

השתלמות עומק הוצאה לפועל

שיעור שני- 23.12.15

יוסף ויצמן: 054-2208080 דוא"ל: y@yw-law.co.il

כנס ההוצאה לפועל מתחיל ב-28.1 באילת למי שרוצה להירשם. כנס משותף להוצאה לפועל וגם לחדלות פירעון.

אבי שליו- שופט בבית משפט השלום בתל אביב ורחל בת ערקובי שופטת גם בתל אביב.

תביעה על סכום קצוב והתנגדות וערקובי תתייחס לכמה נקודות שהיא בחרה בנושאים אלה לרבות טענות פרעתי וערעור על רשם.

בקשה לביצוע תביעה על סכום קצוב- 1א81 לחוק ההוצלפ.

הרקע לסעיף הוא שבעבר הגישו תביעות גופים מוסדיים סלולאר בנקים וכו.. היו תביעות שהוגשו על ידי החברות והלקוחות לא היו מתגוננים בבית המשפט כי יש להם חסרון חוב. היו מגישים תביעה ומבקשים פסק דין בהיעדר הגנה ומוסיפים על זה הוצאות אגרה שכר טרחה וריבית ואז היו הולכים עם זה להוצאה לפועל ושוב היה פסק דין ועם עוד הוצאות.. זה ייצר בעיות שגרמו לכך שהקבילו את זה לתקנה 202 תביעה בסדר דין מקוצר עשו הקבלה לזה ובסכומים קטנים של עד 75,000 ש"י תביעות אלה היו מוגשות בעבר בסדר דין מקוצר יש עליהם חוזה ראייה בכתב וסכום קצוב..

סדר דין מקוצר לסכום קצוב- 1א81 מדובר על חוזה מפורש.

נכללים פה בנקים, חברות סלולאר, תביעות צרכניות שמוגשות במסגרת ההוצאה לפועל ישירות. מאחר ושינו את הסדר נראה האם אנחנו זוכרים מהם התביעות שמוגשות בסדר דין מקוצר. ראייה בכתב וסכום קצוב.. בכום שניתן לחשב אריטמטית. קנינו כמה טלפונים קצוב בהסכם 50 ₪ ליחידה ניתן לחשב זאת.

דגש חשוב- סכום קצוב היא חישוב אריטמטי כלומר סכום שלא דורש הערכה או פרשנות.. אלא סכום שניתן לחשב לבד.

תביעה לסכום קצוב שיש סכומים נקובים ושיש על כך מסמך בכתב. האם מסרון נחשב כראיה בכתב.. הגדלת סכום התביעה נועדה לעשות התאמה בין תיקים של סדר דין מהיר לבין תיקים שלא מתנהלים בסדר דין מהיר והיו בסדר דין רגל ולגביהם יש חובת מהות.. יש דרישה לחישוב של הסכומים וכו..

אם זה בסדר דין מקוצר ניתן בתביעה לסכום קצוב ואם זה מעל 75,000 ₪ ניתן סדר דין מקוצר אבל לא חייבים.

תביעה בסדר דין מקוצר אם זה לפי סד"מ לנתבע אין זכות קנויה להגיש כתב הגנה. בתביעה רגילה בסדר דין רגיל לנתבע יש זכות להכחיש הכל על בסיס הכחשת העובדות ולכן צריך לשמוע ראיות.. בסדר דין מקוצר אין זכות להגיש הגנה ולכן מכיוון שאין זכות קנויה להתגונן בסד"מ הנתבע מגיש התנגדות, בקשת רשות להתגונן, במקרה של הוצאה לפעול זה נקרא התנגדות זה אותו רציונל כמו השטר ההיתכנות שלה יותר חזקה משטר מכיוון שפה יש בהחלט יותר ספקות. מבחינת שטר לתובע יש זכות תביעה מבוססת יותר כנ"ל בתובע בענייננו. יש לו חוזה מפורש סכום קצוב ויש לו ראיה בכתב.. הוא מרגיש שי לו זכות חזקה יותר ולכן לנתבע אין זכות קנויה להתגונן.

הבדל נוסף הוא שבכתב הגנה רגיל הנתבע לא חייב להתייחס לפרטי הגנתו במקרה זה הנתבע מבקש רשות להתגונן ולכן הוא צריך לספר את הסיפור כולו.. להכנס לפרטים ולהסביר מדוע לתת לו רשות להתגונן.

למה נדרש מהנתבע לפרט הגנתו? מכיוון שהרבה פעמים טענתו חלקית, למשל אם שילם חלק מהחוב הוא לא יקבל בהכרח רשות הגנה..

התנגדות נתמכת בתצהיר, למה? מכיוון שהתצהיר כבר בשלב הטענה הראשונה בתיק עורך הדין מגבש את הגרסה שלו. יכול להיות שבשלב מסויים הנתבע ירצה לשנות משהו מהגרסה ואז ל

כשמכינים תיק בסד"מ ואתה התובע והייתה התנגדות ונתן תצהיר בהתנגדות הדבר המצופה לעשות זה להשוות את התצהירים שניתנו בתיק.. מה שלא נובע מגילוי מסמכים (שזה לגיטימי) דורש התייחסות, לכן הגשת תצהירים בשלב ראשון מסנדלת את הנתבע.. זה מגדר פלוגתאות מכיוון שהכל מקבל יחוס. כל פרט מוכחש.

דחיה- במקרים של סכום קצוב, אין כסף לכן לא שילמתי.. ואז במקרה זה ניתן לתת החלטה באופן ישיר.. כאשר אין שום טענת הגנה בהתנגדות היא תידחה על הסף.

לאן מגישים את ההתנגדות- נניח שיש לנו צ'ק ורוצים להתנגד לצק, איפה נגיש את ההתנגדות? אם הוגש באילת צריך להגיש באילת.. בבקשה לביצוע שטר כתוב איפה ניתן להגיש התנגדות.

בבקשה לביצוע שטר בצד שמאל כתוב הכל. בצקים יש ענין של סמכות מקומית.. על כל פנים בהתנגדות לסכום קצוב יש הסדר אחר..

בקשה לביצוע תביעה הסמכות המקומית להתנגדות אינה בלשכה שבה הגישו את התביעה אלא בלשכה שסמוכה לבית המשפט שאתה חושב שלו הסמכות המקומית לדון בתובענה.. מה קורה אם הגישו את זה בתל אביב ומישהו מאילת רוצה לברר זאת באילת.. צריך במקום מגורי הנתבע במידה ואין תניית שיפוט מקומית.

למשל מישהו שקיבל תביעה באילת.. האם להגיש בתל אביב התנגדות או באילת? אם מגיש באילת יגרור הסמכות צתל אביב אוטומטית אבל אם יגיש בתל אביב לא יוכל לטעון לאחר מכן כי בית

המשפט קנה סמכות. פס"ד של השופט ענבר שקבע שדברים כאלה לא יוכלו לטעון לחוסר סמכות מקומית מאחר והוא מחל על זה. בר"ע (ים) 975/09 טכנוקריט (1992) בע"מ נ' כ.ס.מ הנדסה ובנין, תק- מח 2009

כל תכלית הוראת החוק הזאת היא לפשט את ההליך מרגע שלא עשית זאת זה נפסל.

לפעמים יש ענין מנהלי שהתנדודת התקבלה בצפון אבל הפקידה העבירה את זה לתל אביב בטעות.. במקרה זה בהחזירו לצפון.

בקשה לביצוע תביעה

מחיקת כותרת-

במסגרת בקשה לביצוע תביעה המחוקק יצר הסדר שונה. כדי לעכב את ההליך בסדר דין מקוצר היינו מבקשים בקשה למחיקת כותרת וכך מקבלים דחיה עד שתהיה החלטה בנושא..

ניגע בפסק דין רע"א 10227/06 בובליל נ' עו"ד אינדיג, תק-על 1780- השופט גרוניס בפסק דין בובליל פה דובר על המרצת פתיחה בה נטען שההליך לא התאים להתברר בהמרצת פתיחה.. השופט הבהיר שבשל שיקול של יעילות דיונית

שימוש לרעה

ממש נפשך? אם ביקשת בקשה למחיקת כותרת אז כבר תגיש בר"ל בתיק.. ותמיד ניתן לשפות בהוצאות, לא ינתנו הארכות מועד להגיש בר"ל רק כדי שתהיה מחיקת כותרת פסק דין זה לא הותאם להסדר שעשו בסעיף 81 בבקשות לבצוע תביעה כי במסגרת זאת התקינו את תקנה 109 ז לתקנות ההוצאה לפועל- 109 א-109 יב התקנה הרלוונטית בהקשר שלנו מדברת על העברה בשל אי קיום תנאים החליט רשם ההוצאה לפועל

בקשה למחיקת כותרת היא העברה בשל אי קיום תנאים ואז הרשם מעביר את זה לבית המשפט ויש שם פרוצדורה לפיה התובע צריך לפרט את ההסברים ואם לא התביעה נמחקת תוך 30 יום.

אם התביעה לא נתאימה להתברר בתנאים של סעיף 81 המזכירות כבר עוצרת את זה.. ואז הוא מגיש את התביעה בבית המשפט.. זה לא ממש קורה בפועל בגלל שיש את הסינון הזה.

תצהיר לתמיכה בעובדות- מהן הדרישות בניסוח התצהיר בהתנגדות לביצוע התביעה לסכום קצוב. התצהיר צריך לתמוך רק בטענות עובדתיות.. הרבה פעמים מכניסים מה שהיה בכתב הטענות ומכניסים לפי ייעוץ משפטי שקיבלתי על מה שאינו ראיות.. זה יכול ליצור בעיות בחקירת העד. בפסד דין ברנע בע"ע זה נטען והתייחסו לזה.

