

שם הנוהל:	מס' הנוהל:	עדכון:	סיווג:	עמוד 1 מתוך 8
פתיחת תיקים מסוג דירת מגורים	1008 \ 10	נובמבר 2010	פנימי	

פתיחת תיקים מסוג משכון/ משכנתא על דירת מגורים

הגדרה: מימוש משכנתא על דירת מגורים המשמשת למגורים של יחיד

מה צריכה להכיל בקשה לביצוע מסוג משכון/משכנתא על דירת מגורים - תקנה 99ב' לתקנות ההוצל"פ

תנאים מקדמיים לפתיחת תיק מסוג משכון/משכנתא על דירת מגורים:

1. בקשה לביצוע משכנתא על דירת מגורים לא תוגש ללשכת ההוצל"פ אלא אם כן קיים פיגור של 6 תשלומים חודשיים רצופים בתשלום המשכנתא. כמו כן, ניתן לקבל בקשה לביצוע משכנתא על דירת מגורים כאשר תשלום אחד לא נפרע בתוך 6 חודשים (סעיף 181 חלק) במידה ולא נקבעו תשלומים חודשיים להחזר המשכנתא, לא תוגש ללשכת ההוצל"פ בקשה לביצוע משכנתא אלא בתום 6 חודשים ממועד התשלום הקובע.

חריגים לפתיחת תיק ללא התנאים המקדמיים המחייבים החלטת רשם:

1. החייב עזב את הארץ או נעדר מהארץ למעלה מ- 3 חודשים ולא פרע את חובו, או עומד לעזוב את הארץ לתקופה ממושכת.
2. החייב הונה או שבכוונתו להונות את נושיו.
3. בבעלות החייב או בבעלות משותפת של החייב ושל בן משפחתו, הגר איתו, דירה אחרת היכולה לשמש למגורים.

הבקשה תוגש לרשם באופן ידני וזאת בטרם פתיחת התיק ולאחר אישורו ייפתח התיק עפ"י החלטתו.

חריגים לפתיחת תיק ללא התנאים המקדמיים וללא החלטת רשם:

1. מונה כונס נכסים לדירת המגורים או ניתן צו כינוס של כלל נכסי החייב בהליך אחר.
2. אם נקבע בהסכם ההלוואה כי החוב יפרע בתשלומים, וסכום התשלומים שטרם נפרעו, בתוספת ריבית הפיגורים, עולה על 10% מיתרת מלוא חוב ההלוואה.

שם הנוהל:	מס' הנוהל:	עדכון:	סיווג:	עמוד 2 מתוך 8
פתיחת תיקים מסוג דירת מגורים	1008 \ 10	נובמבר 2010	פנימי	

לא תקובל לרישום בקשת ביצוע אלא אם יצורפו אליה המסמכים להלן:

1. טופס בקשה לביצוע משכון/משכנתא על דירת מגורים כשהוא מלא וחתום כדין. - טופס 805 - בקשה למימוש (משכון/משכנתא).
 2. תצהיר לאימות חוב וכן יתר העובדות הכלולות בבקשה - בתצהיר יש לציין את סכום הפיגורים וכן סכום מלוא ההלוואה.
 3. זוכה לא מיוצג יחתום על התחייבות בכתב בנוסח הנספח **המצ"ב** ובה הוא מצהיר שידוע שעליו לעדכן כל תשלום פרטי אליו תוך 7 ימים ובמידה ולא יעשה כן יצטרך לצרף תחשיב רו"ח לבקשתו להקטנת קרן.
 4. שטר משכון/משכנתא על דירת מגורים - מקור או העתק מאושר ממנו.
 5. למשכנתא על דירת מגורים - נסח רישום של המקרקעין הממושכנים. יש לצרף נסח טאבו (מקור או העתק מאושר ממנו).
 6. למשכון דירת מגורים - אישור על רישום משכון (הודעת המשכון) מרשם המשכונות – מקור או העתק נאמן למקור של עו"ד וכן אישור מהגורם הממשכן על רישום המשכון.
 7. ייפוי כוח - בהתאם לנוהל טיפול בייפוי כוח.
 8. לגבי חייב שאינו תושב הארץ:
- א. על הזוכה לפנות למשרד הפנים ולבקש "שאליתת איתור מען" של החייב. על הזוכה להמציא אישור ממשרד הפנים על כך שפרטיו של החייב אינם מופיעים במרשם האוכלוסין. תשובת משרד הפנים במקרה זה תהיה בכתב ועל גביה יצויין "לא נמצא".
 - ב. על הזוכה להצהיר בטופס תצהיר זוכה שהחייב אינו בעל אזרחות ישראלית.
9. תיק ההוצל"פ ייפתח ע"פ מס' הדרכון. במקרה כזה יובא לידיעת הזוכה אילו הליכים יוכל לנקוט כאשר החייב אינו תושב הארץ וכן יחתום על טופס **(המצ"ב)**.
 10. פרטי חשבון בנק של הזוכה או ב"כ שניתן להעביר אליו כספים.

