Ribbit – Discount on Rent for an Apartment for its Buyer

Q I sold an apartment to a ben Torah. There was a payment at the signing and there were additional payments at various dates. The closing was to be on December 1, contingent on the completion of all payments, which in turn depended on obtaining a mortgage and clearing up certain legal issues. By no fault of either side, the final payment took place several weeks later. Our contract included a clause allowing the buyers to move into the apartment well before Dec. 1, but they had to pay the same rent the outgoing renters did. They did not pay in advance, and I figured that they would take care of it together with the final payment. When the time came, the buyer claimed that he should pay rent only until Dec. 1, the envisioned date of transfer of ownership. He argued that while payment was not actually completed by that date, he had already paid a clear majority of the purchase price. He said he would accept the ruling of any rabbi I want to ask, and I would like to ask you. I am pretty sure I am right, but considering that he paid so much money and that the amount in dispute is tiny in the scheme of all the money changing hands, I feel that it would be a shame to leave a bad taste from our transaction. Thus, assuming I am correct, I would be happy if you would suggest a *p'shara* (compromise).

1. שולחן ערוך יורה דעה סי' קעג סע' ז

אם קונה דבר ששוה שנים עשר בעשרה בשביל שמקדים המעות, **אם ישנם ברשות מוכר** אלא שאינו מצוי לו עד שיבא בנו או עד שימצא המפתח, מותר. ואם אינו ברשותו, אסור אפילו יש לו מאותו דבר הקפה ביד אחרים.

הגה: ונאמן המוכר לומר שיש לו (הגהות מרדכי ריש איזהו נשך). וכל זה לא שרי אלא בסתם, אבל אם מפרש לומר: "אם תתן לי עכשיו, אתן לך בעשרה, ואם לאחר זמן, בשנים עשר – אסור (טור בשם הר"ר ישעיה). וכל זה בדבר ששומתו ידוע, אבל אם אין שומתו ידוע, אפילו אין לו, שרי (בית יוסף בשם תוספות ורא"ש), ובלבד בסתם, אבל לא במפרש.

ט"ז שם ס"ק י

אם ישנם ברשות המוכר – פירש בית יוסף בשם ריב"ש: הטעם – כיון דמן התורה מעות קונות, ואם חוזר בו, מקבל מי שפרע, הוה לענין רבית כאילו קנאם קנין גמור מעתה, כיון דאין איסור במכירת פירות אלא מדרבנן, אבל כשאין לו, אנו חוששין שמא יתייקר ומרויה בהקדמת המעות, וגם המוכר יצטרך לקנותם ביוקר– עד כאן לשונו.

2. שו"ת אבני נזר חלק חושן משפט סי' כג

... ואשר העמים עלי להגיד הלכה ברורה באשר אי אפשר לתווך ולעשות פשרה בענין רבית, כי יש בזה משום: "לא תשימון", לא כן אנכי עמדי. ואם הדיין יודע שהוא רבית ומכל מקום רוצה לעשות פשרה בזה, הדין עם כבוד תורתו. אך אם עדיין אין ההלכה מבוררת לו, ועל כן עושה פשרה, נראה לי דשפיר דמי. כי איסור נתינת רבית הוא כשנותן לפרעון הרבית, אבל לא כשנותן מחמת ספק שמא חייב מחמת שאינו חשוב רבית.

... וכמדומה לי שמעשים בכל יום בכל בתי דינים שעושין פשרה גם בדין תורה שנוגע באיסור רבית. ומעודי בדיני ממונות אני מרחיק את עצמי מאד מלהגיד דין תורה, כי לית אנא חכים וכו' רק לעשות פשרה.

3. שולחן ערוך יורה דעה סי' קסא סע' ה

רבית דאורייתא שהוא בדרך הלואה בדבר קצוב, יוצאה בדיינים, שהיו כופין ומכין אותו עד שתצא נפשו, אבל אין בית דין יורדין לנכסיו. וכן בהלוהו על חצרו ואמר לו: על מנת שידור בו חנם או שישכרנו לו בפחות, וכיוצא בו.

4. שם סעיף ב

אבק רבית, אינה יוצאה בדיינים. ואם בא לצאת ידי שמים, חייב להחזיר. מלבד רבית מוקדמת ומאוחרת, אפילו לצאת ידי שמים אינו חייב להחזיר). (בית יוסף בשם תשובת הרשב"א).