



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

התובעים: 1. ויצמן שירי, ת"ז [REDACTED]
2. מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ, ח.פ. 510636038
ע"י עו"ד שי זיכלינסקי ואח'

נגד

הנתבעת: רשות מקרקעי ישראל
ע"י עו"ד איתי בראל - פרקליטות מחוז דרום

פסק דין

בשנות ה-70' של המאה הקודמת, התקשרה תובעת 2 עם הנתבעת בהסכם פיתוח ביחס למגרש באזור תעשייה בבאר שבע, אשר הגביל את השימוש המותר בו ל"מבני תעשייה ומלאכה להשכרה ו/או להחכרה". התובעת לא הקימה מבנים כפי שנדרש בהסכם הפיתוח, ומשנת 2005 השכירה את המגרש לצורך תצוגה וממכר של מכוניות.

הנתבעת טוענת כי השימוש שעשתה תובעת 2 במגרש חורג מהשימוש המותר על פי הסכם הפיתוח, ולכן חייבה את התובעת בתשלום דמי שימוש עבור שימוש חורג.

התובעים טוענים שהשימוש שעשתה תובעת 2 במגרש הוא שימוש מותר בהתאם להסכם הפיתוח, ולכן הם תובעים השבה של הסכום אשר שילמה התובעת.

המחלוקת בין הצדדים היא האם השימוש שעשתה התובעת במגרש הוא שימוש מותר או שימוש חורג.

רקע

1. תובעת 2 (להלן: "מוניטין" או "התובעת") התקשרה עם הנתבעת בהסכם פיתוח, אשר נחתם על ידי מוניטין ביום 2.10.1972 ועל ידי הנתבעת ביום 3.1.1974 (להלן, בהתאמה: "הסכם הפיתוח", "המגרש").¹ בהסכם הפיתוח נקבע שהנתבעת הקצתה את המגרש למוניטין לצורך הקמת מבני תעשייה ומלאכה להשכרה ו/או להחכרה.

תובע 1 (להלן: "הנתבעת") רכש את מניות מוניטין, באמצעות חברה שבשליטתו, בשנת 1999.² החל משנת 2005, השכירה מוניטין את המגרש לחברת "שלמה סיקסט", המשתמשת בו לתצוגה וממכר של מכוניות.³

עמדת הנתבעת היא שמוניטין הייתה רשאית להשתמש במגרש לתעשייה ומלאכה בלבד, וכי היא עשתה בו שימוש חורג למטרות מסחר. לפיכך, חייבה הנתבעת את מוניטין בתשלום דמי

¹ הסכם הפיתוח צורף כנספח 2 לתיק המוצגים של התובעים. ברשימה שצורפה להסכם הפיתוח, הוגדר המגרש כמגרש 150 לפי ת.ב.ע. ז/127, גוש 38049; בכתב התביעה הוגדר המגרש כמגרש המצוי בדרך חברון/שדרות שז"ר, הידוע כגוש 38049, חלקות 35 ו-36, חלק ממגרש 150 לפי תוכנית 124 ד' ומגרש 124 לפי תוכנית 37/104/03/05.

² סעיף 2 לתצהיר התובע.

³ סעיף 45 לתצהיר התובע.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

שימוש בגין שימוש חורג במגרש בסכום של 3,552,898 ₪, ביחס לתקופה שבין השנים 2012 ו-2019; ובסכום של 5,225,970 ₪ בגין דמי חכירה עבור שינוי ייעוד של המגרש מתעשייה למסחר. סכומים אלו שולמו על ידי מוניטין.

מוניטין טוענת שהשימוש שעשתה במגרש מותר בהתאם להסכם הפיתוח, ולכן היא תובעת מהנתבעת להשיב את הסכומים ששילמה.⁴

2. הגדרת גדר המחלוקות

גדר המחלוקות בתיק היא כמפורט להלן:

2.1. בדיון אשר התקיים ביום 4.5.23, הסכימו הצדדים, תוך שהתנגדו לשינוי או הרחבת חזית (להלן: **"הסכמת הצדדים"**), כי:

"אנו ממקדים את המחלוקת כדלקמן: האם זכויות התובעת במגרש היו לפני 2019 לשימוש מסחרי, כפי טענת התובעת, או מוגבלות לשימוש לתעשייה ומלאכה, כפי טענת הנתבעת.

... אנו מסכימים שאם יוכרע עובדתית שזכויות התובעת במגרש לפני 2019 היו למסחר, דין התביעה להתקבל, בכפוף לבדיקת החישוב. כמו כן, אנו מסכימים שאם יוכרע עובדתית שזכויות התובעת במגרש לפני 2019 היו לשימוש לתעשייה ומלאכה, דין התביעה להידחות."

2.2. ב-17.12.2024 ניתנה החלטת בית המשפט בבקשת הנתבעת למחוק חלק מראיות התובעים, בטענה להרחבת חזית (להלן: **"ההחלטה מיום 17.12.2024"**). בהחלטה התקבלו חלק מטענות הנתבעת, תוך שנקבע שהתובעים חרגו מחזית המחלוקת. לסיכום נקבע:

"לסיכום, יודגש – התובעים אינם רשאים לטעון לשינוי ההסכם בהתנהגות או שהנתבעת הציגה מצג (מאוחר למועד חתימת ההסכם) ממנו ניתן ללמוד שמותר לעשות שימוש מסחרי במגרש או שאי דרישת דמי שימוש לאורך השנים מהווה הרשאה לשימוש מסחרי (בעניין זה רשאים התובעים לטעון שאי דרישת דמי שימוש לאורך השנים מהווה ראיה לכך שמלכתחילה הסכם הפיתוח התיר שימוש מסחרי) או כל טענה אחרת שיש בה משום חריגה מטענת התובעים שהסכם הפיתוח היה מלכתחילה לשימוש מסחרי במגרש."

2.3. ב-14.5.26 ניתן תוקף של החלטה להסכמת הצדדים לפיה נמחק הסעד של השבת הסכום של 5,225,970 ₪. כמו כן, ויתרו הצדדים על חקירות המצהירים.

נוכח האמור, על בית המשפט להכריע אם מלכתחילה התיר הסכם הפיתוח שימוש מסחרי במגרש או שהתיר שימוש לתעשייה ומלאכה בלבד, כאשר:

א. אם ייקבע כי בהתאם להסכם הפיתוח הייתה מוניטין רשאית לעשות שימוש מסחרי במגרש - דין התביעה להתקבל, בכפוף לבדיקת החישוב.

⁴ בדיון שהתקיים ביום 14.5.2026, בהסכמת התובעת, נמחק הסעד בנוגע להשבת דמי החכירה עבור שינוי הייעוד.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

ב. אם ייקבע כי על פי הסכם הפיתוח מוניטין הייתה רשאית לעשות שימוש במגרש לתעשייה ומלאכה בלבד, דין התביעה להידחות.