בדיקת הבקשה המוגשת:

1. הבקשה תוגש ע"י זוכה שיזוהה ע"י הפקיד באמצעות תעודה מזהה עם תמונה.

שם הנוהל:	מס' הנוהל:	עדכון:	סיווג:	עמוד 3 מתוך 8
פתיחת תיקים מסוג דירת מגורים	1008 \ 10	נובמבר 2010	פנימי	

2. על הפקיד לבדוק כי כל המסמכים המפורטים "במה צריכה בקשת הביצוע להכיל" לעיל מופיעים בפניו.

בדיקת הבקשה לביצוע:

1. פרטי הצדדים בבקשה לביצוע תואמים את פרטי הצדדים בשטר המשכון/משכנתא על דירת מגורים כך שתהיה הלימה מלאה בין פרטי הזוכה והחייב המופיעים בשטר המשכון/משכנתא על דירת מגורים לבין פרטיהם שנרשמו בבקשת הביצוע.
2. סכומי המשכון/משכנתא על דירת מגורים בבקשות הביצוע תואמים לסכומים, למועדים ולכללי החישוב כפי שמופיע בתצהיר לאימות החוב.
3. הבקשה לביצוע חתומה ע"י הזוכה או בא כוחו ובמידה והוא מיוצג גם חותמת ומס' רישיון.
4. בדיקת פרטי הנכס המופיעים בבקשה תואמים את הפרטים המופיעים בשטר משכון/משכנתא בנסח טאבו ובאישור על רישום משכון.

בדיקת השדות בבקשה לביצוע:

1. שם משפחה חייב
2. שם פרטי חייב
3. מס' זהות חייב
4. כתובת מלאה כולל מיקוד של החייב.

דגשים:

- שם החייב ירשם בתיק פעם אחת בלבד ותצוין כתובת אחת בלבד.
- פרטי החייב המופיעים בבקשת הביצוע חייבים להיות תואמים לפרטי החייב כפי שמופיעים במסמכים המצורפים ולפרטי החייב כפי שמופיעים באימות מול מרשם האוכלוסין הנעשה בזמן אישור התיק.
- במידה ומדובר על חייב המתגורר ברשות הפלסטינאית יש לפעול בהתאם לחוזר העבודה המצ"ב.
- במידה ומדובר על נתבע המתגורר בחו"ל – יובהר לזוכה במעמד פתיחת התיק שעליו להגיש בקשה לרשם למתן הנחיות לביצוע המסירה. כן יודע לזוכה כי במחלקה לסיוע למדינות זרות הפועלת בהנהלת בתי המשפט נוסח דף הנחיות לצורך המצאת כתבי בי דין למדינות זרות (מצ"ב כנספח) וכי

שם הנוהל: פתיחת תיקים מסוג דירת מגורים	מס' הנוהל: 1008 \ 10	עדכון: נובמבר 2010	סיווג: פנימי	עמוד 4 מתוך 8

אל כל בקשה המועברת אל המחלקה לסיוע למדינות זרות, על ידי צד לתיק ההוצאה לפועל המעוניין לבצע המצאה, יש לצרף טופס שנוסח באמנת האג 1965 (מצ"ב כנספח). זוכה המבקש לבצע המצאה לחו"ל והמתקשה במילוי או הכנת הטפסים יכול ליצור קשר עם המחלקה לסיוע למדינות זרות באמצעות מייל: foreign.countries@court.gov.il.

5. שם פרטי זוכה
6. שם משפחה זוכה
7. מס' זהות זוכה
8. כתובת מלאה כולל מיקוד זוכה
9. פרטי חשבון בנק של הזוכה או בא כוחו.
10. בסעיף ד' בבקשה לביצוע יש לציין את סוג השטר.
11. בסעיף ה' בבקשה לביצוע יש לציין את סוג המקרקעין: גוש, חלקה, תת חלקה.
12. בסעיף ד' בבקשה לביצוע יש לפרט את גובה החוב כפי שצויין בתצהיר אימות החוב כך שיכלול את סכום הפיגורים, את סכום מלוא ההלוואה וכן את כלל החישוב על פיו יפעל החוב בתיק (כלל החישוב מפורט בגב הבקשה לביצוע).

