

הסבר כללי

⊗ הסבר כללי - תיק משכון דירת מגורים

משכון - שעבוד נכס כערובה לחיוב, המזכה את הנושה להיפרע מהמשכון אם לא סולק החיוב. ניתן לפתוח תיק מסוג זה על ידי זוכה לצורך מימוש משכון או משכנתא הרשומים על שם החייב כדירת מגורים, לצורך פירעון החוב.

על דירת מגורים חלות הגנות שאינן חלות על נכס מקרקעין אחר, בית עסק וכדומה.

⊗ מתי ניתן לפתוח התיק

1. אם נקבע בהסכם ההלוואה כי החוב יפרע בתשלומים, הבקשה לביצוע תוגש ללשכת ההוצל"פ לאחר פיוגור של 6 תשלומים חודשיים רצופים בתשלום המשכנתא או אם תשלום אחד לא נפרע בתוך 6 חודשים. האמור יפורט בתצהיר.
2. כאשר לא נקבעו תשלומים חודשיים להחזר המשכנתא, תוגש ללשכת ההוצל"פ בקשה לביצוע משכנתא בתום 6 חודשים ממועד התשלום הקובע.
3. לא ניתן לממש נכס בגין חוב משכנתא על בסיס רישום משכון בלבד (ללא רישום ברשם המקרקעין).

⊗ תיקי משכון דירת מגורים / משכנתא - הוראת שעה קורונה

1. בקשת ביצוע למשכנתא דירת מגורים תוגש ובלבד וחלפו 7 חודשי פיוגור.
2. המועד האחרון לתשלום החוב הינו בחלוף 51 ימים.
3. פרע החייב את החוב שבפיוגור בתוך 51 יום מיום המצאת האזהרה לא ייוסף לחוב שכר טרחת עורך דין נוסף.

⊗ מקרים חריגים בהם ניתן לפתוח תיק מבלי שיתקיימו התנאים

ניתן להגיש בקשת ביצוע מבלי שהתקיימו התנאים שפורטו לעיל אם:

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.

מקרים בהם תועבר בקשת הביצוע להחלטת 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 עמו, דירה אחרת היכולה לשמש למגורים.

⊗ בקשת סגירה בתיק זמני

ניתן להגיש בקשה לסגירת תיק זמני. הסגירה תתבצע באופן מנהלי.

▼ פרטי הזוכה

○ זוכה יחיד (סוג זיהוי תעודת זהות ודרכון)

יש לציין את השם המלא של הגורם ולא את כינויו העסקי.

○ זוכה שהינו תאגיד

יש לציין את פרטי הזוכה כפי שמופיעים במאגר הרלוונטי הרשום (רשם החברות/ רשם העמותות וכולי), בציון סוג הזיהוי המתאים.

יש לציין סוג זיהוי, מספר מזהה, כתובת מלאה (תא דואר לא יכולה להיות כתובת יחידה, אלא כתובת נוספת ויכולה להיות מסומנת ככתובת פעילה), מספר טלפון, כתובת תיבת דואר אלקטרוני (רצוי. לא חובה).

פרטי חשבון בנק לזיכוי – יש לצרף אסמכתה או לפנות לאסמכתה שהופקדה בלשכה לפרטי החשבון לזיכוי שצוין. אסמכתה יכולה להיות אחת מאלה: צילום שיק, אישור בנק על ניהול החשבון או צילום כרטיס אשראי (יש להשחיר את הפרטים שאינם רלוונטיים: מספר הכרטיס וכיוצא בזה).

○ זוכה מיוצג

אם הזוכה מיוצג, ניתן לציין פרטי חשבון הבנק של בא כוחו.

אם הזוכה הוא תאגיד בנקאי, החשבון לזיכוי יכול להיות חשבון הבנק של החייב. במקרה כזה, יש לצרף לבקשת הביצוע אישור בנק על ניהול חשבון, הנושא את פרטי החייב.

