

	22.02B
	נוהל רישום או ביטול עיקול
תאריך פרסום: 28.12.2015	עמוד 1 מתוך 6

נושא	פעולות לבעלי זכויות - שירותים שונים לבעלי זכויות	מס' שורה במפתח	3.5.6-רישום עיקול 3.5.7-ביטול עיקול
שם הנוהל	22.02B-רישום או ביטול עיקול	סעיף הפטור	-
מספר נוהל אב		סמל גבייה	-
סימוכין	• חוק ההוצאה לפועל, תשכ"ז, 1967 • פקודת המסים (גביה) • חוק המכר התשכ"ח 1968 • החלטות הנהלה:	סמל מטרה	-
		סוג חוזה	-
תאריך פרסום	28.12.2015		
באחריות אגף בעלות ורישום			
הנוהל אושר בהחלטת צוות הטמעת מפת"ח ביום 23.12.2015			
הוראות נוהל זה גוברות על כל הוראות קודמות בנוהל קודם או בהנחיות אגף או בהנחיות מנהל			

א. רקע כללי ומדיניות

1.	כללי
1.1	עיקול זו פעולה משפטית שמטרתה להגביל סחר בנכס ויכולת השימוש בו וזאת כדי שבעל הזכויות(להלן: החייב) ישלם את חובו. העיקול ניתן על ידי בית משפט ונאכף על ידי הוצאה לפועל. יש רשויות שלטוניות המוסמכות להוציא צווי עיקול גם ללא צו מיוחד של בית המשפט.
1.2	תפקיד רשות מקרקעי ישראל (להלן: רמ"י) הוא למנוע שינוי הסטטוס של הנכס, העלול לסכל את מטרת העיקול, על ידי העברת זכויות בנכס של חייב לצד אחר או הוספת בעלי זכויות, ולמנוע רישום ראשוני של נכסי החייב בלשכת רישום מקרקעין ללא רישום העיקול
1.3	מטרת נוהל זה היא להגדיר תהליכי עבודה סדורים ואחידים לטיפול בצווים בעניין עיקולים המתקבלים ברמ"י.
1.4	עסקה במקרקעין מסתיימת ברישום בלשכת רישום מקרקעין, שהיא על פי חוק, הגוף המוסמך לנהל רישום מצב משפטי של נכס, כולל רישום עיקול. אולם, באחריות רמ"י לרישום עיקולים בעסקאות במקרקעין המנוהלים ברמ"י וטרם נרשמו כחוק בלשכת רישום המקרקעין.
1.5	הודעה בדבר רישום עיקול תשלח למוציא צו העיקול ולבא כוח הנושה (אם יש) על ידי מרכז העיקולים הארצי
1.6	על פי סעיף 45 לחוק ההוצאה לפועל תשכ"ז – 1967 פרק ד', רמ"י, כצד שלישי, תשיב על צו העיקול תוך 10 ימים מהגעת הצו לידיה.
1.7	צו עיקול זמני יעודכן במערכת כצו עיקול קבוע ויוסר בהתאם להחלטת בית משפט. ניתן לרשום מספר עיקולים ללא הגבלה לגבי אותו נכס
2.	הגדרות
2.1	ארכיב – במרחב רמ"י או במטה רמ"י לרבות עמדות מודיעין במרחבים
2.2	גורם משכן – צד להסכם פיתוח/חוזה חכירה/חוזה מכר, אשר על פי תנאיו עליו לבנות, לאכלס ולפעול לרישום הנכס בלשכת רישום המקרקעין. גורם משכן יכול להיות יזם, קבלן, חברה, עמותה.
2.3	מוציא צו העיקול – גוף המוסמך להורות על רישום עיקול או על ביטול עיקול כמפורט בסעיף 3.2 להלן.
2.4	הוצאה לפועל (הוצל"פ) – יחידה ברשות האכיפה והגבייה, המופקדת על חוק ההוצאה לפועל, התשכ"ז – 1967.