דגשים:

- כאשר לא מופיע גוש וחלקה בהודעת המשכון על דירת מגורים אלא מופיע מס' מגרש בלבד או מס' בית – יש לצרף אישור מהחברה המשכנת או מהמועצה המקומית בדבר פרטי הנכס. היה ובאישור הופיעו פרטי הנכס גוש וחלקה, על הזוכה לפנות לרשם המשכונות ולהגיש בקשה לעדכון פרטי הנכס, להנפיק אישור משכון מעודכן ולצרפו למסמכי פתיחת התיק. ניתן לבצע שינוי בפרטי הנכס מאחר ויש לזוכה יפוי כוח נוטריוני מטעם החייב המאפשר לו לבצע כל פעולה בשם החייב. לא צויין גוש וחלקה באישור מהחברה המשכנת או מהמועצה המקומית יירשם מס' המגרש במקום הגוש.
- נכס אשר פרטיו מתפרסים על מספר גושים, חלקות ותת חלקות ולא ניתן להקליד את כל הפרטים במערכת, יקליד הפקיד בתיק עד כמה שניתן ובמסך 640 הודעת מזכירות יפרט את כל הפרטים המלאים של הנכס.
- כאשר מופיע בשטר המשכון לווים וממשכנים, ניתן לתבוע גם את הלווים וגם את הממשכנים. הלווים לידיעה על פתיחת התיק ולטיפול בחוב והממשכנים למימוש הנכס.

שם הנוהל:	מס' הנוהל:	עדכון:	סיווג:	עמוד 5 מתוך 8
פתיחת תיקים מסוג דירת מגורים	1008 \ 10	נובמבר 2010	פנימי	

הקלדת הבקשה:

603- הקלדה

703 – אישור

האימות יבוצע תחילה מול מאגר משרד הפנים (מרשם האוכלוסין) אצלנו. במידה ומתגלה אי התאמה חובה לקבל אימות מהמאגרים הבאים:

- בוק בינלאומי
- הוצאה לאור של לשכת עו"ד

במידה ומתקבלת אינדיקציה שחייב נפטר – הפקיד שמקליד את הבקשה נדרש לעדכן את פרטי החייב באופן שב"שם הפרטי" יירשם "שם החייב" וב"שם משפחה" יירשם "עיצובן המנוח". יש להעביר את פרטי החייב לאגף ההוצאה לפועל הארצי במייל בכדי שתתבצע פעילות של הזרמת החלטה לעיכוב חלק מההליכים ובפעילות דומה בתיקים נוספים של החייב באם ישנם כאלה.

תוקף האימות חייב להיות עד שלושה חודשים.

פרטי ההקלדה יכללו:

- פרטי הזוכה
- פרטי חשבון הבנק
- פרטי החייב או החייבים
- פרטי הנכס הממושכן

במידה ומתגלה אי התאמה באימות כתוצאה מטעות טכנית כגון:

- טעות סופר
- סיכול אותיות
- אותיות חסרות

שם הנוהל:	מס' הנוהל:	עדכון:	סיווג:	עמוד 6 מתוך 8
פתיחת תיקים מסוג דירת מגורים	1008 \ 10	נובמבר 2010	פנימי	

- פליטת קולמוס
- השמטה מקרית
- טעות הדפסה
- שיבוש של העתקה
- הוספה או החסרה של סימנים

במידה ומדובר על עו"ד שהגיש תיקים לפתיחה ברשימה, טופס הגבלת אחריות (מצ"ב) באימות פרטי החייב תאפשר ביצוע השינוי.

במידה ומדובר על הגשה פרונטלית החזרת טופס הבקשה לביצוע לתיקונו.

במידה ומדובר על אי התאמה בכלל, לא ניתן לפתוח את הבקשה לביצוע.

- פרטי הסכומים והחישוב כפי שהם באים לידי ביטוי בבקשה לביצוע.
- פרטי בא כוח זוכה.