חוו"ד חשבונאית שאינה מנסמכת על עובדות שנתמכות בתצהיר לא תספיק כהנגנה, זאת מכיוון שהמומחה שנתן את חוו"ד הסתמך על כל מיני עובדות שצריך לתמוך אותן בתצהיר.

הכלל השני מדבר על כך שהתצהיר צריך להבהיר האם מתייחס לכל התביעה או רק לחלק ממנה. התביעה היא ל20,000 ₪ והתייחסתי רק לחלק מזה. עורכי דין שנותנים הגנה לא אוהבים לטעון את זה כי זה מחזק את הצד שכנגד.

כלל שלישי- התצהיר חייב להיות מפורט- כלל גדול הוא שנתבע המבקש רשות להתגונן חייב להנכס לפרטי הענין שעליה נסמכת טענתו. טענה סתמית כי אינני חייב איננה טענה עובדתית או משפטית. אם טוען ששילם להתייחס לכמה שילם איך שילם ומתי ולא די בטענה פרעתי במזומן אלא לומר מתי שילמתי.

טענת תרמית- חייבים לפרט את טיב התרמית שבוצעה. בית המשפט בשלב הרשות להתגונן אינו מנסה לראות איך יוכיחו את זה אלא לראות שאין הגנת בדין, שהטענה לא נסתרת מאליה.. ביהמ"ש לא יבדוק איך הוא מוכיח את הטענה (פסק דין כלל) 543/86- מי שמאשים את חברו בטענת תרמית עליו לבסס את טענתו על ראיות והסבר שיהיה קצת יותר מחייב. גם לטעון קנוניה מחייב את אותה מסגרת. להסביר מאיפה אתה יודע שזה מה שנעשה. בתצהיר שתומך בבר"ל ולא התנגדות ניתן לשים דברים על בסיס השמועה גם עם ראשית ראיה ניתן לפטור אותו.. הגנה בדין שיש לה היתכנות מסויימת.

מבחינה מושגית אין חובה להראות את הראיות עצמן.

התנגדות לביצוע סכום קצוב- הגבלה לכ=גבי טענת זיוף כשמדובר על צ'קים.. הרבה פעמים אומר הנתבע הצ'ק מזוייף לא חתמתי על הצ'ק.. פעם זה היה ממש בפרקטיקה כולם היו טוענים את זה, והטענה ונטל ההוכחה על התובע כי זה חלק מהעילות בהחזקה שטרית. השופט פרידלנדר בפסקי הדין 10 בש"א (ת"א) 163629/03 קורדובה נ' א.ג.ר ו-פס"ד בש"א (ת"א) 179451/03 פינס נ' לבנה נכסים, ברשימה גם כשמדובר בטענת זיוף זאת אינה טענה שניתן לטעון העלמה על מי שטוען לפרט היטב ובהרחבה את הנסיבות שהואילו לזיוף ואת הנסיבות שהובילו את הצ'קים לידי הזייפן..

טענת קיזוז לא יכולה להיות מפורטת על דרך ההפניה, זה כמו ניסוח כתב תביעה, כלומר נכון אני חייב 100 אלף אבל ביום כזה לקח הלוואה החזיר חלק ולכן חייב לי 30 ולכן אני מקזז צריך לפרט את טענת הקיזוז ולהסביר כיצד.

טענות מפי השמועה או טענות בע"פ כנגד מסמך בכתב- ניתן להעלות את זה במסגרת בקשת התנגדות וזאת מאחר ע"א 166/90 אזולאי נק א"ב

ע"א 16/89 "ורדים" חברה לגידול פרחים נ' החברה הישראלית פ"ד מה(5) 729.

תקנה 521 אומרת שניתן להצהיר במסגרת תצהיר ביניים גם לפי מיטב אמונתו ובלבד שיציין את הנימוקים לכך נכון הוא שבמסגרת ההליך העיקרי יכול להיות שאם זוהי עדות שמועה והצד שכנגד יתנגד לה לא ניתן יהיה להכיר בקבילות שלה. אם אין התנגדות יש הכשרה של הטענה, בפסיקה יש נטיה לעבור מקבילות למשקל.. מי שזוהי הראיה היחידה שיש לו אז לבגור

כדי לסתור ראיה בכתב צריך להביא ראיה בכתב סעיף 80 לחוק הפרוצדורה. אבל פה מדברים על התצהיר בהליך הביניים, לא שלח שאלונים ולא ביקש גילוי מסמכים.. לצורך הליך ההתנגדות ניתן הלעות גם טענה בע"פ כנגד ראיה בכתב. פס"ד אזולאי- האם רק המצהיר או מישהו אחר..

זהות המצהיר- האם ניתן להצהיר מישהו אחר ולא החייב? ההלכה אומרת שכלל הנתבע נותן תצהיר אבל לפעמים יש מניעה למשל הנתבע נמצא בחו"ל ומי שיודע את העובדות הוא מישהו אחר.. כל עוד לא מדובר בהתחמקות מכוונת כדי לא לעמות בחקירה נגדית ניתן להתיר זאת אבל היה מקרה שבפסד דין ע"א 215/89 אווירול גנד הבנק הבינלאומי הראושן. שם בודר על ערבות שערבים ערבו ללקוחות של הבנק והלקוחות טענו שהערבים לא הבינו על מה הם חתמו.. בית המשפט פסק כי הערבים צריכים לומר שהם לא הבינו.. הכלל הוא שסה הנתבע אבל אם יש מניעה מסויימת ואין ניסיון להתחמק מחקירה נגדית יאפשרו את זה לצד אחר. לא צריך להקל בזה ראש דברים שנטענו בשלב הבר"ל או ההתנגדות הוא יאומת איתם במסגרת חקירתו הראשית. זה ענין שבשגרה שמגיעים בתיקים כאלה, הנתבע נחקר בהתנגדות הוא אמר דברים לא מפורטים וקיבל רשות להתגונן וכשהמשפט התנהל והתקדם ובהוא כבר ביסס גרסה חזרה יותר ומפורטת יותר הוא אומת עם הדברים שאמר בהתנגדות.

הליך רשות להתגונן וטענת התנגדות- טענת הגנה, די אם יעלה אותה בשלב זה, לא בודקים את טיב הראיות אלא שיהיה לו סיכוי ומאפשרים לו שהות להוכיח את זה ודלתות בית המשפט תפתחנה בפני המתנגד

ע"א 356/86 מגן נק הבנק- אין צורך להוכיח אלא רק להראות שיש סבירות בדוחק להגנה כדי לתת לו כי פותחים שערי בית המשפט ודרך המלך היא לתת לו את יומו בבית הדין.

205 ג'- לסדקר הדין האזרחי- בית המשפט רשאי לתת רשות להתגונן על ייסוד הבקשה בלבד ורשאי הוא מטעמים מיוחדים שירשמו לדחות בקשת רשות להתגונן על ייסוד הבקשה בלבד. הגשנו בקשה לביצוע שטר או בקשה לביצוע תביעה.

ע"א 169/82 כץ נ' מלינה בע"מ –

לפעמים עדיף שלא לבקש לעשות שימוש בתקנה 205 ג' ולבקש את זה מראש אלא להגיד את זה בדיון לטעון שאין לו שום הגנה ולא צקריך לחקור אותו. באמצעות חקירה נגדית בהליך ההתנגדות מכשירים, סעיף שמאפשר לבית המשפט לבטל את הדיון או לתת רשות להתגונן או לדחות אותה ואז צריך טעמים מיוחדים ונימוק.

רע"א 3545/90 בנק מזרחי נ' אפ. אר- המתגונן ביקש מסמכים להתגונן אבל התובע לא הסכים אמר שאם יקבל רשות להתגונן יקבל מסמכים בגילוי מסמכים. הנתבע טען שהוא לא יכול לבסס הגנה ועצם הסירוב יכול להוות טעם למתן רשות להתגונן. הבנק לא נתן לו תדפיסים.. ובית המשפט אמר ניתן לו רשות להתגונן אם אין גילוי אבל לא מספיק שאדם בהתנגדות או בבקשת רשות להתגונן וצריך להראות שפנית לבנק וביקשת ולא קיבלת אם לא פנית את הבנק אז אין טעם לתת רשות להתגונן מאחר והבנק לא סירב.

ההבדל בין פסק דין זה להילולים (688/86), הכוונה שלא יהיה דייג ראיות.. אדם מבקש סתם דברים.. צריך להראות שהמסמכים הללו מונעים את הגנתו.

רשות להתגונן- זה לא שחור לבן, זה יכול להיות חלקי על חלק מהסכום או בטענות מסויימות למשל בטענה על הטעיה כן בטענה על עושק לא.. זה יכול להיות גם מותנה, תקנה 210 מדברת על כך שלבית המשפט יש אפשרות להקבל את ההתנגדות בתנאים. למשל הפקדת ערובה. הפקדת כספים.. אם מייצגים נתבע ורואים שבית המשפט נוטה לדחות לו את ההתנגדות ניתן לעשות הפקדה מסויימת ואילו אם מייצגים נתבע שחסרים לו אמצעים ניתן לטעון לבית המשפט צריך לטעון שתניה חוסמת את שערי בית המשפט לאותו נתבע. פסק דין 38/77 צ'מרינג- יש לתת את הדעת לחכולת הנתבע לשלם את הסכום של הערבון

הארכת מועד להאריך התנגדות- אם ההתנגדות לא מודגשת במועד הסמכות להארכת מועד אינה לראש ההוצאה לפועל אלא לבית המשפט. ההליכים מעוקבים אוטומטית מנהלית אבל אם לא הוגשה במועד זה יותנה בהפקדת ערבון מסויים.

