

ריבית ברכישה ושכירות של דירה

חששות ריבית בזמן המשא ומתן

ריבית בתשלום דחוי

יש להסתפק בזמן חלות הקניין של מכירת בית בימינו. ויש צד חזק לומר שהסכם המכר מהווה שטר קניין אם מצד נוסחו ואם מצד מנהג המדינה. וממילא התשלומים שמתקבלים הם תשלומים הדחויים לאחר שעת הקניין שעשו להיות בהם צדדי ריבית. כמובא להלן:

הגמרא אוסרת להציג מחיר אחד למזומן ומחיר גבוה יותר לאשראי במכר שדה

1. תלמוד בבלי מסכת בבא מציעא דף סה עמוד א

מכר לו את שדהו, ואמר לו: אם מעכשיו אתה נתן לי - הרי היא שלך באלף זוז, אם לגורן בשנים עשר מנה - אסור.

לגבי פירות אסרה הגמרא לקנות באשראי (טרשא - שיעור 3) אמנם דבר שאין שומתו ידועה (כגון דירה) מותר למכור בדחיית תשלום אך עדיין אין להציג שני מחירים בזמן המשא ומתן כיון שאז ניכרת הריבית

2. שולחן ערוך יורה דעה הלכות ריבית סימן קעג סעיף א

...במה דברים אמורים, בדבר שיש לו שער ידוע או דבר ששומתו ידוע, כמו לפלפ או שעוה, אבל תלית וכיוצא בו שאין לו שער ידוע ואין שומתו ידוע, מותר למכרו ביוקר לפרוע לזמן פלוני, ובלבד שלא יאמר לו בפירושו: אם תתן לי מיד הרי הוא לך בעשרה זהובים. ואם לזמן פלוני בי"ב.

ויש מי שאומר שאפילו אינו מפרש בהדיא אין היתר אלא במעלהו מעט, אבל אם מעלהו הרבה עד שניכר לכל שבשביל המתנת המעות הוא מעלהו, הוה ליה כמפרש ואסור. (וכן משמע בב"י וכו"כ באבקה רוכל סימן ה)

הב"י כותב שדין קרקע דבר שאין שומתו ידוע ואין הונאה לקרקעות. ובכל אופן אסור בשלב המו"מ להציג מחירים שונים למזומן ולאשראי

3. בית יוסף יורה דעה סימן קעג אות א ד"ה כשם שיש

מיהו כתב הרב המגיד בפרק הנזכר (שם) דמודה הרמב"ם בקרקע דכיון דאין הרבית ניכר בו שהרי אין כיוצא בו נמכר בשוק ועוד דאין אונאה לקרקעות וכל שהוא דרך מקח וממכר כל זמן שאינו נראה כרביית מותר.

וכן כתב בעל התרומות (שם ה"ד סי' ט) שמצוי בתשובת הרי"ף דכיון דאין אונאה לקרקעות אין קצבה לדמיהו ואין בהם משום אגר נטר לי אלא היכא דפירש בפירושו אם מעכשיו בכך ואם לזמן פלוני בכך אבל אם לא פירש מותר וכן לכל דבר שאין להם קצבה ואונאה,

יש מי שרצה להקל באופן שאומר קודם את המחיר למזומן ולא נעשה קניין לומר את המחיר באשראי. ולמעשה לא פוסקים כך.

בית יוסף שם: גם מצאתי כתוב שחכמי לונג"ל הורו שיכול אדם לומר לחבירו קרקע זה אני מוכר לך ואם תפרעני מעכשיו הרי הוא לך במנה ואם תאחר עד שנה מלפורעני תן לי ק"ק דינרים ואין בזה משום רביית ולא מקרי אגר נטר לי שהרי כשאמר לו אם תתן לי מעכשיו אתנהו לך בק' דינרים הרי לא החזיק בו הלוקח ויכול המוכר לחזור ולומר לא אתנהו לך כי אם בק"ק ואין לקרקעות אונאה דלא קייצי דמיהם דכי תנן באיזהו נשך (סה). מכר לו בית או שדה ואמר לו אם מעכשיו בכך וכו' אסור התם דוקא כשהחזיק בו הלוקח עכשיו כדי ליתן לו עכשיו אלף דינר ואחר כך אמר לו אם לגורן בי"ב מנה ולא אמר לו כן קודם שיחזיק דהמכירה נתקיימה באלף זוז כי שקיל י"ב מנה לגורן שטר מעותיו עומד ונטול וכתב בעל התרומות ודבריהם צריכים עיון:

ריבית בתשלום מראש

כאשר הדירה מוכנה או יש כמותה מוכנה (באופן שהקונה היה מוכן לקבל אותה)

ראינו שיש איסור לשלם ראש על מוצר באופן שמקבל אותו מאוחר יותר מחשב שיעלה שווי המוצר ונראה כריבית.