חוות דעת מומחה בית המשפט

3. נוכח הגשת חוות דעת סותרות מטעם הצדדים בקשר לשימושים המותרים במגרש בהתאם לתוכנית שהייתה חלה עליו במועד חתימת הסכם הפיתוח, בדיון אשר התקיים ביום 18.12.24, הוסכם, לפי הצעת ב"כ התובעים, למנות מומחה מטעם בית המשפט (להלן: "**המומחה**"), כאשר על ההסכמה לא חלות הוראות תקנה 88(ד) לתקנות סדר הדין האזרחי, תשע"ט - 2018. המומחה התבקש להשיב על ארבע שאלות בקשר לתוכנית מפורטת ד/124, אשר חלה על המגרש במועד חתימת הסכם הפיתוח (להלן: "**התב"ע**"). להלן פירוט השאלות עליהן התבקש המומחה להשיב ועיקר תשובותיו:⁵

3.1. **שאלה 5.1:** מה השימושים המותרים במגרש בהתאם לתב"ע.

התשובה: השימושים המותרים במגרש לפי התב"ע הם:

"מלאכה, מוסכים, תצוגה של כלי תחבורה, כלי הרמה או חפירה, מכונות או תוצרת תעשייתית אחרת, מסחר בחלקי חילוף ומוצרים אחרים הדרושים למפעלי תעשייה ומלאכה, משרדים ומזנונים".

3.2. **שאלה 5.2:** האם התב"ע התירה הקמת נכס לצורכי תעשייה במגרש.

התשובה:

"התכנית מתירה הקמת נכס לצרכי תעשייה בנושאים שפורטו בסעיף לעיל, ובאפיון של מפעלי מלאכה ומוסכים ובזכויות ומגבלות בניה, כמפורט בסעיפים ק. 2-4. באוריינטציה של תעשייה קלה / נקיה".

3.3. **שאלה 5.3:** האם התב"ע התירה שימוש מסחרי במגרש ואם כן, באילו תנאים.

התשובה:

"התכנית מתירה שימוש מסחרי במגרש, בתנאים ומגבלות כמצוטט: 'מסחר בחלקי חילוף ומוצרים אחרים הדרושים למפעלי תעשייה ומלאכה'. (ראה ת-3). זאת אומרת שפעילות מסחר 'נטו' (קניה ומכירה ללא פעילות נוספת) מותרת רק בסחורה (מוצרים) שלה 'ממשק' עם מפעלי תעשייה ומלאכה ולא באופן גורף".

3.4. **שאלה 5.4:** האם שימוש במגרש לצורך מכירת מכוניות הוא שימוש מותר על פי התב"ע.

תשובה: המומחה סבור כי שימוש במגרש לצורך מכירת מכוניות מותר. המומחה מסביר

את הסתירה בין תשובתו לשאלה 5.3 לתשובה זו, כדלקמן:

"חרף הנאמר בסעיף 5.3, השימוש במגרש 150 על פי תכנית ד/124 לצורך מכירת מכוניות הינו מותר על פי התכנית, וכפי שאפרט להלן. מהבנת פירוט השימושים המותרים למסחר, קרוב לוודאי שכוונת ה'משורר' / המתכנן ו/או התכנית הייתה לשימוש תומך / משתלב באזור תעשייה/מלאכה ושירותים, ולא 'מסחרי גרידא'. על מנת לסבר את האוזן,

⁵ ההדגשות וטעויות, במקור.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

אציין כי ככל שהיה נעשה במגרש שימוש למסחר בדגים או בגדים וכו' השימוש לא היה מותר על פי התכנית.

יחד עם זאת, לאור העובדה שבין השימושים שבסעיף ד' 1 מופיע שימוש נוסף של 'אולמות תצוגה של כלי תחבורה', ומאחר שמדובר במגרש לתצוגת מכוניות' (שוודאי נכללות בהגדרה של 'כלי תחבורה'), מחזק ותומך בסברה שמדובר בשימוש מותר.

בדרך כלל, שימוש של אולמות תצוגת מכוניות, הינו למטרה שיווקית-מסחרית. לאור זאת, לפי דעתי, בנוסף לשימושים המסחריים שפורטו בשאלה 5.3, ניתן לכלול, במסגרת השימושים המותרים על פי תכנית, גם תצוגת כלי רכב (חדשים וישנים כאחד), לצרכי מסחר.

זאת ועוד, יודגש כי בכל אחד מהשימושים המפורטים בסעיף ק. 1 ישנו מימד/פעילות מסחרית בהיקף כזה או אחר, הרי מפעלי המלאכה, מוסכים, תצוגה משרדים ומזנונים נעשית בהם גם סוג של פעילות מסחרית קרי, קניה ו/או מכירה. נכון הוא, שבמגרש לסחר במכוניות הפעילות העיקרית / בלעדית שנעשית הינה קניה ומכירה, אך השימוש בקרקע / מגרש הינו גם לצורך תצוגת כלי התחבורה (רכב), למטרה מסחרית שעומדת תחת הגדרת השימושים המותרים בתכנית.

לאור זאת, השימוש בקרקע/במגרש כמעין החניה לתצוגת המכוניות / כלי תחבורה, ולצד זה/ בשוליים מתרחשת גם פעילות מסחרית של קניה ומכירה (בעזרת מבנים ארעיים / זמניים, כגון משרד, שירותים ומרחב מוגן) מותרת על פי התכנית. ...".

פרשנות מרחיבה זו של המומחה מוקשית. עם זאת, לא נדרשת הכרעה בינה לבין חוות דעת מומחה הנתבעת,⁶ שכן, המחלוקת בה יש להכריע היא אם השימוש שנעשה על ידי מוניטין במגרש מותר על פי הסכם הפיתוח, ולא אם הוא היה מותר בהתאם לתב"ע.⁷

עיקר טענות הצדדים

4. **לטענת התובעים**, הסכם הפיתוח המקורי נחתם בשנות ה-70, ומעל 50 שנה לאחר מכן טרם נחתם הסכם חכירה, מה שגרם לתובעים לנזקים כבדים; התנהלות הנתבעת במהלך השנים, אשר כללה ניסיונות לבטל את הסכם הפיתוח והערמת קשיים על מוניטין, הובילה לכך שהתובעים נאלצו להגיש את התביעה, בטענה שהנתבעת גבתה ממוניטין חיובים שלא כדין בשנת 2019, בגין דמי שימוש חורג ודמי היתר; הצגה ומכירה של כלי רכב במגרש הם שימוש מותר במגרש, ולפיכך הנתבעת גבתה ממוניטין דמי שימוש חורג שלא כדין. מסקנות אלה נתמכות הן בהיבט התכנוני, הן בהיבט החוזי ובוודאי בשילוב של שניהם; קבלת עמדתה של הנתבעת, לפיה השימוש המותר בקרקע הוא לתעשייה, בעוד שהתב"ע לא התירה שימוש

⁶ מומחה הנתבעת מסביר שעל פי התב"ע, הייעוד של המגרש הוא "מלאכה ושירותים" בו השימושים המותרים הם: "הקמת מפעלי מלאכה ומוסכים, אולמות תצוגה של כלי תחבורה כלי הרמה או חפירה מכונות או תוצרת תעשייתית אחרת, מסחר בחלקי חילוף ומוצרים אחרים הדרושים למפעלי תעשייה ומלאכה משרדים ומזנונים", ולכן, השימושים המותרים על פי התב"ע במגרש הם רק שימושים נלווים לשימושי המלאכה והתעשייה, אשר אינם יכולים לעמוד כשימוש עצמאי; עוד מפרט מומחה הנתבעת, כי התב"כ הגדירה גם ייעוד למלאכה ומסחר, אשר אינו חל על המגרש; מוסיף המומחה וקובע: "העמדה לפיה לא הותרו במגרש 150 שימושים מסחריים הן לפי התכנית והן לפי החוזה מקבלת משנה תוקף לנוכח תכנית שהתאשרו מאוחר יותר לפיהן שונה ייעוד המגרש מ'מלאכה ושירותים' ל'מסחר'".

