

	05.03M
12.05.2019 תאריך פרסום:	נוהל מייצגים (מיופי כוח) עמוד 1 מתוך 10

רשות מקרקעי ישראל

האגף לייעוץ משפטי

תאריך פרסום: 12.05.2019

נוהל מקצועי מס' 05.03M

נוהל מייצגים (מיופי כוח)

1. נוהל מקצועי חדש.
2. הנוהל נכתב בהתאם לחוק השליחות, תשכ"ה-1965 וחוק הגנת הפרטיות, תשמ"א-1981, ומטרתו להסדיר את נושא מסירת מידע לשלוח וביצוע פעולות על ידו, על סמך יפוי כח. כמו כן הנוהל מפרט את הסייגים וגבולות מרחב הפעולה לכל סוג של יפוי כח.
3. כל מסירת מידע וביצוע פעולות על סמך יפוי כח ברשות מקרקעי ישראל יבוצעו בהתאם להוראות החוק והנחיות נוהל זה ובלות הקבועות בו.
4. הנוהל אושר עקרונית בצוות מפתח ב 16.01.2019
5. הנוהל אושר בהחלטת הנהלה מס' 4596 מיום 27.03.2019

אפרת שטראוס

מנהלת אגף בכירה תורה והלים

מניה לייקין

היועצת המשפטית לרמ"י

 רשות מקרקעי ישראל	05.03M
	נוהל מייצגים (מיופי כוח)
תאריך פרסום: 12.05.2019	עמוד 2 מתוך 10

תוכן עניינים

3	חלק א - רקע.....
3	1. הגדרת נושא.....
3	2. עקרונות ומדיניות.....
3	3. מטרות הנוהל.....
4	4. הגדרות.....
4	5. ייפויי כוח (בזיקה לפעילות רמ"י) - סוגים והגדרות:.....
8	חלק ב - תהליכי העבודה.....
8	6. זיהוי לקוח/מייצג.....
9	חלק ג - סמכויות ואחריות, כללי בקרה, הדרכה, הטמעה והסמכה.....
9	7. סמכויות ואחריות.....
9	8. הדרכה והטמעה.....
9	9. ייעוץ והכוונה.....
10	חלק ד - נספחים.....

 רשות מקרקעי ישראל	05.03M
תאריך פרסום: 12.05.2019	נוהל מייצגים (מיופי כוח) עמוד 3 מתוך 10

חלק א - רקע

1. הגדרת נושא

- 1.1. חוק השליחות קובע כי שליחות היא ייפוי כוחו של שלוח לעשות בשמו או במקומו של שולח (מייפה כוח) פעולה משפטית כלפי צד שלישי וכי שלוחו של אדם כמותו. פעולת השלוח, לרבות ידיעתו וכוונתו, מחייבת ומזכה, לפי העניין, את השולח. נדרש אדם להיזקק לפעולת שלוח, רשאית רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) שלא להכיר בשליחות, כל עוד לא הוצגה בפניה הרשאה בכתב ולא נמסר לה העתק ממנה.
- 1.2. במסגרת פניות הלקוחות לרמ"י, נעשה שימוש נרחב במיופי-כוח/מייצגים מטעם, לצורך ביצוע פעולות שונות מול רמ"י. הוראת סעיף 42.521 (ב) לתקשי"ר מורה כי לא ימסור עובד, ללא סמכות כדן, ידיעה, שהגיעה אליו מתוקף תפקידו, לאדם שלא היה מוסמך לקבלה.
- 1.3. נהל זה עוסק באותה הרשאה בכתב - ייפוי כוח - אשר נדרש אדם להמציא לידי נציג רמ"י, קודם שניתן לספק לו מידע ו/או לבצע פעולה כלשהי, כשלוח, במקומו ובשמו של לקוח רמ"י, בתיק/ים או עניינים מסוימים.

