



היתר עיסקא

Week 4

ברית יהודה עקרי דינים

-פרק כ"ט נ"ג

Sample Heter Iskas

A program funded solely by the Night Seder Bais Medrash
Please contact us for sponsorship opportunities

לז"נ שלום פנחס בן מרדכי אליעזר ע"ה

לז"נ ויצא בת ר' שמואל זאב ע"ה



והערב (נט), ומ"מ נראה שאם הערב קבלן חתם ג"כ על ההת"ע שבין הלוח והמלוה, חשיב כהת"ע גם בין המלוה והערב (ס).

דיני הת"ע במכירה ביוקר בהמתנת מעות, נתבארו בפרק יד, ובמכירה בזול בהקדמת מעות בפרק טו, ובדין פסיקה בפרק טז.

היתר עיסקא כללי ובנקים וחברות

נג. יש מהאחרונים שרצו לתקן שכל המתעסק עם אחרים ועלול להכשל בעסקים שיש בהם איסור רבית, יעשה לעצמו שטר שבו הוא מתחייב שכל הלואותיו ועסקיו יהיו עפ"י היתר עיסקא, ויש כמה אחרונים שלא הסכימו לזה, ועכ"פ צריך שגם הלוח וגם המלוה יהא להם הת"ע כללי (סא), ונראה

כלוח ומלוה, ואינו משלם אלא מה שהלוח חייב, אין צורך בהת"ע עם הערב, ומ"מ נראה שעכ"פ צריך שהערב ידע שההלואה היא בהת"ע, שאם לא כן לא מיבעיא שאינו משתעבד לרווחא, אלא אפילו לקרן יש להסתפק אם משתעבד, דאפשר שלא רצה להיות ערב להלואה בעיסקא.

(סא) עי' בר"י פרק מ סעיף י ובהערות שם שהבאתי מדברי הפוסקים בהלכה זו, וכפי הנראה שלא נתקבלה התקנה, ומ"מ גם בזמננו יש אומרים שעכ"פ שבמקום שיתכן שיגיע לידי עסק שלא יוכל לעשות הת"ע או שיתברר לאחר מכן שבעסק זה יש איסור רבית, מן הראוי לעשות הת"ע כללי כדי להנצל מאיסור רבית, לדעת הפוסקים המתירים, וכמה מגדולי זמננו נראה דסמכו על הת"ע כללי, ואף עודדו לכך, וגם מדברי הגר"מ שטרנבוך בקיצור דיני רבית נראה שסמך על הת"ע כללי, ואף כתב שמן הראוי לעשות כן במקום שאינו יכול לעשות הת"ע פרטי, ועכ"פ בדיעבד נראה שיכולים לסמוך על זה, ועי' שו"ת חשב האפור ח"א סימן צו שמפקפק בהת"ע כללי.

ועי' עוד בבר"י שם אם שייך היתר עיסקא

(נט) כן נראה מדברי שו"ת אמרי יושר ח"א סימן קפט, ודן שם לגבי ערב בבנק שיש בו הת"ע, אם מותר לגבות מהערב שבבנק הוא ערב קבלן, קרן עם הריוח, והעלה דכיון שיש לבנק הת"ע כללי ה"ז כאילו גם הערב קבלן השתעבד לבנק עפ"י הת"ע, ומשמע שבמקום שאין הת"ע כללי, צריך גם הערב עם המלוה לעשות הת"ע כדי שיוכל לגבות ממנו קרן עם ריוח, וכמ"ש הרמ"א דע"ק נחשב כלוח ומלוה, ומשמע עוד מדבריו שההת"ע מועיל גם כשהערב פרע למלוה, שיכול לגבות מן הלוח קרן עם ריוח, ועי' מ"ש בזה בבר"י פרק לח הערה יד, ועי' פרק כה סעיף ל.

ולפי האמור שמועיל הת"ע בין הערב והלוח, ה"ה בערב קבלן לישראל שלוח מעכו"ם, או לעכו"ם שלוח מישראל, שאסור לעשות כן, כמבואר בפרק כד, יכולים לעשות הת"ע ביניהם, ועי' שו"ת מנחת אלעזר סוף סימן לג, ונראה שדן שם אם מועיל הת"ע בין הלוח והערב קבלן בהלואה מעכו"ם.

