

א. טופס חוזה מכר דירה

חוזה מכר

שנערך ונחתם בעיר _____ ביום _____ לחודש _____ בשנת _____.

בין

1. _____ מ. ז. _____
2. _____ מ. ז. _____

(להלן: "המוכרים")

לבין

1. _____ מ. ז. _____
2. _____ מ. ז. _____

(להלן: "הקונים")

מבוא

הואיל

והמוכרים מצהירים כי הינם הבעלים הבלעדיים⁴²⁷ ובעלי החזקה הבלעדית בדירה, בת _____ חדרים, אשר מספרה _____ בקומה _____ בבנין

427 במקרה של חכירה יש להוסיף כאן: "של זכות החכירה לדורות", ואם הקרקע מהוונת: "של זכות החכירה לדורות המהוונת".

כתר אי' תשנ"ו

ברחוב _____ בשכונת _____ בעיר _____, הידועה כחלקה
בגוש _____⁴²⁸
(להלן: "הדירה");

והואיל

והמוכרים מצהירים כי הדירה וזכויותיהם בה נקיות מכל שעבוד ו/או עיקול ו/או צו
הריסה ו/או חוב ו/או התחייבות ו/או זכות צד ג' כלשהי (להלן: "התחייבות צד ג'"),
למעט משכנתא לטובת בנק _____ בעבור הלוואה מספר
שערכה הנוכחי כ- _____ (במלים: _____) שקלים חדשים;

והואיל

והמוכרים מעוניינים למכור ולהעביר לקונים את מלא זכויותיהם בדירה, והקונים
מעוניינים לקנות ולקבל את הנ"ל מהמוכרים, הכל בתמורה, במועדים ובתנאים
האמורים להלן בחוזה זה;

לכן הוסכם והותנה כדלהלן:

428 במקרה שהדירה רשומה בחברה משכנת, יש לשנות בהתאם: הזכויות בדירה רשומות
ב- _____ בתיק מס' _____.

פרק א'

1. המבוא לחוזה זה על ההצהרות שבו מחייב את הצדדים והוא חלק בלתי נפרד מן החוזה.
2. המוכרים מתחייבים בזה למכור ולהעביר לקונים את הדירה ומלא זכויותיהם בה; הקונים מתחייבים בזה לקנות ולקבל מהמוכרים את הנ"ל; הכל בתמורה, במועדים ובתנאים האמורים להלן.
3. תמורת מלא הזכויות בדירה מתחייבים הקונים לשלם למוכרים סך השווה ל _____ דולר ארה"ב, במועדים ובתנאים המפורטים לקמן:
 - (א). במעמד חתימת החוזה משולם סך השווה ל _____ דולר ארה"ב⁴³⁰;
 - חתימת המוכרים על החוזה מהווה גם הודאה בקבלת שיק משורטט על סכום זה.
 - (ב). ביום _____ ישולם סך השווה ל _____ דולר ארה"ב.
 - (ג). סך השווה ל _____, דולר ארה"ב ישולם מיד לאחר שהקונים יקבלו את המשכנתא לאחר נישואיהם.
 - (ד). ביום _____ ישולם סך השווה ל _____ דולר ארה"ב, כנגד מסירת החזקה בדירה לרשות הקונים וכנגד העברת הזכויות בדירה על שם הקונים ב _____ כשהזכויות נקיות מכל זכות צד ג' מכל מין וסוג. אם לא יועברו הזכויות כאמור – ישאירו הקונים בידיהם סך השווה ל _____ דולר ארה"ב עד להעברת הזכויות בפועל.
 - (ה). כל הסכומים ישולמו בשקלים, לפי שערו היציג של דולר ארה"ב הידוע בעת ביצועו בפועל של כל תשלום ותשלום. הוראה זו תחול גם על כל סכום אחר הנקוב בחוזה זה בדולרים.
4. החזקה בדירה תימסר לקונים, כשהדירה נקיה מכל אדם וחפץ ומכל זכות צד ג', לא יאוחר מיום _____, וזאת כנגד התשלום הנקוב בסעיף 3 (ד) לעיל. בעת מסירת החזקה, הדירה תהיה במצב כמו שהיא בעת חתימת חוזה זה פרט לבלאי הנובע משימוש זהיר וסביר.

430 לפי האמור לעיל פרק רביעי סעיף ד', וכן בנספח ב', ניתן לקבוע גם מחיר בשקלים, בהצמדה למדד המחירים לצרכן. אלא שכאמור שם, ישנה מחלוקת בנושא זה בין רבני זמננו, ואנו משתדלים לנסח את החוזה כך שיהא תקף ותקין לכל הדעות.

5. (א). הקונים מתחייבים את כל התחייבויותיהם ביחד ולחוד, כך שהם ערבים זה לזה; ממני שירצו המוכרים יגבו תחילה את המחיר כולו, בלא צורך לתבוע את חברו⁴³¹. אף המוכרים מתחייבים את כל התחייבויותיהם ביחד ולחוד, כך שהם ערבים זה לזה; וממני שירצו הקונים יגבו תחילה את חיובי המוכרים כולם, בלא צורך לתבוע את חברו.

(ב). אין בסעיף זה כדי לפגוע בהוראות חוק הערבות, תשכ"ז-1967.

6. הבעלות על הממכר וזכות השימוש בו יעברו לידי הקונים רק בסיום הביצוע בפועל של תשלומי מחיר הדירה.

7. (א). בכפוף למילוי התחייבויות הקונים על פי חוזה זה, הזכויות בדירה ירשמו על שם הקונים ב_____, כשהן נקיות מכל זכות צד ג', וזאת לא יאוחר מיום _____.

(ב). הצדדים מתחייבים זה כלפי זה להתייצב בכל מקום שיידרשו, לאחר תיאום סביר מראש, ולהמציא ו/או לחתום על כל מסמך, טופס או הצהרה שיהיה נחוץ או מועיל לשם המטרה האמורה בס"ק א'.

(ג). המוכרים מצהירים כי ידוע להם שהקונים עומדים לממן חלק מהתמורה בעזרת הלוואה שיקבלו מהבנק. המוכרים מתחייבים להמציא כל מסמך הדרוש כדי לאפשר לקונים לקבל את הלוואה.

8. המוכרים מתחייבים לפרוע לבנק _____ את הלוואה מס' _____ האמורה לעיל בפרק המבוא, ולהביא להסרת המשכנתא מעל הדירה, עד לתאריך _____.

9. (א). מס שבח מקרקעין, אם יחול, יחול על המוכרים; הם מתחייבים לשלמו⁴³².
(ב). מס רכישה יחול על הקונים; הם מתחייבים לשלמו.