2. עקרונות ומדיניות

- 2.1. בהתאם לחוק הגנת הפרטיות, מסירת מידע מאת גוף ציבורי אסורה, אלא אם האדם אשר המידע מתייחס אליו נתן הסכמתו לכך. החוק חל גם על המדינה, ומסירת מידע בניגוד לאמור בחוק מהווה עבירה פלילית ועוולה אזרחית.
- 2.2. ייפוי כוח מהווה הסכמה לעניין חוק הגנת הפרטיות למסירת מידע/מסמכים למייצג. חובה להקפיד כי מסירת מידע למייצג בעניינו של לקוח תיעשה רק לאחר קבלת ייפוי כוח הממלא את ידו של המייצג לקבלת מידע כאמור.
- 2.3. **מסירת** ומסמכים לרמ"י אינה מצריכה ייפוי כוח.
- 2.4. חובה לזהות כל אדם, המבקש באחת מיחידות רמ"י **לקבל** מידע ו/או **לבצע** פעולה ברמ"י, באמצעות תעודה מזהה - תעודת זהות/דרכון:
 - אדם המציג עצמו כלקוח.
 - אדם, הפונה באמצעות ייפוי כוח בשמו ובמקומו של לקוח, יזוהה בשלב ראשון על ידי נציג רמ"י כאמור לעיל. בשלב השני ייפוי הכוח יבדק, ואם כל אלה תקינים, יתקבל ייפוי הכוח ויועבר לסריקה דיגיטלית בתיק ההדמיה, ומיפופה הכוח יוכל לקבל שירות בשמו ובמקומו של הלקוח (להלן - **המייצג**) בהתאם להיקף ההרשאה בייפוי הכוח, כפי שיפורט להלן בסעיף 5.
 - בכל מקרה של מסירת מסמכים מכל סוג שהוא לבעל הזכויות ו/או המייצג ו/או מי מטעם יש להחתים את המקבל על " אישור מסירה" המצורף כנספח א3.

2.5. נהל זה חל על כל פעולה, בכל חטיבה ובכל הרמות.

3. מטרת הנהל

להסדיר את אופן פעילות המייצגים מטעם הלקוחות בפני רמ"י, באמצעות ייפוי כוח, החל מהליך ראשוני של זיהוי המייצג, בדיקת תקינותו של ייפוי הכוח, היקף הפעילות המורשית באמצעות ייפוי הכוח, והעברתו לסריקה דיגיטלית להדמיה ומשם לתיוק בתיק הפיזי.

 רשות מקרקעי ישראל תאריך פרסום: 12.05.2019	05.03M נוהל מייצגים (מיופי כוח) עמוד 4 מתוך 10

4. הגדרות

- 4.1 **גורם מטפל** - הגורם המקצועי במטה/מרחב/מוקד, המטפל בפנייה.
- 4.2 **לקוח** – בעל זכויות בנכס מקרקעין המנוהל בתיק רמ"י או הנצרך לשירות ברמ"י.
- 4.3 **מייצג** - צד ג', המחזיק ייפוי כוח מטעם הלקוח, לצורך ייצוג הלקוח בפני רמ"י, בכפוף להיקף ההרשאה שמייפה הכוח - הלקוח, העניק במסגרת ייפוי הכוח שמסר למייצג.
- 4.4 **מסמכים** - לרבות שוברי תשלום, חוזים, טפסים, בקשות להיתר בנייה, תשריטים וכיוצא באלה, למעט מסמכים שבמהותם הם מסמכים פנימיים שאין למסרם.
5. **ייפוי כוח (בדיקה לפעילות רמ"י) - סוגים והגדרות:**
- 5.1 **סוגי יפוי כוח:**

5.1.1 ייפוי כוח מיוחד למייצג שאינו עו"ד בפני רמ"י -

הוא בנוסח שקבעה רמ"י כ"טופס מדף" המצוי גם באתר רמ"י (ראה חלק ד להלן "פעולות משלימות"), באמצעותו מייצג רשאי לקבל מסמכים ו/או מידע בלבד, עבור הלקוח. ייפוי כוח מיוחד זה אינו מאפשר לחתום על גבי שטרות ו/או כתבי ההעברה ו/או חוזים ו/או כל מסמך אחר שיש בו להטיל התחייבות על הלקוח. ראו נספח א

5.1.2 ייפוי כוח לעו"ד -

ייפוי כוח שניתן לעו"ד בהתאם לסעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, המאפשר לעו"ד מיופה הכוח לבצע עבור הלקוח כל פעולה, לרבות עסקאות במקרקעין, והכל בהתאם להרשאות שהעניק הלקוח לבא כוחו במסגרת ייפוי הכוח. עוה"ד מיופה הכוח צריך לאמת את חתימת החותם על ייפוי הכוח.

בהתאם להיקף ההרשאות שהעניק הלקוח במסגרתו, ייפוי כוח זה יכול לאפשר גם חתימה על שטרות ו/או כתבי ההעברה ו/או חוזים ו/או כל מסמך אחר שיש בו להטיל התחייבות על הלקוח, למעט חתימה על תצהירים בשם הלקוח למשל: תצהיר זכאות לעליה, תצהיר חריגות בניה, הצהרת מקבל הזכויות בסעיף 4.2 לטופס העברת זכויות בנחלה וכיוצ"ב. במקרים כאמור עדיין בעל הזכויות יצטרך להצהיר בעצמו (ולא המייצג) אף אם ניתנה הרשאה כאמור במסגרת ייפוי הכוח.

ראו נספח ב' - דוגמה לייפוי כוח בלתי חוזר שניתן לעו"ד.

