قسطوں میں پلاٹ خریدنا اور قسط لیٹ ہونے پر جرمانہ کرنا کیسا؟

ریفرینس نمبر:IEC-0011 تاریخ:12-06-2023

کیا فرماتے ہیں علمائے کرام اس مسئلہ کے بارے میں کہ کیا قسطوں پر پلاٹ خرید سکتے ہیں؟ اور کیا قسط لیٹ ہونے پر جرمانے کی شرط لگائی جا سکتی ہے؟

بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب بعون الملک الوھاب اللھم ھدایۃ الحق والصواب

قسطوں پر پلاٹ خریدنا اور بیچنا جائز ہے جبکہ پلاٹ کی متعین قیمت اور قیمت کی ادائیگی کی مدت بیان کر دی جائے نیز خرید و فروخت کے قواعد و ضوابط کے خلاف کوئی ایسی بات نہ پائی جائے جو سودے کو ناجائز کرتی ہو۔ یہ بات تو طے ہے کہ اسی پلاٹ کو خریدنا بیچنا جائز ہو گا جو موجود ہو اور ایسی پوزیشن میں ہو کہ خریدار کو کھڑا کر کے دکھایا جا سکے کہ یہ آپ کا پلاٹ ہے، محض فائل نہ ہو۔ نیز ایسا بھی نہ ہو کہ سوسائٹی تو ہو لیکن یہ پتا نہ ہو کہ اس میں میرا پلاٹ کونسا ہے؟ کہ یہ دونوں صورتیں ناجائز ہیں۔

عموماً قسطوں پر پلاٹ بیچنے والے پلاٹ کی قیمت اور اس کی ادائیگی کا شیڈول چارٹ کی صورت میں جاری کرتے ہیں جس میں ڈاؤن پیمنٹ اور ماہانہ قسطوں کی ادائیگی کی مکمل تفصیل درج ہوتی ہے، یہ ایک اچھا طریقہ ہے کہ اس سے قیمت اور اس کی ادائیگی کی مدت میں ابہام باقی نہیں رہتا۔

ہاں! اگر پلاٹ کی قیمت اور اس کی ادائیگی کی مدت کو متعین کرنے کی بجائے قیمت کے تعلق سے مختلف پیکجز بیان کیے اور کسی بھی پیکیج کو فائنل کیے بغیر سودا کیا تو ایسا سودا کرنا، جائز نہیں ہے۔ مثلاً ایک سال میں مکمل قسطیں ادا کرو گے تو اتنی قیمت ہو گی، دو سال میں مکمل قسطیں ادا کرو گے تو

اتنی قیمت ہوگی، تین سال میں مکمل قسطیں ادا کروگے تو اتنی قیمت ہوگی وغیر ذلک۔ قیمت کی ادائیگی میں جتنی تاخیر کروگے اسی تاخیر والے پیکیج کے حساب سے قیمت دینی ہوگی۔ اس طرح سودا کرنا، جائز نہیں ہے کہ اس سودے میں نہ تو پلاٹ کی قیمت متعین ہے اور نہ ہی قیمت کی ادائیگی کی مدت متعین ہے جبکہ درست سودا ہونے کے لیے ضروری ہے کہ پلاٹ کی قیمت اور اس کی ادائیگی کی مدت متعین ہو۔

ڈیل کے شرعاً درست ہونے کے لیے یہ بھی ضروری ہے کہ ڈیل میں قسط کی تاخیر سے ادائیگی پر مالی جرمانہ کی شرط نہ ہو کیونکہ قسط لیٹ ادا کرنے کی وجہ سے مالی جرمانہ لینا سود ہے جو کہ حرام ہے۔

واضح رہے کہ پلاٹ کی قیمت یا اس کی ادائیگی کی مدت متعین کیے بغیر یا مالی جرمانہ کی شرط کے ساتھ ڈیل فائنل کرنا، ناجائز و گناہ ہے، جسے ختم کرنا اور پھر اگر دوبارہ سودا کرنا چاہیں تو نئے سرے سے عقد کرنا لازم ہے۔

قسطوں کی صورت میں بیع کرنے سے متعلق مجلۃ الاحکام العدلیہ میں ہے: ”البیع مع تاجیل الثمن وتقسیطہ صحیح ، یلزم ان تکون المدۃ معلومۃ فی البیع بالتاجیل والتقسیط“ یعنی ثمن ادھار ہونے اور قسطیں مقرر کرنے کے ساتھ بیع صحیح ہے اور ادھار یا قسطوں میں بیچنے کی صورت میں مدت معلوم ہونا ضروری ہے۔

(مجلۃ الاحکام العدلیۃ، صفحہ 50، مطبوعہ کراچی)

اعلی حضرت امام اہلسنت الشاہ امام احمد رضا خان علیہ رحمۃ الرحمٰن فتاوی رضویہ میں لکھتے ہیں:

”التاجیل جائز کما حققنا کل ذلک وما التنجیم الا نوع من التاجیل“ یعنی (بیع میں) مدت مقرر کرنا، جائز ہے جیسا کہ ہم نے اس کی تحقیق کی ہے اور قسطیں مقرر کرنا بھی مدت مقرر کرنے ہی کی ایک قسم ہے۔

(فتاوی رضویہ، جلد 17، صفحہ 493، مطبوعہ رضا فاؤنڈیشن لاہور)