(ג). כל המיסים ותשלומי החובה, ממשלתיים, עירוניים, נציגות הבית ואחרים, וכן חובות לחברת החשמל או חשבונות מים, החלים על הדירה, בעליה או

431 ראה שו"ע חו"מ סימן ע"ז סעיף א' – שאם לא נקבע כך בפירוש בחוזה, אין בעל החוב יכול לתבוע כל החוב מאחד מהם, כשיש לשני נכסים (על עמדת ההלכה בנושא זה ראה סקירתו של א' גולאק, **יסודי המשפט העברי** חלק ב', סעיף ל"ה עמ' 85, וסעיף מ"א עמ' 95). בנוגע ללשון – "ממני שירצה יפרע תחילה" – ראה שם סימן קכ"ט סעיף י"ד, ושי"ך שם סקל"א.

432 במקרה של חכירה נוהגים להוסיף ולכתוב כי על המוכרים לשלם את דמי ההסכמה, אם יחולו, ועל הקונים (בס"ק ב') – לשלם את דמי ההיוון, אם יחפצו בכך, לאחר ניכוי דמי הסכמה.

מחזיקיה עד למסירת הדירה לקונים, יחולו על המוכרים והם מתחייבים לשלם⁴³³; מאותו מועד ואילך – על הקונים, והם מתחייבים לשלם.

(ד). בעת מסירת החזקה בדירה יקראו הצדדים את הרישום במוני החשמל והמים, כדי לקבוע את שיעור הנשיאה של כל צד בתשלומים האמורים בס"ק ג'.

(ה). בסמוך לאחר מסירת החזקה בדירה לידי הקונים, המוכרים יעשו את כל הנדרש מצידם על מנת שהקונים יירשמו כמנוי בחברת החשמל, הגז ובעיריה. הקונים יפקידו כל פקדון שנדרש במקומות אלה ואילו המוכרים יקבלו בחזרה כל פקדון שהם בזמנם הפקידו.

10. (א). פרע צד תשלום החל על משנהו, הרי הצד השני חייב להחזיר ולשלם לו את התשלום במועד בו היה חייב לשלמו לולא פרעו הצד השני; עבר מועד זה – חייב הוא לשלמו מיד עם דרישה ראשונה⁴³⁴.

433 מגמת הסעיף היא להסיר ספק בלבד. חוזה שלא מצויין בו מי ישלם את המיסים, אינו נפסל עקב זאת משום חוסר מסוימות או חוסר גמירות דעת. ראה ע"א 235/75 קאדרי נגד מסדר האחיות, פ"ד ל (1) עמ' 800.

434 לכאורה, אין צורך חיוני בתנאי זה, שהרי גם בלעדיו יכול הצד שפרע את החוב לתבוע החזר מן הצד השני. זאת, על יסוד הדין הקובע, כי בכל מקרה בו נהנה אדם על חשבון חברו ("זה נהנה וזה חסר"), חייב הוא לשלם את הנאתו (ראה שו"ע חו"מ סימן שע"ה). זה גם המצב המשפטי לפי דינייה של מדינת ישראל (חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979). ניתן היה לטעון כי בהלכה קיים צורך בסעיף מעין זה, שכן בלעדיו אין כאן אלא פורע חובו של חברו שלא על פי בקשתו. במקרה זה, על פי רוב הפוסקים, אין חברו חייב לשלם לו (משום טענת "מפייס הייתי את בעל חובי והיה מוחל לי" וטענות דומות; ראה טושו"ע חו"מ סימן קכ"ח). משום כך יש צורך בסעיף הקובע מפורשות חיוב לשלם לצד שפרע חוב שלא היה חייב בו. אמנם, נראה כי במקרה שלנו, גם בלא התנאה מפורשת בסעיף, דינו של צד הפורע כדין "יורד ברשות" (שלגביו לא נאמר הפטור הני"ל). מקורו של הדין, הקובע שהפורע חובו של חברו "הניח מעותיו על קרן הצבי", ואינו זכאי לקבל החזר, הוא, כנראה, מצד העובדה שהורע כחו, כיוון שפעל שלא ברשות. ראה מהרי"ט ח"א סימן קכ"ד (הובא בפד"ר כרך ב' עמ' 167), הקובע כך: "אותו הטעם שאמר בירושלמי – 'מפייס הוינא ליה' – אינה טענה עיקרית, אלא שזה עונשו של עושה שלא ברשות, שתהא ידו על התחונה; דמי אמר לו שיפרע... עילה מצאו שלא לחייבו בזה, מפני שעשה שלא ברשות".

זהו, כנראה, לב לבו של הדין המיוחד הזה.

לפי זה, במקרה שלנו, כאשר (בדרך כלל) צדדים לחוזה פורעים חוב חברים בגלל צורך אמיתי ומוצדק, ולא בהתנדבות בעלמא (לדוגמא: שכיח הוא הדבר, שהקונה משלם למינהל המקרקעין את דמי ההסכמה, שהמוכר הוא החייב בהם, משום שהוא – הקונה – זקוק לדבר בדחופות, כדי לזרז את העברת הדירה על שמו לשם סידור ענייני המשכנתא וכדומה), מגיע לו החזר (וראה בפד"ר שם, פסיקה דומה לגבי אם שהוציאה הוצאות לפרנסת בנה, ותובעת מן האב את החזר ההוצאות).

אולם מציינו דיינים רבים המחילים למעשה את דין "הניח מעותיו על קרן הצבי" וטענת "מפייס הוינא ליה", תוך התעלמות מדבריו של מהרי"ט (ראה, למשל, את דברי הרב מ' אלחזד, **תחומין** ו' עמ' 227). מסיבה זו יש צורך בהתנאה מפורשת בחוזה.

(ב). הסכום ששולם יהיה צמוד לשער היציג של דולר ארה"ב, מרגע ששולם עד לרגע הפרעון.

11. (א). הקונים מצהירים כי ראו את הדירה, בדקה בדיקת קונים ומצאוה מתאימה למטרותיהם, והינם מוותרים על כל טענה בדבר אי התאמה ו/או פגם גלויים.

(ב). המוכרים מצהירים כי לא ידוע להם על שום מום נסתר בדירה.

(ג). שני הצדדים מצהירים שמחירן של דירות מסוג זה באיזור זה ידוע להם, ואין להם כל טענה בדבר הטעיה בנושא זה.

12. (א). מוסכם על הצדדים, כי הצהרות המוכרים אשר לעיל בפרק המבוא הן תנאים יסודיים בחוזה, ופגם יסודי בנכונותן ייחשב להפרה יסודית של החוזה. לפיכך הסכימו, כי אם⁴³⁵ יתברר שבהצהרות קיים פגם כזה, אשר אדם סביר, אילו ידע עליו מראש, היה נמנע מחמתו מלהתקשר בחוזה, אזי המוכרים מתחייבים לשלם לקונים פיצויים בשל הפרת חוזה, ובנוסף לכך, רשאים הקונים להודיע למוכרים, בתוך זמן סביר מרגע שיוודע להם הדבר, כי הם מבטלים את החוזה. אם יודיעו כאמור, הרי המכירה בטלה⁴³⁶, בלא שתבטל זכותם לפיצויים.