5.1.3 ייפוי כוח נוטריוני -

בייפוי כוח נוטריוני הנוטריון מאמת את פרטי מייפה הכוח על פי תעודת זהות או דרכון בלבד המוצגים לו, ומוודא לפי התמונה כי מי שניצב לפניו הוא אכן מייפה הכוח, ומחתים אותו בפניו על ייפוי הכוח. ייפוי כוח, שנערך, אומת ונחתם על ידי נוטריון, מאפשר למייצג (מיופה הכוח, אף שאינו עו"ד) לבצע עבור אחר/מייפה הכוח כל פעולה, לרבות עסקאות במקרקעין למעט פעולות אשר יוחדו לפי החוק לבעל מקצוע מסוים, למשל: פעולות שיוחדו לעו"ד לפי חוק לשכת עוה"ד.

בהתאם להיקף ההרשאות שהעניק הלקוח במסגרתו, ייפוי כוח זה יכול לאפשר גם חתימה על שטרות ו/או כתבי ההעברה ו/או חוזים ו/או כל מסמך אחר שיש בו להטיל התחייבות על הלקוח, למעט חתימה על תצהירים בשם הלקוח. למשל: תצהיר זכאות לעליה, תצהיר

 רשות מקרקעי ישראל	05.03M נוהל מייצגים (מיופי כוח)
תאריך פרסום: 12.05.2019	עמוד 5 מתוך 10

חריגות בניה, הצהרת מקבל הזכויות בסעיף 4.2 לטופס העברת זכויות בנחלה ו"כיוצ"ב. במקרים כאמור עדיין בעל הזכויות יצטרך להצהיר בעצמו (ולא המייצג) אף אם ניתנה הרשאה כאמור במסגרת ייפוי הכוח. ראו נספח ג' - דוגמה לייפוי כוח נוטריוני.

5.1.4. ייפוי כוח שנערך בחו"ל -

ייפוי כוח שנחתם מחוץ למדינת ישראל על ידי השולח בפני אחד מאלה:

- נציג דיפלומטי או קונסולרי ישראלי במדינה שבה נחתם ייפוי הכוח, שאימת ואישר בכתב דבר החתימה בפניו, בחתימת ידו ובחותמתו הרשמית (על גבי מסמך ייפוי הכוח או בנספח אליו).
- נוטריון ציבורי שאימת ואישר בכתב את דבר החתימה בפניו, באמצעות חתימת ידו ובחותמתו הנוטריונית, ואשר חתימת הנוטריון הציבורי אומתה בכתב בידי נציג דיפלומטי או קונסולרי ישראלי ובחותמתו הרשמית (על גבי מסמך ייפוי הכוח או בנספח אליו).

כאשר מדובר במדינה שהאמור בתקנות לביצוע אמנת האג (ביטול אימות מסמכי חוץ ציבוריים), תשל"ז-1977 חל לגביה (לפי רשימת המדינות שהצטרפו לאמנה), יכול שתבוא תעודה לפי האמנה (אפוסטיל) במקום אימות חתימת הנוטריון הציבורי על ידי הנציג הישראלי כאמור, בהתאם להוראות ולדוגמת התעודה כפי שמופיעה בתוספת לתקנות הנ"ל.

*לרשימת המדינות העדכנית שהצטרפו לאמנת האג (Apostille) יש לפנות במועד הרלוונטי למשרד החוץ, ענף אימות מסמכים ציבוריים (באתר לשכת עורכי הדין ניתן לצפות ברשימה המתעדכנת בו מעת לעת).

בהתאם להיקף ההרשאות שהעניק הלקוח במסגרתו, ייפוי כוח זה יכול לאפשר גם חתימה על שטרות ו/או כתבי העברה ו/או חוזים ו/או כל מסמך אחר שיש בו להטיל התחייבות על הלקוח, למעט פעולות אשר יוחדו לפי החוק לבעל מקצוע מסוים (למשל - פעולות שיוחדו לעו"ד לפי חוק לשכת עוה"ד) **ולמעט חתימה על תצהירים בשם הלקוח** למשל: תצהיר זכאות לעליה, תצהיר חריגות בניה, הצהרת מקבל הזכויות בסעיף 4.2 לטופס העברת זכויות בנחלה ו"כיוצ"ב. במקרים כאמור עדיין בעל הזכויות יצטרך להצהיר בעצמו (ולא המייצג) אף אם ניתנה הרשאה כאמור במסגרת ייפוי הכוח.

ראו נספח ד - דוגמה לייפוי כוח שנערך בחו"ל.

(הערה: סעיף 50א לחוק הנוטריונים מסמיך את הנציגים הדיפלומטיים והקונסולריים של מדינת ישראל להשתמש בחו"ל בסמכויות נוטריון. דין פעולה שנעשתה בידי נציג קונסולרי/דיפלומטי כאמור מכוח סמכויות אלה כדין פעולה של נוטריון).