בהערכת מועד צריך להראות טעם מיוחד תקנה 658 לתקנות סדר דין אזרחי. טעם מיוחד הוא לא רק אירוע שאינו בשליטת בעל הדין. תבקשו הערכת מועד זה נשכח ממנו וכו..אם מייצגים נתבע ומבקשים הערכת מועד תבדקו את ההלכות הללו על שלא בשליטת בעל הדין תראו שזה תמיד היה בהגשה להערכת מועד להגיש ערעור ולא כך בדין הגשת התנגדות לרשות להתגונן כי בערעור זה סיבוב שני למי שכבר היה יומו בבית משפט ולכן מחמירים איתו בעוד בהגשת התנגדות והערכה הרי שכאן צריך לתת לו את יומו בבית משפט. אם מטיחים בכם הלכות לדגבי הערכת מועד שאינה בשליטה אפשר לבדוק כיצד לאבחן את זה.

הסנקציה על חוסר תום לב היא מקנה עילה לפיצוי וזאת טענת הגנה וצריך להראות את הנזק שנגרם לך עקב אותה בעיה.

השופטת ערקובי-

התכנית הייתה ללמד מה זה סדר דין קצוב.. ישנם כמה נושאים לדין.

פס"ד הילולים – אם בנק אומר שחייב סכום כסף, בא החייב אומר ביקשתי מסמכים והבנק לא נתן לי, השופט אומר מספיק שביקשת רשות להתגונן ולא קיבלת יש לך רשות להתגונן.. ולכן עורכי דין התחילו לשלוח בקשות להרבה מאוד מסמכים ואז החלה פרקטיקה שצמצמה את המסמכים שניתן לבקש.. צריך להראות רלוונטיות מסמכים לטענת ההגנה. למשל אם טענת ההגנה היא שנגרם נזק כתוצאה מהפרת התחייבות הרי שלא צריך את הסכם האשראי. צריך להראות זיקה בין טענת ההגנה למסמך הדרוש. למה רק בבנקים, תחשבו רגע בכל תביעה יש צד תובע שניתן לפנות אליו ולבקש ממנו מסמכים כדי לבסס את טענות ההגנה שלנו. הגיע אלינו לקוח שנגדו הוגשה תובענה בסכום קצוב והוא אומר רק את המשפט הבא- שילמתי את החוב. איזה בקשה תגישו.

במקרה כזה צריך להגיש בקשת פרעתי, יש לרשם סמכות לדון בטענות של פרעון חוב במקום להגיש התנגדות וללכת לבית משפט אם יש לכך הוכחות לפיערון מלא ניתן לטעון פענת פערתי לקבל החלטה באותו מעמד. פערתי רק אחרי מתן פסק הדין יכול להיות שפרע וכרגע זה לא נחשב..

קיבלנו תביעה לסכום קצוב ויש אחת שאומרת פרעתי אחת בעילת צק ביצוע שטר והאחת בהקשר סכום קצוב.

מה המועד כשיש תביעה שטרית, בקשה לביצוע שטר מה המועד לטענת פרעתי? מועד ההמצאה.. למה כי בית המשפט העליון אמר בפסיקה המועד הקובע זה מועד ההמצאה של האזהרה. בנוגע לסכום קצוב המועד הוא

למה חשוב לשאול את הלקוח מתי שילמתי ולעשות את ההבדלה הזאת. אם אני אגיש התנגשות שמקורה בטענת פרעתי בית המשפט ידחה אותי למרות ששילמתי את החוב אחרי מסירת האזהרה. וזאת מכיוון שהמקום לשם הוא להוצאה לפועל ולא לבית משפט השלום.

יש הרבה פסקי דין שגויים. לפעמים ראשי הוצאה לפועל מתבלבלים ולכן צרי לדעת איך לתקוף את הענין. השאלה אינה פשוטה כאשר מדובר בתובענה לביצוע שטר. נניח שהגישו לבית משפט תביעה בסדר דין מקוצר קיבלתי הזמנה לדיון. בא הלקוח וטוען שהוא שילם. עורך הדין יכול להגיש לבית המשפט בקשה רשות להתגונן בטענה ששילמתי?

תקנה 81 א 1 לחוק ההוצל"פ תביעה לסכום קצוב הבאה מחוזה שיש עליה ראייה בכתב. מה הדין בתביעה מסוג הזה. המועד הרלוונטי לבקשה לסכום קצוב הינה

סעיף- 81 א 1 לחוק- סייפא של סעיף קטן 2 "ניתן לבקש לבצע בהוצאה לפועל כמו פסק דין של בית משפט".

בסוגיה הזאת אין הלכה מחייבת ישנם פסקי דין של רשמים למשל 19326-10-11 קו הגבול הוא מועד מסירת האזהרה. המועד הקובע לפי זה היא המועד שבו האזהרה הגיעה לחייב. בין סמכות רשם הוצאה לפועל לבין סמכות בית המשפט לדון בהתנגדות. אחרי המועד זה יהיה נתון לראש הוצאה לפועל ואם לפני אז במסגרת סקשת התנגדות לבית משפט. זה קריטי כי ניתן לטעון שזה לא נעשה כראוי.

וגם כבוד השופט סובל מחזיק בדעה הזאת. מחזיק בזאת במחוזי בתל אביב במחוזי ולעומתו רחמים כהן חושב שלא.. מהי תביעה לביצוע שטר תביעה לביצוע פסק דין מותנה ושאינו דורש התנגדות. כאן יצרנו ייצור כלאיים שמחד קורא לתביעה ומאידך אומר שניתן לבצע אותה בהוצאה לפועל כמו פסק דין.

אם מגישים התנגדות יראו אותה כבקשת רשות להתגונן כלומר אם הייתה לי תביעה והגשתי התנגדות אני כבר בבית המשפט ברשות להתגונן וזוהי דעת רחמים כהן וסובל טוען שלא.. תכלית החקיקה הייתה להשוות תובנות אלה לפסקי הדין וכמו בשטר המועד הקובע יהיה מסירת האזהרה גם כאן זה יהיה ככה.

נושא אחר-

הגישו נגד לקוח שלנו תביעה לסכום קצוב וראינו שבכתב התביעה יש טעות ורצינו להגיש בקשה למחיקת כותרת או לפנות לראש הוצאה לפועל ולהגיש בקשה שלא התמלאו התנאים. האם לפנות לבית המשפט או לראש ההוצאה לפועל?

למשל אם מישהו הגיש בטעות תביעה על 80,000 ₪. רוצה להגיד בקשה למחיקת כותרת או בקשה לקבוע שהתובענה אינה ראויה להתברר בלשכת ההוצאה לפועל. מתי נגיש לראש בהוצאה לפועל שיקבע שאין תנאים או למחיקת כותרת שיעבור לבית המשפט?

בתל אביב הפרקטיקה היא שהבקשות הללו כמעט ולא מוגשות בגין אי התקיימות התנאים בעיקר בגלל שהמזכירות מונעת את זה. רשם ההוצאה לפועל לא יגיש בקשה למחיקת כותרת מבלי לעכב. כמו טענת פרעתי ניתן להגיש מתי שרוצים גם לאחר תקופת ההודעה. כי מלכתחילה לא היה לזה סיכוי.

במחיקת כותרת זה חלק מהתנגדות זה לא משהו שניתן להגיש בכל עת, צריך להגיש אותם רק 30 יום מיום האזהרה. לעומת זאת טענת לא התקיימו התנאים ניתן להגיש בכל שלב.

צריך להתייחס גם לבקשת תחום הלב של החייב. רשם ראש ההוצאה לפועל ישים גם לתום ליבו בקבלת החלטה.

לרשם יש סמכות לשנות ריבית – פסק דין של סובל שאישקר החלטה של רשם הוצאה לפועל במסגרת טענת פרעתי. איך הוא רכש סמכות? לא בבקשה לפי סעיף 5, שמכיר בפסק הדין, אבל כשהחייב מגיש בקשה במסגרת בקשת פרעתי אז רשם ההוצאה לפועל רשאי לכרוך את זה ולהורות על מחיקת הריבית או שינוי הריבית. ישנם פסקי דין של אברהמי בפס"ד גמזו

שיעור שלישי- 30.12.15

מערכת כלים שלובים- שימוש נכון במערכת וחזון המערכת

מערכת כלים שלובים,

הצעות לשיפור ממשק העבודה מול רשמי ההוצל"פ. ההתנהלות מול הרשמים ומול הלשכה.

להכנס לרשימת התפוצה של ההוצאה לפועל לשלוח אליו מייל, עו"ד יוסי וייצמן.

y@yw-law.co.il

טלפון : 054-2208080

ההרצאה היום תתמקד על ההתנהלות ולא על כלים שלובים..

אוהד אשר רשם בלשכת ההוצלפ בתל אביב, היה עו"ד שכיר ועצמאי במשרד בתל אביב ייצג זוכים וחייבים רשויות מקומיות.

ייתן טיפים והצעות למקד ולשפר את העבודה מול הרשמים. יביא דוגמאות למקרים תדירים.

ההרצאה תהיה באוריינטציה למייצגי זוכים אבל גם לחייבים.

פעולות גביה שנעשות בידי זוכים כדי לגבות חובות מחייבים. צריך להתחיל במדרג מהקל לכבד.

כאשר נמסרת אזהרה, מבחינה זאת לא מקובל שתהיה בקשה להטלת הגבלות על החייב מכוח סעיף 66 לחוק. צריך קודם כל לעשות עיקולי צד ג' לאחר 30 יום מהוצאת האזהרה, פעולות גביה מדורגות מסתמך גם על החוק וגם על הפסיקה.