בכל אופן במקום שהמוצר קיים למוכר מותר, כיון שמדין תורה מעות קונות ונחשב שהתייקר המוצר ברשות הקונה. ולכן אם הדירה זמינה לרכישה ורק הקונה מעכב את הרכישה מסיבות שלו מותר לשלם מראש ומותר גם להזייל בשביל זה

4. שולחן ערוך יורה דעה הלכות ריבית סימן קעה סעיף ד

אם היה למוכר מאותו המין, אעפ"י שעדיין לא נגמרה מלאכתו, מותר לפסוק עליו עד כדי השיעור שיש לו, אף על פי שעדיין לא יצא השער.

5. שולחן ערוך יורה דעה הלכות ריבית סימן קעג סעיף ז

אם קונה דבר ששוה י"ב ב' בשביל שמקדים המעות, אם ישנם ברשות מוכר אלא שאינו מצוי לו עד שיבא בנו או עד שימצא המפתח, מותר. ואם אינו ברשותו, אסור.

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 ב', ואם לאחר זמן בי"ב, אסור. (טור בשם הר"ר ישעיה).

כאשר הדירה אינה מוכנה

הב"י לומד מדברי התוספות שאם אין שומה ידועה למוצר מותר למכור בזול בכל אופן

6. בית יוסף יורה דעה סימן קעג אות ז ד"ה וכשם שאסור

ומשמע מדבריהם שאם הוא דבר שאין שומתו ידועה אף על פי שאין לו מותר להקדים לו מעות כדי לקנות ממנו בזול דומיא דטרשא דרב נחמן הנזכרת בראש סימן זה.

וכן פוסק הרמ"א שבמוצרים שאין מחירים ידועה מותר למכור בזול כל שלא מפרש ואפילו אינו לו

7. שולחן ערוך יורה דעה הלכות ריבית סימן קעג סעיף ז

הגה: ...וכל זה בדבר ששומתו ידוע, אבל אם אין שומתו ידוע, אפילו אין לו, שרי. (ב"י בשם תוספות ורא"ש), ובלבד בסתם, אבל לא במפרש.

סיכום כללים למשא ומתן ברכישת נכס

- אסור לשלם מראש על רכישת דירה 'על הנייר' למעט שווי הקרקע אם נמצאת בבבעלות המוכר (רל"ה יח הע' ה בשם הרב אלישיב).
- אם יש למוכר דירה זהה, מותר למכור בתשלום מראש מדין 'יש לו' בכל שווי הנכס. וכן מותר להזייל ממחירו הרגיל, ואפילו הוזלה נכרת (ברית פנחס ט ו) ובתנאי שלא מפרש שני מחירים (רמא קעג ז). ולכתחילה צריך המוכר לומר לקונה שיש לו מהמוצר על מנת לגבות תשלום מראש. ונאמן באמירתו כל שלא הורע הזקתו.
- גם כשאין למוכר דירה זהה מותר לשלם מראש מדין 'דבר שאין שומתו ידוע' ובכל אופן עדיין אסור לפרש מחיר למזומן ולאשראי (רלה שם בשם האול"צ).
- לכן לאחר שידוע המחיר לפריסת התשלומים המקובלת אסור להציע למוכר הקדמת תשלום או חלקו תמורת הנחה. אמנם

ה. לכן חיוני לעשות היתר עסקא לכל חוזה מכר

רווח משכירות

תנאי ההיתר להרויח בשכירות

בגמרא מוסבר שאין איסור ריבית בשכירות למרות שמחזיר את המושכר וגם מוסיף עליו כיון שחייב להחזיר אותו כלי וכן כיון שניתן לתלות התוספת בפחת. ועוד ששונה מהלוואה כיון שאין לשוכר אחריות מלאה על המושכר משא"כ בהלוואה שחייב להחזיר בכל אופן

