

## הליך פינוי מחזיק מכוח רישיון: מתי הרשות נהפכת לזכות בלתי הדירה? / יאיר אלוני, עו"ד\*

כבעלי נכסים או כמחזיקים ותיקים, עולה תדיר השאלה: מה מעמדו המשפטי של מי שמחזיק במקרקעין "ברישיון" או "ברשות" ולא מכוח חוזה שכירות או בעלות? מדובר בסיטואציות נפוצות, החל מהרשאה למגורי קרובי משפחה ועד הסדרי שימוש מורכבים במקרקעי ציבור או פרטיים. האם רשות שניתנה, אף אם ללא תמורה, ניתנת לביטול בכל עת? האם גם לאחר עשרות שנים של שימוש?

ככלל, "רשות שימוש" (רישיון) היא זכות חלשה יחסית לשאר הזכויות הקיימות (כגון: שכירות, חכירה, זיקת הנאה וכו') הואיל ואינה יוצרת זכות קניינית במקרקעין והיא ניתנת לביטול בכל עת על ידי הבעלים. עם זאת, במקרים חריגים במיוחד, עשויה להיווצר "רשות בלתי הדירה", המקנה למקבל הרשות הגנה מפני פינוי. מצב זה יוכר לרוב כאשר המחזיק השקיע השקעות משמעותיות בנכס בהסתמך על הבטחה מפורשת או משתמעת לשימוש ארוך טווח, וביטול הרישיון יגרום לו עוול קשה מנשוא. גם אם הרישיון מבוטל, בית המשפט עשוי לפסוק למחזיק פיצוי כספי הוגן בגין השקעותיו או מועד פינוי ארוך.

במקרים מסוימים ניתן יהיה להכיר גם ברישיון מכללא (בהיעדר רישיון חוזי בכתב), שהינו למעשה מתן רשות להחזיק ולהשתמש בשטח כתוצאה משתיקת הבעלים אשר בהתנהגותו נתן הסכמתו לשימוש או החזקה בשטח. עם זאת, ככלל, רישיון מכללא הוא מטבעו רישיון הדיר הניתן לביטול בכל עת והוא מקנה זכות אישית כלפי הבעלים של המקרקעין, ולא זכות קניינית כלפי כולי עלמא. כשמדובר במקרקעי ציבור בתי המשפט נוטים שלא להכיר בקיומו של רישיון (בוודאי לא בלתי הדירה) המבוסס אך על כך שהרשות לא מחתה ולא נקטה בהליכי פינוי נגד הפולש או המחזיק שלא כדין.

במקרה שנדון בדצמבר, 2025,<sup>1</sup> בבית משפט השלום בתל אביב-יפו, בית המשפט הורה למחזיקים במתחם מגורים הסמוך לחוף מציצים בתל אביב-יפו לפנות את השטח בתוך 6 חודשים לאחר שהחזיקו בו עשרות רבות של שנים. בעלי הקרקע - עיריית תל אביב ורשות מקרקעי ישראל - דרשו להשיב לידיהם את המקרקעין לאחר שנים רבות ובית המשפט קבע כי כאשר מדובר בפלישה למקרקעי ציבור, אין בסיס ענייני או הצדקה חוקית להכיר בקיומו של "רישיון מכללא", המבוסס אך על כך שהרשות הציבורית לא מחתה ולא נקטה בהליכי פינוי נגד הפולש או המחזיק שלא כדין. בנוסף, זכותו של בר הרשות הינה זכות אישית, שאינה ניתנת להורשה או להעברה ולכן גם לא התקבלה הטענה שהזכויות ניתנו לאב המשפחה, אשר נפטר בינתיים.

לסיכום, פינוי מחזיק מכוח רישיון מציב אתגר משפטי מורכב, אך ברירת המחדל היא כי זכות הבעלים גוברת ולכן בעת קבלת רישיון חשוב מאוד להכין הסכם רישיון מפורט אשר יסדיר היטב את מערכת היחסים בין הצדדים. כאשר אין הסכם המגדיר זאת, הכלל למחזיקים הוא כי יש להכיר בכך שרשות הדירה ניתנת לביטול וכי יש לנהל משא ומתן על פיצוי הולם בטרם נקיטת הליכים. הכלל לבעלים הוא שיש לפעול לפינוי מידי יחסית ולתעד היטב את אופייה הזמני של הרשות. נוכח מורכבות ההלכה, הדורשת איזון בין דיני הקניין לעקרונות הצדק, ליווי משפטי על ידי עורך דין המתמחה בתחום הוא קריטי. עורך דין מקצועי ידע לבחון את נסיבות המקרה לעומק, להכין כתבי טענות מדויקים, ולנהל את ההליך כך שיביא לתוצאה מהירה ויעילה, תוך צמצום החשיפה להוצאות משפטיות כבדות.