בר"ע (ב"ש) 530/06 איזוטופ נ' סלאח- אין להורות על מאסרו של חייב אם ניתן לגבות את הכסף במנעד פחות דרסטי.. 30 יום לאחר מסירת האזהרה הזוכים מגישים הטלות צד ג' על החייב, לאחר 45 ימים ניתן לבקש מידע מהמוסד לביטוח לאומי לגבי מקום עבודתו ואז גם ניתן לבקש מידע על נכסי מקרקעין, אילו כל זה לא עזר 6 חודשים לאחר קבלת האזהרה רשאי הזוכה להטיל הגבלות על החייב. אילו ננקטו כל הפעולות הקודמות גם יאשרו זאת. הכרזה על חייב כמשתמט, יש איתן בעיות וברוב המקרים נאלצים להחזיר בקשות שמוגשות לא נכון ביחס להטלת מגבלה של חייב כמשתמט.

סיבות לדחיית בקשות- הוגשתה בקשה לקבלת מידע מהמוסד לביטוח לאומי בעקבות המידע קיבלנו למשל מידע שהחייב עובד בחברת אוסם. נניח שאותו זוכה שלח עיקול שכר לחברת אוסם. בהרבה מקרים מבקשים מאיתנו מידע נוסף למרות שנשלח לאוסם עיקול ולא נעשה עם זה.

אין אפשרות לבצע מעקב לגבי העיקול ומה שקורה איתו, מה שקורה זה שלאחר חודשיים או שלושה שוב מבקשים מידע חדש. מדוע לא פעלתם לגבי המידע שקיבלתם מהביטוח הלאומי. לא מספיק רק לשלוח צו עיקול, החובה מוטלת על מי שמייצג את הזוכה. יש מקרים בהם המעסיק משיב לצו העיקול. צריך לבצע המצאה של העיקול למעסיק. זה לא חייב להיות המצאה באמצעות חוקר זה יכול להיות דואר רשום עם אישור מסירה וזה מספק.

ניתן להראות את לרשם את ההמצאה מכיוון שזה יאפשר להזמין את אוסם לחקירה בנושא מדוע לא העבירו כספים מעוקלים משכר העובד. הנושא של עיקול משכורת של החייב הוא אחד מהחשובים והאפקטיביים ביותר מכל יתר הכלים זהו כלי שהשתפר בעקבות הבקשה לקבל מידע מהביטוח הלאומי. מדברים על מקרי עבירה החייב עובד כשכיר. צריך לנצל את הקטע הזה בחוק אם הוא לא עונה ואם יש אישור מסירה שקיבל את צו העיקול מזמנים את החברה לחקירה ותך חודש צריך להגיע. ברוב המקרים זה נפתר ברגע שהמעסיק צריך להגיע לחקירה.

עוד פעולה של זוכה- מגישים בקשה לשלוח צו עיקול לאוסם ואוסם החזיר תשובה החייב לא עובד אצלנו.. שלושה חודשים לאחר מכן החייב מבקש להוציא שוב עיקול לאוסם.. לא בודקים מה היה קודם בתיק. אלא אם מגלים שהיה פה מידע לא נכון אז חבל על בזבז הזמן.

מי שראה תשובות של ביטוח לאומי לגבי מעסיקים של חייבים הם מחזירים לפעמים מעסיקים שמחליפים הרבה מקומות עבודה ואז ניתן להגיע לעשרה מעסיקים אבל התשובה מחולקת לשנים.

להשתדל שלא לשלוח עשר בקשות אלא אחת בלבד.

לשלוח עיקולי משכורת רק למעסיקים שהמוסד ביטוח לאומי התייחס אליהם בשנה האחרונה. נושא כאוב לזוכים ציקי איחוד.

תיקי איחוד-

לעיתים לא נערכת בדיקה ביחס להחלטות קודמות בתיקי איחוד. למשל מגישים הרבה בקשות נגד חייב שנמצא בהליכי פש"ר מאחר והוא קיבל פטור מהפשר מגישים בקשה החייב לא עומד בצו התשלומים אבל בסופו של דבר הסיבה היא משום שאסור לו, הוא אמור לשלם רק לקופת הכינוס בהליכי הכנ"ר. יש לשאול מהם שתי ההחלטות האחרונות בתיק האיחוד במקרה זה לא להגיש בקשה לסיום הליכי איחוד אלא אם ההליך הסתיים מסיבה של ניצול לרעה הרי שהחייב אמור לחזור ולשלם את תיק האיחוד.

עוד מקרה שקורה הוא שהחייב משלם בתיק האיחוד ומקבלים בקשות לפיהם החייב אינו משלם. בתוכנות עודכנית ניתן לראות האם שולם או שלא. ישנם מקרים בהם למשל הסיבה שבגינה לא רואים את הכסף היא מכיוון שיש עיכוב כספים בתיק הפרטני. למשל חייב הגיש התנגדות לביצוע שטר. ההתנגדות עוברת לבית המשפט לדיון בבית המשפט.

ההתנגדות נדחית, אין החייאת הליכים ואז קורה שצקרין להגיש בקשה לבטל את עיכוב הכספים בתיק הפרטני כדי שנוכל לקבל את הסכום להסיר את עיכוב הכספים עוד מההתנגדות.

לשאל האם החייב משלם. (במוקד מידע הארצי)

פיזור תיקי איחוד- ישנם מקרים בהם חייב באמת לא משלם ואז נוהגים לתת שתי התרעות לחייב בהתראה הראשונה מתרים בו לשלם פיגורים בתיק האיחוד במקרה השני מורים על שפעול הליכים בתיק האיחוד ברגע שההליכים משופעלים זה לא אומר שניתן לפעול בתיקים הפרטניים. זה כך משום שבתיק הפרטני ההליכים מעוכבים ניתן הלגיש בקשות בתיק האיחוד. ניתן לעשות עיכוב משכורת צו הבאה עיקול מטלטלין הכל ניתן לעשות והבנוס הוא שהזוכה הפרטני שפועל בתיק האיחוד אם יצליח לגבות כסף יקבל מחצית מהגביה ומהחצית האחרת תתחלק בין שאר הזוכים בתיק האיחוד. לא תמיד זה מועיל לפזר את תיק האיחוד.

פיזור של תיק איחוד אינו תמיד הפתרון העדיף גם לא כשמייצגים זוכים. חקירות צדי ג' ומעסיקים שלא השיבו לצו עיקול.

חקירת צד ג'- משרד שעובד הרבה בלשכת תל אביב והוא הגיש בקשה לזימון של צד ג' לחקירה ושם נטען הנה שלחנו צו עיקול ואישור מסירה מדואר רשו ומבקשים לזמן לחקירה כי לא הגיב לצו העיקול. זה לא עוזר מכיוון שלא ברור אם צד ג' לא קיבל צו עיקול משכורת ואז מציגים את אישור המסירה וזה חזר מסיבה לא נדרש. כלומר צד ג' לא קיבל. תקנה 480 לתקנות סדר דין אזרחי ושאומרת אילו בעל דין לא קיבל ונשלח לדואר רשום זאת מסירה כדין אבל זה מכיוון שהוא מעורב בהליך. במקרה זה צריך להבין שיש הבדל מאחר ומדובר על צד ג'.

חקירות מעסיקים- בהנחה שצד ג כן השב מוגשות בקשות לפי סעיף 48 לחוק ההוצאה לפועל לפני שצד ג' נחקר ולפני שהתקבלו תלושי משכורת של החייב. לא ניתן לחייב צד ג בחוב הפסוק לפי סעיף 48 מבלי שנדע מה מצבו המשפחתי של החייב מהם ניתן ל

טבלת ביטוח לאומי לגבי מה החלק הלא מוגן מהשכר של החייב ניתן לראות שיש למצב המשפחתי של החייב (נשוי גרוש רווק אלמן וכו..) יש לזה השפעה על גובה השכר בחלק הלא מוגן של השכר שלו.

מבלי שיהיו כל הנתונים הללו לא נוכל לחייב את צד ג'. לפי נתונים אלה ניתן לגזור את הסכום בגינו ניתן לחייב את המעסיק לפי סעיף 48 על כך שלא העביר את הכסף ללשכת ההוצאה לפועל.

ישנם מעסיקים ואף עורכי דין הטוענים שלא ניתן לעקל מכיוון שמשכר פחות משכר מינום למרות שזאת טעות מכיוון שניתן לעקל גם פחות משכר מינום מאחר וניתן לקעל 20% מהשכר גם במקרה זה. זה גם מפורט בטבלה. אין דבר כזה סכום המוגן לחלוטין אלא אם מדובר על קצבאות נכות. גם במזונות זה כך.

ישנם משרדים ועורכי דין המגישים בקשות לחקירת יכולת מבלי שיהיה יכולת כאשר כולם יודעים שלא ניתן לזמן עשרות אלפי אנשים לחקירת יכולת בהוצאה לפועל ולכן מה שקורה זה שהחייב יגיש במסמכים ואם לא יעשה את זה הזוכה יקבל את הבקשה. עורכי הדין עושים את זה מאחר וחלק מהרשמים דורשים את זה כדי להכשיר בעתיד הטלת מגבלות וחקירות. אבל לדעת הרשם סתם בקשה של חקירת יכולת כדי להורות מסמכים היא בקשה מיותרת זה גם כך נמצא באזהרה. אלא אם ישנה התנגדות לשטר או להליך גביה לסכום קצוב, צריך להגיש בקשה שמקשים לברר בירור פרונטלי אצל הרשם ואז ניתן לבקש בקשה מסוג זה.