10. תלמוד בבלי מסכת בבא מציעא דף סט עמוד ב

רב חמא הוה מוגר זוזי בפשיטא כלשון שכירות ולא כלשון הלוואה: הגני משכיר לך זוזי הוסיף כשפשוט ביומא, כלו זוזי דרב חמא. הוא סבר ידעו לטימיון, כדלמינין לקמן / עבא מליעאל / (על, ב) שהמלווין נכסיהו מתמוטטין: מאי שנא ממרא הלך קסאי אני להשכיר את כלי. - ולא היא, מרא הדרא בעינא אותו כלי חוזר בעלמנו בעין, ואינו הלוואה אלא כדמיס, ואין אחריותו עליו, אם נאנס או נשכר מחמת מלאכה, הלכך, אין שכרו רבית וידיע פחתיה ועוד, שכן פנו, שהוא נפסד ומתקלקל מחמת מלאכה, זוזי לא הדרי בעינייהו ולא ידיע פחתיה.

בגמרא רש"י והרי"ף משמע שתנאי ההיתר מצטברים ודבר שאין פחתו ניכר אפילו חוזר בעינו אסור. ולפי זה אסור להשכיר מטבעות כדי להתלמד בהם.

11. רי"ף מסכת בבא מציעא דף מא עמוד א

מרא הדרא בעינה (וידיעה פחתה) זוזי לא הדרי בעינייהו ואת"ל הדרי בעינייהו מרא ידיע פחתה זוזי לא ידיע פחתיהו

הרא"ש מביא תוספתא שמתירה להשכיר מעות על מנת שיחזרו. ולכן מסביר שיש שני תנאים בלתי תלויים להיתר. החזר בעין או מציאות פחת.

12. רא"ש מסכת בבא מציעא פרק ה סימן מו

ולא נהירא דמשמע אפילו השכיר לו מעותיו אפילו שלא להוציאם אלא להחזירם בעין אסור. והא ליתא דתנאי בתוספתא משכיר מעותיו לשולחני להתראות בהן להתלמד בהן להתעשר בהן.

הכי פירושו מרא הדרא בעינא ואינה להוצאה ניתנה ולהחזיר אחרת אלא צריך להחזיר לו בעינא.

א"נ היה נותן לו המרא להוציאה לעשות בה כל חפצו ולהחזיר לו אחרת ואעפ"כ היה מותר ליטול שכר מ"מ אין ללמוד ממנה היתר לזווי. כי השכר אינו מחמת הלואה המלוה שנותן לו רשות להוציאה ולשלם אחרת. אלא מחמת שמקבל עליו המשכיר הפחת שתפחת אם יחזירנה השוכר כך בעין.

מה שאין כן בזווי שלא שייך בהם פחת. וכן דעת הרמב"ם. על פי מ"מ טו ה. והתוספות כאן

השו"ע פסק כרא"ש שכל שחוזר בעינו מותר להשכיר. וכן כל שיש בו פחת מותר להשכיר.

13. שולחן ערוך יורה דעה הלכות ריבית סימן קעו סעיף א - ב

סעיף א: אסור לאדם להשכיר מעותיו, שיאמר לו: אשכיר לך י' דינרין בדינר לחודש. והני מילי כששוכר להוציאם, אבל אם שכרם כדי להתלמד בהם, או ליראות, ומחזירם לו בעין, מותר.

סעיף ב: כלים, מותר להשכירם, אפילו נותן לו רשות למכרם ולעשות בהם כל חפצו רק שלבסוף יחזיר לו כלי אחר כזה (לשון רמב"ם פ"ח מה"מ די"א).

קודם שהוצג התשלום הרגיל, מותר להציע לשלם מראש ולעשות מ"מ על גובהו.

ה. כל מציאות שפרשו שני מחירים צריכים היתר עסקא.

ו. יש להסתפק אם חלות המכירה היא בחתימה על שטר המכר ואז יש דין המתנת מעות או שחלות המכירה בהעברה לטאבו ואז יש דין הקדמת מעות (רבית לאור ההלכה יח' הע' א)

ריבית בחוזה - הצמדות קנסות וריביות

הצמדות

א. אין להצמיד מחיר למדדים כיון שיש בכך תוספת התלויה בזמן שהיא ריבית (ראה שיעור 3 - ריבית ברכישה בתשלום דחוי)

קנסות

השו"ע כותב שבמקום שהיה תשלום מראש בדרך המותרת מותר לתת קנס חד פעמי על איחור במסירה

8. שולחן ערוך יורה דעה הלכות ריבית סימן קעו סעיף יח

המוכר סחורה לחבירו בס' זהובים שקבל מיד והתנה לתתה לו לחצי שנה, ואם יעבור על זה שיתן בעבורה ק' זהובים, וקנו מידו שלא יהיה חשש אסמכתא. ש"ך והגיע הזמן ולא נתן, חייב ליתן הק' זהובים. והוא שכשפסק על הסחורה היא יצא השער וקנה כפי השער, או היתה לו הסחורה היא.