אין בס"ק זה כדי לפגוע בכלליות האמור לקמן בסעיף 16, ולא בזכות הקונים לכל סעד או תרופה אחרת.

(ב). מוסכם על הצדדים כי הפרת תנאי מתנאי חוזה זה, הקשור בתשלום התמורה, כולה או חלקה, במועדים הנקובים לעיל, וכן במועד מסירת החזקה לידי הקונים, ייחשבו להפרה יסודית של החוזה זה.

13. במעמד חתימת חוזה זה יחתמו המוכרים על יפוי כח בלתי חוזר לצורך ביצוע הוראות חוזה זה. המוכרים לא יוכלו לחזור בהם ולא יודיעו על ביטול יפוי הכת. יפוי הכח יופקד בידי הנאמנות של עורך הדין _____ מרחוב _____

435 הסעיף מנוסח לפי דיני התנאים שבהלכה – התנאי קודם למעשה.

436 חשיבותו של סעיף זה תובן לאור הדין הקובע כי אם לא הותנה כן בשטר, ו**נשתמש** הקונה בקרקע קודם שיצאו עליה "עסיקין" (בעלי דין הטוענים שהקרקע שלהם והמוכר גולה מהם), **אינו** יכול עוד לבטל את הקניה (רמב"ם הלכות מכירה פרק י"ט סעיף ב'; ראה עוד שם פרק ט"ו הלכה ג' ואילך). אמנם, סעיף 1 לחוזה מסדיר את הנושא (וגם בלא התניה מפורשת, במקרים רבים ניתן יהא לטעון לטובת הקונה המרומה על יסוד כללי אומד הדעת), אלא שהוספנו גם את הסעיף הזה כדי להסיר ספק בהבנת כוונת הצדדים בנושא חיוני ומרכזי זה.

חוזים על פי דיני התורה

ב _____, אשר יהיה רשאי לעשות בו שימוש רק לאחר שהתמורה שולמה למוכרים או הופקדה לטובתם.

14. מוסכם על הצדדים, כי הודעה שנשלחה מצד אחד למשנהו בדאר רשום, רואים אותה כאילו נתקבלה בתום שלושה ימים מתאריך מסירתה, אלא אם יוכח ההיפך.

כתובת הקונים לענין זה: _____

כתובת המוכרים לענין זה: _____

15. (א). צד שיפר את החוזה הפרה יסודית, מתחייב לשלם לרעהו כפיצוי מוסכם מראש וללא צורך בהוכחת נזק, סך השווה ל_____ דולר ארה"ב.

(ב). אם יפגרו המוכרים במסירת החזקה בדירה לקונים, מתחייבים הם לשלם לקונים כפיצוי מוסכם מראש וללא צורך בהוכחת נזק סך _____ דולר ארה"ב עבור כל יום של פיגור, עד לביטול החוזה ע"י הקונים. כל זאת בנוסף לתשלום האמור לעיל ס"ק א'.

(ג). הצדדים מצהירים, כי שיעורי הפיצויים המוסכמים שנקבעו בסעיף זה נקבעו בהתחשב בנזק שניתן לראותו מראש בעת כריתת חוזה זה כתוצאה מסתברת של ההפרה.

(ד). סעיף זה אין בו כדי לגרוע מזכותו של הנפגע מהפרת חוזה לפיצויים בשיעור גבוה יותר מהאמור, או לכל סעד או תרופה אחרים⁴³⁹.

439 לאמיתו של דבר, קביעה זו מובנת מאליה – הן לפי החוק (ראה: חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, סעיף 2; סעיף 15 (ב) לאותו חוק; ג' שלו, **דיני חוזים** עמ' 577; שם, עמ' 589) והן, להבדיל, לפי ההלכה (ראה למשל שו"ע חו"מ סימן י"ב סעיף ט': "שנים שקיבלו פשרנים בקנין ובקנס חמישים, ואחר הפרה אמר אחד מבעלי דינים לא אקיים הפרה – אין בדבריו כלום"; ראה גם הגהת הרמ"א לשו"ע אה"ע סימן נ' סוף סעיף ו'). הצורך לפרט את הדבר נובע רק מן החשש להבנה מוטעית של כוונת הצדדים בחוזה.

פרק ב'

- 16. (א).** הצדדים מקבלים עליהם את החוקים הבאים⁴⁴⁰ של מדינת ישראל⁴⁴¹: חוק החוזים (חלק כללי), תשל"ג-1973; חוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970; חוק המכר, תשכ"ח-1968; חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973; חוק המקרקעין, תשכ"ט-1969; חוק עשיית עושר ולא במשפט, תשל"ט-1979; חוק הנאמנות, תשל"ט-1979; חוק השליחות, תשכ"ה-1965; חוק הערבות, תשכ"ז-1967; פקודת הפרשנות (נוסח חדש); חוק הפרשנות, התשמ"א-1981. הצדדים קיבלו על עצמם את כל החובות המוטלות עליהם ואת כל הזכויות העומדות להם לפי החוקים הנ"ל. הצדדים קיבלו עליהם את החוקים האמורים כמשמעותם לפי הפרשנות המחייבת על פי דיני מדינת ישראל. כל אחד מן הצדדים מתחייב לשלם לחברו כל חוב המוטל עליו לפי החוקים הנ"ל; ומקנה לחברו כל זכות העומדת לחברו לפי החוקים הנ"ל⁴⁴². הצדדים הסכימו, כי אם ייערך ביניהם דיון, בכל גוף שיפוטי או מעין שיפוטי, בין בבית דין של תורה ובין בערכאה אחרת – הדיון יהיה לפי החוקים הנ"ל בכפוף לפרשנותם הנ"ל. גם פירוש החוזה ייעשה בהתאם להוראות החוקים הללו.
- (ב).** סעיף קטן (א) אינו בא בשום פנים לגרוע מתוקפו של כל דין אחר של מדינת ישראל, ומזכותם של הצדדים לכל סעד או תרופה לפי דין כנ"ל.
- (ג).** בכל מקום בחוזה זה בו משתמשים הצדדים במונחים המופיעים בחוק

440 חלקו הראשון של החוזה, כלומר, מראשית החוזה עד כאן, ערוך בדרך כלל כמקובל, בלא שינויים מיוחדים. בעיקרו של דבר, רק מסעיף זה ואילך מתחילה התוספת המיוחדת המאפשרת את יישומו ואכיפתו של החוזה בבית דין הדן על פי ההלכה.