	22.02B
תאריך פרסום: 28.12.2015	נוהל רישום או ביטול עיקול
	עמוד 2 מתוך 6

2.5	נושה – הצד השלישי - לטובתו נזקף רישום העיקול.
2.6	זכויות בנכס – זכויות על פי חוזה חכירה, חוזה מכר או הסכם פיתוח וזכויות שעתיד החייב לקבלן תוך 3 חודשים מיום המצאת הצו.
2.7	חברה משכנת- אחת מהחברות האלה: עמידר, עמיגור, רסקו, שיכון ופיתוח (אזורים), שיכון עובדים (שיכון ובינוי), משה"ב, ואשר להן הואצלו סמכויות לביצוע העברות זכויות בבניה רוויה מהוונת.
2.8	חייב – בעל הזכויות בנכס שעל נכסיו הוטל העיקול
2.9	כונס נכסים – לרבות: נאמן בפשיטת רגל, אפוטרופוס, מנהל עיזבון.
2.10	ממשק מקוון – חיבור בין מחשבי ההוצאה לפועל ורשות המיסים למערכת עיקולים ברמ", המאפשר העברת קבצים וטיפול בהם בצורה מקוונת.
2.11	מרכז בכיר לרישום צווי עיקול – עובד שאחראי על טיפול בעיקולים במרכז העיקולים הארצי באגף בעלות ורישום (להלן: העובד).
2.12	מרכז הקנסות – יחידה ברשות האכיפה והגבייה, המופקדת על חוק לגביית קנסות, אגרות והוצאות התשנ"ה, 1995.
2.13	מערכת עיקולים- פעילות ממוחשבת לטיפול בצווי עיקול.
3.	סוגי הצווים בהם מטפלת רמ"י
3.1	סוגי צווים
	רמ"י כצד שלישי, מחויבת לטפל בצווים המפורטים להלן:
	- צו עיקול על נכס מסוים (כולל צו עיקול זמני). - צו עיקול על כלל נכסי חייב. - צו למסירת מידע על נכסי חייב או בקשה להצגת כל נכסי חייב (עפ"י צו בימ"ש). - צו של משקם, שניתן עפ"י חוק ההסדרים במגזר החקלאי והמשפחתי התשכ"ב – 1992. - צו לביטול צו עיקול / הודעה בדבר ביטול / עיכוב הליכים פעילים (להלן: הודעת ביטול), לרבות ביטול לפי סעיף 34א' לחוק המכר – "מכירה על ידי רשות".
	צווי העיקול, צווים למסירת מידע, החלטה של המשקם, יכנו להלן: צו או צווים.
	הנכס/ים לגביהם חל הצו יכנו להלן: נכס או נכסים.
3.2	מוציאי הצו
	צווי עיקול מתקבלים ברמ"י מגורמים אלה:
	- רשות האכיפה והגבייה: מרכז קנסות ולשכות הוצאה לפועל – על פי חוק הוצאה לפועל, תשכ"ז- 1967. - בתי משפט, לרבות בתי דין רבניים. - רשות המסים – על פי סעיפים 11א' ו-12 לפקודת המסים (גביה). - המוסד לביטוח לאומי על פי פקודת המסים (גביה). "החלטה של משקם" שניתנה על פי חוק ההסדרים במגזר החקלאי המשפחתי, התשנ"ב, 1992 - משטרת ישראל - רשות מקומית/מועצה אזורית

	22.02B
תאריך פרסום: 28.12.2015	נוהל רישום או ביטול עיקול
	עמוד 3 מתוך 6

- כל מי שמוסמך על פי דין להוציא צווים הגורמים הנ"ל יכונן להלן: "מוציא הצו"

4. כללים לרישום ולאי רישום צווי עיקול

4.1 צו לא יירשם ברמ"י במקרים הבאים:

- הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין.
- הנכס מנוהל על ידי חברה משכנת.
- הנכס אינו בניהול רמ"י.
- לחייב אין זכויות בנכסים שפורטו בצו.
- הצו אינו מקורי.
- בצו חסרים פרטי החייב: שם מלא ומספר תעודת זהות / מספר תאגיד.
- בצו חסרים פרטי הנכס: גוש, חלקה או מס' משק במושב או מס' מגרש בתכנית (מס' תב"ע) או מס' תיק ברמ"י.
- צו זהה – כאשר פרטי הגוף מוציא הצו פרטי ההליך, החייב והנכס זהים לצו שקלוט במערכת
- לא אותרו נכסים הרשומים על שם החייב, כפי שמופיע בצו עיקול על כלל נכסי חייב / צו למסירת מידע.
- במקרים אלו, הצו יוחזר למוציא הצו בצירוף תשובה על גבי טופס **נספח א'** או **ב'1** או **ב'2** – לפי העניין.
- צו עיקול על כספים – רמ"י מנהלת רישומים בגין נכסי קרקע בלבד ואילו צו העיקול הוא על כספים בלבד.
- מודגש בזאת: תשלום כספים לבעלי זכויות ע"י רמ"י מתבצע דרך המערכת הבנקאית, וצו עיקול שיוטל על חשבונות בנק יחול גם על כספים אלה.
- כאשר מטרת ההקצאה היא הרשאה זמנית, חוזים חקלאים עונתיים וכיו"ב.

4.2 צו ירשם ברמ"י אם לא נכלל בסעיף 4.1 לעיל.

4.3 צו ירשם ברמ"י במקרים המפורטים בטבלה שלהלן ובכפוף להסתייגויות:

מקרה	הסתייגויות
נמסרו שטרות חתומים לרישום ראשוני בלשכת רישום המקרקעין	עם מסירת שטרות חתומים לרישום ראשוני בלשכת רישום המקרקעין, ועד לעדכון מערכות המידע על הרישום בטאבו, צו העיקול נרשם ברשות, תוך ציון ההסתייגות בהודעה. מטרת רישום זה, היא מניעת חתימה נוספת על שטרות מבלי שירשם העיקול בטאבו.
עיקול על שם משתכן כאשר הנכס מנוהל גם אצל גורם משכן	אין באישור זה כדי לשחרר את הזוכה מהחובה לרשום הצו אצל הגורם המשכן אשר מלוא המידע רשום בספריו. לדוגמא: אם קיימת בקשה להעברת זכויות אצל הגורם המשכן ואין מסמכים על כך בספרי הרשות. העתק ההודעה על רישום העיקול תשלח גם לגורם המשכן.
נפתח תיק אולם טרם דווח על חתימה על חוזה	תוקף צו העיקול תלוי בהתגבשותה של הזכות במקרקעין. למשל, אם פג תוקפו של הסכם או חוזה, או אם בסופו של דבר לא התגבשה זכות במקרקעין האמורים, לא יהיה לצו העיקול תוקף.
קיים הסכם פיתוח שתוקפו פג	
קיים חוזה חכירה שתוקפו פג	