א. קנסות - חד פעמיים על איחור מסויים מותר.

ב. קנסות הגדלים בזמן אסורים כגון. תוספת תשלום תקופתית על איחור בתשלום על ידי הקונה. או קנסות תופחים על איחור במסירה מצד המוכר.

הרשב"א כותב שמותר להתחייב על תשלום הפסדים של המלווה בגין איחור בחזרו הכספים על ידי הלווה.

9. שו"ת הרשב"א חלק ג סימן רכו

שאלת ראובן לזה מנה משמעון וכתב לו את השטר לפרוע לזמן שקבע לו ואם לא יפרענו תוך אותו זמן קבל עליו ליתן כל הוצאה וכל הפסד שיבא לו ויעשה מחמת חוב זה וקבל על עצמו זה בקנין גמור ובלא אסמכתא ובנאמנות. וכשהגיע הזמן תבע שמעון את חובו ואמר שהיה לו סחורה מזומנת לקנות ואם לא יפרענו יפסיד הוא הסחורה, ועם כל זה לא פרעו. ועכשיו שמעון תובע מראובן אותו הפסד הרייח, וראובן טוען שאינו חייב ליתן שאם כן נמצא שיתן לו ריבית מחמת מעותיו.

תשובה... והלכתא כל כיוצא בזה שאומר לו אם לא תפרעני מכאן ועד יום פלוני תתן לי כך וכך אי נמי תתן לי כל מה שאפסיד מיד ולא שאמתין לך כלום מחמת תשלומי אותו הפסד הרי זה אין בו משום רבית.

- **פיצוי** לנזקים שנגרמו לצדדים כתוצאה מהאיחור מותר. ולכן מותר לסכם על תשלום שכר דירה לקונה על איחור במסירה.

סיכום כללים לחוזה - כשאין היתר עסקא

א. אין להצמיד תשלומים לשום מדד.

ב. אין לתת קנסות באופן שגדלים על כל תקופת איחור.

ג. מותר לתת קנס חד פעמי עד אי עמידה בתשלום.

ד. מותר לחייב בהוצאות והפסדים שנגרמו לצדדים בגלל הפרה של צד אחר.

חששות ריבית בשכירות דירה

היתר תשלום מראש בשכירות

הגמרא מסבירה שכיון שזמן תשלום השכירות הוא בסוף התקופה מותר להציג בעסקה מחיר נמוך למוזמן ומחיר גבוה לדחיית תשלום

17. תלמוד בבלי מסכת בבא מציעא דף סה עמוד א

משנה. מרבין על השכר ואין מרבין על המכר. כיצד? השכיר לו את חצרו, ואמר לו: אם מעכשיו אתה נותן לי - הרי הוא לך בעשר סלעים לשנה, ואם של חודש בחודש - סלע לחודש, מותר.

גמרא... רבה ורב יוסף, דאמרי תרוייהו: שכירות אינה משתלמת אלא בסוף, והאי כיון דלא מטא זמניה למיגבא - לאו אגר נטר ליה, משווא הוא דהכי שווא כלומר התשלום הדחוי הגבוה הוא השווי האמיתי של הנכס ואין בו תוספת ריבית כיון שהיא משולמת בזמנה וכיון שאין כאן המתנת מעות לא שייך ריבית, והאי דקאמר ליה אם מעכשיו אתה נותן לי הרי הוא לך בעשר סלעים לשנה - אוזולי הוא דקא מוזיל גביה כלומר כיון שהשתלום הגבוה הוא המחיר האמיתי מוכרח שהתשלום מראש בהנחה הוא הנהה ואין מקום לחוש לריבית.

האם יש חיוב להכנס לדירה מיד

- **הגה"מ** (מלווה ז ד) **בשם רשב"א** מבעלי התוספות: מה שהתרנו להציע מחיר גבוה לתשלום חודשי ונמוך למוזמן הוא דווקא כשנכנס מיד לדירה, אמנם אם ממתין מלהכנס ושילם במוזמן נמצא שההנחה היתה תמורת המתנת המעות אצל המשכיר ולא קשורה לשכירות.