סעיף זה בא למנוע הבנה מוטעית, לפיה, משמעותה של התוספת כולת גם וויתור על זכויות הצדדים לסעדים המופיעים בחוק הישראלי ואינם מופיעים בהלכה (כגון, כנראה, אכיפה), **ולהמיר** זכות זו ב"קנס" האמור לקמן סעיפים 18-19 לחוזה.

441 הסעיף נועד לקבוע בין הצדדים נורמות ידועות מראש, ולחסוך בצורך לפרט באריכות פרטי דינים רבים, כגון התחייבות לפיצויים בגין מניעת רווח ובגין הציפייה למימוש החוזה, עילות ביטול הקיימות על פי החוק והתנאים בהם ניתן להפעילן, וכדומה.

הקבלה הספציפית של החוקים הרלוונטיים לחוזה פוטר את אותנו מהזקקות לשאלה ההלכתית האם יכולים הצדדים, בהסכמה הדדית, להחליף באופן גורף את כל מערכת הדינים החלה עליהם במערכת דיני מדינת ישראל.

442 משפט זה בא להבטיח את תקפות הסעיף: התחייבות כספית ישירה הינה תקפה, לפי ההלכה, לכל הדעות. כל שאר לשונות ההתחייבות והקבלה שבסעיף זה – אין בטחון מלא בתקפותן ההלכתית, בגלל בעיית "קניין דברים" (ראה לעיל, פרק ראשון). לשונות אלה לא נכתבו אלא לשם הבהרת כוונת הצדדים.

הישראלי, כוונתם במונחים אלה היא למשמעות הנודעת להם בדין הישראלי וכן כוונתם לקבל עליהם את פרטי הדינים שבדין הישראלי הקשורים למונחים אלה, אלא אם ניכרת כוונה אחרת.

17. (א). כוונת הצדדים בסעיפים 18-20 לקמן הינה להבטיח שניתן יהיה להיעזר בחוזה ולקבל באמצעותו סעדים גם בפני גוף שידון על פי דין תורה, אם ייערך דיון בין הצדדים בפניו; ומתוך חשש שמא הגוף הנ"ל יסבור, שעל פי דין תה"ק אין לבעל דין אפשרות לקבל את כל הסעדים על פי דיני מדינת ישראל.

ברם, למען הסר ספק ייאמר כאן במפורש, כי הצדדים גמרו בדעתם להתחייב משפטית בכל התחייבויותיהם האמורות לעיל פרק א', והוראות סעיפים 18-20 לקמן לא תגרענה כהוא זה מגמירות דעתם ושלמות כוונתם להתחייב כאמור. לפיכך לא תגרענה הוראות הסעיפים מאומה מתקפו החוזי של פרק א', לפי דיני מדינת ישראל לכל פרטיהם. הצדדים אינם מוותרים, בשום פנים, על כל זכות לכל סעד או תרופה שהיתה עומדת להם, על פי דיני מדינת ישראל, אילו לא נכתבו הוראות סעיפים 18-20 בחוזה.

יתר על כן: הוסכם והותנה בין הצדדים, כי אם וכאשר יוחלט ע"י גוף שידון בין הצדדים, כי התחייבויות הצדדים שבפרק א' דלעיל כולן תקפות, וניתן לאכפף ולהושיט בהתאם להן את הסעדים על פי דיני מדינת ישראל, הרי כל החיובים האמורים בסעיפים 18-19 מחולים⁴⁴³.

במלים אחרות, החוב האמור לקמן בסעיפים 18-19 אינו ניתן לגבייה אלא בפני גוף שלא ידון את הצדדים על פי דיני מדינת ישראל.

(ב). אין באמור בסעיף זה, ולא באמור בסעיפים 18-19 לקמן, כדי לגרוע מהאמור בסעיף 16 לעיל.

443 ההתניה מיוחסת למחילה ולביטול, ולא לעצם החוב, כדי שלא לעורר בעיית אסמכתא. ראה גם לקמן הערה 448.

18. (א). המוכרים⁴⁴⁴ מתחייבים⁴⁴⁵ ליתן לקונים סך השווה ל _____ דולר

444 סעיף זה, והסעיף שלאחריו, נועדו לאבטח את תקפות החוזה כולו. ישנן בהלכה שיטות, לפיהן התחייבות להתנהגות – כמו למכור או לקנות וכדומה – אינן אכיפות; לעומת זאת, התחייבות כספית הינה תקפה ואכיפה לכל הדעות. התחייבות כספית, המותנית בהפרת החוזה (או כזו שאינה מותנית, אבל מחילתה מותנית בקיום החוזה; ראה לקמן הערה 448), משיגה בעקיפין את המטרה של אכיפת החוזה, שהרי כל צד יהא אנוס להיענות לדרישת הצד השני לקיים את החוזה, שאם לא כן – יתבענו זה על הסכום המותנה בו התחייב (ראה לעיל, פרק ראשון, סעיף ב', סמוך לציון 69 ואילך). מובן, כי ציפיית הצדדים היא, שהחוזה יבוצע, ואז לא ייגבה החוב האמור כאן כלל.

גודלו של הסכום משתנה בהתאם לשווי העיסקא. העיקרון הוא שגודל הסכום צריך להיות כזה, שירתיע מפני הפרה.

כאן המקום להדגיש, כי רק ההתחייבויות להתנהגות – למכור, לחתום על מסמכים וכד' – בעייתיות מבחינת ההלכה. לעומת זאת, התחייבות כספית לפיצויים בשל הפרת חוזה הינה תקפה. נראה, שהתחייבות הפיצויים תקפה גם מבחינת דיני ה"אסמכתא", חרף היות התחייבות זו מותנית והצדדים מקווים שלא תבוא לידי ביצוע. הדבר דומה להתחייבות "אם אוביר ולא אעביד – אשלם במיטבא", שהיא תקפה (משנה ב"שמ ק"ד ע"א). נוסף לכך יש להזכיר כאן את הכלל שקבע החת"ס בתשובותיו, חו"מ סימן ס"ו, וזו לשונו:

"דבאסמכתא מהני מנהג העולם... דכל טעמא דלא קני – משום דלא סמכא דעתיה, ומכיון שנהגו – שפיר סמכא דעתיה וקני".