(ס) דכיון שחותם על שטר ההת"ע, הרי גם הוא משתעבד בהת"ע, וכ"ש כשחתם כלוח נוסף, שדינו כערב שלוף דוץ.

ונראה שבערב סתם, כיון שאינו חשוב

שאם מזכיר בשטר או במסמך העסק שזה נעשה עפ"י ההת"ע הכללי שברשותו, שלכו"ע מועיל (סב).

נד. וכן יש בתי עסק הקונים ומוכרים באשראי שסומכים על הת"ע כללי, שכל עסקי האשראי שלהם עם הלקוחות ועם הספקים שיהא עפ"י הת"ע, וגם בזה מן הראוי לכתוב (רצוי בהדפסה או בחותמת מוכנה) על כל קבלה או תעודת משלוח או חשבונית, שזה כפוף להת"ע הכללי שברשות בעל העסק, ואם יש לו לקוחות או ספקים קבועים, מן הראוי שיחתמו ביניהם שכל עסקי האשראי שביניהם יהיו עפ"י ההת"ע הכללי שברשות בעל העסק.

נה. נהגו לסמוך על היתר עיסקא כללי שנעשים ע"י הבנקים, וצריך שיחתמו עליו מורשי החתימה של ההנהלה הראשית עבור כל הסניפים, או מיופי כח מטעם ההנהלה לחתום על הת"ע, ומועיל לכל הסניפים, ובאופן זה אין צורך בהת"ע נפרד של מנהלי הסניפים (סג), ומ"מ נראה שמן הראוי שכל לקוח יוסיף לפני החתימה על טופס פתיחת החשבון או על מסמך ההלוואה, שזה כפוף להת"ע של הבנק (סד).

עם לקוח שלא עפ"י תקנות הבנק, ואף לא להשקיע בעסקים אחרים, וכל ההתחשבנות של הסניפים נעשים מדי יום ומועברים להנהלה הראשית, ואם אין הת"ע מטעם ההנהלה הראשית מה מועיל חתימת מנהל הסניף, ואפשר שמ"מ מועיל לחיזוק ההת"ע שיש להנהלה הראשית, ועי' להלן.

(סד) עי' בר"י פרק מ סעיף יא ובהערות שם שביארתי בארוכה ענין ותוקף הת"ע של הבנקים, ואם צריך שיהא לזה תוקף חוקי.

ובשנים האחרונות הוכנסו שיפורים ותיקונים בהת"ע של הבנקים בא"י, שבהם השתדלו הרבנים שעסקו בכך לפתור את כל השאלות והבעיות שיש בעסקי הבנקים.

בזמן האחרון התעורר בא"י חשש בקשר לתוקף ההת"ע בגלל התבטאויות של כמה ממנהלי בנקים, שאין ההת"ע תקף, ואינם

של אחד מהם בלי ידיעת השני, ובשו"ת מהרש"ג ח"א יו"ד סימן נב כתב שאם יודע בבירור שהשני לא יתחשב כלל בהת"ע ולא ירצה לקבל שבועה ולפוטרו, שאינו מועיל הת"ע, ומשמע שאף כשחתם על הת"ע בידיעתו, ואפשר שבנדון המהרש"ג יודע בבירור שהנותן הוא קל ועברין וגבר אלם ויוציא ממנו הרבית בעל כרחו, ואפשר שבזה אף המקילים בהת"ע כללי מודים דבכה"ג אינו מועיל, ועי' לעיל הערה א.

(סב) כן נראה פשוט, דכיון שמזכיר בפירוש שעסק זה נעשה עפ"י היתר עיסקא שברשותו, ושם מבוארים תנאי ההת"ע, אין בזה ריעותא במה שאין עושים הת"ע נפרד לעסק זה.

(סג) ומסתבר שאף אינו מוסיף, ובפרט כיום שאין רשות למנהל סניף לעשות שום עסק

נז. נראה מדברי האחרונים שיש לפרסם את ההת"ע של הבנק (סה).