בכל מקרה אחר, תועבר בקשה לרשם.

ייפוי כוח – כאשר בקשת הביצוע מוגשת על ידי עורך דין, בא כוח הזוכה, על בא כוח הזוכה להטביע חותמת ומספר רישיון וכן לצרף ייפוי כח מהזוכה או להפנות לייפוי כח שהופקד בלשכה.

○ ריבוי זוכים

- יש לציין בבקשת את הביצוע **את כלל הזוכים**.
- יש לקבוע **מיהו הזוכה שאליו יועברו כספים**, אם יתקבלו.
- הסכמת הזוכים בכתב תצורף על גבי הטופס הייעודי. מצורף טופס.
- אם הבקשה לביצוע מוגשת על ידי זוכה אחד (או יותר אך לא על ידי כל הזוכים) והחייב הוא ביחד ולחוד** – ניתן להגיש את בקשת הביצוע בגובה החוב היחסי או מלוא החוב.

○ זוכה שהיא חברה מחוקה או מחוסלת

לא ניתן להגיש בקשת ביצוע.

○ זוכה בהליך פשיטת רגל / חדלות פירעון

ניתן להגיש את בקשת הביצוע בצירוף אישור הערכאה המוסמכת המנהלת את הליך חדלות הפירעון או אישור מהנאמן (מכוח סעיף 131 לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי). רק עורך הדין שמונה כנאמן יכול לשמש כבא כוח בתיק ולא עורך דין אחר מטעמו אלא אם ניתן לכך אישור הערכאה המוסמכת המנהלת את הליך חדלות הפירעון (מכוח סעיף 132א(2) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי).

○ זוכה שהיא חברה שמחזגה

יש לצרף את הודעת רשם החברות בדבר המיזוג. התיק ייפתח עם שמה החדש של החברה.

○ זוכה שפרטיו חסויים

על סמך החלטת בית משפט או מסיבה אחרת, ניתן שבפרטי הזוכה יצוין שם הזוכה "**פלוגי אלמוני**". במקרה כזה, יש לוודא שהמזכירות מסמנת את הזוכה כגורם חסוי.

○ זוכה שאינו יישות משפטית (עוסק מורשה, פירמה וכדומה)

יש לפתוח את התיק בציון מספר תעודת הזהות ושמו המלא של העוסק עצמו, כפי שמופיעים בתעודת הזהות. לדוגמה: תיק יפתח על ידי הזוכה: שם היחיד: ישראל ישראלי ת.ז. ... ולא בשם העסקי "מכולת ישראל".

○ זוכה שאינו יחיד שאינו נדרש לרישום במרשם כלשהו

לדוגמה: בית כנסת או בית ספר, כאשר אין מספר מזהה, התיק יפתח בסוג זיהוי 33, חסר יישות וציון מספר תיק ניכויים כמספר מזהה. יש ולצרף אסמכתה תומכת.

○ זוכה שהוא נציגות הבית המשותף

אין חובת רישום במרשם חסרי יישות, משכך, פרטי הזוכה יוקלדו בסוג זיהוי 33 - חסרי ישות, ובמספר המזהה יש לעדכן את מיקוד הבניין. (ולא 9-1 כפי שהיה בעבר). במקרים בהם שודר תיק בהתאם לנוהל הקודם(9-1) אין לדחות תיק בגין סיבה זו וניתן לאתר את המיקוד ולעדכן כמספר המזהה של הגורם הרלוונטי.

לצורך הגשת בקשת ביצוע לטובת נציגות הבית המשותף - נציג התובעת יציג מסמך או תצהיר המאשר היותו נציג הזוכה. יזוהה באמצעות תעודת זהות על ידי המזכירות ויחתום על בקשת הביצוע. צילום תעודת זהות הנציג יצורף לבקשת הביצוע. ככל שישנה חותמת לנציגות הבית המשותף, יש להטביע חותמת הנציגות על בקשת הביצוע.