- **מגיד משנה** (מלווה ז יב) **בשם רשב"א**: דווקא בשכירת פועל יש תנאי שצריך לעבוד מיד כיון שאין גופו קנוי לו ויכול לחזור בו. וכ"כ בנקה"כ קעו א. וכן פסקו למעשה ובתנאי והדירה פנויה בזמן השכירות. רל"ה יש הע"ב. ויש מקלים גם כשלא פנויה. ברית פנחס. יד הע"ו

וכן פסק השו"ע והוסף שאם כבר סגרו על תשלום מראש שוב לא יכול להציע תשלום חודשי גבוה

18. שולחן ערוך יורה דעה הלכות ריבית סימן קעו סעיף ו

מותר להרבות בשכר הקרקע (לשון הרמב"ם פ"ו מה"מ דין ה). כיצד, השכיר לו את החצר וא"ל **קודם שהחזיק בו**: אם מעכשיו אתה נותן לי הרי היא לך בעשרה סלעים בכל שנה, ואם תתן שכר חודש בחדש הרי הוא בסלע בכל חודש, הרי זה מותר. וכיוצא בזה בשכר האדם גם כן מותר.

הגה: אבל אם כבר החזיק בו לשכור לו ב' סלעים לשנה, אסור לומר לו: תתן כל חודש סלע א' ואני אמתין לך המעות (ב"י בשם תלמידי הרשב"א כיון שבאופן זה ניכר שתוספת התשלום היא תמורת זמן ההמתנה). וכל שכן אם כבר נתחייב לו השכירות כגון שהתחייב לשלם בסוף החודש ולא יכל ונותן לו דבר בהמתנת המעות דאסור.

בטעם ההיתר בכלים כותב הט"ז שהתשלום הוא על הפחת. ומוסיף שכלים שאין אמורים להחזיר בעינם וגם אין בהם פחת ככלי זהב אסור להשכיר.

14. ט"ז יורה דעה סימן קעו ס"ק א

בסעיף ב' בכלים אמרינן דאין השכר משום הלואה אלא משום שנפחת הכלי במה שנשתמש בו ואותו הפחת המשכיר מקבלו עליו ומשום הכי אם הוא כלי שאין בו פחת כגון כלי כסף וזהב שכתבו התוס' פרק הרבית (דף ס"ט) אסור ליטול ממנו שכר כשהוא דרך הלואה (כלומר שרשאי להחזיר אחר) והאחריות על המקבל כמו במעות: (וכ"כ בבית פנחס יד ד)

כיון שבשכירות דירה, מתחייב השוכר להחזיר כמובן אותה דירה אין שייך איסור ריבית במה שמוסיף לו תשלום.

משמעות קבלת האחריות בשכירות

רש"י מחדד שעיקר ההבדל בין שכירות להלוואה היא רמת קבלת האחריות שהיא מופחתת בשכירות (שפטור מאונסין ומתה מחמת מלאכה ובקרקעות אפשר שפטור אף מפשיעה. שו"ע חו"מ שא א)

15. רש"י מסכת בבא מציעא דף סט עמוד ב

זוהי לא הדרי בעינייהו - שהרי מוציאם, ולפיכך אחריותו עליו ושכרו רבית, אף על גב דאמר בלשון שכירות.

ולכן כותב הרמ"א שאפילו כשמתקיים אחד מתנאי ההיתר מותר להשכיר רק שאין המשכיר מקבל עליו אחריות מורחבת

16. שולחן ערוך יורה דעה הלכות ריבית סימן קעו סעיף א

הגה: ודוקא שלא קבל עליו רק אחריות גנבה ואבדה, אבל אם קבל עליו השוכר כל אחריות, אסור (ב"י בשם בעל התרומות).

ואם קיבל עליו המשכיר כל אחריות, בין דגנבה ואבדה בין אחריות דאונסין, יש מתירין אפילו משכיר לו להוציאם (ת"ה סימן ש"ב), כדלקמן סי' קע"ז (שבכך רחוק יותר מהלואה).