	22.02B
תאריך פרסום: 28.12.2015	נוהל רישום או ביטול עיקול
	עמוד 4 מתוך 6

	אם הגיע צו עיקול על שם רוכש זכויות עתידי באמצע הליך העברת הזכויות, כל פעולה בנכס תתבצע בכפוף להחלטה של בית משפט. פעולה זו תתבצע רק באמצעות מערכת מעקבים משפטית בעכ"א. אם החייב התקשר בהסכם להעברת זכויות לצד ג' בין אם הובא הדבר לידיעת רמ"י ובין אם לאו, לרבות העברת זכויות מחייב, שהינו יזם/קבלן/חברה/חוכר, לרוכשי יחידות בנכס. רישום הצו ננקט בשל הזהירות בלבד ולמניעת סיכול עסקה בזכות קיימת בלבד. כשמתקבל צו עיקול על שם חייב ויש בעלי זכויות נוספים באותו הנכס, ירשם העיקול בתיק הנכס. העיקול חל על החלק היחסי של החייב בלבד.	קיימת בקשה פתוחה להעברת זכויות והעיקול הוא על שם רוכש הזכויות. צו העיקול הוא בגין עסקה ע"ש גורם משכן צו העיקול הוא על שם אחד מבעלי הזכויות בנכס
	• בהודעה בדבר רישום או אי רישום צו עיקול, רמ"י מעבירה מידע לגבי הנכס מתוך מאגר הנתונים שלה. אולם, למרות ייעול המערכת לרישום צווי עיקול, עדיין תיתכן חוסר התאמה בין מאגר הנתונים של הרשות לבין פנקסי המקרקעין בלשכות רישום המקרקעין. לכן, על אף האמור בהודעה זו חלה על הזוכה חובה לבדוק אם הנכס רשום בלשכת רישום המקרקעין.	
	5. ביטול צווים 5.1 ביטול רישום צווי עיקול יבוצע במרכז עיקולים ארצי ברמ"י וכן במסגרת קבלת קהל במרחבים ובמוקדי השירות. 5.2 ביטול רישום צו העיקול יעשה על ידי רמ"י אך ורק מתוקף הודעת ביטול מקורית או "נאמן למקור" של מוציא הצו או מתוקף פסק דין של בית משפט או מתוקף צו מאת לשכת ההוצאה לפועל (על פי סעיף 34 א' לחוק המכר), ובתנאי שנבדק ונמצא כי מדובר בצו שרמ"י רשמה וכי יש התאמה מלאה בפרטים המופיעים בשניהם. הטיפול בביטול צו עיקול מפורט בנספח י' "הוראות תפעוליות". 5.3 צווי עיקול שנרשמו במערכת המקוונת מבוטלים דרך המערכת המקוונת. 5.4 אי ביטול צו עיקול 5.4.1 אם לאחר הבדיקה מתברר כי לא אותרו נכסים, יש להודיע למוציא הצו כי לא אותר נכס. 5.4.2 אם לאחר בדיקה מתברר כי העיקול כלל לא רשום ברשות על פי הפרטים בהודעת הביטול, תוחזר הודעת הביטול למוציא הודעת הביטול בצירוף מכתב נספח ה'.	
	6. תיקון פרטים ככלל, אין לתקן או לשנות פרטים בבסיס הנתונים של רמ"י על מנת להתאימם לנתונים המופיעים בצו. יחד עם זאת, ייתכנו טעויות הקלדה בפרטי בעלי הזכויות אשר מופיעים בתיק הנכס. בקשות לתיקון במקרים אלו יעביר עובד מרכז העיקולים הארצי לטיפול ובדיקת תיק הנכס לרפרנט במרחב. רק לאחר תיקון הנתונים – ניתן להמשיך ברישום הצו.	

	22.02B נוהל רישום או ביטול עיקול
תאריך פרסום: 28.12.2015	עמוד 5 מתוך 6

ב. תהליך העבודה ביחידות הארגוניות המשתתפות בתהליך
-התהליך יתבצע כמפורט בנוהל-00.00 "שם נוהל האב"

היחידה הארגונית המשתתפת בתהליך:	תוצר היחידה:	הערות:
ארכיב	הטבעת חותמת "התקבל" והעברת צווי העיקול למרכז העיקולים הארצי	ללא בדיקה בארכיב
מרכז העיקולים הארצי	- רישום או ביטול הצו - מתן תשובה למוציא הצו	