נוסף לכך, העובדה שמקורו של החיוב **בחוק**, נותנת לו צביון רציני ומוחלט, ומקלה על בעיית האסמכתא. ראה דברי הרמ"א בהגהתו לשו"ע חו"מ סימן ר"ז סוף סעיף ט"ו, ששטר העשוי במשפטי עכו"ם קנה אפילו באסמכתא, משום "דינא דמלכותא". אמנם, ראה חזו"א חו"מ ליקוטים סימן ט"ז סק"א, שכתב בזו הלשון:

"אע"ג דמהני מדינא דמלכותא, מכל מקום, כיוון שהוא דין בין ישראל לחברו, אין כאן דינא דמלכותא; ואין לומר: כיוון דמהני מדינא דמלכותא, אין דעתו לאסמכתא אלא לקנין גמור. דלא שמענו דמשום דמצי למזכי בדינא דמלכותא תבטל אסמכתא; ואין סברא בזה, כיוון שאינו רשאי לדון בערכאות. ואם אתה אומר כן – בטלה אסמכתא, דלעולם בדיניהם אסמכתא קניא".

ראה גם פד"ר י"ד עמ' 33, שם צוטטו דבריו של החזו"א מתוך הסכמה. נוסף לכך, גם ההודאה, האמורה בסעיף 28 (א) לחוזה, שהשטר נעשה בצורה שאין בה אסמכתא, כחה יפה; ראה בהערה 475.

אשר לבעיית "דבר שאינו קצוב" (המתעוררת כאן משום שהנוק שתגרום הפרת החוזה אינו ידוע מראש, ותלוי הוא בגורמים משתנים – מחירי הדירות בעת ההפרה וכד') – נראה שגם בעיה זו אינה צריכה לגרום טרדות רבות. עיין לעיל נספח ב', חלק שני, סעיף א', סמוך לציון 408 ואילך. כפי שנאמר שם, רוב רובם של הפוסקים סבורים שאין מניעה להתחייב בדבר שאינו קצוב, ורק חלק קטן מן הפוסקים (ובכללם הרמב"ם) סבורים כי התחייבות על "דבר שאינו קצוב" אינה תקפה. כפי שצויין שם, רוב רובם של הדיינים סבור שאין הנתבע יכול להסתמך על שיטת הרמב"ם בענין; ורק מיעוט קטן של הדיינים פוסק אחרת. מכל מקום, לאבטחה, באה גם ההתחייבות הבלתי מותנית שבסעיפים 18 ו-19, שהיא ודאי נקייה מכל בעייה של אסמכתא וגם מבעיית "דבר שאינו קצוב".

445 לדעתו של פרופ' ב' ליפשיץ (כפי ששמענוהו מפיו), הניסוח הנכון הוא "חייבים ליתן"; "מתחייבים" הינה, לדעתו, לשון עתידית, והיא נתפסת בבעיית "קניין דברים" (על בעיה זו ראה לעיל פרק ראשון). אולם בשו"ע חו"מ סימן ס' סעיף ו' וסמ"ע שם סק"ח כתוב, שהלשון "מתחייב" מועילה. הלשון "חייבים" מעוררת, אולי, בעיות מסוג אחר, משום שהיא עשויה להתפס כהודאה; על הבעיות המיוחדות המעוררות בהודאה פיקטיבית ראה לעיל הערה 100.

ארה"ב⁴⁴⁶. הם מודים, כי התחייבות זו מוחלטת היא⁴⁴⁷, אינה מותנית בתנאי כלשהו⁴⁴⁸ ונעשתה בפני עצמה⁴⁴⁹ בקנין היותר מועיל, בכלי הכשר לקנות בו, בב"ד חשוב, בגלוי, וגם באופן היותר מועיל, כתיקון חכמים.

(ב). על אף האמור בס"ק א' לעיל, אם התנהגותם של המוכרים, ובנסיבות מתאימות לכך – יורשיהם אחריהם או חליפיהם, תהיה בהתאם להוראות פרק א' דלעיל, עד כמה שנדרש מהם לפי דיני מדינת ישראל; או שהתנהגותם של המוכרים תהיה קרובה להתנהגות הנ"ל, כך שאין בינה ובין ההתנהגות הנ"ל אלא הבדלים של מה בכך; או שמכל סיבה אחרת לא תהיה לקונים עילת תביעה, על פי דיני מדינת ישראל, לאכיפת החוזה או

446 במקום ההתחייבות האמורה כאן, ניתן היה לנסח הודאה בקיומו של חוב הקיים, כביכול, משכבר. לגבי אפשרות זו ראה לעיל הערה 100.

447 ניסוח ההתחייבות כהתחייבות עצמאית ובלתי תלויה בהפרת החוזה מעוררת לכאורה שאלה בקשר לסמכות בית המשפט להפחית פיצויים מוסכמים מראש שנקבעו בסכום מופרז. על בעיה זו ראה לעיל הערה 72א.

448 את התנאי בחרנו להציב בס"ק הבא, העוסק במחילה, ולא בעצם ההתחייבות; זאת, כדי למנוע חשש "אסמכתא". במחילה מעכשיו אין חשש "אסמכתא" (ראה לעיל פרק שלישי סעיף ד, הערה 152).

הרמ"א בסימן ר"ז סעיף ט"ז כתב כהאי לישנא:

"יש מקומות שנהגו לכתוב שני שטרי חובות גמורים, ונותנין שניהן לשליש, ואיזה צד שיעבור יתן (השליש) שני השטרות לשכנגדו".

היתרון בדרך זו הוא, שאז חסומה לחלוטין הדרך בפני טענת אסמכתא, כי אין המתחייב יכול להראות שההתחייבות שנתן היתה מותנית (ראה סמ"ע סקמ"ה; נה"מ חידושים סק"ג). ברם, שיטה זו גורמת סירבול וחוסר נוחות מסוים; ואם אין השליש אמין לחלוטין, יש בה אף סיכון. נוסף לכך, הנוהגים בשיטה האמורה יצטרכו "לשמור שוברם מן העכברים" כל ימיהם (אף שלאחר ששילמו יכולים הם לדרוש את השטר שלהם מן הצד השני, כמבואר בשו"ע חו"מ סימן נ"ז סעיף א', וסימן ס"א סעיף י"ב, וסמ"ע שם סקכ"ב וסקכ"ה – אבל הצד השני יוכל לטעון שהשטר אבד וכדומה).

לכן, קל יותר לכתוב הכל בשטר אחד, ולצרף הודאה מפורשת, כי התחייבות זו אינה מותנית. נראה, שהמתחייב לא יוכל לטעון, אחרי הודאה כזו, שההתחייבות היתה מותנית, ואסמכתא היא (נוסף לכך, גם בסוף החוזה ישנה הודאה כללית, שכל מה שנכתב בחוזה נעשה באופן שאין בו משום אסמכתא, וגם זה מונע את הבעיה האמורה).