נז. מן הראוי לתקן בהת"ע של הבנקים שכל עסקיו משועבדים לעיסקא, ובפרט במקום שההלואה ניתנת למטרה מסוימת, ולפעמים התשלום הוא ישיר לקבלן, והבנק יודע בדיוק אם בעיסקא זו היה ריוח או לא (סו).

ולמעשה מנהל הבנק את כל הרכישות והמכירות, ועי' לעיל הערה יט.

ובזה יש מקום לעורר שגם בבנקים אין ההת"ע מועיל כשמקבל אשראי למטרה שאין בה משום עסק וריוח, וכמ"ש לעיל סעיף ל, ומה שסומכים על תכניות חסכון או השקעות בניי"ע, שיתכן שיש מקום לחשב את זה כעסק, מ"מ אם זה מתנהל באותו בנק, שוב יש לחוש לזה שהבנק יודע אם הריוח או לא, ואם אין לו שום עסקים אחרים אין זה מועיל.

ומ"מ נראה שבדיעבד אם מאיזו סיבה שהיא נשאר בחובה בבנק, יכול לשלם חיוב הרבית, שהרי הבנק מצדו נתן האשראי עפ"י הת"ע, ועי' לעיל סעיף לג.

יש לעיין במי שמקבל מחבירו שיק, והוא יודע שחשבונו של בעל השיק הוא בחובה, אם מותר לפדותו, ונראה שאם אינו יודע בבירור שאין בהת"ע של הבנק להתיר לבעל השיק לקבל אשראי, אינו חייב לחוש לכך, ומותר לו לפדות השיק, אבל אם יודע בבירור שבעל השיק מקבל אשראי באופן שאין שום צד להתיר ע"י ההת"ע, יתכן שאסור לו לפדות את השיק משום לפני עור, שבוזה הוא מכשיל את בעל השיק באיסור רבית.

ולגבי מי שמחמיר על עצמו שלא לסמוך

על הת"ע, אם משום חומרא עושה כן, נראה שאינו חייב להחמיר בשל אחרים, אבל אם

מתכונים לכבד ההתחייבויות הנובעות מהיתר עיסקא, ויש שהוסיפו לחשוש מחמת שאין ההת"ע תקף עפ"י ערכאותיהם, ולענ"ד נראה שאין לחשוש בזה, שכבר הבאתי בברית יהודה פרק מ סעיף יא שיש אומרים שאין צורך שההת"ע יהא תקף בדיניהם, ועוד נראה עפ"י חו"ד משפטים שיש תוקף להת"ע כמו לכל שאר הסכם שבין הבנק והלקוח, ואף אם ימצא שופט שיפקפק בתוקף ההת"ע אין זה הוכחה שאין לזה תוקף, שכן כל שופט מסתכל בתוקף ההת"ע כפי השקפותיו האישיים, ואין בזה הוכחה שבאמת אין לזה תוקף עפ"י החוק, וידוע שיש שופטים שקבעו שתוקף ההת"ע הוא כתוקף חוזה והסכם שבין הבנק והלקוח, ולכן אף אם הבנק יכפה על הלקוח לשלם מה שאינו צריך לשלם עפ"י ההת"ע, אין בזה משום רבית אלא גזל, וכמ"ש מעין זה בפרק ה, ועי' לעיל הערה א.

ולפי מ"ש לעיל שמן הראוי להוסיף בכל טופס פתיחת חשבון שזה כפוף להת"ע של הבנק, נראה שבאופן זה לכו"ע אין הבנק יכול להתכחש להת"ע.

(סה) עי' בר"י שם שהבאתי כן בשם המהרש"ם והאמרי יושר, ושם ביארתי ענין הפרסום.

(סו) עי' לעיל סעיף כט, ודבר זה מצוי גם כשההלואה ניתנה לשם רכישת ניירות ערך,

נח. נראה שאין ההת"ע של הבנק מועיל לרכישת ניי"ע של חברות המתעסקים באיסור רבית ואין להם הת"ע, אף אם נרכשים ע"י הבנק (סז).