⁷ אם המומחה היה קובע שלא ניתן לעשות שימוש במגרש לצורך תצוגה וממכר של מכוניות, הייתה התשובה סותמת את הגולל על התביעה. אולם, תשובת המומחה מחייבת לבחון את השימושים המותרים על פי הסכם הפיתוח, ואם הסכם הפיתוח מתיר את השימוש שעשתה מוניטין במגרש.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

תעשייתי במגרש, משמעותה היא כי הנתבעת מבקשת להסתמך על הוראה בלתי חוקית בהסכם הפיתוח הסותרת את התב"ע או שהנתבעת הטעתה את מוניטין בעת החתימה על הסכם הפיתוח; אין לקרוא את הסכם הפיתוח באופן דווקני כפי שמבקשת הנתבעת; אין לקרוא את המונח "מבני תעשייה ומלאכה" שבהסכם הפיתוח באופן מילולי, מנותק מההקשר, פרשנות כזו אינה מתיישבת עם התב"ע, לא עם התמורה ששולמה על ידי מוניטין, לא עם עמדותיה ומעשייה של הנתבעת בזמן אמת, ולא עם התשתית הראייתית שנפרשה לפני בית המשפט; פרשנות ראויה של הסכם הפיתוח היא כי המילים "מבני תעשייה ומלאכה" שבהסכם הפיתוח, נועדו לתאר שימושים מותרים המתיישבים עם ייעוד המגרש לפי התב"ע, ולכן המונח "מלאכה" שבהסכם הפיתוח כולל מסחר שמותר על פי התב"ע, קרי הצגה ומכירה של כלי רכב; גם אם קיימת זכות עקרונית של הנתבעת לגבות דמי שימוש חורג, עיקרון תום הלב שולל אפשרות של הנתבעת לעמוד על זכותה זו; מומחה בית המשפט קבע כי שימוש במגרש לשם מכירת כלי רכב הוא שימוש מותר; התנהלות הנתבעת לאורך השנים, לרבות חתימה על תוכניות חדשות לשינוי ייעוד לשימוש מסחרי ושומות שהוצאו למגרש, תומכת בפרשנות המוצעת על ידי התובעים; שתיקת הנתבעת לאורך השנים יוצרת השתק ומניעות.

5. **לטענת הנתבעת**, יש להבחין בין המישור התכנוני למישור החוזי; זכויותיה של מוניטין נובעות מהסכם הפיתוח ולא מהתב"ע; שינוי תכנוני אינו מרחיב את היקף זכויות מוניטין ואינו פוטר אותה מהסדרת יחסיה מול הנתבעת; הנתבעת עומדת על טענותיה להרחבת חזית ועל קביעות בית המשפט בהחלטה מיום 17.12.2024; הסכם הפיתוח מתיר שימוש לתעשייה ומלאכה בלבד, וגם אם תתקבל פרשנות המתירה שימוש מסחרי בהתאם לתב"ע, אין בכך כדי לשנות את היקף זכויותיה החוזיות של מוניטין כפי שנקבעו בהסכם הפיתוח; לשון הסכם הפיתוח והתנהלות מוניטין בזמן אמת שוללים את הטענה לקיומה של זכות לשימוש מסחרי.

דיון והכרעה

6. לאחר שעיינתי בחומר הרלוונטי, השתכנעתי שהסכם הפיתוח התיר למוניטין לעשות במגרש שימוש רק לתעשייה ומלאכה, ולא התיר שימוש מסחרי של תצוגה וממכר של מכוניות. לכן דין התביעה להידחות.

פרשנות הסכם הפיתוח

7. נקודת המוצא בפרשנות חוזה מצויה בלשון ההסכם. אם לשון ההסכם אינה מובילה למסקנה חד משמעית באשר לאומד דעת הצדדים, יידרש בית המשפט לבחינת תכליתו הסובייקטיבית של ההסכם וככל שלא ניתן לאתר תכלית זו, תיבחן גם התכלית האובייקטיבית.⁸ הסכם הפיתוח נוקט בלשון ברורה וחד משמעית בקשר לשימושים המותרים במגרש, ויותר מכך, גם

⁸ ראו רע"א 31124-03-25 גבריאל מיראלי נ' נדב לב בתפקידו כנאמן לנכסי ה (18.9.2025), סעיף 17.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

נסיבות החתימה עליו מלמדות באופן חד משמעי כי תכלית הסכם הפיתוח הייתה הקמת מבני תעשייה ומלאכה על המגרש, ולא שימוש מסחרי של תצוגה וממכר של מכוניות.

8. השימוש המותר במגרש נקבע בהסכם הפיתוח, בלשון ברורה וחד משמעית, אשר אינה משתמעת לשני פנים - "להקמת מבני תעשייה ומלאכה להשכרה ו/או להחכרה"⁹:

ההואיל השני להסכם הפיתוח קובע:

"והואיל והמינהל מוכן להחכיר ליוזם את המגרש אך ורק לאחר שהיוזם פיתח את המגרש והקים על המגרש את המבנים של להקמת מבני תעשייה ומלאכה להשכרה ו/או להחכרה ...".

סעיף 2 להסכם הפיתוח קובע:

"המינהל מרשה ליוזם לקבל את השימוש במגרש, לעשות עליו את כל פעולות הפיתוח הדרושות ולהקים את מבני תעשייה ומלאכה ...".

סעיף 4 להסכם הפיתוח קובע:

"תמורת התחייבותיו של המינהל לפי הסכם זה מתחייב היוזם: (א) להגיש למינהל לאישורו תוך 9 חודשים מיום חתימת ההסכם תכניות פיתוח ובניה של מבני תעשייה ומלאכה להשכרה ו/או להחכרה שהוא עומד להקים על המגרש, לעשות את כל הפעולות הדרושות למען קבלת האישור מאת מוסדות התכנון ורשויות מוסמכות אחרות, ...".

סעיף 10 להסכם הפיתוח קובע:

"הוסכם בין הצדדים, כי אם היוזם:-
1. (א) ... או לא יסיים את בניה מבני תעשייה ומלאכה להשכרה ו/או להחכרה ...
2. ישנה את הייעוד שלמטרתו המוגדרת במבוא בסעיף 2 להסכם זה קיבל ברשות מהמינהל את המגרש לשימוש;
יהיה המינהל רשאי לבטל את ההסכם מיד לאחר ששלח ליוזם הודעה על בטולו במכתב רשום".