449 מלים אלה נועדו למנוע בטלות של ההתחייבויות הכספיות, במקרה שיימצא שפרט זה או אחר בחוזה הינו מסוג הדברים שהקנין אינו תקף לגביהם. לפי סברה מסוימת, עיסקא שבטלה מקצתה בטלה כולה (לפי דעת הסוברים כן, זו היא משמעותה של בעיית "קני את וחמור" הנידונה במסכת בבא בתרא קמ"ג ע"א ובמסכת קידושין נ"א ע"א). לכן, הקנין האמור לקמן סעיף 27, החל על כל סעיפי החוזה, אינו ומספיק כדי להוציא מידי כל ספק. הבעיה נפתרת כאן בדרך של הודאה על עשיית קנין נוסף לחוד.

לפיצויים⁴⁵⁰; או שהקונים יקבלו את הסעדים המגיעים להם, על פי דיני מדינת ישראל, בהתאם להוראות פרק א' דלעיל – אזי הקונים מוחלים את החוב האמור בס"ק א' לעיל.

19. (א). הקונים מתחייבים ליתן למוכרים סך השווה ל _____ דולר ארה"ב. הם מודים, כי התחייבות זו מוחלטת היא, אינה מותנית בתנאי כלשהו ונעשתה בפני עצמה בקנין היותר מועיל, בכלי הכשר לקנות בו, בבי"ד חשוב, בגלוי, וגם באופן היותר מועיל, כתיקון חכמים.

(ב). על אף האמור בס"ק א' לעיל, אם התנהגותם של הקונים, ובנסיבות מתאימות לכך – יורשיהם אחריהם או חליפיהם, תהיה בהתאם להוראות פרק א' דלעיל, עד כמה שנדרש מהם לפי דיני מדינת ישראל; או שהתנהגותם של הקונים תהיה קרובה להתנהגות הנ"ל כך שאין בינה ובין ההתנהגות הנ"ל אלא הבדלים של מה בכך; או שמכל סיבה אחרת לא תהיה למוכרים עילת תביעה, על פי דיני מדינת ישראל, לאכיפת החוזה או לפיצויים; או שהמוכרים יקבלו את הסעדים המגיעים להם, על פי דיני מדינת ישראל, בהתאם להוראות פרק א' דלעיל – אזי המוכרים מוחלים את החוב האמור בס"ק א' לעיל.

20. (א). ביטול החוזה כדון, על ידי מי שנפגע מהפרת חוזה, לא יפגע בזכותו של הנפגע לקבלת החוב האמור לעיל סעיפים 18 ו-19 או לפיצויים לפי דיני מדינת ישראל.

450 אריכות לשון זו באה להתמודד עם מקרה של **סיכול** (ראה סעיף 18 לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א-1970). נראה, שלמקרה של **ביטול** החוזה כדון ע"י המוכרים (לפי זכויותיהם על פי פרק ב' לחוק הנ"ל או לפי פרק ב' לחוק החוזים (חלק כללי) תשל"ג-1973, או ע"י בית המשפט (לפי סעיף 14 שם) אין צורך באריכות לשון זו, שכן ביטול כדון של חוזה הוא בכלל התנהגות על פי החוזה "ככל המוטל עליהם לפי דיני מדינת ישראל"; ועוד, שלא מסתבר שעל דעת כן נטל עליו את החוב. ראה לעיל פרק ראשון הערה 74, ובהקשר דומה הערה 82 שם. אפשר, שלמרות אריכות הניסוח כאן (ראה ההערה הקודמת), המתחייב ב"קנס" יהא חייב בו בכל מקרה של הפרת החוזה, ואפילו נגרמה זו כתוצאה מקשיים גדולים שנתקל בהם בבואו לקיים את החוזה, כגון, אם חלה ולא הספיק לפנות את הדירה במועד (שהרי "סיכול", על פי פרשנות בית המשפט העליון, אינו אלא "אות מתה"; בתי המשפט קבעו שאין הכרה ב"סיכול" אלא בהתקיים תנאים נדירים ובלתי מציאותיים. ראה ג' שלו, **דיני חוזים** עמ' 509). יתכן, שדינים אלה אינם תואמים את ה"קנס" דנן, שהוא סכום גדול ומרתיע. אולם ניתן לטעון, שהמפר באונס יהא פטור על פי דיני האונס שבהלכה, הקובעים, כי אומדים דעתו של אדם ועל פי זה מעריכים האם התכוון ליטול עליו חיובים בנסיבות קיצוניות או לא. ראה: גמרא גיטין דף ע"ג ע"א; הגהת הרמ"א לשו"ע אה"ע סימן נ' סעיף ו' ונו"כ שם; מל"מ, הלכות מכירה פ"יא הלכה י"ח; ערוה"ש חו"מ סימן ר"ז סקמ"ט; הגהת הרמ"א לשו"ע חו"מ סימן ק' סעיף א; שו"ע חו"מ סימן שכ"א סעיף א'; שו"ע חו"מ סימן ר"נ סעיף ב'; שם, סימן רמ"ו סעיף א'; שם, סימן ס"א סעיף ט"ז; שם, סימן ר"ז סעיף ד' בהגהת הרמ"א (רשימת מקורות חלקית). מכל מקום, אם רצונם בכך, יכולים צדדים להוסיף כאן תנאי מפורש שיקבע מחילת החיוב במקרה של הפרה שאירעה באונס.

- (ב).** מאידך גיסא, מוסכם על הצדדים, כי סילוק החיוב לפי סעיף 18 ו/או 19 אינו מבטל את העיסקא, אינו פוטר איש מן הצדדים מלמלא אחר חיוביו שבחוזה, אינו מתיר איחור כל שהוא בביצוע חיובים על פי החוזה, ואינו פוגע בזכות הנפגע לכל סעד או תרופה שהיא העומדים לו לפי דיני מדינת ישראל⁴⁵².
- 21. (א).** הוסכם בין הצדדים, כי כל החובות האמורים בחוזה זה ישולמו אך ורק באמצעות שיק משורטט או שיק בנקאי או כסף מזומן זולת התשלום האחרון שייעשה במזומן או בשיק בנקאי בלבד.
- (ב).** מוסכם על הצדדים, כי כל אחד מהם, אשר הצד השני חייב לו חוב לפי חוזה זה, נאמן כשני עדים על הצד השני ועל יורשיו ועל חליפיו, לטעון שהחוב טרם נפרע⁴⁵³, ובמקרה כזה, יפרע הצד החייב את חובו בלא חרם ובלא שבועה ובלא הדרת הראש ובלא שום טענה בעולם. כל זה אמור רק אם לא ישתכנע הגוף שידון בין הצדדים, שהחוב נפרע.
- (ג).** למען הסר ספק ייאמר כאן, שסעיף זה אינו בא לגרוע מסמכותו של גוף שידון בין הצדדים להטיל, כראות עיניו, שבועה או כל חיוב אחר, ככל שיראה לו לנחוץ.
- 22.** הצדדים קובעים ומודיעים בזאת, כי כל התנאים האמורים בחוזה, כולם תקפים, שרירים וקיימים, כתנאי שהתנה משה רבינו ע"ה עם בני גד ובני ראובן, וכתנאים העשויים כתיקון חכמים⁴⁵⁴.
- 23.** הצדדים מסכימים ומקבלים עליהם זה כלפי זה, כי לא ישמיטו בשביעית שום חוב הקשור לחוזה זה בדרך כלשהי.
- 24. (א).** כדי להיזהר מאיסור ריבית, הסכימו הצדדים על ההסדר הבא⁴⁵⁵. הצדדים מקנים איש לרעהו קנין פירות בחלק בנכסיהם ובעסקיהם המניבים רווח. גודלו של החלק הוא כזה, שהרווח הצפוי ממנו הוא _____ דולר

452 משום חשיבות העניין נכפלו כאן דברים האמורים לעיל סעיף 17.