5.1.5. ייפוי כוח בלתי חוזר -

ניתן להבטחת זכותו של צד ג' ומתוך כוונה שמיפופה הכוח יפעל באמצעותו ללא חשש שמא ייפוי הכוח יבוטל, הואיל ונועד להבטיח זכויות צד ג'. המטרה בהחתמה על ייפוי כוח בלתי חוזר היא להבטיח רישום הזכויות על שם צד ג' (למשל, רוכש דירה) בכל עת, ללא הגבלת זמן וללא סיכון. המשמעות "בלתי חוזר" נועדה למנוע ממיפופה הכוח את האפשרות לבטלו או לשנותו וכוחו יפה אף לאחר פטירת מיפופה הכוח ומחייב גם את יורשיו, אפוטרופוסים ומנהלי עיזבון, כמפורט בסעיף 5.4.3 להלן. ראו נספח ה - דוגמה לייפוי כוח מיוחד ובלתי חוזר

 רשות מקרקעי ישראל	05.03M
תאריך פרסום: 12.05.2019	נוהל מייצגים (מיופי כוח) עמוד 6 מתוך 10

שניתן לעו"ד

5.1.6. ייפוי כוח מטעם תאגיד

אם מיופה הכוח הוא נציג של תאגיד המבקש לבצע עסקה/פעולה, יש להציג:

- תעודת רישום של התאגיד.
 - פרוטוקול אסיפת המנהלים המעיד על ההחלטה לבצע את העסקה/הפעולה, מורשי החתימה מטעם החברה ודרך ביצועה (באמצעות המנהלים או אדם אחר כשלוחם).
 - אישור עו"ד/רו"ח של החברה אשר יכול לכולל את הפרטים הבאים:
 1. אישור כי התאגיד עדיין קיים.
 2. אישור כי בהתאם למסמכי התאגיד, כפי שהם כיום, רשאי התאגיד לבצע את העסקה/הפעולה המבוקשת.
 3. אישור כי המשתתפים באסיפה, על פי הפרוטוקול, הם המנהלים והמוסמכים לבצע את פעולות התאגיד, לחייבו ולחתום בשמו על מסמכי העסקה המבוקשת.
 4. אימות חתימת מנהל התאגיד החתום על הפרוטוקול.
- הערה: אם ייפוי הכוח נחתם על ידי תאגיד ואושר על ידי נטריון, והנטריון אישר כי החותם מוסמך לחתום בשם התאגיד - אין הכרח לצרף לבקשה את הפרוטוקול.
- 5.2. שליח או עובד מטעם המייצג יידרש להציג "ייפוי כוח לשליח או לעובד מטעם המייצג" -ניתן לפי שיקול דעת מנהל הצוות לקבל ייפוי כוח הכולל את כל הפרטים הנדרשים גם על גבי מכתב מטעם המייצג. ראו נספח א2.
- 5.3. ככלל, לכל דבר ועניין בייצוג מול רמ"י, יידרש מיופה כוח שאינו עו"ד להציג ייפוי כוח נטריוני, למעט לפעולות המפורטות בייפוי כוח מיוחד למייצג שאינו עו"ד (נספח א1).
- 5.4. **משך תוקפו של ייפוי כוח –**
- 5.4.1. ייפוי כוח מיוחד למייצג שאינו עו"ד מול רמ"י – לתקופה כפי שנקבעה בו, ובכל מקרה, לא תעלה על עשר שנים מיום חתימתו.
 - 5.4.2. ייפוי כוח כללי/נטריוני/לעו"ד - תוקפו לפי התקופה שנקבעה בו, ובכל מקרה, לא תעלה על עשר שנים מיום חתימתו.
 - 5.4.3. ייפוי כוח "בלתי חוזר" – אינו פוקע, אף לאחר מותו של מייפה הכוח. יש לשים לב לשני עניינים:
 - א. כותרת ייפוי הכוח, "בלתי חוזר", אינה הופכת אותו לבלתי חוזר. ייפוי כוח בלתי חוזר אמור לבטא הן את השליחות והן את העסקה על פיו (גם היבט "שליחותי" וגם היבט "חוזי"). צריך שיאזכר צד ג', שלהבטחת זכויותיו ניתן ייפוי הכוח. אם לא יעשה כך, ייפוי הכוח יהיה קביל כייפוי כוח רגיל בלבד, ותוקפו יפקע לאחר עשר שנים. כמו כן, צריך לכלול סעיף באופן מפורש שהוא בלתי חוזר (נוסח אפשרי, כגון: "...היות שזכויות צד ג' תלויות בייפוי כוח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לי/לנו רשות לבטלו או לשנותו וכוחו יהיה יפה גם אחרי פטירתי/נו, והוא יחייב גם את יורשי/נו, אפוסטרופסי/נו, ומנהלי עזבוננו/נו...").
 - ב. תיתכן (לא שכיח) בקשה לבטל ייפוי כוח בלתי חוזר. הבקשה תוגש מטעם אותו צד

 רשות מקרקעי ישראל	05.03M נוהל מייצגים (מיופי כוח)
תאריך פרסום: 12.05.2019	עמוד 7 מתוך 10

ג', שלהבטחת זכויותיו ניתן ייפוי הכוח. מקרה כאמור יש להעביר לבחינת הייעוץ המשפטי.