9. בנוסף לנוסח הברור והחד משמעי של הסכם הפיתוח, גם נסיבות החתימה על הסכם הפיתוח מלמדות על כך שהנתבעת לא התכוונה להתיר למוניטין שימוש שונה מזה המפורט בהסכם הפיתוח וכי מוניטין ידעה שהיא אינה רשאית לעשות שימוש מסחרי במגרש¹⁰:

9.1. ביום 20.3.1972 שלח משרד התעשייה והמסחר (להלן: "משרד התמ"ס") המלצה לנתבעת להקצות את המגרש למוניטין בפטור ממכרז¹¹. תכלית ההמלצה ברורה וחד משמעית - הקמת מבני תעשייה ומלאכה:

"אנו ממליצים בזה להקצות לנ"ל, ללא מכרז פומבי, שטח בן כ-8 דונם, באזור התעשייה האמור.
על קרקע זה מתוכננת בנייה של כ-4000 מ"ר להקמת מבני תעשייה ומלאכה.
...

⁹ בציטוטים שלהלן בסעיף זה, הטעויות הן במקור; ה"מינהל" היא הנתבעת, וה"יוזם" היא מוניטין.

¹⁰ טעויות והדגשות בציטוטים שלהלן בסעיף זה, הן במקור.

¹¹ חלק ממצורף 3 לתיק המוצגים של הנתבעת (עמוד 29).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

המלצתנו מותנית בהתחייבות היוזמים בחוזה הפיתוח לבנות מיד לפחות 4000 מ"ר".

9.2. ביום 18.7.1972 שלחה הנתבעת מכתב למוניטין בו היא הודיעה על הפסקת הטיפול בהקצאת המגרש,¹² בשל חריגת מוניטין ממטרות ההקצאה שהומלצו על ידי משרד התמ"ס:

"... בנוסף לכך בידנו מודעה שפורסמה בעתונות על ידכם אשר המטרות המוזכרות בה אינן תואמות את ההמלצה של משרד מסחר ותעשייה לפיה הומלצתם בפני המינהל. מאחר ונראה לנו שהמטרות נוגדות את המטרות המוגדרות לאזור תעשייה, הפסקנו כל טיפול בענין ההקצאה עד לקבלת חוות דעת משרד מסחר ותעשייה. ..."

9.3. בתשובה לכך, ב-31.7.1972, השיבה מוניטין שהיא מתחייבת שלא לעשות שימוש מסחרי במגרש (להלן: "מכתבה של מוניטין מיום 31.7.1972")¹³:

"היום הוזמנתי למשרדו של מר י. דניאלי במשרד מסחר ותעשייה בבאר-שבע. מר דניאלי הסביר לי שהמקום הזה מיועד להקמת מוסכים ומבנים למלאכה ולא למסחר. הננו על כן מתחייבים בזה שהמבנה שיוקם על קרקע זאת יבנה בהתאם ליעד המקורי בלבד. אנא, תראו את אי ההבנה שנפלה כאן כמחוסלת ואבקשכם להמשיך את הטיפול בנדון".

9.4. ביום 19.9.1972 התקיימה ישיבת הנהלה מורחבת של הנתבעת,¹⁴ בה נדונה בקשת מוניטין להקצאת המגרש, והוחלט לאשר את הבקשה. בתחילת הפרוטוקול נאמר:

"מובאת בזה לאישור בקשת מוניטין לחכירת השטח להקמת מבני תעשייה ומלאכה להשכרה".

מהאמור לעיל ברור כי משרד התמ"ס המליץ להקצות את המגרש למוניטין בפטור ממכרז למטרה מסוימת - הקמת מבני תעשייה ומלאכה, והנהלת הנתבעת אישרה הקצאה בפטור ממכרז לצורך הקמת מבני תעשייה ומלאכה להשכרה, ולא לשימוש מסחרי כפי שעשתה מוניטין. יתר על כן, ממכתבה של מוניטין מיום 31.7.1972 ברור שהובהר למוניטין היטב שהיא אינה רשאית לעשות במגרש שימוש מסחרי והיא התחייבה שלא לעשות זאת.

10. התובעים טוענים שיש לפרש את הסכם הפיתוח כמתיר שימוש מסחרי במגרש, משום ש: (-) יש לפרש את הסכם הפיתוח כך שהשימוש המותר על פי הסכם הפיתוח יתאים לשימוש המותר על פי התב"ע, כפי פרשנות מומחה בית המשפט; (-) התמורה אשר שולמה על ידי מוניטין על פי הסכם הפיתוח מלמדת על כך שמותר לעשות שימוש מסחרי במגרש; (-) התנהלות הנתבעת

¹² חלק ממצורף 4 לתיק המוצגים של הנתבעת (עמוד 31).

¹³ חלק ממצורף 4 לתיק המוצגים של הנתבעת (עמוד 32).

¹⁴ חלק ממצורף 3 לתיק המוצגים של הנתבעת (עמוד 28).



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

לאורך השנים תומכת בפרשנות המתירה שימוש מסחרי במגרש. אני דוחה את טענות התובעים מהנימוקים הבאים:

10.1. התובעים טוענים שיש לפרש את הסכם הפיתוח כך שהוא מתיר כל שימוש מותר על פי התב"ע, אך אין לכך בסיס. הנתבעת רשאית להגביל שימוש שיעשה במקרקעין אותם היא מקצה ליזם, ביחס להוראות התוכניות החלות עליהם. ביחסים בין הנתבעת ליזם, השימוש המותר הוא רק זה שנקבע בהסכם ביניהם.

גם אם אקבל את טענת מומחה בית המשפט כי תצוגה וממכר של מכוניות הוא שימוש מותר על פי התב"ע,¹⁵ הנתבעת לא הקצתה למוניטין את המגרש למטרה זו. הנתבעת הקצתה את המגרש למוניטין בפטור ממכרז, בהתאם להמלצת משרד התמ"ס, למטרה מסוימת - להקים על המגרש מבני תעשייה ומלאכה להשכרה, ומוניטין ידעה זאת.

סעיף 2 לחוק המקרקעין, תשכ"ט - 1969, קובע כי:

"הבעלות במקרקעין היא הזכות להחזיק במקרקעין, להשתמש בהם ולעשות בהם כל דבר וכל עסקה בכפוף להגבלות לפי דין או לפי הסכם".

בהיקש מכך, רשאית מוניטין להשתמש במגרש לכל מטרה, בכפוף להגבלות שבהסכם הפיתוח. לכן, גם אם השימוש המסחרי שנעשה על ידי מוניטין תואם את התב"ע, כל שימוש החורג מהשימוש המותר בהסכם הפיתוח הוא שימוש חורג במגרש ביחסים שבין מוניטין לנתבעת.