○ פתיחת תיק על ידי שותפות רשומה/חברה בע"מ

בקשת הביצוע תוגש על ידי נציגה (בעל מניות/בעל תפקיד), אשר יציג מסמך מרואה חשבון או עורך דין או תדפיס רשם התאגידים המאשר זיקה של הנציג לתאגיד.

◦ **זוכה שהוא שותפות שאינה רשומה**

יש לפתוח כתיק ובו ריבוי זוכים, כמפורט.

◦ **זוכה קטין או פסול דין או חסוי**

בפרטי הזוכה יש לציין את הזוכה ולהוסיף את פרטי האפטרופוס בצירוף אישור מתאים (ייפוי כח במקרה של גורם פסול דין או חסוי).

◦ **זוכה נפטר**

להלן הגורמים שרשאים לפתוח תיק בהוצאה לפועל כאשר הזוכה נפטר והמסמכים שעליהם לצרף לבקשת הביצוע:

- מנהל עיזבון – יש לצרף למסמכי בקשת הביצוע צו מינוי מנהל עיזבון.
- יורשי המנוח – יש לצרף צו הירושה/צו קיום צוואה.

מנהל העיזבון יוגדר כמסייע (מחזיק) והיורשים לפי צו הירושה/צו קיום צוואה יוגדרו כזוכה בתיק.

כאשר בקשת הביצוע מוגשת על ידי גורם אחר או לחלופין לא צורפו לבקשה המסמכים שפורטו מעלה - הבקשה לפתיחת התיק תידחה.

◦ **זוכה שהיא חברה זרה**

כיוון שלא רשומה ברשם החברות, יש לפתוח אותה בקוד של חסרי יישות.

◦ **המחאת זכות**

בהתאם לסעיפים 11א.(א) ו 11א.(ב) לתקנות ההוצל"פ, במקרה של בקשת ביצוע מכח המחאת זכות יש לצרף:

1. העתק מהמחאת הזכות.
2. תצהיר המפרט את זכותו של הנמחה (הזוכה בתיק) מכח המחאת הזכות ואת נסיבותיה.

◦ **זוכה שהיא חברה בפירוק**

1. **חברה בפירוק מכוח החלטת בית המשפט:**

יש לצרף את צו המינוי מבית המשפט. רק עורך הדין שמונה כמפרק/נאמן יכול לשמש כבא כוח בתיק ולא עורך דין אחר מטעמו אלא אם ניתן לכך אישור בית משפט/הממונה (מכוח סעיף 44א(2) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי)

2. **חברה בפירוק מרצון:**

- במקום צו המינוי על ידי בית המשפט, יש לצרף "הודעה על פירוק מרצון ומינוי מפרק" בהתאם לפקודת החברות.
- כאשר הבקשה מוגשת על ידי עורך דין שאינו המפרק שמונה, יש לוודא כי צורף אישור/ייפוי כוח של המפרק הממנה את עו"ד לפעול בשם החברה (בדומה לאישור הניתן ע"י בית המשפט בחברה בפירוק מכוח החלטת בית המשפט).

◦ **זוכה שהוא עוסק מפר**

אם הזוכה הינו "עוסק מפר" לא ניתן לפתוח תיק הוצל"פ, למעט מקרים חריגים.

▼ ◦ **פרטי החייב**

◦ **חייב יחיד הנושא מספר זהות ישראלי**

בעת פתיחת התיק תתבצע פנייה ואימות פרטי החייב מול מרשם האוכלוסין. ככל שפרטי החייב אינם תואמים למרשם ואין מדובר בחוסר התאמה טכני, יהיה על הזוכה להמציא אישור פרטים על מנת שניתן יהיה לפתוח את התיק.
חוסר התאמה טכני: טעות סופר, סיכול אותיות, אותיות חסרות, הוספת שם שני, החלפת קיצור /כינוי (אבי) בשם המלא (אברהם).