היו יכולים לדעת כמעט הכל על החייב בזכות טופס המידעים שניתן לקבל טופס ...

צוי הבאה = צו הבאה עולה כסף 274 ₪ זה סכום לא מבוטל. ישנם מקרים בהם רואים שפתוחים כנגד החייב הרבה תיקים עם חובות מאוד גבוהים. זוכה מבקש על חוב של 50,000 ₪ צו הבאה מוציא עוד 270 ₪ מהכיס ואז הרשם אומר אפשר להוציא אבל תדע שיש לו הרבה תיקים שחובותיו מגיעים לסכום גבוה תשקול אם תרצה באמת להוציא צו הבאה. ישנם זוכים שלא מקשיבים, וגם לא מתייחסים לצד הקודם. הכסף הזה יוצא מהכיס של הלקוח. מתוך 100% החייבים שמגיעים לפני הרשמים קשה להעריך את התועלת שבצוי הבאה. ישנם מקרים בהם זה מביא את החייבים לשלם ויש מקרים בהם זה לא עושה כלום. אם עושים הכל וכלום לא עוזר וזה יכול לתת פוש קטן. בסדר אבל צריך לשקול את זה לעומת. מדובר על צו הבאה, משטרת ישראל מביאה אותו מהבית, הוא לא בהכרח מוגדר כמשתמט העובדה שלא הגיב בקשה מסודרת לצו תשלומים שתומאת ליכולת שלו היא זאת שיכולה להביא לרישום של צו הבאה. ההתעלמות של החייב, כאשר מבקשים צו הבאה..

מרשם החייבים המשתמטים- ההגבלה השביעית:

מאגר של משתמטים בו ניתן להכנס להגיש מספר זהות של אדם ולראות האם אותו אדם הוכרז על ידי הוצלפ כמי שמשתמט מחובותיו זה נעשה לצורך מעסיקים שרוצים לבדוק את המועמדים שלהם. השכרת דירה למידהו הסכמים טעמים אישיים וכו.. עסקאות מכר וכו..

מתי יאושר לזוכה לצרף חייב למרשם החייבים המשתמטים? זה יאושר במקרים בהם ... זה נושא חדש וסעיפי החוק מורכבים מבחינת

חובותיו הכוללים של החייב צריכים להיות מעל 10,000 ₪. אם ניתן להוכיח שסך כל החובות שלו מעל 10K ניתן להגיש בקשה גם בתיק של פחות מזה שמיוצג על ידי הזוכים. צריך להארות מיצוי של הליכים קודמים. עיקולי צד ג', מיצוי של הליך עיקול משכורת. שלחחו צו וצייתו לצו והמעסיק אמר החייב לא עובד אצלי וכו. והטילו על החייב הגבלות לפי סעיף 66 לחוק למשל הגבלה על חידוש דרכון עיכוב יציאה כרטיסי אשראי בנק ישראל וכו' וכו' ואם מוצו כל ההליכים הקודמים ניתן במקרה זה להורות על זימונו של החייב לחקירה בפני הרשם ומבקשים מהזוכה להוציא החלטה על מועד החקירה ולא הגיע מורים באותו יום על צירופו למרשם החייבים המשתמטים. צריך במקרה זה מסירה מלאה ולא רק הדבקה.

צחרוף חייב למרשם = ס' 66 ה לחוק.

צו הבאה- ניתן לזמן את החייב לחקירה בפני הרשם בהוצאה לפועל במקרה זה הרשם נותן צו הבאת מסמכים.. החובות מעל 10,000 ₪ מולו הליכים ואז הוא מצורף למרשם וגם במקרה זה ניתן לצרפו למרשם אם זומן בעבר.. אם היה צו 6 חודשים אחורה. ואם זימון לחקירה

מסירת אזהרה בהדבקה- מסירות בהדבקה לחייב מאפשרות לזוכה לבצע הליכים מצומצמים של עיקולים ולא ניתן לבקש מידע.. אבל לא ניתן לקבל מידע על מקומות העבודה של החייב ולא ניתן להטיל מגבלות ולכן לא ניתן לצרפו למרשם.. נניח שניסינו לשלוח אזהרה לחייב, לפעמים ישנם תיקים של עשר שנים שבהם מגישים שוב בקשה.. האם נעשה ניסיון נוסף למצוא את החייב? אולי היום ניתן כן לאתר אותו על מנת לבצע מסירה של האזהרה. גם כאן עברו שנים תנסו לפנות שוב ולהמציא שוב אזהרה. חוקר אחד מצליח ואחר כן..

יש לקחת בחשבון שהחייב יצא מן הארץ ותשובה לכך ניתן לקבל באמצעות מידע מרשם האוכלוסין לגביו אין צורך במסירת אזהרה.. ניתן לבקש את זה לבד.

אם מיצגים זוכה שהגיע להסדר עם החייב יש חובה בחוק לדווח על ההסדר הזה להוצאה לפועל. ברגע שההודעה על ההסדר מגיעה אלינו התיק עובר להדסר ומורים על עיכוב הליכים אם יש הפרה של ההסדר על ידי החייב לא מספיקה הודעה לחידוש הליכים (בקשה) אלא צריך על פי החוק לשלוח מכתב בדואר רשום לכתובת החייב להמתין חמישה ימים, במכתב צריך לפרט שיחודשו ההליכים במידה ולא ישולם החוב.. החייאת הליכים ללא המכתב הזה לא יתבצעו. צריך 15 ימים מיום משלוח המכתב. סעיף 19 ב' לחוק מדבר על הנושא הזה.

לא ניתן להכניס את זה להסכמים של פשרה בין הצדדים זה סעיף קוגנטי. (סעיף שאומר שלא ישלח מכתב במקרה של הפרה של ההסדר). החוק קובע שצריך לשלוח בכל מקרה של הפרה של הסדר תשלומים.

תקנה 480 לא מחייבת אישור מסירה מכיוון שמדובר על החייב שכתובתו בתיק ולכן הוא לא חייב לאסוף את המכתב.

ישנם שלושה מקורות חוקיים לעכב יצאת חייב מהארץ

מקור 1 זה סעיף 14 לחוק.

צקור אחר הוא סעיף 66 הגבלה על יציאה מן הארץ הגבלה זאת מותרת כאשר חייב איננו משלם לא בכלל ולא מכוח צו. מקור שלישי הוא סעיף 69 לחוק המדבר על מקקרים בהם חייבים מוכרזים כמוגבלים באמצעים ברגע שחייב מוכרז במוגבל מוטלות עליו הגבלות על כרטיס אשראי חבר תאגיד ויציאה מן הארץ. התוצאה הפרקטית מבחינת החייב היא אותה תוצאנה לחייב אבל למקור החוקי ישנה משמעות כאשר החייב בא לבקש לבטל את העיכוב.

למשל חייב שאינו משלם הזוכה ביקש הגבלה מכוח סעיף 66 הוטלה הגבלה על יציאה מן הארץ ואז מגיע החייב ואומר אדוני הרשם אני רוצה לנסוע לאומן או למכה.. אם ישנם שני ערבים נא לאשר לי ביטול ההגבלה.. מה הקשר לערבים הסיבה שהוטלה עליך ההגבלה מכוח סעיף 69 אז נכון יש אפשרות לערבים. במקרה של סעיף 66 ערבים לא רלוונטים. הדרך להביא לביטול על בסיס 66 היא לשלם. תשלם כמה שאתה יכול. לזוכים מאוד לא פשוט להטיל הגבלה ולכן ביטול ההגבלה אינו מהיר.. החייב צריך להוכיח שהוא מקפיד לשלם לאורך מספר חודשים כדי שיעתרו לבקשתו לביטול ההגבלה.

למה יש פה חשיבות? כי יכול להיות שיש חוב של מיליון ₪, הטילו על החייב מכוח סעיף 66 החייב התחיל לשלם 200 ₪ בחודש מאחר וזה מה שנקבע על ידי הרשם.. אם החייב משלם הרשם חייב לבטל זה החוק. ההגבלה בוטלה התחיל לשלם ההגבלה בוטלה. וזה מחדל של הזוכה שלא דאג שיהיה גם צו עיכוב יציאה מהארץ מכוח סעיף 14 להבטיח את החוב. לא שהחייב לא משלם אלא כדי להבטיח את החוב.

תושב חוץ, 99% מהמקרים יהיה דיון אצל הרשם שיבחן טענות גם לגבי. צו עיכוב יציאה תקף לשנה לצו על פי הגבלות אין פג תוקף. למעט הגבלה של בנק ישראל שמתבטלת לאחר 5 שנים. כיום בכלים שלובים.

הגבלה על פי סעיף 66 הרשם חייב לבטל אותה במידה והזוכה משלם על בסיס יכולתו.

איך אפשר להוכיח שהחשש ממשי? ניתן לעשות זאת בכל מקרה לגופו ודי בכך שהחוב יהיה גבוה מספיק כדי שהרשם יעתר לבקשה הזאת.

הגבלה על חייב על רישיון נהיגה- מדובר על הגבלה גם בחידוש וגם בהחזקה של רישיון שרואים אותו כאילו פקע בגלל בחובות כאילו שלא שולמה אגרה. כל מי שעובד כנהג מסחרי. סעיף 66 ד מגדיר הגבלה על רישיון נהיגה. יש אפשרות להטיל על החייב הפקדת רישיון בתחנת המשטרה אם זה לצורך פרנסתו או מכוח היותו נכה וזקוק לכך לצורך תנועה. הסעיף שמדבר על ההגבלה עצמה.