453 הסעיף נועד למנוע טענת "פרעתי" (לפי ההלכה ניתן לטעון טענה זו במקרים רבים, אפילו הוכח קיומו של החוב).

454 הסעיף נועד למנוע את הצורך ב"תנאי כפול", למשל בסעיף 12 לעיל.

455 זה הוא ההסדר הידוע בהלכה בשם "היתר עיסקא". הסדר זה נועד להתגבר על חשש איסור ריבית בחלקים מסוימים של החוזה.

אמנם, בחוזה זה, על פניו, אין בעיות חריפות של ריבית, אולם יש בו חלקים שעלולים להיראות בעייתיים בעיני פוסקים מסוימים. למשל, ההצמדה של המחיר לדולר.

איסור הריבית, בנוסף לחומרתו הדתית, מהווה גם בעיה הקשורה לתקפות החוזה, שכן לפי ההלכה התחייבות לשלם ריבית אינה תקפה.

ארה"ב⁴⁵⁶ בכל חודש.^{456א} צד שלא ירוויח, משום שינהג בעסקיו ברשלנות, מתחייב לשלם בכל זאת את הסכום הנ"ל.

(ב). אם יטען צד מן הצדדים, שלמרות שקידתו הראויה, עסקיו לא הניבו רווח בגודל הנ"ל – לא יהא נאמן על כך, אלא אם ידווח בכל ערב ראש חודש לצד השני דיווח מפורט בכתב ובחתימת רואה חשבון מוסמך על מצב כל עסקיו, וגם אחרי מילוי תנאי זה לא יהא נאמן בטענתו הנ"ל אלא בשבועה חמורה בבית הדין הרבני הגדול במעמד עשרה מישראל⁴⁵⁷. אם לא ישבע כאמור בתוך שבועיים מסיום כל חודש, לא יהא נאמן עוד להישבע על מצב רווחיו באותו חודש. אין צד פטור משבועה זו, אפילו יהיה אומדנא דמוכח שלא הרוויח כנ"ל, או אף יהיו מסמכים המוכיחים זאת, או אפילו תהיה בעניין הודאת בעל דין של הצד השני.

(ג). ברם, אם ירצה בכך יכול צד להיפטר מהתשלומים והחייב הנ"ל, על ידי אחת משתי אלה:

1. ינהג לפי הוראות פרק א' דלעיל, עד כמה שנדרש ממנו לפי דיני מדינת ישראל; או שהתנהגותו תהיה קרובה להתנהגות הנ"ל כך שאין בינה ובין ההתנהגות הנ"ל אלא הבדלים של מה בכך; או שמכל סיבה אחרת לא תהיה לרעהו, על פי דיני מדינת ישראל, עילת תביעה לאכיפת חוזה או לפיצויים על יסוד הוראות פרק א' דלעיל.

2. אם יפר את החוזה, ישלם לרעהו את החיובים אשר פרק א' דלעיל, על פי דיני מדינת ישראל, מחייב אותו לשלם בשל ההפרה.

456 גודלו של הסכום משתנה בהתאם לשווי העיסקא. העיקרון הוא שגודל הסכום צריך להיות כזה, שירתיע מפני הפרה.

456א לכאורה, מתעוררת כאן בעיית "דבר שאינו מסויים". ראה דבריו של הרמב"ם, הלכות מכירה פרק כ"א הלכה ג':

"האומר לחבירו 'כל מה שיש בבית זה אני מוכר לך בכך וכך, וכל מה שיש בתיבה זו אני מוכר לך בכך וכך', או 'בשק הזה אני מוכר לך בכך וכך', ורצה הלוקח ומשך, אין כאן קניין, שלא סמכה דעתו של לוקח, שהרי אינו יודע מה שיש בו, אם תבן או זהב, ואין זה אלא כמשחק בקוביא".

ברם, כאן הערך של הממכר הוא קצוב, אף שהממכר עצמו אינו מסויים; לכן נראה שהבעיה אינה חלה במקרה זה. ראה דברי הרמב"ם שם בתחילת הפרק.

457 התנאים באו להכביד ולהקשות על ביצוע השבועה, כדי שהחייב לא ייפטר בקלות מן החיובים המוטלים עליו בחוזה. עם זאת, אי אפשר, לפי ההלכה, לבטל כליל את האפשרות להישבע ולהיפטר, שהרי אז לא יהא תוקף ל"היתר עיסקא".

אם אחת משתי אלה יעשה, כי אז הרי הוא פטור מכל חיוב לשלם עבור רווחיו או להישבע כנ"ל.

(ד). מוסכם על הצדדים, כי תשלום הרווח לפי האמור לעיל ס"ק א', אינו מבטל את העיסקא, אינו פוטר איש מן הצדדים מלקיים אחר חיוביו שבחוזה, אינו מתיר איחור כל שהוא בביצוע חיובים על פי החוזה, ואינו פוגע בזכות הנפגע לכל סעד או תרופה שהיא.

(ה). אם יש בחוזה זה לשון, אשר משמעותה הפשוטה היא שצד הסכים הסכמה שיש בה איסור ריבית, בכסף או בשווה כסף⁴⁵⁸, יש להבין לשון זו לא כמשמעה הפשוט, אלא שאותו צד ישלם לפי ס"ק ג' לעיל, ועל צד היתר עיסקא, ולא כתשלום ריבית.

25. אם ישנה מחלוקת הפוסקים בקשר לענין הכרוך בתקפות החוזה, סעיף מסעיפיו, תנאי מתנאיו או דבר מכל דבריו, הצדדים מקבלים עליהם את השיטה הנותנת יתר תוקף לכל האמור, כך שלא יוכלו לטעון "קים ליי" כנגדה⁴⁵⁹. כל צד מתחייב לשלם כל חוב המוטל עליו על פי שיטה זו, ומקנה לרעהו כל זכות ששיטה זו סבורה שיש לחברו.

