



מתוך מדריך "חופש" לחילוני הנבוכ:

יעוץ משפטי

מאת: שגיא אגמון, עו"ד

מהדורה ראשונה - יוני 2008

© כל הזכויות שמורות לעמותת "חופש" ולמחבר

מוסדות דת בלתי חוקיים

נושא זה דומה באספקטים מסוימים לנושא הקודם – נושא הקצאת הקרקעות. למרות זאת, מדובר במאטריה משפטית שונה, והגופים המעורבים הנם שונים. בהקצאת מקרקעין מדובר בחוקיות של החלטה על מסירה של מקרקעין (לרוב מבנים או דירות) לגוף פרטי, על מנת שיעשה בו שימוש כלשהו. כאן מדובר בשימוש שנעשה במקרקעין בפועל, שיכול להיות חוקי או בלתי חוקי. המשתמש יכול להיות בעל הקרקע, מי שקיבל את הקרקע לשימוש (דרך הקצאה או בכל דרך אחרת) או אפילו פולש.

שלא במפתיע, במקרים רבים יש השקה בין המקרים – למשל, מקרים בהם הרשות המקומית מקצה קרקע לבית כנסת, ובית הכנסת "מתרחב" והופך גם לשיבה, בית מדרש וכדומה (להלן נתייחס לכולם כאל "מוסדות דת"). מכך עלולה להיגזר גם בעיה שלישית, של מטרדים הנגרמים כתוצאה מהשימוש במקרקעין (בין אם הוא חוקי או לא), וגם היא תידון להלן.

חשוב להדגיש, שכל הנושא של תכנון ובנייה הנו תחום משפטי רחב וסבוך, וההתייחסות למוסדות דת אינה שונה מהותית מכל שימוש קרקע אחר. במילים אחרות, הכללים המשפטיים שיחולו על מוסדות דת אינם שונים מהותית מהכללים שיחולו על בית ספר או אולם כנסים. אפילו סקירה תמציתית של כללים אלה חורגת במידה ניכרת מעבר למסגרת הדיון בחוברת זו, ולפיכך נסתפק בכמה אמירות כלליות, ואחריהן סקירה של כמה הלכות קונקרטיות הנוגעות למוסדות דת. בכל הנוגע למצב המשפטי הכללי, יש לפנות לייעוץ של עורך דין שעוסק בתחום.

שימושי קרקע – כללי

כידוע, שימוש במקרקעין (שטח פתוח או בנוי) כפוף לתכניות מתאר הקובעות את השימושים האפשריים בו: מגורים, עסקים, תעשייה, חקלאות, מבני ציבור וכדומה. היתר הבנייה קובע אילו שימושים מותר יהיה לעשות בבניין בפועל. כל שימוש קרקע החורג מתכנית המתאר או מהיתר הבנייה מחייבת קבלת היתר לשימוש חורג מגורמי התכנון (לרוב: ועדה מקומית לתכנון ובנייה).

כפי שאסור להפעיל בבניין מגורים בית מלאכה בלי לקבל היתר, כך לא ניתן להפעיל בו מוסדות דת. למרות זאת, אנו עדים שוב ושוב למקרים בהם נפתחים בתי כנסת ובתי מדרש "פיראטיים", לרוב בדירות מגורים. לעתים קרובות גם נגרמים עקב כך מטרדים קשים, עד כדי בריחה של חילונים מהבניין או מהאזור. למעשה, מדובר באחת הטקטיקות שהוכחו כיעילות ביותר להשתלטות חרדית על שכונות חילוניות: לנטוע יתד בלב השכונה, בדרך של הקמת בית כנסת, כולל וכדומה, ובהדרגה להביא עוד ועוד תלמידים, לשכור דירות סביב אותה "יתד", ובהדרגה לשנות את אופי השכונה. לעתים הקמת המוסד הדתי הנה חוקית, ומקבלת את כל האישורים הנדרשים. אולם לעתים קרובות מדובר בפעולה פיראטית, ואז פעילות נחושה של תושבי הבניין או השכונה יכולה לגדוע באיבה את ניסיונות ההשתלטות החרדית.