סעיף 66 א 6 לחוק שאומר את הדבר הבא- הגבלת רישיון נהיגה לא טוטל אם שוכנע רשם ההוצלפ אם שוכנע שההגבלה תפגע באופן משמעותי בחייו וביכולתו לשלם את החוב. כלומר לא מספיק שהחייב יבוא ויאמר שהוא נהג מונית אלא שזה גם מה שיאפשר לו לשלם את החוב.

כל עוד שהוא משלם הוא יכול, הוא צריך להתחיל לשלם ואז תוסר ההגבלה. מקרים של חייבים שטוענים שנהיגה זה המקצוע שלהם ומבקשים ביטול הגבלה אבל במקרה זה צריך להראות שהמקצוע ישלם את החוב. במצב של תעודת נכה שם זה שונה, תלוי גם באיזה סוג של נכות.. ניידות או שלא.

חקירות כלכליות- מתי להשתמש נכון ואיך להשתמש החוקר הפרטי והחקירה הכלכלית.

רון תבל חוקר פרטי בעל רישיון למשרד חקירות. מכיר את כל תחומי החקירות. ישנם המון תחומים.

חוקר זה מקצוע טעון רישוי..

מה ניתן לבדוק?

סריקה של כל התיקים הפתוחים, כל תיקי הוצאה לפועל נגדו, זיקה לחשבונות. עוקבים אחרי האדם רואים האם עובד בשחור האם מקבל תשלום ממקום כלשהו ואז ניתן לגבות את הכסף.

מעט אנשים מגיעים למצב שאין להם כלום והם באמת חדלי פרעון..

צריך להשקיע וזה עלות מול תועלת ועלות החוקר הפרטי נכנסת לוב וכך אם מישהו שוכר חוקר פרטי אז ניתן להכניס חשבונית כזאת לחשבון. לא מאשרים תמיד את הוצאת החוקר. צריך לפנות למנהלת הלשכה לפני היציאה ולומר שיש צורך בחוקר ולאשר את הוצאה. רצוי לפנות למנהלת הלשכה לפני החקירה המורכבת ולומר שאין שום דרך אחרת. בהמשך מציגים חשבונית והחוב גדל בהוצאה לפועל.

חקירות מעמד אישי- יש אלמנט מעמד אישי ויש אלמנט חקירתי. בדרך כלל הנשים פחות יודעות מה קורה עם הבעל.. הוא נותן כסף ואני לא יודעת .. במקרה כזה אם האישה רוצה להתגרש עושים חקירה כלכלית מלאה.

נסיעות לחו"ל כמה נסע לאיזה תקופות וכו..

שיעור 4- 6.1.16

פינוי מושכר- תיקוני חקיקה.. כל העוסקים במלאכה בתחום ינחו היום את השיעור.

השר פרידמן נכנס עם אג'נדה לשנות את המצב המצוי, היה תיקון לחוק פינוי מושכר פרק טז בתקנות סדר דין אזרחי, יש גם נדיעה בחוק המקרקעין. התיקון לחוק נותן סעד זמני ברור וצפוי מראש.

עם תחילת התיק יש כבר מועד דיון, איך שנפתח התיק מועד הדיון לא יאוחר 30 יום מהמועד להגשת כתב הגנה.

רוב הדיירים לא מגישים כתבי הגנה, בדרך כלל מגישים כתב תביעה ואז בקשה לפסק דין בהעדר הגנה. כבר בשלב הראשון צריך שתהיה התראה לפני הפינוי ולא שמיד תהיה תביעה לבית המשפט.

לא להסתפק בהדבקה או מסירה מבלי שיהיה תצהיר מוסר, מאחר וכל הדבקה וכל יום שהלקוח שילם ולא הצליחו להוציא את השוכר זה עולה לו כסף. כל יום שמתעקבים עם זה, עולה פה כסף.. כי אין דייר אחר במקום. עושים את זה כבר בשלב הראשון מגישים עם אגרה של בערך 600 ₪. חשוב בקדם וגם בפסיקה שתהיה הכתובת המדוייקת של המושכר אחרת תהיה ביעה וצריך להתחיל

מהתחלה ופסיקתה מתוקנת בכל שלב לכתוב גם גוש וחלקה ולצרף נסח טאבו אם אפשר לכתב התביעה.

בתל אביב צריך לבקש פסיקתה, בתל אביב זה ככה בבתי משפט אחרים באזור המרכז זה יוצא אוטומטית. יש 30 יום לכתב תביעה 30 יום לכתב הגנה ואז 30 יום מכך.

עם תום השלב הראשוני של בית המשפט, שם חייב להסתיים הפסק. ניח שעורך הדין לא יכל באותו יום וקיבל דחיה.. אם קיבלנו את הפסיקתא צריך לראות שהכל נמצא שם כתובת גוש חלקה ופה צריך לשים לב שיהיה כתוב פינוי מיידי. אם לא אז 15 יום.

ברגע שכתוב שהפינוי הוא מיידי ניתן לפנות למחרת. חוק ההוצאה לפועל מחייב שתיק פינוי בשונה מתיקים אחרים ניתן לפתוח 15 יום לאחר מתן פסק הדין, בשונה מדיני שטרות 30 יום או מדיני פסק דין 30 יום. למחרת אפשר לפתוח תיק אם זה צוין בפסיקתא.

בפסיקתא צריך לכתוב שכר טרחה.. צריך לבקש לפי תעריף מינימלי של לשכת עורכי הדין.

את פסק הדין צריך לשים מקור במזכירות הלשכה ויפיו כוח. מקבלים שתי חבילות של טפסים אחת לדייר וחבילה אחרת למשרד. צריך לבצע את המשלוח בעל תפקיד עורך דין או מתמחה.

במועד הפינוי להיות בשטח.. ולהביא משטרה. המשטרה לא תגיע סתם לעזור לקבלן ואז כל הפינוי יכול להשתבש. (קבלן הוצאה לפועל מפנה). כדאי שהעורך דין או מי מטעמו יהיה בשטח הפינוי.

הפינוי על פי חוק מבוצע או על ידי קבלן הוצלפ או עו"ד להם ורק להם סמכות (או מתמחה גם)

לפינוי יש כללים, ניתן להפעיל סוג של כח ובשביל זה מגיע הקבלן, הקבלן עולה כסף ובדרך כלל פינוי עולה משהו כמו 5,000 ₪, משטרה זה 100 ₪ לשוטר לשעה.

לתת לקבלן לשבור ראש עם הקבלן ישירות ולא לתווך העניין זה.

חשוב להרים טלפון לפני מהקבלן ולעשות את זה בהסכמה. הרוב קורה בכל מקרה בהסכמה.

שכר טרחה- מבית משפט ומהוצאה לפועל. יש כאלה שלאחר פסק דין התפנו. בשביל הליך בית המשפט בין אם יש דיון ובין אם אין. 8,000 ₪. כשזה מגיע להוצאה לפועל לניהול התיק 4,000 ₪. וזה מה שלוקחים כולם.. זה יוצא פחות או יותר לכל ההליך 17,000 ₪ לפני מע"מ כולל מע"מ..

ניתוק החשמל זה פלילי, מים זה פלילי. אפילו אם כתוב בחוזה שיש לו זכות לנתק מים זה עדין פלילי. אם ינתק חשמל יקבל מיידי צו מניעה זמני. זוהי אלימות. אסור לעשות סעד עצמי.

אין את סעיפים 14-18 לסעד עצמי. השוכרים יכלו בגלל לקונה כזאת להישאר ללא תשלום בדירה. התיקון הכי מרכזי בחוק הזה היא העבודה שהוא מחייב את בית המשפט לדון בתובענה בתוך 30 יו מיום הגשת התביעה.

תביעה לפינוי מושכר אומרת לא מתייחסת לנכסים בשכירות מוגנת. זה מחוק לחוק. זה עדין קיים. כלומר תביעות שחוק הגנת הדייר לא חל עליהם.

תביעת פינוי בסדר דין מקוצר ויחד עימם מוגשת בקשה לפיצול סעדים. התקנות במקרה הזה פוטרת את התובע מהגשת בקשה לפיצול סעדים הנזק יהיה בתביעה אחרת. יש זכות קנויה להגיש בתביעה אחרת.

החוק מדבר על מושכר, ולא על דירה וזוהי בעיה. התקנות נועדו להסדיר את המקרים בהם ישנה דירת מגורים והדייר לא מתפנה אבל החוק לא אמר דרה אמר נכס מכאן נובע גם נכס עסקי. ואנחנו נתקלים בתביעות לפינוי נכסים שהם גם נכסים עסקיים. מה עושים כאשר מדובר בתחנת דלק או גן אירועים או בית מלון. הסיטואציה היום היא שבמקרים רבים בעלי דין מנסים לנצל את התקנות הללו על מנת להיכנס להליך מהיר של פינויים עסקיים. הייתה תביעת פינוי של גן אירועים בשפלה.

הסכם שכירות 17 שנה. עם דמי שכירות של כמה עשרות אלפי שקלים לחודש ואין ויכוח וזה לא שדמי השכירות לא משתמים מה שלא השתלם זה השתתפות שהנתבעים היו צריכים להשתתף לטענת התובעים בהיטל עירוני שלטענתם היה צריך להיות מחולק בין הצדדים.

