**נושא: 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.