5.5. פקיעת ייפוי כוח -

במקרים בהם: א. ניתנה הוראת ביטול ב. מוות ג. נגרעה כשרות משפטית ד. פשיטת רגל, פירוק התאגיד ה. בתום המועד שצוין לתוקף של ייפוי הכוח - **יפקע ייפוי הכוח** (בקורות אחד או יותר מהמקרים הנ"ל, בין למיפיה הכוח ובין למיפיה הכוח).

5.6. רמ"י רשאית לדרוש ממיפיה הכוח להציג ייפוי כוח עדכני מבעל הזכויות, או כל אישור אחר לפי שיקול דעתה, על מנת לוודא כי ייפוי הכוח עודנו בתוקף.

5.7. ייפוי כוח לצורך העברת זכויות ללא תמורה - שליחות אינה חלה על פעולה ללא תמורה, אם לא נאמר הדבר במפורש בכתב השליחות (ייפוי הכוח). לפיכך, אם הפעולה המבוקשת היא **העברת זכויות ללא תמורה**, והמסמכים נחתמים על ידי מיפיה כוח, לא תאושר העסקה על סמך ייפוי הכוח, אם לא יירשם בו באופן מפורש שהשלוח (מיפיה הכוח) רשאי להעביר/לקבל/לרכוש ולבצע כל פעולה שהיא (לפי העניין) ללא תמורה. אין להסתפק ב"הוכחות חיצוניות" (תצהירים וכיוצא בזה), אלא -יש לכתוב הוראה מפורשת כי השלוח רשאי לבצע את הפעולה ללא תמורה.

5.8. מיפיה כוח של שני צדדים לעסקה – אם מיפיה כוח מייצג את שני הצדדים, באמצעות שני ייפויי כוח נפרדים, ולא נכתב בכל אחד מהם, כי ידוע להם שמיפיה הכוח מייצג גם את הצד השני - אין לפעול על סמך ייפויי כוח אלה. אולם, אם הצדדים מאשרים במסמך בכתב (מאומת על ידי עו"ד), כי ידוע להם שמיפיה הכוח מייצג גם את הצד השני **או** כשמיפיה הכוח הוא עו"ד, המאשר בכתב כי הצדדים הסכימו שהוא ייצג את שניהם - אזי ניתן לפעול.

 רשות מקרקעי ישראל	05.03M
תאריך פרסום: 12.05.2019	נוהל מייצגים (מיופי כוח) עמוד 8 מתוך 10

חלק ב - תהליכי העבודה

6. זיהוי לקוח/מייצג

6.1. אדם, המציג עצמו כלקוח בתיק רמ"י מסוים, יזוהה על ידי הגורם המקצועי ברמ"י באמצעות תעודה מזהה - תעודת זהות או דרכון בלבד, טרם מתן השירות.

6.2. אם מבקש השירות הוא מייצג/מיופה כוח, עליו להציג ייפוי כוח מתאים (אם ייפוי הכוח אינו מגביל לתיק/ים מסוימים, כוחו יפה לכל תיק של מייפה הכוח)..
הגורם המקצועי יבצע את הבדיקות שלהלן:

6.2.1. יבדוק ויזואלית כי מדובר בייפוי כוח מקורי. ביחס להעתק צילומי ראה סעיף 6.3 להלן.

6.2.2. יאמת כי פרטיו האישיים של הלקוח על גבי ייפוי הכוח זהים לפרטי הלקוח במערכות המידע של רמ"י.

במקרה של מייצג המגיע פיזית למשרדי רמ"י: יאמת בין פרטיו האישיים של המייצג על גבי ייפוי הכוח לבין הפרטים המופיעים בתעודה מזהה שציג.

במקרה של אי התאמה כלשהי לא יינתן מידע ו/או שירות כלשהו הקשורים ללקוח/לתיק, והלקוח/מיופה הכוח יידרש להגיש אסמכתאות לתיקון הנתונים במערכות המידע של רמ"י בהתאם לנוהל סמכויות חתימה.

6.2.3. יבדוק חתימה + חותמת של עורך הדין הכוללת מס' רישיון (הנ"ל בחלק אימות החתימה שבייפוי הכוח).