26. כל מקום שנאמר בחוזה זה שצד מתחייב התחייבות כלשהי, הכוונה היא להתחייבות מעכשיו⁴⁶⁰. נוסף לכך, הוא גם משעבד נכסיו לחוב האמור – הן נכסים שיש ברשותו עכשיו, והן אלה שיבואו לרשותו בעתיד. גם כל המחילות האמורות בחוזה הינן מחילות מעכשיו.

27. (א). כל העיסקאות, ההקנאות, החיובים והמחילות⁴⁶¹ האמורים לעיל, בכל

458 לרבות מגורי המוכר בדירה עד לסיום קבלת מעותיו, כשהדירה כבר שייכת לקונה. ראה לעיל פרק רביעי, סעיף ב', סמוך לציון 175 ואילך.

459 הסעיף נועד למנוע השתמטות מקיום החוזה תוך הסתמכות על מיעוט פוסקים (טענת "קים ליי"). על בעיה זו ראה לעיל במבוא לחיבור.

460 הסעיף נועד למנוע ספקות בתקפותן של ההתחייבויות והמחילות: בהלכה, עיסקאות החלות בהווה הינן תקפות, ואילו התחייבויות עתידיות הינן בעייתיות. אמנם, ייתכן, שחלק מן ההתחייבויות ייראו כבטלות בעיניהם של פוסקים רבים, גם לאחר הוספת סעיף זה. כך, למשל, ההתחייבות לרשום את העיסקא בפנקס המקרקעין, האמורה בסעיף 7 לעיל, שאיננה עניין קנייני ולכן התחייבות "מעכשיו" לא תסייע לה. במקרים אלה, כאשר לא ניתן יהיה לאכוף את ההתחייבות כשלעצמה – הרי עומדות לרשות הנפגע תרופות רבות אחרות המפורטות בחוזה ובדין.

461 אמנם, בדרך כלל מחילה אינה צריכה קנין; אולם כאשר המחילה הינה מותנית (כמו כאן), יש צורך בקנין. ראה ט"ז חו"מ סימן ר"ז סעיף ט"ז.

החוזה, נעשו בקנין היותר מועיל, בכלי הכשר לקנות בו⁴⁶², בב"ד חשוב, בגלוי, וגם באופן היותר מועיל, כתיקון חכמים; כל אחד מהצדדים מודה בחתימתו, לאחר שהוא למד היטב את הדין ואת העובדות הרלוונטיות, כי כל האמור נעשה.

(ב). בנוסף לאמור לעיל ס"ק א' ובלא לגרוע ממנו בשום אופן, הסכימו הצדדים כי לחתימתם על חוזה זה יהיה ערך של סיטומתא⁴⁶³, וכך תהווה אף היא קנין על כל האמור בחוזה⁴⁶⁴.

(ג). כדי להסיר צל של ספק בדבר בעלותם של הקונים על הדירה מהמועד האמור לעיל סעיף 7 (א), הסכימו הצדדים כי התשלום האחרון ייחשב ל"קנין כסף" שגם הוא מעביר את הבעלות על הדירה לקונים; כמו כן רשאים הקונים באותו מועד לעשות "קנין חזקה" בדירה. ברם, אין בס"ק זה כי לפגוע בזכותם הקניינית של הקונים בדירה במועד אחר, מוקדם יותר או מאוחר יותר, לפי כל דין ולפי כל שיטת משפט.

(ד). הצדדים מודים שקראו את החוזה ואין להם טענות בדבר אי הבנה. עם זאת, גם אם היו פרטים שלא הובנו אל נכון, בכל זאת הצדדים מקבלים עליהם, בקנין ובסיטומתא כאמור, את כל מה שכתוב בחוזה, ובכלל זה גם הפרטים הנ"ל.

28. (א). כל האמור לעיל נעשה, נכתב ונחתם בגמירות דעת ומתוך יישוב הדעת; הכל נעשה באופן שאינו פגום בפגם אסמכתא או פגם אחר, וחתימת הצדדים על החוזה מהווה הודאה בכך⁴⁶⁵.

(ב). הודאות האמורות בחוזה זה, הינן הודאות גמורות ונאמרו ברצינות גמורה, ולא נבעו מחמת שום כורח או אונס או דבר דומה.

(ג). כמו כן, הצדדים מודים שכל האמור בחוזה נעשה על ידיהם מתוך רצונם החפשי. הצדדים מבטלים כל מודעא הנוגדת את האמור, שמסרו אי פעם, כולל "מודעא דמודעא", ופוסלים כל עדים שיעידו על מודעא הנוגדת את האמור בחוזה.

462 על נפקותן של מלים אלה ראה תה"ד, פסקים וכתבים, סימן ר"ו.

463 משמעותה של החתימה על החוזה כסיטומתא נידונה בהרחבה לעיל פרק שני.

464 הצורך בסעיף זה, בנוסף על הסעיף הקודם, מתעורר גם משום יתרוניתיה המיוחדים של הסיטומתא (ראה לעיל הערה 106). פרט לכך, הצורך מובן גם לאור החשש, שמא הצדדים יזלזלו ולא יעשו קנין חליפין (ואז, אפשר שהצד שיפר את החוזה יעלה את הטענה שגם בסיטומתא (בחתימה) לא נכרתה העיסקא, שכן מהסעיף הקודם משמע, ש"לא ניחא להו" לצדדים לקנות בסיטומתא; ראה ב"מ דף י' ע"א).

465 לגבי כחה של הודאה זו לפתור את בעיית האסמכתא ראה לעיל פרק שלישי, סמוך לציון 162 ואילך.

חוזים על פי דיני התורה

29. על כל האמור לעיל באים הצדדים על החתום⁴⁶⁶.

467

חתימת הצדדים

466 על תוקפה של החתימה כ"סיטומתא" ראה לעיל פרק שני, סמוך לציון 106 ואילך.
467 החתימה באה ברציפות לחוזה – מיד בשורה שאחרי סיומו, כדי למנוע טענה של זיוף או של בטלות מחמת עצם האפשרות של זיוף (כגון, האפשרות לגזור את החוזה כולו ולהשאיר את החתימה עם השורה הריקה שמעליה, שם יכול הזייפן לכתוב כל מה שיעלה בדעתו. על פי ההלכה עלול לקרות, שתוקפו של חוזה ייפסל רק בגלל עצם האפשרות הזו. ראה שו"ע חו"מ סימן מ"ה סעיף ו' ואילך. לעומת זאת, את סעיפי החוזה לא הצמדנו אחד לרעהו, שכן לא חששנו להוספות בין השורות; הוספה כזו עשויה להתגלות.