**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.