◦ **חייב שאינו יחיד**

יש לציין את סוג הזיהוי הרלוונטי ולציין את מספר המזהה המלא והמדויק, כפי שמופיע במאגר הרלוונטי.
אם מסיבה כלשהי, פרטי הגורם לא מופיעים במאגר במערכת, נדרש הזוכה לצרף אישור בדבר פרטי החייב מהמרשם הרלוונטי.

◦ **חייב שאינו יחיד שאינו נדרש לרישום במרשם כלשהו**

לדוגמה: בית כנסת או בית ספר, כאשר אין מספר מזהה, התיק יפתח בסוג זיהוי 33, חסר יישות וציון מספר תיק ניכויים כמספר מזהה. יש ולצרף אסמכתא תומכת.

◦ **חייב עוסק מורשה**

אין לפתוח תיק על שם עוסק מורשה ומספר זהות של הבעלים. בקשת הביצוע תוגש כנגד היחיד בציון מספר תעודת זהות.

◦ **חייב תושב הרשות הפלשתינית**

החייב אינו בעל מספר מזהה ישראלי (לא רשום במרשם האוכלוסין) וגם כתובתו הידועה היא בשטחי הרשות.
יש לציין V בשדה "**תושב איש**".

הזוכה נדרש למסור ללשכה תרגום של האזהרה לערבית.
לאחר קבלת המסמכים המתורגמים מהזוכה, יועברו האזהרה והמסמכים הנלווים על ידי המזכירות למסירתם באמצעות יחידת הממונה על העזרה המשפטית.

◦ **חייב שהוא נציגות הבית המשותף (ועד הבית)**

ככלל, בקשת הביצוע תוגש כנגד נציגות הבית המשותף (ולא כנגד דייר מסוים). יש לציין סוג זיהוי 33, חסר יישות ובמספר המזהה יש לעדכן את מיקוד הבניין. (ולא 9-1 כפי שהיה בעבר). במקרים בהם שודר תיק בהתאם לנוהל הקודם(9-1) אין לדחות תיק בגין סיבה זו וניתן לאתר את המיקוד ולעדכן כמספר המזהה של הגורם הרלוונטי.

מקרים בהם התיק יפתח כנגד חברי הוועד: כאשר עילת התביעה היא התחייבות אישית עליה חתומים חברי הוועד.
מקום שיש התקשרות עם ועד הבית וגם עם הדיירים בהתאם לנוסח כתב התביעה וההסכם, יתכן שניתן לאפשר תביעה ישירה של הדיירים.

⦿ **חייב שהוא חברה זרה**

אם החייבת הנה חברה זרה שאינה רשומה ברשם התאגידים, יש לציין סוג זיהוי 33, חסר יישות ולציין כל מספר בן 9 ספרות כמספר מזהה.

⦿ **פתיחת תיק כנגד האו"ם וארגוניו**

האו"ם וארגוניו בעלי חסינות כך שכנגד האו"ם וארגוניו לא ניתן לפתוח תיקי הוצאה לפועל.

⦿ **פתיחת תיק נגד קונסוליות / שגרירויות**

האזהרה תומצא באמצעות משרד החוץ (כתובת: משרד החוץ- מחלקה משפטית, משפט דיפלומטי ואזרחי, שדרות רבין 9 קריית הלאום ירושלים).

בתיק מסוג פסק דין ניתן להגיש בקשה לביצוע שניתן בהיעדר, כנגד מדינה זרה, רק אם חלפו 60 יום ממועד המצאת פסק הדין וזאת לפי סעיף 13 לחוק חסינות מדינות זרות- התשס"ט - 2008.

תיקי תביעה על סכום קצוב – ניתן להגיש בקשה לביצוע רק לאחר שהומצאה התראה באמצעות משרד החוץ ובחלוף המועד.
בתיק כזה תעביר המזכירות בקשה לעיכוב הליכים בהתאם לפרק ג' לחוק חסינות מדינות זרות.

