

שם הנוהל: פתיחת תיקים מסוג משכנתא	מס' הנוהל: 1007 \ 10	עדכון: נובמבר 2010	סיווג: פנימי	עמוד 1 מתוך 8

פתיחת תיקים מסוג משכנתא

הגדרה: משכנתא הינה שיעבוד נכס מקרקעין להבטחת תשלום ההלוואה. השיעבוד מזכה את הנושה להיפרע ע"י מימוש הנכס אם לא סולק החיוב.

מה צריכה להכיל בקשה לביצוע מסוג משכנתא- תקנה 99ב' לתקנות ההוצל"פ

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

1. טופס בקשה לביצוע משכנתא כשהוא מלא וחתום כדין.
2. טופס 805- בקשה למימוש (משכון/משכנתא).
3. תצהיר לאימות חוב.
4. 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.
5. שטר משכנתא - מקור או העתק מאושר ממנו.
6. נסח רישום של המקרקעין הממושכנים. יש לצרף נסח טאבו (מקור או העתק מאושר ממנו).
7. ייפוי כוח- בהתאם לנוהל טיפול בייפוי כוח.
8. אם החייב אינו יחיד, אישור בדבר פרטי החייב מהגורם הרלוונטי לפי העניין (רשם החברות, רשם העמותות וכדומה).
9. לגבי חייב שאינו תושב הארץ:
- א. על הזוכה לפנות למשרד הפנים ולבקש "שאלתת איתור מען" של החייב. על הזוכה להמציא אישור ממשרד הפנים שפרטיו אינם מופיעים במרשם האוכלוסין. תשובת משרד הפנים במקרה זה תהיה בכתב ועל גביה יצויין "לא נמצא".

עמוד 2 מתוך 8	סיווג: פנימי	עדכון: נובמבר 2010	מס' הנוהל: 1007 \ 10	שם הנוהל: פתיחת תיקים מסוג משכנתא

ב. על הזוכה להצהיר בטופס תצהיר זוכה שהחייב אינו בעל אזרחות ישראלית.

תיק ההוצל"פ ייפתח ע"פ הדרכון. במקרה כזה יובא לידיעת הזוכה אילו הליכים יוכל לנקוט כאשר החייב אינו תושב הארץ וכן יחתום על טופס (המצ"ב).

9. פרטי חשבון בנק של הזוכה או ב"כ שניתן להעביר אליו כספים.

בדיקת הבקשה המוגשת:

1. הבקשה תוגש ע"י זוכה שזוהה ע"י הפקיד באמצעות תעודה מזהה עם תמונה.
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 המשכנתא כך שתהיה הלימה מלאה בין פרטי הזוכה והחייב המופיעים בשטר המשכנתא לבין פרטיהם שנרשמו בבקשת הביצוע.
2. סכומי המשכנתא בבקשות הביצוע תואמים לסכומים, למועדים ולכללי החישוב כפי שמופיע בתצהיר לאימות החוב
3. בדיקת פרטי הנכס המופיעים בבקשה תואמים את הפרטים המופיעים בבקשה ובנסח טאבו.
4. הבקשה לביצוע חתומה ע"י הזוכה או בא כוחו ובמידה והוא מיוצג גם חותמת ומס' רישיון.

בדיקת השדות בבקשה לביצוע:

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

שם הנוהל: פתיחת תיקים מסוג משכנתא	מס' הנוהל: 1007 \ 10	עדכון: נובמבר 2010	סיווג: פנימי	עמוד 3 מתוך 8

דגשים:

- שם החייב ירשם בתיק פעם אחת בלבד ותצוין כתובת אחת בלבד.
- פרטי החייב המופיעים בבקשת הביצוע חייבים להיות תואמים לפרטי החייב כפי שמופיעים בשטר המשכנתא 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 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 ו' בבקשה לביצוע יש לפרט את גובה החוב כפי שצויין בתצהיר אימות החוב וכן את כלל החישוב על פיו יפעל החוב בתיק (כלל החישוב מפורט בגב הבקשה לביצוע).

עמוד 4 מתוך 8	סיווג: פנימי	עדכון: נובמבר 2010	מס' הנוהל: 1007 \ 10	שם הנוהל: פתיחת תיקים מסוג משכנתא

דגשים:

- נכס אשר פרטיו מתפרסמים על מס' 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.

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:

- בזק בינלאומי
- הוצאה לאור של לשכת עו"ד

במידה ומתקבלת אינדיקציה שחייב נפטר – הפקיד שמקליד את הבקשה נדרש לעדכן את פרטי החייב באופן שבי"ש הפרטי" יירשם "שם החייב" ובי"ש משפחה" יירשם "עוזבון 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.

עמוד 5 מתוך 8	סיווג: פנימי	עדכון: נובמבר 2010	מס' הנוהל: 1007 \ 10	שם הנוהל: פתיחת תיקים מסוג משכנתא

פרטי ההקלדה יכללו:

1. פרטי הזוכה
2. פרטי חשבון הבנק
3. פרטי החייב או החייבים
4. פרטי הנכס הממושכן

במידה ומתגלה אי התאמה באימות כתוצאה מטעות טכנית כגון:

- טעות סופר
- סיכול אותיות
- אותיות חסרות
- 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

5. פרטי הסכומים והחישוב כפי שהם באים לידי ביטוי בבקשה לביצוע.

6. פרטי בא כוח זוכה.

שם הנוהל:	מס' הנוהל:	עדכון:	סיווג:	עמוד 6 מתוך 8
פתיחת תיקים מסוג משכנתא	1007 \ 10	נובמבר 2010	פנימי	

דגשי ההקלדה:

1. בהקלדת פרטי הזוכה יש לציין:
 - ת.ז.
 - כתובת מלאה- גם אם הוא מיוצג
 - במידה וקיימים מס' זוכים: יש להקליד את כל הזוכים כפי שמופיעים במשכנתא.
 - 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:
 - ייצוג ע"י עו"ד.
 - קביעת זוכה אחד שאליו יועברו הכספים באמצעות מס"ב. במקרה זה יש להעביר הסכמת הזוכים בכתב.
3. אם רכב, יש לציין בסוג הנכס "1", אם מקרקעין (לא דירת מגורים), יש לציין בסוג הנכס "2".

כללי חישוב במשכנתא:

- 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.

שם הנוהל:	מס' הנוהל:	עדכון:	סיווג:	עמוד 7 מתוך 8
פתיחת תיקים מסוג משכנתא	1007 \ 10	נובמבר 2010	פנימי	

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.**
- 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

הערה: במידה ונפתחים תיקים ע"י רשות המיסים עפ"י פקודת מיסים (גבייה) ייפתח התיק באגרה דחויה.

--	--	--	--	--

עמוד 8 מתוך 8	סיווג: פנימי	עדכון: נובמבר 2010	מס' הנוהל: 1007 \ 10	שם הנוהל: פתיחת תיקים מסוג משכנתא
----------------------	------------------------	------------------------------	--------------------------------	--