بسم اللہ الرحمن الرحیم

کرائے کی دکان میں آگ لگ گئی تو مرمت کروانا کس پر لازم ہے؟

دارالافتاء اہلسنت (دعوت اسلامی)

سوال

کیا فرماتے ہیں علمائے دین ومفتیانِ شرعِ متین اس مسئلہ کے بارے میں کہ زید نے کپڑے کا کاروبار کرنے کے لیے خالد سے ایک دکان کرائے پر لی، دوماہ کے بعد شارٹ سرکٹ کی وجہ سے دکان میں آگ لگ گئی، جس سے زید کا کافی کپڑا جل گیا، اور دکان کی دیواروں اور چھت کو بھی نقصان پہنچا۔ اب خالد یہ کہتا ہے کہ دکان چونکہ زید کے پاس تھی، اس لیے دکان کی دیواروں اور چھت کی مرمت زید کروائے گا، جبکہ شاٹ سرکٹ ہونے میں زید کی کوئی کوتاہی ولاپرواہی نہیں ہے۔ شرعی رہنمائی فرمائیں کہ ایسی صورت میں دکان کی مرمت کس کے ذمہ ہے؟

جواب

جب زید کا کوئی قصور نہیں تو اس پر مرمت کروانا ہرگز لازم نہیں اور نہ اس سے کسی قسم کا کوئی تاوان لیا جاسکتا ہے بلکہ اگر خالد آئندہ کے لئے زید کو کرایے پر دکان دینا چاہتا ہے تو مرمت کروانا اس کی ذمہ داری ہے کیونکہ کرایہ پر دی جانے والی چیز کو استعمال کے قابل بنانا مالک کے ذمہ ہوتا ہے، کیونکہ وہ چیز مالک کی ملکیت پر باقی رہتی ہے، جبکہ کرایہ دار کے پاس وہ فقط امانت ہوتی ہے، اس لیے ملکیت سے متعلقہ ذمہ داری بھی اسی پر عائد ہوگی، کرایہ دار پر مرمت وغیرہ کی شرط لگانا، شرطِ فاسد ہے۔ نیز کرایہ پر دینے کے بعد اس چیز میں کوئی نقصان ہوجائے اور اس میں کرایہ دار کی طرف سے کوئی تعدی وکوتاہی نہ پائی جائے، تو اس پر تاوان لازم نہیں، ہاں اگر اس کا قصور وزیادتی ہو، تو کرایہ دار پر تاوان لازم ہوگا۔ لہذا اس تفصیل کے مطابق پوچھی گئی صورت میں چونکہ آگ شارٹ سرکٹ کی وجہ سے لگی جس میں کرایہ دار کا کوئی قصور نہیں، اس لیے دکان کی مرمت کا خرچہ مالک (خالد) ہی برداشت کرے گا۔

کرایہ پر دی جانے والی چیز کو قابلِ انتفاع بنانا مالک کی ذمہ داری ہے، لہٰذا کرایہ دار پر دکان کی مرمت کو لازم نہیں کیا جاسکتا، چنانچہ بدائع الصنائع میں ہے:

”ولو استأجر دارا بأجرة معلومة وشرط الآجر تطيين الدار ومرمتها۔۔۔على المستأجر فالاجارة فاسدة، وكذا إذا آجر أرضاً وشرط كري نهرها۔۔۔لأن ذلك كله على المؤاجر، فإذا شرط على المستأجر فقد جعله أجرةً وهو مجهول فصارت الأجرة مجهولة“

ترجمہ: اور اگر کسی نے معلوم اجرت پر گھر کرایہ پر لیا اور کرایہ پر دینے والے نے یہ شرط لگادی کہ گھر کی لپائی اور (توڑ پھوڑ کی) مرمت کرایہ پر لینے والے کے ذمہ پر لازم ہوگی، تو ایسا اجارہ فاسد ہے، اسی طرح جب کسی نے زمین کرایہ پر دی اور یہ شرط لگادی کہ اس کے

لیے نہر کرایہ پر لینے والا نکالے گا، (تو یہ اجارہ بھی فاسد ہوگا)، کیونکہ یہ سب کام موجر (کرایہ پر دینے والے) پر لازم ہیں، تو جب وہ کرایہ پر لینے والے کے ذمہ لازم کرے گا، تو گویا وہ اس کو بھی اجرت میں شامل کرنے والا کہلائے گا، حالانکہ وہ مجہول ہے، لہٰذا ساری اجرت ہی مجہول قرار پائے گی۔ (بدائع الصنائع، کتاب الاجارۃ، جلد4، صفحہ 194، مطبوعہ دار الکتب العلمیہ)

مجلۃ الاحکام العدلیہ میں ہے:

”اعمال الأشياء التي تخل بالمنفعة المقصودة عائدة على الآجر، مثلا۔۔۔ تعمير الدار وطرق الماء وإصلاح منافذه وإنشاء الأشياء التي تخل بالسكنى وسائر الأمور التي تتعلق بالبناء كلها لازمة على صاحب الدار“

ترجمہ: ایسی چیزیں جو منفعتِ مقصودہ میں مخل بنیں، اُن کی درستی کی ذمہ داری مالک پر عائد ہوتی ہے، مثلاً گھر کی مرمت، پانی کا راستہ، گزرگاہ وراستے کی درستی اور ان چیزوں کو ٹھیک کروانا جو رہائش اختیار کرنے میں مخل ہیں اور تمام وہ کام جو گھر کی عمارت کے متعلق ہیں، ان کا کروانا، مالکِ مکان پر لازم ہے۔ (مجلۃ الاحکام العدلیۃ، الکتاب الثانی فی الاجارات، الباب السادس، صفحہ 99، مطبوعہ کراچی)

