**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.