فتاوی عالمگیری میں بیع صحیح ہونے کی شرائط میں ہے:"أن یکون المبیع معلوما والثمن معلوما علما یمنع من المنازعة فبیع المجهول جهالة تفضي إلیها غیر صحیح"یعنی: بیع کے صحیح ہونے کی شرائط میں سے یہ ہے کہ مبیع معلوم ہو اور ثمن معلوم ہو اس طور پر کہ جھگڑا پیدا نہ ہو لہٰذا ایسی مجہول چیز کی بیع صحیح نہیں جس سے جھگڑا پیدا ہو۔

(فتاوی عالمگیری، جلد 03، صفحہ 03، مطبوعہ بیروت)

قسط کی ادائیگی میں تاخیر پر اضافی پیسے لینے سے متعلق پارہ 3، سورۃ البقرہ کی آیت نمبر 278 میں موجود اللہ تعالیٰ کے فرمان "وَذَرُوْا مَا بَقِيَ مِنَ الرِّبٰوا" کے تحت حجۃ الاسلام امام ابو بکر احمد بن علی رازی جصاص حنفی علیہ رحمۃ اللہ القوی لکھتے ہیں: "حظر أن یؤخذ للأجل عوض ۔۔۔ولا خلاف انه لو کان علیه الف درهم حالة فقال له اجلنی و ازیدک فیها مائة درهم لا یجوز لان المائة عوض من الاجل"یعنی: مدت کے بدلے میں عوض لینے کی ممانعت ہے۔۔۔اس بات میں کوئی اختلاف نہیں کہ اگر کسی پر ہزار درہم دَین ہو اور وہ دائن سے کہے کہ مجھے اور مہلت دے دو تو میں سو درہم زیادہ دوں گا، یہ جائز نہیں کیونکہ یہاں سو درہم مدت کے عوض میں ہیں۔(اور مدت کا عوض لینا جائز نہیں ہے۔)

(احکام القرآن للجصاص، جلد 2، صفحہ 186، مطبوعہ بیروت)

شمس الائمہ محمد بن احمد السرخسی رحمۃ اللہ تعالیٰ علیہ "المبسوط" میں لکھتے ہیں: "مقابلة الأجل بالدراهم ربا، ألا ترى أن في الدین الحال لو زاده في المال لیؤجله لم یجز"مدت کے مقابلے میں (قیمت کے علاوہ) دراہم لینا سود ہے کیا تو نہیں دیکھتا کہ دَینِ حال میں اگر مدیون نے مال میں زیادتی کر دی تا کہ دائن اسے مزید مدت دے تو یہ جائز نہیں ہے۔

(المبسوط، جلد 13، صفحہ 126، مطبوعہ بیروت)

علامہ ابو الحسن علی بن الحسین الحنفی رحمۃ اللہ تعالیٰ علیہ "النتف فی الفتاوی" میں سودی صورتوں میں لکھتے ہیں: "ان یبیع رجلا متاعا بالنسیئۃ فلما حل الاجل طالبہ رب الدین فقال المدیون زدنی فی الاجل ازدک فی الدراھم ففعل فان ذلک ربا" یعنی: ایک شخص نے ادھار سامان بیچا جب ادھار کی مدت پوری ہو گئی اور دائن نے مدیون سے دَین کا مطالبہ کیا تو مدیون نے کہا کہ مجھے مزید مہلت دے دو میں دراہم کی تعداد بڑھا دوں گا پھر دائن نے اس کو قبول کر لیا تو یہ زیادتی سود ہے۔

(النتف فی الفتاوی، صفحہ 485، مؤسسۃ الرسالہ، بیروت)

شرط فاسد کے ساتھ عقد کرنے سے متعلق حکم بیان کرتے ہوئے اعلیٰ حضرت امام اہلسنت الشاہ امام احمد رضا خان علیہ رحمۃ الرحمٰن فتاوی رضویہ میں لکھتے ہیں: "و کل شرط فاسد فھو یفسد البیع و کل بیع فاسد حرام واجب الفسخ علیٰ کل من العاقدین فان لم یفسخا اثماً جمیعاً" یعنی جو شرط فاسد ہو وہ بیع کو بھی فاسد کر دیتی ہے اور ہر فاسد بیع حرام ہے جس کا فسخ کرنا بائع اور مشتری میں سے ہر ایک پر واجب ہے اگر وہ فسخ نہ کریں تو دونوں گنہگار ہوں گے۔

(فتاویٰ رضویہ، جلد 17، صفحہ 160، مطبوعہ رضا فاؤنڈیشن لاہور)

واللہ اعلم عزوجل **و رسولہ اعلم** صلی اللہ تعالیٰ علیہ و آلہ وسلم

کتبـــــــــــــــــــہ

ابو محمد مفتی علی اصغر عطاری مدنی

22 ذیقعدۃ الحرام 1444ھ/12 جون 2023ء

نوٹ: مرکز الاقتصاد الاسلامی (Islamic Economics Centre) کی جانب سے وائرل ہونے والے کسی بھی فتوے کی تصدیق دار الافتاء اہلسنت اور مرکز الاقتصاد الاسلامی (Islamic Economics Centre) کی ویب سائٹ اور مرکز الاقتصاد الاسلامی کے فیس بک پیج islamicEconomicsCentre سے کی جا سکتی ہے۔
دار الافتاء اہل سنت ویب سائٹ www.daruliftaahlesunnat.net | مرکز الاقتصاد الاسلامی (Islamic Economics Centre) کی ویب سائٹ www.iecdawateislami.com

ایڈریس: فیضان پلاٹ نزد حنفیہ مجاہدین مسجد متصل عالمی مدنی مرکز فیضانِ مدینہ
Email:appointment@iecdawateislami.com