נז. וכן יש להזהר שלא להתעסק עם שאר חברות וספקי שירותים שיש בהם לפעמים איסור רבית אם אין להם הת"ע, כגון תכניות חסכון בחברות ביטוח, או חברות גאז וכיוצא בהם (סח).

פ. נראה שאין הת"ע של חברה (או בנק) מועיל לחברות הבנות של החברה, ולכן יש לסדר הת"ע נפרד לכל חברת בת, ומצוי הדבר בכמה בנקים שעסקי המשכנתאות נעשים ע"י חברת בת, וגם הרבה סניפים של בנקים בא"י הפועלים בחו"ל שהם חברות בנות, ומ"מ נראה שאם מוסיף לפני החתימה שזה כפוף להת"ע של החברה האם, ה"ז כאילו נעשתה העיסקה עפ"י הת"ע, ומ"מ יש שהוסיפו בנוסח ההת"ע של החברות שזה כולל עסקי חברות הבנות, וגם הסניפים בחו"ל, ומסופקני אם זה מועיל.

פא. מצוי שחברה משנה את שמה, ונראה שלגבי הפעולות שנעשו עם החברה קודם שנוי השם, מועיל ההת"ע גם לאחר שנוי השם, אבל לגבי פעולות שנעשו לאחר שנוי השם, אין ההת"ע של החברה בשמה הקודם מועיל, ויש לעשות הת"ע חדש בשמה של החברה עכשיו.

פב. לגבי הפקדות בבנקים, אפשר לצרף דעת המקילים בהלואות לחברה בע"מ גם בלי הת"ע, וע"כ יש מקום להקל לסמוך על ההת"ע של הבנק גם למחמירים שלא לסמוך על הת"ע (סט).

בחישובות טלפון, חשמל וגז וכיוצא בהם, ואע"פ שבדרך כלל אין בצריכה אצל אנשים פרטיים משום עסק, מ"מ מועיל לגבי שאר עסקים, ועכ"פ בדיעבד כשמאיוז סיבה לא שילם בזמן ומקבל חשבון עם רבית פיגורים, כבר כתבתי שיכול לפרוע על סמך ההת"ע, ועם כל זה מן הראוי להזהר שלא להגיע לכך ולפרוע בזמן.

(סט) ראיתי בספר משנת רבית שהעיר שאי אפשר לצרף שתי קולות, שאם מלוה לבנק

לפי דעתו יש בזה איסור, נראה שאין לו לפדות השיק גם באופן שההת"ע מועיל לגבי בעל השיק.

(סז) כגון אג"ח של חברות, שכן אין הבנק צד בעסק הרכישה אלא כשליח, וכבר הערתי בפרק ב בענין מניות ואג"ח של חברות שיש בהם עסקים של חילול שבת ואיסור רבית.

(סח) ויש להזהר גם בשאר חברות שאין בעסקיהם איסור רבית, אבל יתכן שיבואו לידי איסור רבית, כגון רבית פיגורים

פג. מצוי בבנקים שגובים עמלה לקו אשראי עוד לפני ניצול האשראי, ויש בזה איסור רבית מוקדמת, וע"כ יש להוסיף בהת"ע של הבנקים שאם יתברר עפ"י תנאי ההת"ע שאין הבנק רשאי לגבות סכום זה, ינוכה הסכום מן הקרן, וכמ"ש לעיל סעיף לח.

פד. וכן יש לנהוג לגבי מענקים ומתנות שנותן הבנק בעת פתיחת תוכנית חסכון.

פה. הרבה מכתבי הערבות שהבנק מוציא הם בדרך ערב קבלן, ולפעמים גם בדרך ערב שלוף דו"ן, וכשהבנק גובה עמלה עבור כתב ערבות, יש בזה איסור רבית, וכן במכתבי אשראי ליבואנים (ל.ס.) הוא ערבות שלוף דו"ן, ואף בהלוואה לעכו"ם או מעכו"ם ברבית אסור, כמבואר בפרק כד, ולכן יש להוסיף בנוסח ההת"ע של הבנקים שזה כולל ערבויות.