\* עו"ד יאיר אלוני הינו בוגר בית ספר למשפטים בהצטיינות יתרה והינו שותף במחלקת הליטיגציה במשרד אפיק ושות' ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)) שהינו חלק מרשת המשרדים BOKS International ([www.boks-international.com](http://www.boks-international.com)), והוא בעל ניסיון מעשי רב בתחומים מגוונים של המשפט האזרחי והמינהלי. הוא עוסק בעיקר במתן ייעוץ בתחום דיני מכרזים והתקשרויות עם גורמי ממשל וגופים ציבוריים. מייצג בהליכים משפטיים בערכאות מינהליות ואזרחיות. בעבר שימש יאיר כיועץ חיצוני לרשויות מקומיות וליווה מקרוב תהליכי מכרזים וסיפק ייעוץ משפטי שוטף ללשכות משפטיות ברשויות המקומיות בתחומים אלה ובתחומים נוספים. יאיר מלווה כיום חברות ומספק ייעוץ משפטי שוטף במגוון נושאים רבות בדיני חברות, דיני חוזים ודיני מכרזים. יאיר מנהל תיקי ליטיגציה מורכבים בין היתר סכסוכים בין בעלי מניות וסכסוכים מסחריים ומייצג בהליכים משפטיים בערכאות מינהליות ואזרחיות. בנוסף, ליאיר ניסיון מעשי רב בסקטור הפרטי מתן שירותים משפטיים בתחום האזרחי כגון: דיני עבודה, ליטיגציה, ליווי רוכשים ומוכרים בעסקאות מקרקעין, לשון הרע, ייעוץ בתחום יישוב סכסוכים וניהול משברים. יאיר מוסמך מטעם משרד המשפטים בישראל להפקת יפויי כוח מתמשכים. אין בסקירה כללית זו משום ייעוץ משפטי כלשהו ומומלץ להיוועץ בעורך דין המתמחה בתחום זה בטרם קבלת כל החלטה בנושאים המתוארים בסקירה זו. לפרטים נוספים: 03-6093609, או באמצעות הדואר האלקטרוני: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com).

<sup>1</sup> ת"א (תל אביב-יפו) 31735-01-22 עיריית תל-אביב-יפו נ' מרים דנוך (07.12.2025), בית משפט השלום בתל אביב, כ"י השופטת טל פישמן לוי - <https://he.afiklaw.com/caselaw/19301>

## **Eviction of a licensee: Can the license become irrevocable? / Yair Aloni, Adv.\***

As asset owners or as veteran possessors, the question frequently arises: What is the legal status of one who holds real estate "by license" or "by permission" and not by virtue of a lease agreement or ownership? These are common situations, ranging from authorization for the residence of relatives to complex usage arrangements on public or private land. Is a given permission that, even if without consideration, capable of being terminated at any time? Even after tens of years of use?

As a rule, "permission to use" (license) is a relatively weak right compared to the rest of the existing rights (such as: lease, long-term lease, easement, etc.) as it does not create a proprietary right in the real estate and it is capable of being cancelled at any time by the owner. However, in particularly exceptional cases, an "irrevocable license" may be created, granting the recipient of the permission a defense against eviction. This situation will usually be recognized when the possessor has invested significant investments in the property relying on an explicit or implied promise for long-term use, and the termination of the license would cause him an injustice too hard to bear. Even if the license is terminated, the Court may award the possessor fair financial compensation for the investments or a long eviction date.

In certain cases, it will be possible to recognize also an implied license (in the absence of a written contractual license), which is effectively the grant of permission to possess and use the area as a result of the silence of the owner who, by conduct, gave a consent to the use or possession of the land. However, as a rule, an implied license is by nature a revocable license capable of being terminated at any time and it grants a personal right against the owner of the real estate, and not a proprietary right against the whole world. When it concerns a public land, the Courts tend not to recognize the existence of a license (certainly not an irrevocable one) based merely on the fact that the public authority did not protest and did not take eviction proceedings against the trespasser or the unlawful possessor.