ומיהו אם לא קבל עליו (המשכיר) רק גנבה ואבדה ולא אונסין, או אונסין ולא גנבה ואבדה, אסור להוציאן בשכרן (ב"י בשם תוס' והגהות מיימוני פ"ה וסמ"ג וריב"ש סי' ש"ה, וש"ח ות"ה שם וע"פ). מיהו לא הוי אלא כאבק רבית, אבל אם לא קבל המשכיר אחריות כלל (כלומר השוכר קיבל על עצמו גם אחריות גנבה ואבדה), הוי רבית קצוצה (כיון שהוא ממש כמלווה ריב"ש שם).

סעיף בחוזה המחייב להחזיר הדירה במצבה כפי שהתקבלה לכאורה יוצר התחייבות גם במקרה אונס כגון שריפה ולכן היה עשוי להיות אסור מצד ריבית. בפועל לא בתי הדין ובתי המשפט לא מחייבין בנזקי שריפה על בסיס הסעיף הזה וממילא נראה שאין כאן בעיית ריבית.

מקום שנוהגים ששכירות משתלמת בתחילתה

לדעת החכמת אדם במקום שנוהגים לשלם שכירות בתחילת החודש כבר לא שייך היתר להזיל בתשלום מראש שנראה כריבית. אמנם מותר להציע רק תשלום מראש (כיון שאין לבתים שער ידוע, כל שלא מפרש שני מחירים מותר).

19. חכמת אדם שער משפטי צדק כלל קלו סעיף י

ונראה לי דבמקום דהמנהג לעולם לסלק השכירות מתחילה אסור ואפילו בשוכר סתם דאדעתא דמנהגא שכר אם כן תיכף כשהשכיר לו נתחייב לו כבר ולכן אין צריך לסלק לו בעד העבר אלא כפי התנאי ונראה לי שיכולין לבטל השכירות ואז ישכיר לו לחודש כך וכך ולא יתנה עמו אם לשנה בכך ואם לחודש בכך כיון שהמנהג לעולם לשלם תחילה (סימן קע"ו סעיף ו'):

אמנם דעת המחנה אפרים שאפילו כשהגו לשלם את השכירות בתחילתה לא נעקרים דברי המשנה אלא נאמר שנוהגים שם להזיל על תשלום מראש

20. מחנה אפרים הלכות מלוה ולוה - דיני ריבית סימן לא

רבי אפרים נבון. ירושלים - קושטא לפני כ- 300 שנה

ודע דאפילו השכיר לו בסתם בעשרה כדי ליתן לו מיד ולמחר מצאו וא"ל אם תמתין לי אתן סלע בחדש דשרי כיון דעדין לא החזיק, דמה שא"ל מעיקרא בעשרה אוזלי הוא דהוה מוזיל גביה בשביל שתקדים השכירות, שכל המתנה ליתן השכירות מיד סתמא מוזיל גביה בשביל שתקדים השכירות, ומינה ילפינן דאפילו במקומות שנהגו ליתן השכירות מוקדם מותר לומר כן דכיון שנהגו כן סתמא אוזלי מוזיליה גבי שוכר.

סיכום כללים למשא ומתן של שכירות נכס

- א. מותר להציע מחיר נמוך למזומן ומחיר גבוה לתשלום חודשי כיון שזו הנחה שהרי טרם הגיעה זמן התשלום (שו"ע קע"ו א). ובמציאות של ימינו שמקובל לשלם בתחילת כל חודש, יש שהתירו עדיין להציע מחיר מדורג, כיון שסוברים שהנהגה הוא להזיל (רל"ה יט ג בשם האול"צ) ויש שאסרו. ולכן הרוצה לשלם שכירות בדחייה טוב שיודיע מראש שהוא מעוניין לשלם כך ולא ידונו כלל במחיר לתשלום מראש (ברית פנחס יד ג).
- ב. אמנם אם סגרו חוזה לתשלום מראש שוב לא יכול להציע תשלום דחוי גבוה, כיון שיש כאן דחיית חוב תמורת ריבית. וכל שכן אם קבעו תשלום בסוף חודש שלא יכול לדחות מועד התשלום תמורת תוספת (רמ"א שם).
- ג. ההיתר לשלם מראש הוא דווקא כשהנכס מוכן וניתן לעשות בו קניין (ברית פנחס יג א) ויש אומרים שגם חייב להיות פנוי לכניסה בזמן ההסכם (רל"ה יט הע' ב ע"פ ספקו של רעקא במ עב ב).
- ד. כאשר משלם בסוף כל חודש מותר להתנות שהתשלום יהיה צמוד למדד כלשהו כיון שאין כאן המתנת מעות אלא עסקה חדשה במחיר חדש.