דגשי ההקלדה

1. בהקלדת פרטי הזוכה יש לציין:

- א. ת.ז.
 - ב. כתובת מלאה- גם אם הוא מיוצג
 - ג. במידה וקיימים מס' זוכים: יש להקליד את כל הזוכים כפי שמופיעים במשכון/משכנתא על דירת מגורים.
 - ד. במידה וקיימים מס' חייבים: יש להקליד את פרטי כל החייבים בבקשה לביצוע.
2. לעניין העברת הכספים לזוכים - יש להציע לזוכים אחת מבין שתי האופציות הבאות:
- א. ייצוג ע"י עו"ד.
 - ב. קביעת זוכה אחד שאליו יועברו הכספים באמצעות מס"ב. במקרה זה יש להעביר הסכמת הזוכים בכתב.
3. יש להקפיד לציין קוד 4 בסוג הנכס.

שם הנוהל:	מס' הנוהל:	עדכון:	סיווג:	עמוד 7 מתוך 8
פתיחת תיקים מסוג דירת מגורים	1008 \ 10	נובמבר 2010	פנימי	

כללי חישוב במשכון/משכנתא על דירת מגורים:

- כלל חישוב 3:** לפי חוק פסיקת ריבית והצמדה. המורכבת מטבלה 196 ריבית צמודה (משפטית) טבלה 197 ריבית פיגורים (הוצל"פ).
- כלל חישוב 4:** ההצמדה לתוספת היוקר.
- כלל חישוב 5:** קרן לא משתנה, ללא ריבית והצמדה.
- כלל חישוב 6:** ריבית שנתית בלבד לא מתווספת לקרן החוב.
- כלל חישוב 7:** ריבית בנקאית שהיא ריבית שנתית קבועה \ משתנה ע"פ טבלאות ריבית הקיימות במערכת ההוצל"פ ומצטברת כל תקופה מסוימת (חודש, רבעון, שנה).
- כלל חישוב 8-** ריבית שנתית קבועה \ משתנה שנושאת הצמדה ומצטרפת לקרן.
- כלל חישוב 9-** ריבית שנתית קבועה \ משתנה שנושאת הצמדה אך איננה מצטרפת לקרן.
- בכלל חישוב זה משתמשים בעיקר בסכום שצמוד למדד בלבד.
- כלל חישוב 10-** מט"ח נושא ריבית וצמוד למט"ח עפ"י קודי מט"ח הקיימים במערכת (1=דולר, 7= אירו וכו'). יש להמיר את סכום החוב המופיע בתצהיר לפי השער היציג ליום ההגשה.

טבלאות ריבית:

1. במערכת ההוצל"פ קיימות טבלאות ריבית שונות המורכבות ומעודכנות ע"י הרשות לאכיפה וגבייה. טבלת הריבית מכילה את שעורי הריבית הנהוגים אצל גורם מסוים ומשתנים מדי תקופה. הטבלה מפרטת את שינויי הריבית בתאריכים השונים.
 2. לכל בנק קיימת טבלת ריבית (בנק הפועלים 102, בנק דיסקונט 105 וכו'). ישנם בנקים המנהלים סוגים שונים של ריביות ועל כן פתחו מס' טבלאות ריבית לאותו בנק לדוגמא בנק לאומי: מסחרי - 115 פרטי- 116, טבלאות ריבית של פריים + אחוז ריבית.
 3. אם המגיש מציג הסכם משכנתא עם ריבית משתנה ואין לה טבלה המתאימה במערכת, עליו לבחור אחד מכללי החישוב הקיימים או אחת הטבלאות הקיימות. לא ניתן ליצור טבלאות פרטיות חדשות.
- עדכון הריבית בטבלאות השונות הוא על אחריות הבנקים, טבלה אשר לא עודכנה עד 4 חודשים, תמנע המזכירות את פתיחת התיק לאותו זוכה.**

עמוד 8 מתוך 8	סיווג: פנימי	עדכון: נובמבר 2010	מס' הנוהל: 1008 \ 10	שם הנוהל: פתיחת תיקים מסוג דירת מגורים

ניתן לפתוח רק קרן אחת בכלל חישוב 1 ע"פ הסכום המופיע בתצהיר לאימות החוב. יש לצרף דף קרן 806 חתום בחתימה וחותמת עו"ד.

תשלום:

מיד לאחר הקלדת התיק נדרש הזוכה לשלם את האגרות הקבועות בתקנות : 1% מגובה החוב.

זוכה פרטי ישלם הסכום האמור בקופה במזומן בלבד.

עו"ד יכול לשלם באחת מהדרכים הבאות :

- בקופה במזומן
- בצ'ק 1 עבור רשימת תיקים
- באמצעות קופת הפקדות
- באמצעות הרשאה לחיוב חשבון