In a case discussed in December, 2025, in the Magistrate's Court of Tel Aviv-Yafo<sup>1</sup>, the Court ordered the possessors in a residential compound adjacent to Metzitzim Beach in Tel Aviv-Yafo to vacate the area within 6 months after they held it for dozens of years. The landowners - the Tel Aviv Municipality and the Israel Land Authority - demanded the return of the real estate to their hands after many years and the Court held that when it concerns an invasion of public land, there is no substantive basis or legal justification to recognize the existence of an "implied license," based merely on the fact that the public authority did not protest and did not take eviction proceedings against the trespasser or the unlawful possessor. In addition, the right of the licensee is a personal right, which is not capable of inheritance or transfer and therefore the contention that the rights were given to the father of the family, who passed away in the meantime, was also rejected.

In conclusion, the eviction of a possessor by virtue of a license poses a complex legal challenge, but the default is that the right of the owner prevails and therefore at the time of receiving a license it is very important to prepare a detailed license agreement which will regulate well the relationship between the parties. When there is no agreement defining this, the general rule for possessors is that one must recognize that revocable permission is capable of being cancelled and that negotiations should be conducted regarding adequate compensation prior to the taking of proceedings. The general rule for owners is that one must act for relatively immediate eviction and document well the temporary character of the permission. In view of the complexity of the case law of the subject, which requires a balance between property laws and principles of justice, legal accompaniment by a lawyer specializing in the field is critical. An experienced lawyer will know how to examine the circumstances of the case in depth, prepare accurate pleadings, and manage the proceeding such that it brings a quick and efficient result, while reducing the exposure to heavy legal expenses.

---

\*Adv. Yair Aloni is a cum laude law graduate and is a partner in the litigation department of Afik & Co., Attorneys and Notaries ([www.afiklaw.com](http://www.afiklaw.com)), which is part of BOKS International ([www.boks-international.com](http://www.boks-international.com)) and with extensive practical experience in various areas of civil and administrative law. In the past, Yair served as an external consultant to local authorities and closely accompanied tender processes and provided ongoing legal advice to legal bureaus in local authorities in these and other fields. Yair currently accompanies companies and provides ongoing legal advice on a variety of issues, including company law, contract law and tender law. Yair manages complex litigation cases, including disputes between shareholders and commercial disputes, and represents in legal proceedings in administrative and civil Courts. In addition, Yair has extensive practical experience in the private sector providing legal services in the civil field such as: labor law, litigation, accompanying buyers and sellers in real estate transactions, defamation, consulting in the field of dispute resolution and crisis management. Yair is certified by the Israeli Ministry of Justice to create lasting powers of attorneys. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)

<sup>1</sup> Civil Case (Tel Aviv) 31735-01-22 Tel Aviv-Yafo Municipality v. Miriam Danoch (07.12.2025), Magistrate's Court of Tel Aviv, Hon. Judge Tal Fishman Levy - <https://www.afiklaw.com/caselaw/19301>

## **Desahucio de un titular de licencia: ¿Puede la licencia volverse irrevocable? / Yair Aloni, abogado.\***

Como propietarios de activos o como poseedores veteranos, con frecuencia surge la pregunta: ¿Cuál es el estatus legal de quien posee bienes inmuebles "por licencia" o "por permiso" y no por virtud de un contrato de arrendamiento o propiedad? Estas son situaciones habituales, que van desde la autorización para la residencia de familiares hasta complejos acuerdos de uso en terrenos públicos o privados. ¿Es posible que se le conceda un permiso que, aunque no tenga consideración, puede ser revocado en cualquier momento? ¿Incluso después de decenas de años de uso?

Por lo general, el "permiso para usar" (licencia) es un derecho relativamente débil en comparación con el resto de derechos existentes (como: arrendamiento, arrendamiento a largo plazo, servidumbre, etc.), ya que no crea un derecho de propiedad sobre la propiedad y puede ser cancelado en cualquier momento por el propietario. Sin embargo, en casos especialmente excepcionales, puede crearse una "licencia irrevocable", otorgando al destinatario del permiso una defensa contra el desahucio. Esta situación suele reconocerse cuando el poseedor ha invertido inversiones significativas en la propiedad basándose en una promesa explícita o implícita de uso a largo plazo, y la terminación de la licencia le causaría una injusticia demasiado difícil de soportar. Incluso si la licencia es terminada, el tribunal puede conceder al poseedor una compensación económica justa por las inversiones o una fecha de desahucio alargada.