פו. כאמור, גם בהלוואה עפ"י הת"ע יש לשלם שכר עמלה, ובבנקים וחברות כמעט שלא שייך תשלום שכר עמלה, ולכן יש לשלב ענין שכר עמלה ע"י הגדלת חלק המתעסק בריוח לעומת חלקו בהפסד.

פז. גם בהת"ע של הבנקים ושל חברות, אינו חייב לקבל את ספרי החשבונות כהוכחה, ויש מקום לחיוב שבועה ותשלום סכום ההתפשרות (ואם מנהלי החברה חשודים על הישבעה, יקבעו בב"ד אופן ההוכחה), ונראה שאף במה שהבנק שולח דף חשבון ובו חיוב הרבית, ושם כתוב שאם לא יערער הלקוח תוך זמן מסוים לא יוכל עוד לערער, אין בזה משום שלילת זכות הלקוח למעון שלא הרויח, אא"כ כתוב בפירוש שאם לא יערער תוך זמן מסוים יחשב כהודאה על הריוח, וע"י מ"ש בפתחי חושן דיני שותפין פרק ט הערה לו.

פח. מה שנוהגים הבנקים לחייב את חשבון הלקוח ברבית כל חודש או בכל ג' חדשים, ולאחר מכאן מחשבים רבית גם על הרבית, נראה דכיון שנהגו כך,

<p>עפ"י הת"ע נעשה שותף בעסקי הבנק, ושוב פסק דין חברה בע"מ, ומ"מ סיים שממ"נ יכול לסמוך על אחד מההיתרים, ולא הבנתי מגין פשיטא ליה שאם נעשה שותף בעסקי חברה</p>	<p>אין דינו כבע"מ, ולמה לא נאמר דחשיב כאילו הוא בעל מניות, שהרי כל בעלות הבנק הוא ע"י מניות, וגם המניות עצמם הם חלק מהחברה בע"מ.</p>
--	--

מותר, ונדמה לי שבתנאי פתיחת החשבון של הבנקים מפורש כך, וממילא
הוי כהתנו גם בהת"ע, ויתכן שיש מקום להתנות כן בפירוש בנוסח ההת"ע
(ובכמה נוסחאות הת"ע של בנקים ראיתי שמוזכר גם רבית דרבית, ואפשר
שנתכוונו לזה), ולכלול גם סעיף שתנאי ההת"ע ימשכו עד התשלום בפועל.
פ. מכיון שבעוה"ר יש בנקים שמתעסקים, מחוץ להלוואות, גם בהשקעות
שונות, וגם בדברים אסורים, יש שחששו שמעות הניתנים לבנק בהת"ע יכול
להיות שמושקע בדברים אסורים, ומ"מ נראה שבדיעבד אין לחוש לזה, ועיי
מ"ש בפרק ב הערה מד, ויש שדרשו להוסיף בהת"ע שהבנק ישקיע מעות
העיסקא בעסקים המותרים, וכ"ש בבנק שהודיע שההת"ע אינו תקף רק למי
שהוסיף בטפסי הבנק שזה עפ"י הת"ע, ונמצא שרוב הלוואותיו לגבי מי
שאינו שומר תורה הם באיסור רבית, שאסור להתעסק ולהפקיד כספים
בבנק כזה, ועיי לעיל הערה מד.

הצעה להת"ע של חברה

היתר עיסקא

על פי החלטת הנהלת (להלן החברה) אני הח"מ מודיעים ומתחייבים בזה בשם החברה, ובשם חברות הבנות שבשליטתה, שכל עניני הכספים שיש בהם איסור רבית אשר תעסוק בהם החברה ונציגיה, בין מה שתתן לאחרים ובין מה שתקבל מאחרים, בין בכסף ובין בשוה כסף, בכל סוגי אשראי, כולל הקדמת מעות והמתנת מעות, חיובים והתחייבויות, ערבויות ונאמנות, ואף אם מוזכר בהם לשון הלואה או רבית, יהיה ביד המקבל או החייב בתורת עיסקא כתיקון חז"ל, וחלקו של המקבל יהיה מחצית מן הריוח, ובחפסד ח"ו ישא המקבל שליש והנותן שני שליש, ובאם תעסוק החברה בעסקים שאין בתנאי היתר זה לבטל מהם איסור רבית, יהיו תנאי ההתעסקות בעסקים אלה בתורת פקדון כולו ביד המקבל, ועל המקבל תהיה רק אחריות גניבה ואבידה.