זה לא בדיוק מסגרת החוק. לא להגיש תביעות מסוג זה בסדר דין מיוחד. החוק החיל על התקנות הללו את תקנה 214 יב לתקנות סדר הדין האזרחי זוהי תקנה שחיה בעולם של סדר דין מהיר, אנחנו מכירים את זה ושם ישנם סמכויות לבית משפט להעביר דיון ממסלול מהיר למסלול אחר ואחת האפשרויות שבענין הזה שניתן לקבוע היא שבכל עת בית משפט רשאי להורות להעביר בכפיפות לבעלי הדין היקף העדויות וכו וכו.. זה בדיוק המקרה בו תביעה מסוג זה אינה צריכה להיות מוגשת בסדר דין מיוחד.. מקוצר או אחר צריך להעביר.

זה נועד לנכסים שאין עליהם מחלוקת משפטית עובדית מורכבת של ממש כן שילם לא שילם כן פינה בזמן לא פינה בזמן.. זוהי המסגרת לא מעבר לזה. מורכבות העובדות ניתן ללמוד על כך מפסק דין רע"א 54675-02-12 במחוזי ירושלים. פסק הדין מתיחס למורכבות העובדות בתיק לפי הליך בסדר דין מיוחד.

אחד הדברים הנוספים שהתקנות קובעות זה העובדה שנתבע לא יכול להגיש הודעת צד שלישי.

האם מותר להגיש בקשה לסעדים זמניים, אך לא ברור אילו סעדים ניתן להגיש כאן. הדבר היחידי שניתן להגיש זה צו למתן מפתח מיידית. זה הדבר היחידי שאפקטיבי. נקודה שניה שעליה

איך בכל זאת השאלה הכספית נגררת פנימה.. התובע טוען שהנתבע הפר את הסכם השכירות ולכן מגיע לך סעד של פינוי, זוהי המסגרת, לכן כדאי שבהסכם זה היה כתוב שאי תשלום מהווה הפרה יסודית המזכה את התובע בפינוי הנכס.

יש שתי אופציות להפרה, האחת היא אי תשלום השניה היא אי פינוי במועד. אם זה אי פינוי במועד בתום תקופת השכירות זה קל. אבל עכשיו, תחשבו שלא שילמו חודשיים בתוך תקופת השכירות ואז

אומר הנתבע בכתב ההגנה סליחה זה לא שאני נמנעתי מלשלם פשוט הפחתתי את דמי השכירות בהתאם לחוק השכירות והשאילה בו יש הוראה מפורשת אם הנכס שנשכר נוצרו בו נזקים כאלה ואחרים כתוצאה מכך פחת ערכו של המושכר רשאי השוכר להפחית את דמי השכירות באותו שיעור שפחת ערכו של המושכר. ופה אננו מבינים שכשיש הגנה כזאת נכנס פנימה הנושא הכספי. הנושא הכספי מצב הנכס..

ויש עוד טענות נוספות גם למשל לנזק לרכוש ופה יש טענות קיזוז.. לפי סעיף 53 קיזוז נזקים שנגרמו הוצאות שעשיתי ועוד ועוד.

בנושא הקיזוז דבר אחד ברור לחלוטין. טענות מסוג זה הינן טענות לבירור בסדר דין מיוחד. אלו לא טענות המצדיקות העברה לסדר דין רגיל. השאלה האם השוכר השתמש בזכות ההפחתה שלו לפי החוק אין בה לכשעצמה כדי להוות עילה להעברת הדין לסדר דין רגיל, הסכום ממש לא משנה. השאלה היא מורכבות העובדות. מה תעשה תביא משאי, תחקור את השמאי.. ההליך לא כזה דרמטי.

הרבה פעמים הטענות של השוכרים הן שהתובע חייב בגלל זכות ההפחתה והקיזוז, מאחר ומשלמים בצ'קים מראש השוכרים טוענים טענה שלא ניתן לטעון שבגלל שהצ'קים ירדו אז הוא ישאר בחוזה לתקופה נוספת. אבל מה שכן קורה זה כשיש לנו בשנה השניה את זכות האופציה.

אז בא השוכר ואומר ככה, אני מפעיל את האופציה וגם מוסר לך צ'קים וגם מקזז ומפחית. זוהי שאלה יותר מורכבת ופחות פשוטה. צריך לדון בזה, הדברים יכולים להסתבך. הרבה פעמים האוייב הגדול ביותר של עורך הדין זה הלקוח שלו.. לא תמיד מספרים לנו הכל, לפעמים שוכחים ומשמיטים בטעות שוכחים עובדות חשובות אבל קורה.

מה קורה כאשר יש הסכם בע"פ ולא כתוב- האם ראוי לסדר דין מיוחד? חוזה שכירות אינו מחייב חוזה בכתב הדבר היחידי המחייב שחוזה מעל 5 שנים רשאי להירשם. הדבר השני הוא מורכבות העובדות אם יש פה שני עדים ומחלוקת קטנה אז זה בסדר אבל מעבר לזה כנראה שלא יתאים לסדר דין מיוחד.

המורכבות העובדתית היא הענין במקרים בהם יש הרבה יותר אז בסיטואציה כזאת הוא יעביר לסדר דין אחר. למשל בתיק פינוי תחנת הדלק זה היה זכיין של אחת מתחנות הדלק ושם הייתה טענה שדמי הזכיין משולמים גם על בסיס חוזי כי המקרקעין על שם תחנת הדלק ואז המפעיל היה משלם פעמיים, גם דמי שכירות וגם דמי פדיון מתוך המחזור האחוז מתוך מחזור האם שולם או שלא.. מתי היו שיפוצים הזכיין לא עבד והיה מינימום מחזור.. בקיצור פה היו שאלות עובדתיות שלא ניתן לברר אותם בסדר דין מיוחד זוהי לא התכלית של ההגנה ושל הפרק.

לפעמים נכון להגיד ללקוחות יותר קל יותר פשוט ויותר נכון להגיע להסדר, זה סוג של אי וודאות שלא חיים איתה.

בהרבה מקרים גם עם פולש מעצבן אסור לתת לכעס הזה להשתלט עלינו, צריך לשים את הכעס בצד ולהגיע להסדר לתת לחייב חודש חודשיים על מנת שלא להגיע לשופט מכיוון שהתוצאות יותר ארוכות טווח ופחות יקרות.

שתי הוצאות בענין הוצאות, איך הזוכה מקבל את ההואות מפסק הדין דבר הראשון פס"ד בענין תנובה השופט מרזל שמנתח את שאלת הוצאות המשפט בהרחבה והדעה שלו שהוצאות משפט יפסקו על בסיס ריאלי.

הנחיית נשיא בית המשפט העליון ברק לשעבר שקבע הנחיה שפורסמה בפדי מ"ד ואחד הדברים שהוא כותב שם, לצורך פסיקת סכר טרחה והצדמדה רשאים הצדדים לצרף את הסכמם שכר הטרחה ומשעשו זאת בית המשפט יתייחס לזה. הבעיה היא שהלקוחות לא מעוניינים לצרף לבית המשפט, הוצאות משפט מגדילים קרן בהוצאה לפועל. פסק הדין הוא לפינו בלבד אבל יש אפשרות לגבות גם הוצאות משפט והוצאות פינוי לפי תעריפון מיוחד של הרשות. את הדלתא ניתן לתבוע בתביעה בכספית. מול חשבונית.

אפשר לעשות הגדלת קרן מותנית.

נעמה טלמן- בולטין רשמת הוצל"פ תל אביב

פינוי מושכר עפ"י תיקון 36.

פינוי מושכר בהוצאה לפועל, קודם דיבר השופט ארניה על הליכים בבית המשפט, בהוצאה לפועל יש שתי הנחות ייסוד מאוד חשובות בבוא רשם לתת פינוי שהוא מודע להם.

בבית המשפט הנתבע נשמע, וגם אם ניתן ללא הגנה ניתנה לו ההזדמנות להגיע ולהשמיע טענות ולכן כאשר מגיע פסק דין לאכיפת הליך פינוי הרשמת חייבת להתייחס אליו כחלוט כל עוד לא ניתן עליו ערעור. אם כבוד השופט קבע שהנתבע צריך להתנות מהנכס כך צריך לעשות.

דוגמאות לדברים שהוגשו בחודש האחרון.

האופי של הליכי הפינוי אלו הליכים מאוד קשים ישנם מקרים של אנשים שמאיימים להתאבד, מקרי אלימות שמתפחת במהלך הפינוי ההליך רגיש מאוד. זה בא לידי ביטוי בין היתר במועדים בהם לא מתבצע פינוי יש נהלים שמציינים בהם שהליכי פינוי לא מבוצעים בערבי שבת שישי בערב חגים ולא רק חגים יהודיים, אם מוסלמי ברמדאן וכו... כנ"ל נוצרי וכיוצ"ב בחנוכה לא מבצעים הליכי פינוי בשעות הדלקת נרות.

גם ככה ההליך קשה גם ככה יש אלימות, בתקופת צוק איתן למשל לא פינו באזורים רגישים..

מטרת התיקון- 36 הוא תיקון חשוב ורלוונטי לנושא, בעבר, תקנות סדר הדין האזרחי תוקנו וקוצרו המועדים ומגיעים להוצאה לפועל, בעבר לפני התיקון ועד אז מה שקרה זה שאחרי שההליך התנהל

הבמהירות בבית המשפט ושם מתייבשים וקרה מצב שהתעכבו שלושה חודשים ולעיתים אף חיותר עד שניתן לפנות את הנכס. מה שקרה בתקופה הזאת שנגרמו נזקים אדירים ואז נגרמו נזקים של העדר שכירות והוצאה של חשמל והגז והמים וועד בית וכו... יש הוצאות מרובות ויש נטיה שגויה לחשוב שאנשים שיש להם נכס לשכירות הם עשירים וזוהי הנחה שגויה.