הצורך בהיתרי בנייה

מעבר לסוגיית השימוש המותר, גם היקפי הבנייה המותרת מוגדרים על פי תכניות מתאר. כלומר, גם כאשר תכנית הבנייה מאפשרת בנייה או שימוש כלשהו בקרקע, הבנייה אסורה ללא היתר בנייה (גם כאשר מדובר בבנייה ארעית כגון מגורן, סככה, פרגולה וכדומה, ואפילו כאשר מדובר בהרחבה של בנייה קיימת). הבנייה מותרת רק בהיקף שהותר בהיתר הבנייה, וכל חריגה מכך הנה אסורה. בטרם מתן היתר בנייה, הוועדה המקומית מחויבת לפרסם את דבר הבקשה באופן שנקבע בחוק התכנון והבנייה, על מנת לאפשר התנגדויות לכך. במקרים מסוימים מוסמכים גורמי התכנון לתת הקלות מדרישות תכניות המתאר, אבל גם אז הדבר מחייב פרסום ומתן הזדמנות לנפגעים פוטנציאליים להתנגד לכך.

מתי מותר לעשות שימוש בקרקע למוסד דתי?

כאמור, שימושי הקרקע האפשריים נקבעים בתכניות המתאר ובהיתרי הבנייה. השאלה מתי אפשר יהיה לעשות שימוש בקרקע שימוש מסוים היא שאלה פרשנית, ולא תמיד התשובה היא חד משמעית. מן הפסיקה עולה, למשל, כי מותר להקים בית כנסת במקרקעין המוגדרים כמיועדים למבני ציבור, אך לא במקרקעין המיועדים למגורים; אך הרבה פעמים השימושים המותרים אינם חד משמעיים. כך למשל, פסק בית המשפט שמקום שעל פי תכנית מתאר מותר שימוש ל-"בית חינוך", מותר לעשות שימוש בבית כנסת כמועדון שבו מועברים שיעורי דת לבני נוער; מאידך נאסר לעשות בקרקע שיועדה לבית כנסת שימוש כבית מדרש או למקווה. לפיכך, קשה לקבוע כללים חד משמעיים, ויש לבדוק כל מקרה על פי נסיבותיו. במקרים מסוימים הוועדה המקומית רשאית גם להתיר שימושים חורגים, אשר אינם נכללים בתכנית המתאר, אך רק לאחר פרסום הבקשה ומתן אפשרות לציבור להתנגד לכך.

קשה גם להגדיר מתי שימוש מסוים ייתפס כחורג. גם בדירת מגורים, שאין ספק שמבחינה משפטית אסור להשתמש בה כבית כנסת, עדיין מותר לבעלי הדירה להתפלל ואף להזמין את חבריהם להתפלל עמם, או להעביר חוגי בית לקבוצת חברים. קשה להגדיר מהו קו הגבול שבו יפסיקו התפילה והלימוד להיות בגדר שימוש סביר בדירת מגורים, ויהפכו את הדירה לבית כנסת או בית מדרש דה-פאקטו. בית המשפט יצטרך לקבוע זאת על סמך מבחנים שונים, כגון תכיפות השימוש, מספר האורחים, האם השימוש פתוח לכל אדם או לקבוצה מוגדרת של אנשים בלבד, ועוד.

ליד ביתי התחילו עבודות בנייה/הרחבה למוסד דת, מה עושים?

יש לבדוק בוועדה המקומית האם יש היתר לעבודות. אם אין היתר כזה, יש לנקוט בצעדים משפטיים באופן מיידי – לדרוש מן הוועדה המקומית שתפעל לעצור את העבודות הבלתי חוקיות, או לפנות לבית המשפט בבקשה לצו מניעה על בסיס של הפרת חובה חקוקה. אם הוועדה המקומית אינה ממלאת את חובתה לעצור את העבודות, ניתן לעתור נגדה לבית המשפט לעניינים מנהליים.

גם אם יש היתר, יש לבדוק האם הוא ניתן כדון, בעיקר אם ניתן גם היתר לשימוש חורג: האם הפרסום נעשה כחוק וכדומה. מומלץ מאוד להיעזר בעו"ד שמתמחה בדיני תכנון ובנייה.

מהדורה ראשונה - יוני 2008 2 © כל הזכויות שמורות ל"חופש" ולמחבר
"מדריך זה נועד לספק מידע כללי בלבד ואינו מהווה תחליף ליעוץ משפטי. עמותת "חופש" והמחבר לא יישאו באחריות כלשהי לנזקים, ישירים או עקיפים, אשר ייגרמו עקב הסתמכות על האמור בו.

בדירה ליד ביתי פועל בית כנסת בלתי חוקי, מה עושים?