⦿ **החייבת חברה מחוקה**

ככלל, לא ניתן לפתוח תיק כנגד חברה בסטטוס מחוקה/מחוסלת.

חריג: אם ידוע כי קיים נכס בבעלות החברה, תתאפשר פתיחת תיק ולאחר פתיחתו, תועבר בקשה לרשם למתן הנחיות, לרבות הנחיות לגורם לו תימסר האזהרה.

⦿ **פתיחת תיק כנגד מדינת ישראל או משרד ממשלתי**

על פי תקנות ההוצאה לפועל של פסקי דין נגד המדינה, אין לפתוח תיק הוצאה לפועל על פי פסק דין כנגד מדינת ישראל.

מקום שמדובר בשם מובהק של משרד ממשלתי (משרד התחבורה, משרד הפנים וכדומה), ברור כי התקנות חלות ואין לפתוח תיק.
במקרה כזה על הזוכה לפנות לחשב המשרד הממשלתי אשר כנגדו ניתן פסק הדין על מנת לגבות באמצעותו את החוב.

⦿ **פתיחת תיק הוצאה לפועל כנגד חברות ממשלתיות**

ניתן לפתוח תיק הוצאה לפועל כנגד חברות ממשלתיות, לרבות נגד המוסד לביטוח לאומי.

⦿ **חייב נפטר**

יש לפעול על פי תקנה 10א לתקנות ההוצאה לפועל.

התיק יפתח כנגד החייב שנפטר, בציון פרטיו המלאים (שם מלא ומספר מזהה). לבקשת הביצוע יצורף צו מינוי מנהל עיזבון/צו הירושה/צו קיום הצוואה.

פרטי מנהל העיזבון או הירושים יצינו בתיק כמסייעים, לצורך יידוע בדבר פתיחת התיק ודיוור החלטות.

אם לא מונה מנהל עיזבון או לא ניתן צו ירושה/קיום צוואה יש לצרף תצהיר המאשר כי על סמך בדיקת הזוכה אין צו מינוי מנהל עיזבון או צו ירושה/קיום צוואה ומי, למיטב ידיעתו, הזכאים לרשת את הנפטר.

⦿ **חייב פסול דין**

על הזוכה להמציא את פרטי האפטרופוס (בצירוף אישור מתאים). בפתיחת התיק יש לציין את פרטי החייב וסימון היותו פסול דין וכן להוסיף את פרטי האפטרופוס כמסייע.

⦿ **חייב קטין**

חוב בגין טיפול רפואי עבור קטין - בתיקים בהם החיוב נוצר בגין טיפול רפואי (תיקי בתי חולים וכדומה) בגין טיפול רפואי לקטין, בהתאם לעמדת משרד המשפטים, ניתן לפתוח את התיק כנגד הורי הקטין.

בקשה לביצוע פסק דין – אם בית המשפט לא היה מודע לכך שהנתבע קטין, התיק יפתח ולאחר מכן תוגש בקשה למתן הוראות לרשם ההוצאה לפועל. אם ידוע שהחייב קטין - התיק יפתח כנגד החייב הקטין.
יש להוסיף את פרטי הוריו כמסייעים בתיק. אם ידוע לזוכה כי לחייב אפטרופוס אחר, יוסיף את פרטיו כמסייע בתיק.

עד הסרת הסימון "קטין", ידוורו מסמכים מהתיק להורים/אפטרופוס בלבד.
אם פרטי האפטרופוס של החייב אינם ידועים לזוכה – תוגש בקשה למתן הוראות לרשם.

⦿ **חייב שאינו אזרח ישראלי**

בתיקים כנגד חייבים בעלי סוג זיהוי דרכון, מתאפשרת נקיטת הליכים חלקית. כמו כן, צווים והחלטות ימסרו על ידי הזוכה במסירה אישית. הזוכה נדרש במסירה אישית של ההליכים וההודעות על ביטולם.