10.2. התובעים טוענים שהתב"ע אינה מתירה הקמת מבני תעשייה, משום שיעוד המגרש הוא "מלאכה ושירותים", ולכן הוראה בהסכם הפיתוח המתירה שימוש לתעשייה היא בלתי חוקית, ואין לפרש את הסכם הפיתוח באופן הסותר את התב"ע. אינני מקבל טענה זו מהנימוקים הבאים:

ראשית, בתשובה לסעיף 5.2 השיב מומחה בית המשפט, שעל חוות דעתו מבקשים התובעים להסתמך, כי התב"ע מתירה הקמת נכס לצורכי תעשייה, בנושאים שפורטו בתשובה לסעיף 5.1;

שנית, הסכם הפיתוח קובע שעל מוניטין להקים במגרש מבני תעשייה ומלאכה להשכרה, ואין מחלוקת שהתב"ע מתירה שימוש למלאכה;

שלישית, סעיף 4 להסכם הפיתוח קובע שעל מוניטין לעשות את כל הדרוש לשם קבלת אישורים מאת מוסדות התכנון, דהיינו, על מוניטין היה לפעול לשם קבלת אישורים לבניית מבנים כפי שהתחייבה בהסכם הפיתוח, כפי הנדרש על פי דין;

רביעית, אם כפי טענת מוניטין לא ניתן היה ליישם את הסכם הפיתוח, היה על מוניטין לפעול באחת מהדרכים הבאות: (1) שינוי השימוש המותר בהסכם הפיתוח ליעוד

¹⁵ ואינני קובע זאת, ראו לעיל סעיף 3.4.





בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

המגרש בהתאם לתב"ע; ¹⁶(2) לבטל את הסכם הפיתוח ולקבל החזר של הכספים ששילמה לנתבעת.

10.3. התובעים טוענים כי הסתמכות על נוסח הסכם הפיתוח, תוך התעלמות מהמצב התכנוני החל על המגרש, יוצרת סתירה בין הסכם הפיתוח לבין התב"ע.

כמפורט לעיל, אינני סבור שקיימת סתירה בין הסכם הפיתוח לתב"ע. בכל מקרה - זכויות מוניטין והתחייבויותיה מול הנתבעת נקבעו בהסכם הפיתוח ולא בתב"ע. אם הייתה סתירה בין הוראות הסכם הפיתוח לתב"ע, היה על מוניטין לפעול באחת מהדרכים המפורטות לעיל כדי לישוב את הסתירה.

אין לקבל פרשנות של הסכם הפיתוח, כפי המוצע על ידי מוניטין, הסותרת באופן חזיתי את נוסחו, את תכלית הקצאת המגרש בפטור ממכרז, ואת התחייבויות מוניטין. יתר על כן, ניסיון מוניטין לשנות את תנאי הסכם הפיתוח למעלה מחמישים שנה לאחר חתימתו, בניגוד לתכלית ההקצאה בפטור ממכרז ולהתחייבויותיה, לוקה בחוסר תום לב.

10.4. התובעים טוענים כי התמורה ששולמה על ידי מוניטין משקפת שימוש מסחרי. מוניטין לא הוכיחה שהתשלום ששילמה משקף שימוש מסחרי, אלא מהראיות עולה אחרת: במכתב אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים מיום 7.7.1972 נרשם שסביר לקבוע עבור המגרש מחיר של 50 ל"י למ"ר.

במזכר פנימי של הנתבעת מיום 11.7.1972, ¹⁷נרשם על ידי אחד מעובדי הנתבעת:

"במכתבך לשמאי הממשלתי מיום 15 יוני 72 בעניין מגרש 150 ... הנך כותב 'יעוד השטח אזור תעשיה'.
לפי בדיקתי יעוד השטח הינו מלאכה ושירותים ויש הבדל בהערכה בין אזור תעשיה וזה. אנא תקן מכתבך לשמאי".

בתשובה לכך, השיב מכין השומה: ¹⁸

"לפי בקשתכם הרינו לאשר כי בשומת המגרש נלקח בחשבון הניצול למלאכה ושירותים".

כלומר, בניגוד לטענת התובעים, השומה אינה מתייחסת לשווי לפי שימוש מסחרי, אלא לשווי לפי שימוש למלאכה ושירותים.

בכל מקרה, גם אם הייתה טענת התובעים נכונה, אין בכך כדי לשנות את תכלית ההקצאה בפטור ממכרז שנקבעה בהסכם הפיתוח. אם סבורה הייתה מוניטין שהשומה שנקבעה גבוהה ביחס לשימוש המותר במגרש, היה עליה להשיג על השומה ולא לטעון כחמישים שנה לאחר החתימה על הסכם הפיתוח, שעקב השומה היא רשאית לעשות

¹⁶ שינוי השימוש המותר בהסכם הפיתוח צריך להעשות בהתאם לנהלי הנתבעת ובין היתר, תשלום לנתבעת עבור שינוי הייעוד. כמו כן, במקרה כזה, מאחר שהשימוש המעודכן לא היה תואם את המלצת משרד התמ"ת והחלטת הנהלת הנתבעת, נראה כי היה על הנתבעת לבחון אם ניתן להקצות את המגרש למוניטין בפטור ממכרז או שיש לשווקו במכרז פומבי.

¹⁷ נספח 31 לתיק המוצגים של התובעים.

¹⁸ נרשם על גבי השומה, נספח 32 לתיק המוצגים של התובעים.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

במגרש שימוש הסותר את השימוש המותר על פי הסכם הפיתוח והתחייבותה במכתב
שלה מיום 31.7.1972.

הליכים קודמים בין הצדדים

11. בשנת 1979 הגישה הנתבעת תביעה נגד מוניטין בת"א 19,4019/79 בה התבקש בית משפט השלום להורות על ביטול הסכם הפיתוח עקב הפרתו על ידי מוניטין. מוניטין הגישה כתב הגנה, בו טענה שהיא הגישה תוכניות לעירייה, אך בעטייה של הנתבעת הופסקו פעולות מוניטין וכי בנסיבות העניין לא היה באפשרותה להתחיל בבניית המבנה; מוניטין טענה שהיא הסבירה לנתבעת שעקב מעשיה, נמנעה ממנה האפשרות לקבלת היתר בנייה, ולכן הטיפול התעכב; עוד טענה מוניטין שלנתבעת אין זכות לבטל את ההסכם.

12. בשנת 1982 הגישה מוניטין תביעה נגד הנתבעת בת"א 20,1823/82 בה התבקש בית המשפט להצהיר כי הסכם הפיתוח שריר וקיים.²¹ בסעיף 2 לכתב התביעה, טענה מוניטין:²²

"2. ביום 3.1.73 נחתם בין התובעת והנתבע הסכם פיתוח (להלן: "ההסכם") (... לפיו התחייב הנתבע להחכיר את המגרש לתובעת לאחר שזו תקים עליו מבני תעשייה ומלאכה להשכרה ו/או להחכרה.
3. לשם ביצוע הקמת המבנים הנ"ל החכיר הנתבע את המגרש לתובעת ע"י הסכם פתוח כאמור ...
4. התובעת התחייבה ע"פ ההסכם לעשות את כל הפעולות הדרושות למען קבלת היתר בניה ממוסדות התכנון ורשויות מוסמכות אחרות - וכך עשתה.
...
9. התובעת היתה מוכנה לבנות ולקיים את כל התחייבויותיה לפי ההסכם בכל עת ונקטה בכל הצעדים לשם מימוש הבניה.
10. התובעת תטען כי הנתבע פעל שלא בתום לב ושלא כדין וע"י כך הכשיל ו/או גרם לעכוב לקבלת היתר בנוגע להקמת המבנה עפ"י ההסכם."

