו שהעברת ניהול הבית בוצעה בהתאם להחלטות שהתקבלו כדין.
* הוכחנו כי מקור הליקוי במערכת הסולארית אינו נובע מפעולות הנתבע, ואף הודגש כי התובע עצמו עיכב את הטיפול בליקוי.
* פירקנו את רכיבי הפיצוי הנטענים, והבהרנו כי אינם עומדים בדרישות הדין.

בסיום ההליך, עמדנו בהצלחה על דחיית מרבית רכיבי התביעה, שמרנו על שמם הטוב של נציגי הוועד, ומנעו פגיעה בהתנהלות התקינה של ניהול הבית המשותף.

מקרה זה מהווה הוכחה נוספת ליכולת המשרד להגן בנחישות ובמקצועיות על נציגי ציבור מתנדבים בבתי משותפים, מול תביעות מופרכות ומורכבות, תוך שמירה על המוניטין והאינטרסים שלהם.