



מדינת ישראל
אגף הוצל"פ ארצי

6 בפברואר, 2012

לכבוד

תפוצת מנהלי לשכות

א.ג.נ.,

הנדון: חוזר עבודה - תיק פס"ד לפינוי מושכר

מטרת תיקון חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז - 1967 (תיקון מס' 35), התשע"א - 2011, להבטיח כי המשכיר נכס בשכירות שחוק הגנת הדייר אינו חל עליה, יוכל לפנות דייר שהפר את תנאי השכירות בתוך זמן סביר.

הליך לפינוי מושכר מורכב משני שלבים - בשלב הראשון, נדרש מבקש הפינוי להגיש תביעה לבימ"ש לפינוי המושכר.

בשלב השני, בהנחה שהנתבע לא ביצע את פסה"ד במועד שקבע ביהמ"ש לביצועו, התובע רשאי לפנות לפתיחת תיק בהוצאה לפועל לשם ביצוע פסק הדין.

פסק דין לפינוי מושכר - כל פסק דין שעניינו פינוי נכס מושכר, שחוק הגנת הדייר אינו חל עליו, בין אם התביעה הוגשה לבית המשפט בסד"מ, לפי ט"ז 4 לתקסד"א או בהליך רגיל.

האחריות למילוי טופס בקשה לביצוע מתאים (רצ"ב) הנה על הזוכה/ב"כ. הטופס נמצא באתר האינטרנט של הרשות והועבר ללשכת עוה"ד ולבתי התכנה.

מועד פתיחת תיק ההוצל"פ -

1. אם לא נקבע בפסק הדין לפינוי מושכר מועד לביצועו, ניתן להגישו לביצוע בהוצאה לפועל לאחר שחלפו 15 ימים ממועד מתן פסק הדין או ממועד המצאתו לחייב אם פסק הדין ניתן, שלא במעמד החייב והזוכה או בא כוחו נדרש להמציאו לחייב.
2. אם נקבע בפסק הדין מועד - חל הכלל הרגיל ולפיו ניתן להגיש את פסק הדין לביצוע מיד לאחר שחלף המועד הקבוע בפסק הדין.

על הפקיד לסמן כי נתבקשה מסירה אישית של האזהרה.

בתיקים לביצוע פסק דין לפינוי מושכר, לאחר תשלום אגרת פתיחת תיק, תודפס ע"י המזכירות אזהרה בהדפסה מקומית ותימסר לב"כ הזוכה לביצוע.



האזהרה הנה אזהרה ייעודית וכוללת בתוכה הודעה בדבר פינוי הנכס (רצ"ב אזהרה הכוללת את הודעת הפינוי, אותם יש למסור לב"כ הזוכה לאחר אישור התיק ותשלום אגרת פתיחת תיק).

על המזכירות להנחות את ב"כ הזוכה שכאשר תגיע אליו האזהרה שתופק בבית הדפוס (כעבור 7-10 ימים), **לא ימסור אותה.**

זוכה שאינו מיוצג – יכול לבחור האם האזהרה תשלח ע"י המזכירות בדואר רשום עם אישור מסירה ע"י הלשכה או תבוצע ע"י קבלן לשכה. ביצוע ע"י בעל תפקיד כרוך בהפקדה מראש של הוצאות ההליך, עפ"י תעריף "תעריפי עיקול לפי איזור – קבלנים – מסירת אזהרה שלא במעמד ביצוע הליך מבצעי, בהתאם לכתובת לביצוע ההליך).

באזהרה מוזהר החייב כי עליו לפנות את הנכס תוך 20 ימים מיום המצאת האזהרה ואם לא יעשה כן, ניתן יהיה להיכנס למקרקעין ולפנותם בכל אחד מ-14 הימים שלאחר תום תקופת האזהרה.

אם מוסר האזהרה ימצא את המקרקעין סגורים ולא ניתן יהיה למסור האזהרה, הוא רשאי להדביק את האזהרה על המקרקעין (לאחר שלושה ביקורים במועדים שונים) ולערוך דו"ח על הפעולה.

כמובן, כי הכללים של שקידה ראוייה וכו' חלים גם כאן.

אם הרשם הורה על הפחתת מספר ימי האזהרה, יש לציין ע"ג האזהרה.