13. ב-25.12.83 ניתן על ידי בית משפט השלום פסק דין מאוחד בשתי תביעות.²³

בית משפט השלום קבע כי מוניטין הפרה את הסכם הפיתוח, אך הנתבעת לא שלחה למוניטין הודעת ביטול כנדרש בהסכם הפיתוח, ולכן נדחתה תביעת הנתבעת והתקבלה תביעת מוניטין. לעניין השימוש המותר במגרש קבע בית משפט השלום:²⁴

"על פי החוזה ת/1 קבלה מוניטין מהמנהל את השטח בתורת ברת רשות למטרת הקמת מבני תעשייה ומלאכה להשכיר או להחכיר ... כאשר מוניטין התחייבה (...) להגיש למנהל לאישור תוך 9 חודשים מיום חתימת ההסכם תכניות פיתוח ובניה של מבני תעשייה ומלאכה להשכרה ו/או להחכרה על המגרש, לאישורן על ידי המנהל, לעשות את כל הפעולות הדרושות לשם קבלת אישור תכנית הבניה מאת מוסדות התכנון ורשויות מוסמכות אחרות, ..."

¹⁹ נספח 6 לתיק המוצגים של הנתבעת.

²⁰ נספח 7 לתיק המוצגים של הנתבעת.

²¹ התבקש גם פיצוי כספי, אך סעד זה נמחק מהתובענה.

²² טעויות במקור.

²³ פסקי הדין צורפו כנספח 3 ו-4 לתיק המוצגים של התובעים.

²⁴ סעיף 2(א) לפסק הדין.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

בפני: כב' שופט עמית כהן

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

הנתבעת ערערה על פסק הדין ובית המשפט המחוזי דחה את הערעור.²⁵ נקבע כי הודעת הנתבעת למוניטין על ביטול ההסכם מחודש מרץ 1976 לא נשלחה למוניטין בדואר רשום, ואין אפשרות לקבוע כי מוניטין קיבלה אותה. עוד נקבע כי הודעת הביטול נמסרה כדין למוניטין רק בתחילת שנת 1979, כאשר על מוניטין היה לסיים את הבנייה בשנת 1975. נקבע שמתן הודעה על ביטול ארבע שנים לאחר ההפרה אינו יכול להיחשב כמתן הודעה במועד סביר. כמו כן, נקבע כי רק בנובמבר 1975 חתמה הנתבעת על הסכם הפיתוח²⁶ ולכן ההחלטה מתחילת 1976 הייתה מוקדמת מדי. עוד נקבע כי בהתנהגות הנתבעת יש לראות ויתור והשלמה עם העיכוב בבנייה ולכן הנתבעת מנועה מלהעלות טענת ביטול עקב העיכוב בבנייה. לעניין השימוש המותר במגרש, קבע בית המשפט המחוזי:

"ביום 3/1/1974 נערך ונחתם בין הצדדים הסכם פיתוח (להלן: ההסכם) שעל פיו קיבלה המשיבה, מוניטין חברה לקידום תעשיות בע"מ (להלן: מוניטין) ממינהל מקרקעי ישראל (להלן: "המינהל") מגרש המצוי באזור התעשייה בבאר-שבע (להלן המגרש), הותנה בין הצדדים בהסכם כי אם תקים מוניטין על המגרש עד ליום 19/2/75, מבנה תעשייה ומלאכה להשכרה ו/או להחכרה, ..."

14. בשני פסקי הדין נקבע שמוניטין התחייבה להקים מבני תעשייה ומלאכה להשכרה ו/או להחכרה. ככל הנראה אין מדובר בהשתק פלוגתא כיוון שלא ברור אם הייתה מחלוקת בעניין השימוש המותר, אם התקיים דיון לגופה של המחלוקת ונראה כי ההכרעה בה לא הייתה חיונית לפסקי הדין. אולם פסקי הדין מציינים פעם נוספת, באופן ברור, את השימוש המותר בהתאם להסכם הפיתוח, כך שטענות התובעים כיום כנגד השימושים המותרים בהסכם הפיתוח מוקשות.

עמדות הצדדים לאחר סיום ההליכים המשפטיים הנ"ל

15. כאמור לעיל, מוניטין אינה רשאית לטעון כי הנתבעת הסכימה לשינוי בהסכם הפיתוח לאחר מועד חתימתו. מוניטין מנסה לטעון שהתנהלות הנתבעת לאחר ההליכים המשפטיים הנ"ל מלמדת על הכוונה המקורית של הסכם הפיתוח, המתיר שימוש מסחרי במגרש. אין בסיס לטענה זו, אדרבה, התנהלות הצדדים לאחר ההליכים המשפטיים, לפחות עד שנת 2005, מלמדת על כך שלא חל שינוי בהוראות הסכם הפיתוח וכי שתיהן התייחסו אליו כמתיר שימוש לבניית מבני תעשייה ומלאכה, ולא שימוש מסחרי.

15.1. במכתבים אשר שלחה מוניטין בשנות ה-80 של המאה הקודמת, היא הודתה במפורש כי המגרש נמסר לה לבניית מבני תעשייה ומלאכה ולא למטרה מסחרית:

²⁵ נספח 4 לתיק המוצגים של התובעים. מספר התיק אינו מופיע על המסמך שציירו התובעים לתיק המוצגים; כמו כן, מועד מתן פסק הדין של בית המשפט המחוזי אינו ברור מפסק הדין שצורף, אך לטענת התובעים פסק הדין ניתן בנובמבר 1986.

²⁶ יוער שכל הנראה נפלה טעות בפסק הדין. הסכם הפיתוח נחתם על ידי הנתבעת ב-1.1.1974.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

(-) במכתב בא כוח מוניטין לוועדה המחוזית לתכנון ובנייה, מיום 17.2.1987,²⁷ בה התנגדה מוניטין לשינוי תוכנית, נטען:

"(2) בשנת 1974 נחתם הסכם פתוח בין חב' מוניטין בע"מ ובין מנהל מקרקעי ישראל בגין השטח שבנדון לצורך בניית בנין תעשיתי".

(-) במכתב בא כוח מוניטין לנתבעת מיום 16.7.1987,²⁸ בעקבות ישיבה שהתקיימה ב- 16.7.1987, בנוכחות בא כוח מוניטין ומנהלה דאז, מר אבנר ארליך, נטען:²⁹

"(2) מר אבנר ארליך הסביר את המצב העגום אליו נקלע בעקבות נהול המשפט במשך שנים ובעקבות שנוי הת.ב.ע. של המגרש מתעשיתי למסחרי..."