6.2.4. יקרא את **תוכן** ייפוי הכוח ויבדוק את היקף ההרשאה שניתנה למייצג במסגרת ייפוי הכוח: האם הוא לצורך קבלת מסמכים/מידע בלבד ו/או גם לביצוע פעולות ברמ"י ואילו פעולות והיקפן.

אין למסור מידע/מסמכים ו/או לאפשר ביצוע פעולות, שאין לגביהם הרשאה ופירוט מדויק אודות תוכנו של ייפוי הכוח, או לבצע פעולות שהן יחודו לפי חוק לבעל מקצוע מסוים.

6.3. העתק צילומי של ייפוי הכוח:

- על גבי העתק צילומי של ייפוי כוח **מיוחד למייצג שאינו עו"ד** מול רמ"י (לקבלת מידע/מסמכים), נדרש "נאמן למקור" חתום על ידי עו"ד.

- על גבי העתק צילומי של כל ייפוי כוח אחר - נדרש "נאמן למקור" **החתום על ידי אותו עו"ד, מיופה הכוח עצמו** או אחד ממיופי הכוח המנויים בגוף ייפוי הכוח או על ידי נוטריון.

6.4. חתימת עורך דין על ייפוי כוח ו/או בצמוד להצהרתו על "עותק נאמן למקור", תהיה בצירוף חתימה וחותמת הכוללת מס' רישיון עו"ד.

6.5. מיופה כוח שיפוי הכוח שלו תקין וסרוק בהדמיה וכל עוד יפוי הכוח שניתן לו הוא בתוקף, רשאי לייצג בביקור חוזר, בהתאם להיקף ההרשאה, על סמך הזדהות כנ"ל בלבד. במידת הנדרש יש לצפות בייפוי הכוח במערכת ההדמיה.

 רשות מקרקעי ישראל	05.03M נוהל מייצגים (מיופי כוח)
תאריך פרסום: 12.05.2019	עמוד 9 מתוך 10

חלק ג - סמכויות ואחריות, כללי בקרה, הדרכה, הטמעה והסמכה

7. סמכויות ואחריות

7.1. האגף המשפטי

- אחראי לעדכון נוהל זה.

7.2. אגף מערכות מידע

אחראי לפיתוח ולהטמעה של מערכות וכלים התומכים ביישום נוהל זה בהנחיית מטה חטיבת השירות (ניהול קשרי לקוחות).

7.3. מנהל אגף הפעלה: בקרת סיכונים ברמ"י - יישום הנוהל יהווה חלק מבקרת תקינות התוצר (נוהל ותוכנית עבודה עתידיים).

7.4. מנהלי מרחבי השירות ומנהלי המרחבים העסקיים ומנהלי מוקדי שירותים מהירים וסגן ראש תחום המוקד הטלפוני:

- אחראים ליישום הוראות נוהל זה בתחום אחריותם.
- אחראים לבצע בקרה בתחום אחריותם.

8. הדרכה והטמעה

הטמעת נוהל זה בכל היחידות, ובפרט ביצוע הדרכה, יבוצעו בהנחיית היועץ המשפטי לרמ"י ובתיאום עם תחום הדרכה שבמטה רמ"י. ייעוץ והכוונה ייעוץ והכוונה לגבי פרטי הנוהל ואופן יישומו יינתנו על ידי צוות מפת"ח בהתאם לקבוע בנוהל מפת"ח.

 רשות מקרקעי ישראל	05.03M נוהל מייצגים (מיופי כוח)
תאריך פרסום: 12.05.2019	עמוד 10 מתוך 10

חלק ד – נספחים

נספח א 1 – ייפוי כוח מיוחד למייצג שאינו עו"ד בפני רמ"י

נספח א 2- ייפוי כוח לשליח או לעובד מטעם המייצג

נספח א 3- אישור מסירת מסמכים

נספח ב – דוגמה לייפוי כוח בלתי חוזר לעו"ד

נספח ג – דוגמה לייפוי כוח נוטריוני

נספח ד – דוגמה לאימות חתימה על ידי נציג קונסולרי

נספח ה – דוגמה לייפוי כוח מיוחד ובלתי חוזר

יפוי כוח לשליח או לעובד מטעם המייצג

מס' תיק ברמ"י

פרטי המייצג

הנני, שם פרטי ושם משפחה של המייצג		מספר תעודת זהות	
בעל מספר רישיון מקצועי של המייצג (ככל שהמייצג הוא בעל מקצוע המחויב ברישיון)			
כתובת המייצג			
* ישוב	* רחוב	* מספר	* דירה
דואר אלקטרוני		טלפון	טלפון נייד
פקס			

המייצג את בעל/י הזכויות שלהלן:

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות
בהתאם ליפוי כוח מיום		שעודנו בתוקף, בקשר לזכויותיהם בנכס שפרטיו להלן,