הגורם האחראי על אכיפת חוקי התכנון והבנייה הוא, כאמור, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה. בכל מקרה של הפרת חוקי התכנון והבנייה (על ידי מוסד דת או בכל שימוש אחר) כדאי בשלב ראשון לפנות לוועדה ולדרוש ממנה לעצור את ההפרה. בניגוד למקרה של בנייה בלתי חוקית, שבו המצב המשפטי יחסית ברור, במקרים של שימוש בלתי חוקי יכולים להיות הרבה מצבי עמימות, ולפיכך אם הוועדה המקומית אינה פועלת, עדיף בדרך כלל לפעול לבד, בדרך של הגשת בקשה לצו מניעה. אם השימוש הבלתי חוקי גם גורם למטרדים (מה שקורה במרבית המקרים), ניתן לבקש צו מניעה גם על בסיס זה, ואף לתבוע פיצויים על הנזקים שנגרמו.

מה אפשר לעשות בנוגע למטרדים?

מטרדים יכולים להיגרם, כמובן, משורה ארוכה של מקורות, ולא דווקא ממוסדות דת. נכון גם, שגם מוסד דתי חוקי לחלוטין יכול לגרום למפגעים קשים, בעיקר מפגעי רעש אך גם לכלוך וכדומה. עם זאת, נראה שרוב מקרי המטרדים שהתעוררו בפסיקה הם מקרים שבהם מדובר במוסדות בלתי חוקיים, שבהם מתנחלת קהילה דתית בדירות מגורים, מרתפים או אפילו שטחים פתוחים ועושה בהם שימוש למטרות דת, למרות שלא יועדו למטרה זו.

כאמור לעיל, במקרה של מטרדים, ניתן גם לתבוע פיצויים מגורמי המטרד, ותביעות כאלה יכולות להביא פיצויים נכבדים. התביעה יכולה להתבסס על דיני הנזיקין הרגילים (בעיקר על עוולת מטרד ליחיד והפרת חובה חקוקה), וכן על דינים מתחום איכות הסביבה, בעיקר אלה הנוגעים למניעת מפגעים ולמניעת רעש.

רשימת מקורות משפטיים

- פקודת הנזיקין, סעיפים 42-43, 44, 63
- חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965
- תקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש), תשנ"ג – 1992
- תקנות מניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990
- ע"פ 338/73, עזרא ארגון הנוער החרדי נ' מדינת ישראל, פ"ד כח(1) 501
- עת"מ (חי') 4250/07, נוטע נ' עיריית חיפה, תקדין מחוזי 2007(3) 9060
- עת"מ (י-ם) 266/05, כהן נ' ועדת ערר לתכנון ובנייה, תקדין מחוזי 2005(2) 6844
- עת"מ (ת"א) 3092/04, אשכנזי נ' ועדת הערר המחוזית, תקדין מחוזי 2007(4) 15570
- עת"מ (ת"א) 2323/04, ריקובר נ' מועצה מקומית שוהם, תקדין מחוזי 2005(3) 5399
- עת"מ (ת"א) 1852/04, עמותת הר שלם נ' ועדת משנה להתנגדויות, תקדין מחוזי 2006(2) 6803 (בוטל בעליון בהסכמה, עע"מ 6000/06, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה נ' ועדת המשנה להתנגדויות, תקדין-עליון 2007(1) 3195)
- בר"ע (מחי' י-ם) 508/03, עמותת משכן ציון נ' ניסנבוים, תקדין מחוזי 2003(2) 2159
- עפ"א (מחי' ת"א) 80232/02, מדינת ישראל נ' חג'בי, תקדין מחוזי 2003(1), 1902.
- עת"מ (ת"א) 1548/02, ריגלר נ' ראש עיריית נתניה, תקדין מחוזי 2003(2) 3830
- עת"מ (נצ'י) 134/01 - שיק נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה, פ"מ מנהליים תשס"ב 266
- ע"א (מחי' ת"א) 2178/00, צואלה נ' רוזנבאום, לא פורסם
- בש"א (שלי י-ם) 2038/06, גינדיס נ' לפין, תקדין שלום 2007(4) 16210
- בש"א (שלי י-ם) 7983/04, גינדיס נ' לפין, תקדין שלום 2004(4) 14856
- בש"א (שלי י-ם) 2764/04, גינדיס נ' לפין, תקדין שלום 2004(1) 31047
- ת"א (עפי') 2129/02, טסלר נ' דהן, תקדין שלום 2003(2) 8513
- ת"א (שלי ת"א) 62719/01, צואלה נ' רוזנבאום, לא פורסם
- ת"א (שלי י-ם) 7991/00, אלמגור נ' עמותת משוש הפסגה, תקדין שלום 2004(2) 8319
- ת"א (שלי ת"א) 91049/98, צואלה נ' רוזנבאום, לא פורסם