(6) מר ארליך העלה את דרישתו לתשלום פצויים בגין הנזק שנגרם לו בעקבות כל מה שארע משנת 1974 ואז הציע מנהל המחוז הצעה מסוימת והיא: ... בקשר לדרישת הפצויים הציע מר קרון כי עלית שווי של המגרש עקב שנוי הת.ב.ע. מתעשייה קלה למסחרי..."

(-) במכתב בא כוח מוניטין לנתבעת מיום 25.8.1988,³⁰ נטען:³¹

"2. לאחר עיון בפסק הדין ולאור המציאות שנוצרה בעקבותיו אין מרשתי סבורה כי יש צורך בעריכת חוזה חדש. למעשה ביהמ"ש קבע כי החוזה שבין הצדדים שנחתם בזמנו שריר וקיים ועל כן יש לפעול על פיו. על כן מן הדין לקיים את החוזה הישן החתום בשנויים כדלקמן: א. שנוי גודל המגרש וייעודו על פי החלטת המוסדות המוסמכים..."

במכתב זה מאשרת מוניטין שיש לשנות את השימוש המותר במגרש כדי להתאימו לשינוי הייעוד לפי תוכנית חדשה החלה על המגרש ואשר שינתה את הייעוד למסחר ושירותים.

15.2. בשומה אשר הגישה הנתבעת בת"א 977/89, בו תבעה מוניטין מהנתבעת פיצוי כספי על נזקים שלטענתה נגרמו לה, התייחס השמאי מטעם הנתבעת לתחשיב שערך שמאי מטעם מוניטין לחישוב הנזק שנגרם לה עקב התנהלות הנתבעת, ורשם:³²

"החישוב שנערך על-ידי מר זק"ש מתייחס לפרויקט מסחרי, שמתוכנן כיום על-ידי חברת מוניטין וטרם זכה לאישור ועדות התיכנון. חישובי הרווח הקבילי במקרה שלפנינו ראוי שיערכו לגבי פרויקט במתכונת שנקבעה לו בשנות ה-70' ושלא נבנה, כמפורט בתב"ע, שהיתה תקפה באותה עת. שם מדובר בבנין למלאכה ושירותים..."

15.3. גם במכתב הנתבעת מיום 8.2.2005,³³ בהחירה הנתבעת למוניטין כי עמדתה היא שהייעוד המקורי של המגרש היה לתעשייה ועקב שינוי הייעוד למסחר, עליה לשלם לנתבעת, תוך הפנייה להודעות משנת 1999.

²⁷ נספח 8 לתיק המוצגים של הנתבעת.

²⁸ נספח 9 לתיק המוצגים של הנתבעת.

²⁹ טעויות במקור.

³⁰ נספח 10 לתיק המוצגים של הנתבעת.

³¹ הדגשה לא במקור.

³² עמוד 5 לשומה שצורפה כנספח 11 לתיק המוצגים של הנתבעת.

³³ נספח 14 לתיק המוצגים של הנתבעת.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

15.4. מוניטין מנסה להסתמך על הוראות תוכנית משנת 1988 אשר שינתה את ייעוד המגרש למסחר ושירותים, כמלמדת על כוונת הצדדים במועד חתימת הסכם הפיתוח. אין בסיס לטענה כי תוכנית אשר אושרה כ-16 שנה לאחר חתימת מוניטין על הסכם הפיתוח, מלמדת על כוונת הצדדים במועד חתימת הסכם הפיתוח. על מנת שמוניטין תוכל לעשות שימוש החורג מהוראות הסכם הפיתוח בהתאם להוראות התוכנית החדשה, היה עליה לפעול באחת מדרכי הפעולה הבאות: (1) שינוי השימוש המותר בהסכם הפיתוח;³⁴ (2) לבטל את הסכם הפיתוח ולקבל החזר של הכספים ששילמה לנתבעת; (3) לפעול לקבלת היתרים לבניית מבנים כפי שהתחייבה, בהתאם לדין.

מהאמור לעיל עולה כיגם לאחר סיום ההליכים המשפטיים היה ברור לצדדים שהסכם הפיתוח לא התיר שימוש במגרש למטרה מסחרית, אלא רק למטרה שהוגדרה בהסכם הפיתוח - בניית מבני תעשייה ומלאכה.

השתק, מניעות וחוסר תום לב

16. לטענת התובעים התנהלות הנתבעת לוקה בחוסר תום לב, ולכן גם אם קיימת לנתבעת זכות עקרונית לגבות ממוניטין דמי שימוש עבור שימוש חורג, עקרון תום הלב שולל ממנה אפשרות לעמוד על זכותה, והיא מושתקת מלטעון זאת נוכח שתיקתה במשך שנים רבות. אני דוחה טענות אלו של התובעים, מהנימוקים הבאים:

16.1. עמידת הנתבעת על תשלום דמי שימוש עבור השימוש החורג שעשתה מוניטין במגרש אינה רק זכותה החוזית, אלא חובתה כלפי הציבור, כנאמנת על שמירה על נכסיו וכספיו. ראו והשוו ע"א 6552/15 עיריית קריית מוצקין נ' רשות מקרקעי ישראל (09.09.2019):³⁵
"לפיכך, אין לקבל מצב שבו מתרשלת רשות מינהלית במשך שנים ארוכות מלבצע את תפקידה כנאמנת על כספי הציבור ואינה גובה חובות שאותן היא מחויבת לגבות".

אמנם, התנהלות הנתבעת לקתה במחדלים וגרמה נזק לציבור, עם זאת, מוניטין נהנת ממחדלים אלו, ולמרות הפרת הסכם הפיתוח באופן יסודי במשך שנים רבות, הנתבעת לא פעלה לביטול הסכם הפיתוח;³⁶ ולמרות השימוש החורג שעשתה מוניטין במגרש החל משנת 2005, רק בשנת 2019 פעלה הנתבעת לגבות תשלום עבור השימוש החורג משנת 2012. גם אם חדלה הנתבעת במשך שנים רבות, היא אינה רשאית להתיר למוניטין לעשות במגרש שימוש בניגוד לתנאי הסכם הפיתוח ואינה רשאית לוותר על גביית תשלום

³⁴ ראו בעניין זה הערת שוליים 16.

³⁵ סעיף 19 לפסק הדין.

