**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.