בפתיחת התיק נדרש הזוכה לחתום על **טופס תצהיר זוכה - תצהיר זוכה לגבי חייב שאינו בעל אזרחות ישראלית** (הטופס מצורף לנוהל) –

בפתיחת התיק יש לציין את פרטי החייב באותיות לועזיות: שם משפחה ושם פרטי. קוד (סמל) מדינה ושם מדינה (ארץ הוצאת הדרכון). תאריך לידה.

⦿ **חייב המתגורר בחו"ל**

טרם פתיחת התיק, יש לעיין בדף הנחיות של המחלקה לסיוע למדינות זרות. הטופס מצורף לנוהל.

תשומת לבכם לסעיף 3 בהנחיות ובו פירוט הדרישות הספציפיות לביצוע מסירה בכל מדינה. יש לצרף לבקשת הביצוע בקשה לרשם למתן הנחיות לביצוע מסירת האזהרה. לאחר פתיחת התיק,

על הזוכה להעביר בקשה בדואר אלקטרוני אל המחלקה לסייע למדינות זרות countries@court.gov.il לצורך ביצוע מסירת האזהרה, בצירוף המסמכים הנדרשים.

○ פסק דין כנגד מספר נתבעים

אם פסק הדין קובע על מספר נתבעים לשלם את החוב "ביחד ולחוד", הזוכה רשאי להגיש בקשת ביצוע כנגד אחד או יותר מהנתבעים.

○ חייב שהוא שותפות רשומה

התיק יפתח כנגד השותפות בלבד.

○ תביעה כנגד ערב

ערב מוגן

ערב יחיד, שבחזרה הערבות בינו לבין הנושה נקוב **סכום שאינו עולה על 89,311.66 ₪** (הסכום מתעדכן מעת לעת) או ערב יחיד, שבחזרה הערבות בינו לבין הנושה נקוב **סכום שאינו עולה על 744,263.82 ₪** ובלבד שהחייב הנערב נועד לרכישת זכויות בדירה המיועדת למגורי החייב, ילדיו הבגירים או הוריו.

תביעה נגד ערב מוגן - חוק הערבות, התשכ"ז-1967, קובע כי לא ניתן להגיש תביעה להוצאה לפועל כנגד ערב מוגן, אלא אם התקיימו התנאים הקבועים בסעיף 27(א)(2) לחוק הערבות.

על התובע לצרף לבקשת הביצוע החלטת רשם הוצאה לפועל על מיצוי הליכים כנגד החייב ואישור שניתן לנקוט הליכים כנגד הערב נוכח העובדה שנקטו כל הליכים בהוצאה לפועל, לרבות הליכים למימוש משכנתה על דירת מגורים או למימוש משכון על זכויותיו בדירת מגורים והכל כשהם סבירים בנסיבות העניין.

ניתן להגיש תביעה כנגד ערב ללא אישור רשם

אם הערב אינו ערב מוגן (הזוכה יציין זאת על גבי בקשת הביצוע ובצירוף תצהיר) מתקיימת אחת העילות האמורות בסעיף 27 (ב) לחוק הערבות: החייב נפטר, הוכרז פסול דין, ניתן נגדו צו כינוס נכסים או שיצא מן הארץ לצמיתות. הזוכה יצהיר על כך בתצהיר.

בהתאם לסעיף 4 לחוק הערבות, אין הערב חב ביותר מחיובו של החייב ולא בחמור ממנו.

○ חברה בפירוק

חברה בפירוק - ככל שעולה בפתיחת התיק כי החייבת היא חברה הנמצאת בהליך פירוק, אין לפתוח את התיק (צו פירוק דומה במהותו לצו כינוס).