³⁶ לאחר שהסתיימו ההליכים הקודמים בין הצדדים, בשנת 1986, בהם נפסלה הודעת ביטול ששלחה הנתבעת למוניטין, כיוון שלא נעשתה בהתאם להוראות הסכם הפיתוח, היה על הנתבעת לנקוט בהליכים לביטול הסכם הפיתוח, עקב הפרתו היסודית, בהתאם לתנאי הסכם הפיתוח והוראות הדין.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

עבור שימוש חורג. ראו בעניין זה ע"א 1630/18 ביג-גיבורי ישראל בע"מ נ' רשות
מקרקעי ישראל (19.01.2020):

16. "אוסף לענין זה, כי על דרך הכלל אין מקום ואין בסיס - במציאות או
בדין - לייחס לרשות מקרקעי ישראל הסכמה מכללא להתיר למחכיר לעשות
שימוש במקרקעי ציבור באופן החורג מייעודם התכנוני או ההסכמי, אך בשל
העובדה שהרשות לא פעלה מידית או בכלל כנגד אותה החריגה. ... על כן,
בהעדר אינדיקציה קונקרטית אין לייחס לרשות ידיעה על שימוש חורג
שנעשה במקרקעין, וכל שכן הסכמה מכללא לשימוש החורג, או ויתור על
זכותה לגבות תשלום בגין שימוש כזה. כנזכר לעיל, בהתאם להחלטות מועצת
מקרקעי ישראל, המשיבה אינה מוסמכת להתיר שימוש בניגוד לייעוד
התכנוני, או להתעלם מהייעוד שנקבע בהתקשרות עם החוכר. המשיבה גם
אינה רשאית לוותר על תשלום המגיע לה, בוודאי שלא בדרך של מחדל. הכרה
בטענת מניעות או הסכמה מכללא בנסיבות כאלה עלולה לעודד פלישה
למקרקעי ציבור או שימוש בהם בניגוד לייעודם התכנוני וההסכמי, ובכך
יפגע האינטרס הציבורי במשאב מוגבל, וחוטא ייצא נשכר".

16.2. לא זו בלבד שלא נגרם למוניטין כל נזק עקב הימנעות הנתבעת מלפעול נגדה במועד, אלא
שהיא התעשרה ממחדלים אלו על חשבון הציבור הרחב. במקרה זה, עמידת הנתבעת על
זכותה החוזית לגבות דמי שימוש, אינה מהווה כשלעצמה פעולה הנעשית בחוסר תום
לב. ראו והשוו ע"א 6275/23 ג'ק ריימונד ג'ייקובס נ' משה עמר (14.4.2026):³⁷

"אכן, על דרך הכלל פעולה של צד לחוזה המבקש לממש זכות מפורשת
שהוסכם עליה, ובייחוד כזו 'שאיננה חבויה בין השיטין' או המבוססת 'על
פרשנות מלאכותית של מלה זו אחרת בחוזה' – אינה מהווה, כשלעצמה,
פעולה הנעשית בחוסר תום לב, גם אם היא גורמת נזק לצד המפר או מביאה
תועלת לצד הנפגע (...). משכך, וכאמור, רק במקרים חריגים ייקבע כי עמידה
על זכות הביטול במצב של הפרה יסודית, תעלה לכדי פעולה המנוגדת
לעיקרון תום הלב ...".

16.3. מוניטין עצמה הפרה במשך שנים רבות את הסכם הפיתוח. אם הייתה מוניטין פונה
לנתבעת ומבקשת לשנות את השימוש המותר בהסכם הפיתוח, היה על הנתבעת לבחון,
בין היתר, אם בנסיבות העניין מתקיימים התנאים הקבועים בנהליה ובהחלטות מועצת
מקרקעי ישראל; אם יש מקום לאפשר את עריכת השינוי בפטור ממכרז פומבי; ומה
היקף התשלום הנדרש, לרבות דמי היתר ודמי שימוש בגין השימוש החורג. מדובר,
אפוא, בעניין מהותי ובוודאי שאין לקבל את עמדת מוניטין לפיה עמידת הנתבעת על
זכותה לפי החוזה אינה ראויה. אדרבה, העובדה כי מוניטין השתמשה לאורך השנים
במגרש ללא קבלת אישור הנתבעת, גרמה לכך שחוטא יצא נשכר, בדרך של הפרה נמשכת
ללא תשלום נלווה וללא עמידה בתבחינים שלגביהם נדרש לעמוד כל אדם בהתקשרותו
עם הנתבעת.

³⁷ סעיף 37 לפסק הדין. יוער שבע"א 6275/23 נקבע שהמשיב הפר את חובת תום הלב בכך שלא נתן למערערים ארכה
קצרה לתשלום יתרת התמורה החוזית בטרם ביטל את ההסכם; נקבע שהמשיב עצמו הפר את ההסכם הפרה יסודית
בכך שאיחר באופן משמעותי בקיום תנאי מקדים לתשלום יתרת התמורה, דבר שיצר אצל המערערים אידאות ביחס
לאופן בו ההסכם עתיד להתקיים מבחינת מועדיו; כמו כן, הארכה אשר נדרשה על ידי המערערים הייתה קצרה; לכן
נקבע כי למרות העיכוב בתשלום יתרת התמורה היווה הפרה יסודית של פסק הדין, היה על המשיב להעניק למערערים
ארכה קצרה בטרם ביטל את ההסכם.



בית המשפט המחוזי בבאר שבע

תאריך: 10 ספטמבר 2026
ת"א 41178-07-22

בפני: כב' שופט עמית כהן

17. טענות התובעים אינן מתיישבות עם חומר הראיות ואף סותרות אותן ואת התחייבויותיה וטענותיה של מוניטין בזמן אמת: טענותיהם של התובעים סותרות את ההוראות הברורות של הסכם הפיתוח, עליו חתומה מוניטין; סותרות את התחייבותה המפורשת במכתב שלה מיום 31.7.1972; סותרות את טענותיה בכתב התביעה שהגישה בשנת 1982; סותרות את פסקי הדין בהליכים הקודמים בין הצדדים; וסותרות את טענותיה של מוניטין בהתנגדות שהגישה לוועדה המחוזית ביום 17.2.1987 ובמכתבים ששלחה לנתבעת ב-16.7.1987 וב-25.8.1988.

18. התנהלות מוניטין לוקה בחוסר תום לב. מוניטין, אשר הוקצה לה המגרש בפטור ממכרז לתכלית מוגדרת, הפרה את התחייבויותיה בהסכם הפיתוח במשך שנים רבות ועשתה במגרש שימוש חורג. מוניטין נהנתה מן ההפקר עקב מחדלי הנתבעת, שלא פעלה לבטל את הסכם הפיתוח כדין ונמנעה משך שנים מלגבות תשלום בגין השימוש החורג כפי נהליה. מוניטין לא הסתפקה בכך, והגישה את התובענה הנוכחית בדרישה לקבל החזר של הסכום החלקי אשר גבתה ממנה הנתבעת באופן מוצדק, תוך שהיא מנסה לתת להסכם הפיתוח פרשנות שגויה ומאולצת, הסותרת את טענותיה בזמן אמת, את התחייבותה ואת חומר הראיות.

התוצאה

19. נוכח האמור, אני דוחה את התביעה.

20. התובעים ישלמו לנתבעת הוצאות בסכום של 100,000 ₪.

זכות ערעור לבית המשפט העליון תוך 60 יום.

ניתן היום, כ"ח אלול תשפ"ו, 10 ספטמבר 2026, בהעדר הצדדים.

עמית כהן, שופט