המקבל, בין בתורת עיסקא ובין בתורת פקדון, יעסוק בדמי העיסקא בכל עסקיו המותרים לטובת העיסקא, בין בנכסי דניידי ובין בנכסי דלא נייד, בין בעסקיו הקיימים ובין בעסקיו שמכאן ולהבא, וכל הרכישות והקנינים כנגד דמי העיסקא ייעשו לטובת הנותן באופן היותר מועיל עפ"י דין תורה ותיקון חז"ל.

על המקבל להוכיח שנהג ועסק בנאמנות בעיסקא, וכפי המפורש בהת"ע של תיקון מהר"ם ז"ל, וכפי תקנת החכמ"א ז"ל, אמנם הוסכם שאם יתן המקבל לנותן עבור חלקו בריוח כפי הנהוג, או כפי שיוסכם, כולל הפרשי הצמדה לסוגיהן, הטבות ומענקים, יהא פטור מחובת ההוכחה ומותר הריוח יהא לו לבדו.

כל זה הוחלט בהנהלת החברה בהחלטה גמורה ומחייבת, ויש תוקף ועדיפות להחלטה והתחייבות זו כאחת מתקנות הקבועות של החברה, ואין רשות לאף אחד ממנהלי ופקידי החברה לפעול בשם החברה, ללוות או להלוות, להתחייב או לקבל התחייבות, באופן שיש בו איסור רבית, כי אם עפ"י תנאי ההת"ע כנ"ל, וכל תשלום או הטבה אשר ינתן לפני ההתעסקות, לא יהא נחשב כי אם כתשלום על חשבון באופן המותר.

ובפירוש הותנה שאם מאיזו סיבה שהיא לא ידע המקבל או הנותן ענין היתר עיסקא זה, אף שלא ידע בכלל מהו עיסקא, יהיו נוהגים בו כל דיני עיסקא כנ"ל, ותחולנה עליו כל הזכויות והחובות שיש למקבל בעיסקא או לנותן בעיסקא, כפי תנאי הת"ע זה, אחרי שעפ"י החלטה זו לא תעסוק החברה בשום עניני כספים שיש בהם איסור רבית, וכל המתעסק עם החברה עפ"י תקנותיה הוא מתעסק.

ולמען תת תוקף ועוז לכל האמור לעיל, הרינו כותבים ומפרסמים גלוי לכל תקנה והחלטה זו.

ולראיה באנו על החתום בשם

(שם החברה)

פה היום

(חותמת וחתומות מנהלי החברה)

SHTAR HETER ISKA
Please read the Iska carefully before signing

Jewish religious law strictly prohibits the paying or receiving of interest on loans made between a provider of funds such as _____ (“Provider”) and the Recipient of funds like yourself. However, when monies are advanced in the course of a business transaction, an agreement may be entered into whereby the Recipient invests the funds on behalf of the Provider (by assigning to the Provider a share in all of the Recipient’s investments) in a manner that all profits and losses will be borne by the Provider. It is stipulated that any claim of loss must be proven by two valid witnesses according to Jewish Law, while the amount of profits may be proven through severe oath of the Recipient. However, in order to avoid these very strict requirements, the Provider agrees, at the Recipient’s option, to waive his share of profits and to instead receive a specified percentage of the money advanced. This percentage is therefore considered assumed profit rather than interest on a loan.

In addition, selling mortgage loans is an accepted practice that helps mortgage bankers originate loans at an affordable rate. As explained above, the arrangement between the provider and the Recipient is that of an investment, not a loan. Accordingly, the customary mortgage loan documents being signed do not govern the relationship between the Provider and Recipient, but are instead intended to enable us to procure a loan for the recipient from a lender that is permitted, under Jewish law, to charge interest. Provider will deliver the customary mortgage loan documents to the “purchaser” of your loan (who is actually your initial “lender”) and accept the funds received from the purchaser as full repayment of the aforementioned investment. The following agreement encompasses both our investment and loan procurement relationship.