En ciertos casos, también será posible reconocer una licencia implícita (en ausencia de una licencia contractual escrita), que es efectivamente la concesión de permiso para poseer y utilizar la zona como resultado del silencio del propietario que, por conducta, dio su consentimiento para el uso o posesión del terreno. Sin embargo, por regla general, una licencia implícita es por naturaleza una licencia revocable que puede ser rescindida en cualquier momento y otorga un derecho personal contra el propietario de la propiedad, y no un derecho de propiedad sobre todo el mundo. Cuando se trata de un terreno público, los tribunales tienden a no reconocer la existencia de una licencia (ciertamente no irrevocable) basándose únicamente en el hecho de que la autoridad pública no protestó ni emprendió procedimientos de desahucio contra el intruso o el poseedor ilegal.

En un caso debatido en diciembre de 2025, en el Tribunal de Magistrados de Tel Aviv-Yafo<sup>3</sup>, el Tribunal ordenó a los poseedores de un complejo residencial adyacente a la playa de Metzitzim en Tel Aviv-Yafo que abandonaran la zona en un plazo de 6 meses tras haberla retenido durante decenas de años. Los propietarios de las tierras —el Ayuntamiento de Tel Aviv y la Autoridad de Tierras de Israel— exigieron la devolución de los bienes inmuebles tras muchos años y el Tribunal sostuvo que, cuando se trata de una invasión de tierras públicas, no existe ninguna base sustantiva ni justificación legal para reconocer la existencia de una "licencia implícita", basándose únicamente en el hecho de que la autoridad pública no protestó ni empezó procedimientos de desahucio contra el intruso o el poseedor ilegal. Además, el derecho del licenciatario es un derecho personal, que no puede ser heredado ni transferido, por lo que también se rechazó la alegación de que los derechos fueron otorgados al padre de la familia, que falleció mientras tanto.

En conclusión, el desahucio de un poseedor en virtud de una licencia plantea un desafío legal complejo, pero el defecto es que prevalece el derecho del propietario y, por tanto, en el momento de recibir la licencia es muy importante preparar un acuerdo de licencia detallado que regule bien la relación entre las partes. Cuando no existe un acuerdo que defina esto, la regla general para los poseedores es que se debe reconocer que el permiso revocable puede ser cancelado y que deben negociarse sobre una compensación adecuada antes de iniciar el proceso. La regla general para los propietarios es que se debe actuar para un desahucio relativamente inmediato y documentar bien el carácter temporal del permiso. Dada la complejidad de la jurisprudencia del tema, que requiere un equilibrio entre las leyes de propiedad y los principios de justicia, es fundamental contar con el acompañamiento legal de un abogado especializado en la materia. Un abogado experimentado sabrá cómo examinar en profundidad las circunstancias del caso, preparar escritos precisos y gestionar el procedimiento de modo que dé un resultado rápido y eficiente, reduciendo al tiempo que se reduce la exposición a costosos gastos legales.

---

**\*El abogado Yair Aloni es licenciado en derecho cum laude y es socio del departamento de litigios de Afik & Co. (<https://es.afiklaw.com/>) que forma parte de BOKS Internacional ([www.boks-international.com](http://www.boks-international.com)) y que es con amplia experiencia práctica en diversas áreas del derecho civil y administrativo. En el pasado, Yair se desempeñó como consultor externo de las autoridades locales y acompañó de cerca los procesos de licitación y brindó asesoramiento legal continuo a las oficinas legales de las autoridades locales en estos y otros campos. Yair actualmente acompaña a las empresas y brinda asesoramiento legal continuo en una variedad de temas, incluido el derecho de sociedades, el derecho contractual y el derecho de licitaciones. Yair maneja casos de litigios complejos, incluidas disputas entre accionistas y disputas comerciales, y representa en procedimientos legales en tribunales administrativos y civiles. Además, Yair cuenta con una amplia experiencia práctica en el sector privado brindando servicios legales en el ámbito civil tales como: derecho laboral, litigios, acompañamiento de compradores y vendedores en transacciones inmobiliarias, difamación, consultoría en el ámbito de resolución de disputas y manejo de crisis. Yair está certificado por el Ministerio de Justicia de Israel para crear poderes duraderos. Nothing herein should be treated as a legal advice and all issues must be reviewed on a case-by-case basis. For additional details: +972-3-6093609 or at the e-mail: [afiklaw@afiklaw.com](mailto:afiklaw@afiklaw.com)**

<sup>3</sup> Caso Civil (Tel Aviv) 31735-01-22 Tel Aviv-Yafo Municipality v. Miriam Danoch (07.12.2025), Tribunal de Magistrados de Tel Aviv, Honorable Juez Tal Fishman Levy - <https://es.afiklaw.com/caselaw/19301>