کرائے پر لی گئی چیز کرایہ دار کے پاس امانت ہوتی ہے جیسا کہ علامہ زَبِیدی رَحْمَۃُ اللہ تَعَالٰی عَلَیْہِ (سالِ وفات: 800ھ/1397ء) لکھتے ہیں:

”العين المستأجرة أمانة في يد المستأجر سواء كانت العين المستأجرة في الإجارة الصحيحة، أو الفاسدة فإنها أمانة“

ترجمہ: کرائے پر لی گئی چیز کرایہ دار کے پاس امانت ہوتی ہے، خواہ وہ کرایہ داری کا معاملہ اجارہ صحیح ہو یا فاسد، بہر صورت وہ چیز امانت ہی رہے گی۔ (الجوہرۃ النیرۃ، جلد1، صفحہ 321، مطبوعہ ملتان)

بدائع الصنائع میں ہے:

”أن المستأجر أمانة في يد المستأجر كالدار، والدابة، وعبد الخدمة، ونحو ذلك“

ترجمہ: کرائے پر لی گئی چیز کرایہ دار کے ہاتھ میں امانت ہوتی ہے، جیسے مکان، سواری کا جانور، خدمت کا غلام وغیرہ۔ (بدائع الصنائع، جلد4، صفحہ 210، مطبوعہ دار الکتب العلمیہ، بیروت)

اور اگر نقصان کرایہ دار کی زیادتی و کوتاہی سے نہ ہو، تو تاوان لازم نہیں ہوگا، جیسا کہ درمختار مع ردالمحتار میں ہے:

”(ولا يجمع بينهما) أي۔۔۔ ضمان وأجر، كما لو استأجر دابة ليركبها ففعل وجب الأجر ولا ضمان وإن عطبت“

ترجمہ: اور اجارہ میں اجرت اور ضمان کو جمع نہیں کیا جائے گا، جیسا کہ اگر کسی نے سواری کے لیے جانور کرایہ پر لیا اور طے شدہ عمل کیا، تو اجرت واجب ہو جائے گی، لیکن اگر جانور (بغیر تعدی کے خود) ہلاک ہو جائے، تو ضمان لازم نہیں ہوگا۔ (ردالمحتار مع الدرالمختار، جلد 1، صفحہ 484، مطبوعہ کوئٹہ)

مجلۃ الاحکام العدلیہ میں ہے:

”لا يلزم الضمان إذا تلف المأجور في يد المستأجر ما لم يكن بتقصيره أو تعديه أو مخالفته لمأذونيته،۔۔۔ يلزم الضمان على المستأجر لو تلف المأجور أو طرأ على قيمته نقصان بتعديه“

ترجمہ: جب کرائے پر دی گئی چیز کرایہ دار کے پاس ہلاک ہو جائے تو تاوان لازم نہیں ہوگا، جب تک کہ اس (نقصان) میں کرایہ دار کی کوتاہی یا زیادتی یا دی گئی اجازت کی خلاف ورزی شامل نہ ہو۔ البتہ اگر کرایہ دار کی زیادتی کی وجہ سے کرائے کی چیز ضائع ہو جائے یا اس کی قیمت میں کوئی کمی واقع ہو جائے، تو اس پر تاوان دینا لازم ہوگا۔ (مجلۃ الاحکام، الباب الثامن، الفصل الثانی: فی ضمان المستأجر، صفحہ 112، مطبوعہ کراچی)

تاوان لازم نہ ہونے کی علت کے متعلق تبیین الحقائق کی عبارت "العين أمانة في يد المستأجر" کے تحت حاشیہ شلبی میں ہے:

"لأنه قبضها بإذن المالك ولم يوجد منه الخلاف بعد ذلك فلا يضمن"

ترجمہ: کیونکہ کرایہ دار نے وہ چیز مالک کی اجازت سے حاصل کی تھی اور اس کے بعد کرایہ دار کی طرف سے کوئی خلاف ورزی نہیں ہوئی، لہٰذا وہ تاوان نہیں دے گا۔ (حاشیۃ الشلبی علی تبیین الحقائق، جلد 5، صفحہ 133، مطبوعہ دار الکتاب الاِسلامی)

صدر الشریعہ مفتی محمد امجد علی اعظمی رحمۃ اللہ علیہ (سالِ وفات: 1367ھ/1947ء) لکھتے ہیں: "کرایہ دار سے اگر مکان جل جائے تو تاوان نہیں کہ اُس نے قصداً ایسا نہیں کیا ہے۔" (بہار شریعت، حصہ 14، صفحہ 117، مکتبۃ المدینہ، کراچی)

وَاللّٰہُ اَعْلَمُ عَزَّوَجَلَّ وَرَسُوْلُہ اَعْلَم صَلَّی اللّٰہُ تَعَالٰی عَلَیْہِ وَاٰلِہٖ وَسَلَّم

مجیب: مفتی محمد قاسم عطاری

فتوی نمبر: FSD-9817

تاریخ اجراء: 08 رمضان المبارک 1447ھ/26 فروری 2026