לכן נדרש תיקון 36 המטרה הייתה להבטיח שמשכיר ויכל לפנות דייר בתוך זמן קצר יחסית השינוי המהותי הוא שבמקום להמתין 30 ימים בכל פסק דין רגיל מחכים 15 ימים. בין היתר מה שנראה במצגת זה באיזה אופן מה צריך להגיש איך נראית האזרה, מה קורה עם המטלטלין, מה קורה עם חייב שחוזר.. מה קורה עם יש צד ג בנכס?

פתיחת תיק פינוי, מתי ניתן לפתוח? 15 ימים לאחר פסק דין, אם לא נקבע בפסק הדין מועד לביצוע, למשל יש כאלה שכתוב מייד. אם לא נקבע מועד ניתן להגישו לאחר שחלפו 15 ימים מיום מתן פסק הדין, אם זה שלא במעמד הצדדים אז 15 ימים מרגע שיש המצאה. ולאחר מכן צריך להראות אישור האם עברו 15 ימים ואישור מתי המציאו לחייב.

אם נקבע בפסק הדין מועד, בו יש מועד נקוב. חל הכלל הרגיל ולפיו ניתן להגיש את פסק הדין לביצוע מיד לאחר שחלף המועד לפסק הדין, צריך לבקש מהשופט במהלך הדיון לפינוי מייד. סעיף 6 ג 1 ראשי זוכה להגיש בקשה תוך 15 ימים. אם ניתן היום למשל ב6.1.16, צריך לבדוק האם במעמד הצדדים ואם כתוב מועד ואם לא האם זה

פסקי דין מהימים האחרונים- רשום לאלתר בפסיקתה, לאלתר, בפסיקתה הזאת יש גם הוצאות. מכיוון שיש הוצאות ניתן להמתין 30 ימים ואז לפתוח ביחד פינוי ונזקים ויש אופציה ינוספת לפתוח שני תיקים האחד לפי ציוי תוך 30 יום והשני מייד. כי זה לאלתר.

דוגמא נוספת- פסק דין קלאסי בו אין קביעה לגבי מועד ולא לאלתר, פשוט השבת חזקה. לא כתוב תו כמה זמן ולא מתי יבוצע הפינוי ולכן את פסק הדין הזה ניתן להגיש לביצוע בתוך 15 יום. דוגמה מעניינת מלפני כמה ימים, בפסק הדין הזה נכתב שפסק דין זה ניתן לאכיפה בהוצאה לפועל ללא צורך בהתראה נוספת כלומר ללא צורך בהודעת פינוי בכל.

בעבר הייתה אזהרה בנפרד והודעת פינוי בנפרד בעקבות התיקון זה אוחד.

אז מה עושה הרשם במקרה כזה? מה יעשה הרשם? האם צריך לבקש התרעה או לבצע? הפסיקה בנושא היא שהרשם יבצע כלשונו את פסק הדין. ניתן להניח שאם ככה נקבע בפסק הדין אז כנראה שיש לכך סיבה.

לאחר מתן פסק הדין מהו הצעד בהבא?

לא כולם היו כבר בהליכי פינוי זה יחסית חריג בנוף. תיקי פינוי בתל אביב בשנה נפתחו 6,000 תיקי פינוי אבל זה גם פינוי רגיל, ולא רק מושכר. המסמכים שצריכים להגיש הם טופס 209, בקשה לביצוע פסק דין, העתק מהטופס מאושר על ידי בית המשפט, אישור המצאה של פסק הדין, יפוי כוח לעורך הדין, כתובת החייב צריכה להיות תואמת לכתובת הפינוי.

כשמגישים את הבקשה חשוב לוודא שהכתובת של החייב תהיה תואמת לכתובת שיש בפסק הדין, אם למשל יש לנו כתובת של בית עסק.

האגרה היא 200 ₪ ובמדור פתיחת תיקים מקבלים את ההנחיות הללו- מסירת אזהרה במסירה אישית על ידי בא כוח הזוכה, עליו למסור את המועדים בהם יבוצע הפינוי, למה זה חשוב? כי מרבית התיקים החייבים מתפנים בעצמם, הם מקבלים אזהרה ומתנערים האזהרה גורמת להם לפעול בהסכמה.

אם מסיבה כלשהי לא בוצע הפינוי בטווח שהיה בחלטה ניתן לדחות אבל לא ליום המחרת, עותק אחד לחייב שצריך את העותק שם נכתב מתי מפנים אותו מהבית והשני לזוכה, הזוכה חוזר איתו להוצאה לפועל ומגיש את הטופס עם הודעה כך שניתן לבצע פינוי.

איך נראית ההודעה- סעיף 7 (א2) באזהרה כתוב שהתקופה היא 20 יום מהיו ה-21 ניתן לפנות את המושכר,

יש 15 ימים עד שניתן לפתוח אלא אם נקבע מועד, לאחר מכן יש 20 יום לחייב להתפנות מרצון, ורק מה-21 ניתן לפנות לפי הצו ולמנהל לשכת ההוצל"פ סמכות להכנס למקרקעין לפנותם ולמסור אותם למי שזכאי לכך.

אם החייב יוצא לבד הוא חייב לעדכן את לשכת הוצאה לפועל כדי להקטין הוצאות.

אופן המצאת האזהרה סעיף 7 ב 1 לחוק ההוצל"פ קובע שזה יהיה לפי תקנות סדר הדין האזרחי. מה קורה אם יש צד שלישי בנכס. סעיף 7ב' קובע לחייב ולצד שלישי.

אם נניח נוצרה לו זכות שכירות משנה הגיע בעצמו להסכם שכירות עם הזוכה תנו לו אפשרות להגיש בקשה לרשם. ממצאים את זה גם לצד שלישי וזה יכול להיות גם לבן של שוכר.

אם המקרקעין היו נעולים הגיע הקבלן למסור אזהרה והמקרקעין נעולים, במקרה זה או כשלרא היה ניתן להמציא את ההודעה, ידביק מנהל לשכת ההוצאה לפועל על פתח המקרקעין ויערוך דין וחשבון על פעולתו.

האזהרה הצבעונית היא היא תוצר של בקשה ומונפקת על ידי ההוצאה לפועל.

ברגע שרוצה להמציא לכתובת אחרת הוא יכול זוהי לא אזהרה יעודית ויכול לבקש להוציא את זה בעוד שלשו כתובות וזה צריך להגיע לבקשה לרשם. הרשם יאשר.

איך נראית הבקשה לפינוי, ואחרי המצאת האזהרה צריך להגיש לרשם בהתאם לחוק, וזה נראה כך- טופס 988 בתחתית כתוב מבוקש על פינוי המושכר ברחוב .. וכו.. על פי התיקון ותאריכים וכו..

הבקשה לפינוי מוגשת לאחר שנפתח תיק ונמסרה הודעה (אזהרה) צריך החלטה של רשם שיאשר שההודעה נמסרה הרשם צריך לבדוק שאכן נמסרה הודעת הפינוי שהחתימה בסדר וכו..

סעיף 64 מדבר על אישור ביצוע הפינוי על ידי רשם. הזוכה צריך להפקיד גם סכום של 4562 ₪, בלי זה לא יבוא קבלן ולא יבוא שוטר..

מה קורה אם המקרקעין נעולים בפינוי- נעלו במנעולים ואטימה וכו.. אם הם נעולים רשאי המנהל לפתחם או להורות לפתחם ובתנאי שבעת פתיחתם יהיה נוכח עד אחד לפחות. מה קורה אם הנכס סגור? האם צריך לחכות לחייב או לבצע את הפינוי.

מה קורה כאשר יש מיטלטלין במקרקעין- ימסור אותם מנהל לשכת הוצאה לפועל לאחסון ולמכירה בהתחשב בנסיבות על פי צו ולגבי מכירה צריך לקבל החלטה של רשם הוצאה לפועל.

כל דבר שקרה בפינוי צריך להיות חלק מדין וחשבון של הקבלן.

בקשה לעיכוב הליכי פינוי- למבקש ולאשתו תינוקת ופעוט בן שנתיים, הגישו בקשה מבעוד מועד לדחות את הליך הפינוי בחודש ומבקש רק שהזוכה ימתין עד לחודש ינואר. פנה לזוכה והוא לא הסכים.

הרשם במקרה זה יעביר לתגובת הזוכה בכפוף להפקדת ערובה של הוצאות הפינוי, כל נושא ההוצאות של השכירות לא בסמכות הרשם.

טענות צד שלישי צריך לתת לו אפשרות להגיש בקשה, אם הוא הוכיח להנחת דעתו של רשם הוצאה לפועל שיש לו זכות שם.. רשאי הרשם להשהות את הפינוי כלפיו כל עוד לא הושלם לתקופה שיקבע. כדי לאפשר לו לפנות לבית המשפט לקבל צו עיכוב מבית המשפט שנתן את פסק הדין. מבקש שלא יחול עליו. הרשם רשאי להתנות את ההשעיה במתן ערובה להנחת דעתו על ידי צד שלישי.

חייב שחזר לאחר הפינוי- תפס שלא כדין את המקרקעין, יחזור מנהל לשכת הוצאה לפועל לפי בקשת הזוכה, צריכים לבקש את בקשת הרשם. ויפנה המקרקעין לשם ביצוע פסק הדין.

איזה התנגדות להגיש במקרה שלקוח מגיע והוא קיבל צו פינוי ואזהרה ויש לו 20 יום ולטענתו הוא למשל לא קיבל זימון לבית המשפט, או טענה אחרת..

שאלה- מתייחסים כל הזמן לזוכה, מה קורה אם מגיע חייב עם אזהרה + הודעת פינוי ומבקש יעוץ משפטי, מה הדרך לתקוף את זה.