THE AGREEMENT

I/We the undersigned (herein referred to as I) do hereby state that I have agreed to accept from Provider the sum of \$_____, pursuant to this Iska Agreement. Upon receipt of said funds, I shall transfer to the Provider, in an effective and binding manner, a share (with the value of the “Adjusted Sum”, as defined below) in all of my real estate, businesses, and other Halachically permissible investments. All profits (including the value of the use of any real estate) and losses from said investment shall be borne by the Provider. I shall manage this Iska in the manner most advantageous to the Provider, and shall, if appropriate, transfer this Iska into the specific investment(s) that are most secure. I shall be liable as a paid Jewish guardian for this investment. I shall receive Five Percent of the profits for his services in connection with the Iska. My claim as to profits must be verified via severe oath administered by a Bais Din. My claim of losses shall only be deemed reliable through testimony of two valid witnesses acceptable to a Bais Din.

The parties have agreed that I have the option to make all payments as described in the ‘mortgage documents’ as per the terms and conditions of said documents, and retain the Provider as a mortgage broker (as outlined below), as payment for Provider’s share of the Iska. If I make such payments, I shall be entitled to retain all additional profit, and will have no further obligations to the Provider.

Due to the fact that Provider wishes the repayment of the investment within a few weeks time, I hereby retain the Provider as my agent to procure a loan from a lender in accordance with the terms set forth in the mortgage loan documents that we have prepared. Provider’s receipt of loan funds on my behalf shall be considered as repayment of the Iska, and by this I am purchasing the investment back from them, in a legal and binding manner. Upon Provider’s receipt of such funds, Provider waives and/or assigns to the Recipient all of its rights in the Iska investment, notwithstanding any differences between the funds received and the value of the Iska, or any questions regarding the Halachic validity of the transfer or loan documents. If it is proven through two valid witnesses according to Jewish Law that there was a loss in the investment before the ‘loan’ was ‘sold’, then Provider will refund to me the difference. Any funds received by Provider from the lender in excess of the value of the Iska will be kept by Provider as payment for its brokerage services. In addition, the difference between the value of the ‘note’ and the Adjusted Sum (as defined below) shall be paid to the Provider as additional payment for its brokerage services. Such fees shall be payable upon the

funding of this Iska, and shall be non-refundable. Any payments or fees not justified by this Iska, including all future escrow payments, shall be deducted from the principal balance.

I am signing a note and other mortgage documents. Until the Provider obtains a loan from a third party lender, those mortgage documents shall apply only to the extent that they contain provisions consistent with this agreement, or to secure the obligations of this Iska. Upon the Provider's receipt of funds from a third party lender, the mortgage documents will govern my obligations to that lender and this agreement heretofore will have no effect on such obligations.

The amount recorded in the note, less all interest, escrow payments, and any other points or fees that are collected at the time of the closing shall be referred to as the "Adjusted Sum".

It is further agreed that all of the terms concerning the loan procurement and the resulting termination of this Iska are specifically conditioned on the Provider not being forced to 'take back' or repurchase the 'loan' from the lender. In such event, the transfer shall be void *ab initio*, and the Iska and all of its obligations shall remain in full effect. Unless such voiding is caused by Provider's negligence, Provider shall nevertheless be entitled to all fees paid in connection with their brokerage efforts.

All disputes that may arise regarding this Agreement shall be resolved by binding arbitration at any Bais Din of the Vaad HaRibbis's choice.

The terms of this Iska shall also govern the obligations between any guarantors and co-borrowers. This clause shall survive the 'sale' or procurement of funds by the Provider.