ג. דגשים מיוחדים לתהליך

1. שני המסלולים לטיפול בצווי עיקול 1.1 הרישום במערכת עיקולים מתעדכן בשני אופנים: אוטומטי- באמצעות הממשק המקוון. ידני- ע"י עובדי מרכז העיקולים הארצי. הסבר על הממשק המקוון נמצא באתר רמ"י בקישור: לאנשי מקצוע עורכי דין הודעה בדבר רישום צווי עיקול ממשק מקוון- ממשק משותף לרשות האכיפה והגביה, רשות המיסים ורמ"י. רשות האכיפה והגביה ורשות המיסים מעבירות לרמ"י קובץ ממוחשב ובו רשומות של מספרי תעודות זהות של חייבים. המערכת מאתרת באופן אוטומטי את נכסי החייבים ומחזירה אוטומטית תשובה ובה פרטי נכסי החייבים. אם אותרו תיקים מתאימים- יירשם עיקול. אם המערכת לא איתרה נכסים או איתרה נכסים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין או איתרה נכסים מסוג בניה רוויה ומהווה המנוהלים על ידי חברה משכנת (ראו הגדרה בחלק א סעיף 2.7 לעיל), היא תחזיר באופן אוטומטי תשובה בהתאם. ראו דוגמאות לתשובות אוטומטיות. תיקים מסוימים מוחרגים מהמערכת המקוונת והם מועברים לטיפול פרטני במרכז העיקולים הארצי, כגון: עסקות-חליפין, פיצויים, עסקות-מכר במרחב דרום, תיקי ארכיב או תיקים כלליים, תיקי נחלה במקרים מסוימים ותיקים חריגים נוספים הטעונים בדיקה פרטנית הממשק המקוון מעדכן באופן אוטומטי ושוטף את מערכת העיקולים לגבי כל פעילות המתבצעת דרכו. מערכת עיקולים- צווי עיקול (מסמך פיסי), המתקבלים בארכיב רמ"י, מטופלים ידנית על ידי עובדי מרכז העיקולים הארצי באמצעות מערכת עיקולים. כאמור, במקרים חריגים בלבד מטופלות גם פניות שהגיעו מהמסלול המקוון. 1.2 שני המסלולים הנ"ל נשענים על אותה מערכת עיקולים ממוחשבת ועל אותם כללי טיפול. ההבדל היחיד ביניהם הוא שבמסלול המקוון אין טיפול ידני פרטני.	2. בדיקות הצו, רישום הצו ותשובת הרשות כל הבדיקות על פרטי חייב או פרטי הנכס המתבצעות באופן מקוון או ידני, מתבססות על בסיס הנתונים במערכות המידע ברמ"י. החיפוש יבוצע באמצעות האיתורון. 2.1 העובד יבצע בדיקות תקינות הפרטים המופיעים בצו עיקול על נכס מסויים או כלל נכסי החייב- כמפורט בנספח י
--	---

	22.02B
תאריך פרסום: 28.12.2015	נוהל רישום או ביטול עיקול
	עמוד 6 מתוך 6

"הוראות תפעוליות"

2.2 העובד ירשום את העיקול בהתאם לכללים בסעיף א 4 לעיל, ובהתאם לתוצאות בדיקות התקינות. 2.3 העובד יחזיר תשובה למוציא הצו - כמפורט בנספח י "הוראות תפעוליות". 2.4 תשובת הרשות תישמר אוטומטית במערכת העיקולים ובמערכת ההדמיה.	
3. בכל מקרה של ספק בדבר רישום צו או ביטול צו יש לפנות ליועץ המשפטי המרחבי.	
4. סיום הטיפול ברישום הצו בתיק יופיע ציון "מעוקל". הערה בדבר רישום העיקול תופיע במערכות המידע הרלוונטיות של רמ"י, וכן בהודעות על רישום זכות בנכס, באישורי זכויות ובכל פעילות אחרת בתיק הנכס.	

ד. סמכות טיפול בצווי עיקול

	מרכז העיקולים הארצי במטה רמ"י (בקשות לרישום עיקולים המגיעות לקבלת קהל במרחבים יועברו לטיפול מרכז העיקולים הארצי).	הטיפול בצווי עיקול על נכס מסוים ועל כלל הנכסים
	במרכז עיקולים הארצי; במחלקות המשפטיות במרחבי השירות ובמרחבים העסקיים; יועץ משפטי במוקדי השירות של רמ"י	הטיפול בביטול עיקול

ה. השלמת התהליך

		1. רישום הצו או ביטול הצו
		2. סריקת צווי העיקול הנרשמים לתיקי הנכסים
		3. שליחת תשובה למוציא הצו

ו. נספחים ומידע נוסף לשלוח

א- מכתב החזר צו מטעמים טכניים
ב1- מכתב החזר צו אי רישום צו מטעמים הקשורים במאגר הנתונים של רמ"י
ב2- מכתב החזר צו שפרטיו כבר קלוטים ברמ"י
ג- הודעה בדבר רישום צו עיקול
ד- הודעה על ביטול צו עיקול
ה- מכתב החזר צו ביטול עיקול והודעה על אי רישומו
ו- טבלת תשובות הרשות להוצאה לפועל באמצעות הממשק המקוון
ז- תרשים תהליך טיפול בצווי עיקול
ח- נוסח ההודעה המפורסמת באתר
ט- החזר צו עיקול על כלל נכסים להוצל"פ
י- הוראות תפעוליות

אפרת שטראוס
מנהלת אגף בכירה תורה ונהלים

אטי בן עטר
מנהלת אגף בכירה בעלות ורישום