פרטי הנכס הקיים ברשות מקרקעי ישראל

גוש	חלקה	תת חלקה	מגרש	מספר תכנית בנין עיר
ישוב	רחוב	מספר	מיקוד	

פרטי השליח/ עובד מטעם המשרד:

ממנה ומייפה בזאת את כוחו / כוחה של

שם פרטי	שם משפחה	מספר תעודת זהות

תכולת יפוי הכוח:

לייצג אותי/אותנו, ולהופיע בשמי/בשמנו ובמקומי/במקומנו בפני רשות מקרקעי ישראל. לקבל בשמי/בשמנו ועבורי/ועבורנו מאת רשות מקרקעי ישראל את כל המידע, הפרטים והמסמכים המצויים ברשותה והנוגעים לנכס, והכל בהתאם להרשאות המפורטות שלהלן:
קבלת מידע בלבד, הזמנת מסמכים מהתיק, קבלת מסמכים מהתיק.

נושא הייצוג	יש לסמן ההרשאות + חתימת המייצג בצד כל הרשאה שניתנה
☐ הזמנה/קבלה של מידע ומסמכים מהתיק	חתימת המייצג
☐ הזמנה/קבלה של דיסק מסמכים	חתימת המייצג
☐ הזמנה/קבלה של אישור זכויות	חתימת המייצג
☐ הזמנה/קבלה של התחייבות לרישום משכנתה	חתימת המייצג
☐ הזמנה/קבלה של שטרי העברת זכויות	חתימת המייצג
☐ הזמנה/קבלה של מסמך אחר, פרט:	חתימת המייצג
☐ קבלת שטרי רישום לטאבו	חתימת המייצג

☐ קבלת שוברים לתשלום	חתימת המייצג
☐ קבלת תכניות בניה חתומות	חתימת המייצג
☐ קבלת פירוט של מצב חשבון	חתימת המייצג
☐ בירור סטטוס טיפול בבקשה	חתימת המייצג

אני/אנו, הח"מ, משחרר/ים בזה את רשות מקרקעי ישראל, ופוסר/ים אותה או כל עובד מעובדיה או כל אדם או גוף הבאים מכוחה של רשות מקרקעי ישראל מחובת שמירה על סודיות המידע שלפי כל דין, ועל כן לא תהיה לי כל טענה ו/או תביעה מסוג כלשהו בקשר למסירת המידע כאמור, כלפי רשות מקרקעי ישראל ו/או כלפי עובדיה ו/או הבאים מכוחה.

יפוי כח זה תקף מיום _____ עד ליום _____
ולראיה באתי על החתום ביום _____ חודש _____ שנה _____
שם פרטי ומשפחה _____ חתימת המייצג _____

200

לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במינהל מקרקעי ישראל, מחלקת אגף מירשם והסדר מקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלונן, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערשורים, פשרות, כל מסמך וניר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא טרנזקציה ברכוש הנ"ל או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנ"ל, וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה, לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד.

7. כן אנו מסכימים בזה במפורש כי באי כוחנו הנ"ל יהיו רשאים לייצג גם את צד ג' בעסקה זו, פרט להליכים משפטיים שבין הצדדים.
8. להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.
9. היות יפוי כח זה ניתן לטובת צד ג' הנ"ל, שזכויותיו עומדות ותלויות ביפוי כח זה, הוא יהיה בלתי חוזר, לא תהיה לילגו רשות לבטלו או לשנותו וכחו יהיה יפה גם אחרי פטירתו, והוא יחייב גם את יורשי ואת יורשי יורשי, הואיל ותלויים בו זכויות צד ג'.
- ולראיה באתנו על החתום היום 12 לחודש _____, שנת _____

יפוי כח ניתן לפי סעיף 91 לחוק לשכת עורכי הדין, על עורך הדין המיופה למלא אישור זה.

אני הח"מ עו"ד _____ ואשר בזה את חתימתי _____, ת.ז. _____ הנ"ל.

תאריך: _____ חתימה: _____

MAJOR GENERAL
LOS ANGELES



מחוז
ישראל

אני מודיע כי ביום 10 יולי 2006
הוציא את פסוקי הדין
אשר הוציא ביום 10 יולי 2006

הוציא את פסוקי הדין
אשר הוציא ביום 10 יולי 2006

הוציא את פסוקי הדין

10 יולי 2006

[Signature]

MAJOR GENERAL
CONSUL



רשימת המידע

157	74	06	06
מס	מס	מס	מס
מס	מס	מס	מס

ייפוי כוח מיוחד ובלתי חוזר

אני הח"מ, [שם], מונה בזה את שרבי הדין [שם] ו/או [שם] להיות
לכ"כ התוקיים שלי לשם עשייה בשמי ובמקומי של כל המעלות הבאות או חלק מהן:

1. **למכור, להעביר, להשכיר, להחכיר ל- ת.ז.א. ו- ת.ז.ת.**
(להלן: "צד ג'") ולעשות כל פעולה לגבי הנכס הידוע בתור דירה המצויה בבניין הבנוי על גוש [] חלקה [] והנמצאת ברח' [] (להלן: "הרכוש הנכס")
ו/או לבטל הערות אזהרה הרשומות לטובתו ו/או לטובת בנק למשכנתאות באופן ובתנאים כפי שבי"כ הנ"ל ימצאו לנכון, בבת אחת או מדי פעם בפעם בחלקים שונים וכולל כל חלקת משנה או חלקה הנובעת מרישום בית משותף, איחוד, חלוקת הפרדה, פרצלציה, קומבינציה או כל פעולה אחרת ברכוש הנכס בשלמות או בכל מיני חלקים, בבת אחת או מדי פעם בפעם.
2. **מדי פעם בפעם לפדות, לתקן, לבטל, להעביר, להתחייב, להסכים להעברת כל משכנתא, שכירות חכירה, שכירות משנה, חכירת משנה הרובצת על הרכוש הנכס או חלק ממנו בשלמותה או באופן חלקי, להסכים להטלת עיקול זמני, עיכוב פעולות על הרכוש הנכס.**
3. **לחדש את הרישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנכס, לרשום ירושה ביחס לרכוש הנכס או חלק ממנו, לרשום את הרכוש הנכס או חלק ממנו כשמי, לרשמו בתור בית משותף ולעשות כל פעולה בהתאם לחוק המקרקעין (תשכ"ט-1969), לתקן כל מיני רישומים בנוגע לרכוש הנכס, לבקש ולבצע חלוקה, פרצלציה, הפרדה, קומבינציה, איחוד ובדרך כלל כל העברה ורישום בפנקסי הקרקעות בנוגע לרכוש הנכס או חלק ממנו.**
4. **לתבוע חלוקה, פינוי, חזקה, החזרת חזקה, הסרת עיקול, תשלום שכר דירה, דמי חכירה וכל מיני זכויות ושוויים בנוגע לרכוש הנכס, להתנגד לחלוקה, פרצלציה, הפרדה, שומת מיסים וכל מיני תביעות או דרישות הנוגעות ברכוש הנכס, לוותר על שעבודים וכל מיני זכויות הנוגעות ברכוש הנכס, להתפשר, לבוא לכל מיני הסכמים בעניינים הנוגעים ברכוש הנכס.**
5. **לשם ביצוע הפעולות הנ"ל, להופיע במנהל מקרקעי ישראל, במשרד רישום המקרקעין, מחלקת הסדר ורישום קרקעות, לשכת רישום המקרקעין, בתי משפט מכל הדרגות, כל מוסד ממשלתי, עירוני, מוניציפלי ובכל מקום אחר, בתור מבקש, תובע, נתבע, מערער, משיב, צד שלישי, מתלות, מתנגד ובכל צורה אחרת, לחתום על בקשות, כל מיני שטרות טאבו, הסכמים, חוזים, הצהרות, התחייבויות, תביעות, הגנות, ערעורים, פשרות, כל מסמך ונייר אחר ולעשות בדרך כלל כל דבר הקשור באיזו שהיא העברה ברכוש הנכס או איזו שהיא פעולה הקשורה ברכוש הנכס וכל דבר ופעולה שבעל הרכוש רשאי לעשותה. לחתום על כל מסמך ולהופיע בפני כל מוסד לשם בורות וסילוק כל התחייבויותיו במשכנתא הרובצת על הרכוש.**
6. **מקופי הכח יהיו רשאים לחתום גם על התחייבות הנהוגה בנקים למשכנתאות לצורך קבלת המשכנתא שבידעת צד ג' לקבל לצורך רכישת הרכוש וכן לחתום על בקשות לצורך רישום הערות אזהרה לטובת בנקים ו/או כל אדם או מוסד.**
7. **להעביר יפוי כח זה בשלמותו או באופן חלקי לאחר או לאחרים.**
8. **יפוי כח זה הוא בלתי חוזר ויישאר בתוקף גם לאחר מותו ויחייב את יורשיו והואיל וניתן בתמורה ותלושים בו וזכויות צד ג' באי-כוחי הנכס יהיו רשאים לייצג בעסקה זו גם את צד ג'.**

ולדאיתו באתי על החתום

7183N

אני הח"מ מאשר כי היום הופיע בפני המרשה הנ"ל ולאחר שהסברתי לו את התוצאות המשפטיות של חתימתו ע"י יפוי כח זה ונכתחתי כי הבין את משמעות חתימתו ע"י יפוי כח זה, חתם עליו בנכחותי.

745

██████████ 3.5
██████████ 0.14 ██████████
██████████ 0.001 ██████████ 50

17.10.10 am