מקרים בהם ניתן לפתוח תיק למרות שהחברה בפירוק

1. במקרים בהם קיים חיווי במערכת לפיו הפירוק הוא "פירוק מרצון" / הזוכה הציג דוח רשם החברות לפיו הפירוק הוא "פירוק מרצון" - ניתן לאשר את פתיחת התיק נגד החברה.

2. **תיחת תיק משכון (מימוש בטוחה):** לדוגמא משכון רכב, מקרקעין, פקודת מיסים גביה או משכנתא - ניתן לפתוח את התיק. לאחר פתיחת התיק, יש להעביר לרשם בקשה למתן הוראות לאור קיום הליך פירוק כנגד החברה החייבת.

○ טופס פתיחת תיק

טופס 201 - בקשה לביצוע משכון/ משכנתא. הטופס מצורף לנוהל.

○ תצהיר

תצהיר לאימות חוב ויתר העובדות הכלולות בבקשה.

אם הזוכה הנו תאגיד בנקאי והבקשה לביצוע הנה בגין משכון מקרקעין/דירת מגורים שניתן להבטחת הלוואה לדיוור, יש לציין בתצהיר שלפי רישומי התאגיד הבנקאי הוא פעל לפי סעיף 5א(ה) לחוק הלוואות לדיוור, התשנ"ב-1992.

ככל שהחובה האמורה לעיל לא חלה על התאגיד הבנקאי, יש לציין זאת בתצהיר. לתצהיר יצורף העתק מהודעת הבנק ללווה לפי הסעיף האמור [ככ1] (או לחילופין תהיה התייחסות להודעה בתצהיר הבנק.

○ דף חשבון עדכני

יש לצרף דף חשבון עדכני (עד 30 יום לפני מועד הגשת הבקשה) המפרט את סכום גובה החוב בגינו נפתח התיק כפי שמצוין בתצהיר.

○ שטר משכון/משכנתא ונסח רישום

שטר משכון/משכנתא - מקור או העתק מאושר ממנו. לשטר המשכון יצורף נספח המפרט את פרטי הנכס.

נסח רישום של המקרקעין הממושכנים - יש לצרף נסח טאבו/אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל/חברה משכנת (מקור או העתק נאמן למקור בו מופיע רישום המשכנתא.

אם הודעת המשכון אינה כוללת את פרטי הנכס (גוש וחלקה), אלא מציינת מספר מגרש בלבד או מספר בית - יש לצרף אישור מהחברה המשכנת או מהרשות המקומית בדבר פרטי הנכס (כאשר עדיין אין גוש וחלקה). בפתיחת התיק יוקלדו פרטי המגרש.

○ אישור רישום משכון/רישום ברשם החברות/תעודת רישום שעבוד

מקור או העתק נאמן למקור של אחד מהגורמים הבאים, בו מצוינים פרטי השעבוד:

1. דוח עיון מקוון מרשם המשכונות על בעלויות ושעבודים - פירוט על פי מספר מזהה חייב.
2. אישור זכויות עדכני מהחברה המשכנת/רשות מקרקעי ישראל (עד 30 יום לפני מועד הגשת הבקשה)
3. נסח טאבו מלשכת רישום המקרקעין בו רשומה משכנתא על זכויות הבעלות של החייב (ניתן לקבל נסח שהופק מאתר האינטרנט).

בהעדר אישור על רישום לא ייפתח התיק.

בהתאם לתקנה 80 לתקנות ההוצל"פ , כאשר לחייב זכות רשומה במרשם המקרקעין (טאבו) מסוג בעלות או חכירה , יש לצרף לבקשת הביצוע "אישור על רישום משכנתה בפנקסי המקרקעין" ואין להסתפק ב"אישור על רישום משכון אצל רשם המשכונות" בלבד. ככל ולא צורף, לא תאושר פתיחת התיק.