The Parties hereby admit that this Agreement was effected and finalized concurrently herewith according to Jewish Law, and were stated and intended to be effective immediately, in accordance with each of the varying procedures, so that all Jewish Halachic authorities deem this entire Agreement valid, without any Asmachta or any other claim of invalidation. In addition, the conditions referred to in this Agreement are and were all set in the manner of the condition of Bnei Gad and Bnei Reuven. The Parties accept as conclusive and binding the position of any Jewish Halachic authority, even if not generally accepted that most broadly supports the validity of this Agreement and its implied intent.

This Agreement is intended to be, and is, binding, consistent with the binding nature of all agreements, documents, obligations, and acquisitions that are properly effected in a Jewish Court of Law in accordance with the laws and rules established by Rabbinical authorities. This Agreement shall apply to all funds advanced between the parties at any time. THIS IS ALL VALID AND IN GOOD STANDING.

SIGNED THIS _____ day of _____
At _____, _____

Recipient signs here

Co-Borrower/Co-Signer signs here

Print name (recipient)

Print name (Co-Borrower/Co-signer)

(all borrowers/guarantors must sign)

_____ agrees and accepts all the aforementioned terms and conditions

On behalf of _____

HETER ISKA (חצי מלוה חצי פקדון)

1. Partnership

The undersigned Parties hereby obligate themselves and affirm in writing that _____ (“Managing Partner”) has received services in the value of _____ US dollars from _____ (“Investing Partner”). In exchange for said services, the Managing Partner hereby assigns to the Investing Partner a share (of equal value) in all permissible investments, businesses and real estate that the Managing Partner owns. This investment shall be owned jointly by the Investing Partner and Managing Partner. The Managing Partner is obligated to manage the investment in the manner that he believes will generate the maximum profits.

2. Profits and Losses

- (a) Any profits, capital gains, or losses arising from this investment shall be shared equally between the Investing Partner and the Managing Partner. However, the Managing Partner shall be paid a management equal to Five percent of the profits generated.
- (b) Any claim regarding the amount of profits generated by this investment shall be verified under solemn oath, administered by an Orthodox Jewish Court of Law.
- (c) Any claim of loss must be verified through the testimony of two qualified witnesses before an Orthodox Jewish Court of Law. Nevertheless, if required by Halachah, Bais Din may modify the verifications required by sections 2(b) and 2(c).
- (d) It is agreed that if the Managing Partner pays to the Investing Partner the amount equal to a ____% annual return as payment for the profits of this *Iska*, then the Managing Partner will not be required to make an oath, nor will he be required to notify the Investing Partner regarding the profits that were realized. Additional profits, if any, shall be the sole property of the Managing Partner. This payment reflects a final settlement that includes the management fee.

3. Miscellaneous

- (a) The remaining balance of this *Iska* shall be returned pursuant to the payment schedule specified in a Promissory Note executed between the Parties. In the event it is not returned by that date, the monies shall be considered reinvested *Al Pi Heter Iska*.
- (b) Additional documents including a promissory note, mortgage, and guarantee, have been executed by the parties. Said documents contain additional terms and conditions, which shall be interpreted in a manner consistent with the Laws of Ribbis and this Heter Iska. Any mention of a loan, interest, points, or other similar terms are for legal purposes only, and are intended to mean this *Iska* and the payments called for by Section 2(d). To the extent necessary by Halachah, this agreement shall supersede any other agreement between the parties in regards to these funds.

4. Dispute Resolution

All disputes that may arise regarding or associated with this document shall be resolved and established exclusively by binding arbitration at the Maysharim Rabbinical Court of Lakewood, New Jersey or its designee, in accordance with the terms and procedures delineated in the arbitration agreements of Maysharim Rabbinical Court. Judgment rendered by the aforesaid authority may be entered in any court having jurisdiction thereof.

This agreement shall follow the guidelines of *Heter Iska* as explained in Sefer Bris Yehuda. This Agreement is intended to be, and is, binding, consistent with the binding nature of all agreements, documents, obligations and acquisitions that are properly effected in an Orthodox Jewish Court of Law in accordance with the laws and rules established by Rabbinical authorities. A proper *Kinyan Suddar* was executed to create this partnership. This is all valid and in good standing.

We hereby affix our signatures on this _____ day of _____ 20__.

Managing Partner,

Investing Partner,

Guarnator,