**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.