○ חברה חייבת

יש לצרף תעודת רישום שיעבוד ודו"ח רשם החברות (אגרת חוב) המפרט את פרטי השעבודים תוך הפניה לשעבוד הרלוונטי. ניתן לצרף מקור או העתק נאמן למקור החתום על ידי עורך דין.

○ תעודה מזהה של החייב

חובה לצרף צילום תעודה מזהה של החייב לבקשת ביצוע משכון מקרקעין.

○ מסמכים לאימות זהות בעל הזכויות בנכס

בהתאם לתקנה 80 לתקנות ההוצל"פ, ככל וקיים חוסר התאמה בין פרטי החייב כפי שהם מופיעים בתיק ההוצאה לפועל אל מול הנתונים הקיימים במסמכי רשם המקרקעין, יש לצרף לבקשה לפתיחת תיק את המסמכים הנדרשים לאימות זהות בעל הזכויות בנכס, בהתאם לנהלי הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין, בצירוף תצהיר.

○ הגשת בקשת ביצוע שעילתה הלוואה

לכל בקשת ביצוע שעילתה הלוואה , על הזוכה/בכ' לצרף טופס 10 ("טופס נלווה להגשת בקשת ביצוע שעילתה הלוואה") המצורף לנוהל, לרבות הסכם הלוואה בהתאם לסעיף 8א' לחוק אשראי הוגן, תשנ"ג-1993.

לא תקובל בקשת ביצוע שעילתה הלוואה מבלי שצורף טופס 10' מלא על כל סעיפיו.

○ ערוצים בהם ניתן לפתוח את התיק

- בכל לשכת הוצאה לפועל
- אזור אישי כלים שלובים עורכי דין
- ממשק בתי תוכנה

⦿ כללי חישוב - תיק משכון דירת מגורים

כאשר הזוכה הינו תאגיד בנקאי - התיק יתנהל ע"פ טבלה 217, המנוהלת בהתאם לצו הריבית.

אם הזוכה אינו תאגיד בנקאי - קרן החוב תתנהל עפ"י כלל החישוב שצוין בבקשת הביצוע ובתצהיר לאימות החוב (בצרוף אסמכתאות).

⊙ תשלום אגרת פתיחת תיק

על פי תקנות ההוצאה לפועל (אגרות, שכר והוצאות), תשכ"ח-1968 נדרש הזוכה לשלם אגרה בעבור פתיחת התיק. תעריפי האגרה קבועים בתקנות ועשויים להשתנות מעת לעת.

⊙ אגרה דחוייה

זכאות לדחיית אגרה על פי דין - תקנה 5 לתקנות ההוצאה לפועל (אגרות, שכר והוצאות), תשכ"ח-1968 מפנה לתקנות 14 ו-19 לתקנות בתי המשפט (אגרות), התשס"ז – 2007 המפרטות את בעלי הדין הפטורים מאגרה. ביניהם, המדינה וכל מי שהורשה לייצגה כשהוא מביא הליך מכוח הרשאתו; לרבות, המוסד לביטוח לאומי והאפוטרופוס הכללי. על הפקיד לסמן "פטור ע"פ דין".

ייצוג מטעם הלשכה לסיוע משפטי - עם הצגת אישור הלשכה לסיוע משפטי כי בא כוח זוכה פועל מטעמה, יפתח התיק באגרה דחוייה.

בקשת זוכה לדחיית תשלום אגרה - במעמד פתיחת התיק רשאי הזוכה להגיש בקשה לדחיית תשלום אגרה. (על הזוכה לסמן בטופס ב"בקשה לדחיית אגרה"). בסיום תהליך פתיחת התיק, סטטוס התיק יהיה "זמני" ותיווצר משימת "מתן החלטה" לרשם. אם הרשם יאשר את הבקשה, לאחר יישום ההחלטה, ישתנה סטטוס התיק ל"פתוח".

בתיקים הללו תיווצר קרן אגרה דחוייה. קרן האגרה תקוזז כאשר יתקבלו כספים לתיק.