דיווח אודות מסירת אזהרה – אחרי שהאזהרה והודעת הפינוי נמסרו/בוצעו יוחזרו ללשכה, יבוצע דיווח במערכת המחשוב בהתאם.

תקופת האזהרה – ככלל, תקופת האזהרה היא בת 20 ימים. רשם ההוצאה לפועל רשאי לקבוע תקופה ארוכה מזו ומטעמים מיוחדים שירשמו רשאי אף לקבוע תקופה קצרה מ-20 ימים. כאשר מדובר בדירת מגורים, לא ניתן לקבוע תקופת אזהרה קצרה מ-10 ימים.

הבקשה לפינוי - לאחר המצאת האזהרה, על הזוכה להגיש לרשם הוצל"פ בקשה לפינוי בה ידווח הזוכה על הדרך בו הומצאה האזהרה לחייב. הזוכה לא צריך לנקוב בתאריך פינוי מסוים, אלא נדרש לבצע את הפינוי באחד מ-14 הימים שלאחר תום תקופת האזהרה. בבקשה יציין את טווח התאריכים בהם רשאי לבצע ההליך.

הרשם צריך לבחון אם האזהרה הומצאה כחוק ולאשר את הפינוי שיתרחש רק בתום ימי האזהרה ובהנחה שהחייב לא יפנה את הנכס מרצון עד אז.

הבקשה תוקלד בסעד 988, בקשה כללית.

כאשר הזוכה אינו מיוצג, ההליך יבוצע באמצעות קבלן לשכה. הוצאות ההליך יופקדו טרם ביצוע.



יישום החלטה – לאחר אישור הפיננסי ע"י הרשם, תקליד המזכירות הליך הודעת פיננסי, 11, במסך 201. התאריך לביצוע יהא המועד האחרון בו ניתן לבצע ההליך. למחרת, תעדכן המזכירות כי הליך הודעת הפיננסי בוצע במלואו ותיצור הליך פיננסי, 24. כיוון שאין מועד מסוים לפיננסי יצוין בתיאור המיטלטלין טווח התאריכים בהם ניתן לבצע ההליך.

ליווי שוטר להליך פיננסי - כאשר לב"כ הזוכה ידוע כי הפיננסי ידרוש ליווי משטרתי בשכר, יהא עליו לפנות למשטרה מיד לאחר קבלת החלטת הרשם לפיננסי המקרקעין ויתאם איתם מועד לפיננסי. המשטרה דורשת זמן הערכות של 20 ימים, לכל הפחות. תיאום מאוחר מול המשטרה בהכרח ידחק את הזוכה אל עבר תום ה-14 ימים שלרשותו, כך שאם משהו ישתבש יהיה עליו לבקש ארכה. לפיכך, כדאי ורצוי להגיע לתיאום עם המשטרה בסמוך לקבלת החלטת הרשם בבקשת הפיננסי. כאשר הזוכה אינו מיוצג, התיאום יבוצע ע"י בעל התפקיד המיועד לבצע את הליך הפיננסי.

בקשה לתיאום מועד חדש לפיננסי - אם הזוכה לא ביצע את הפיננסי באחד מ-14 הימים שלאחר תום תקופת האזהרה, הוא רשאי לפנות לרשם הוצאה לפועל בבקשה להאריך את התקופה או לקבוע תקופה חדשה של 14 ימים לפיננסי. אין חובה למסור החלטה בדבר הארכת מועד הפיננסי במסירה אישית/דואר רשום וניתן לשלוח בדואר רגיל, ככל החלטת רשם אחרת.

תחולה – 12.2.12.

רצ"ב:

1. טופס בקשה לביצוע פס"ד לפיננסי מושכר.
2. דף הנחיות לזוכה/ב"כ זוכה.
3. אזהרה ואישור מסירה.

בכבוד רב,

מאיה גרינברג

מנהלת אגף הוצל"פ ארצי



העתק:

מר אריה כהן, סמנכ"ל מקצועי.
מר דן בן-סימון, סמנכ"ל מחשב.
עו"ד ענת הר-אבן, יועמ"ש.
עו"ד ענת ליברמן, ס. יועמ"ש.
מנהלי מחוזות.
עו"ד מיכל שביט, הממונה על הרשמים.
אגף הוצל"פ ארצי.