**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.