دارالافتاء اہلسنت (دعوت اسلامی)
Darul Ifta AhleSunnat

کرائے پر دی ہوئی دوکانیں، مکان گفٹ کرنے کا شرعی طریقہ

1

ریفرنس نمبر: Aqs 1974　　　　تاریخ: 18-01-2021

کیا فرماتے ہیں علمائے دین و مفتیانِ شرعِ متین اس مسئلے کے بارے میں کہ لوگوں کو دیکھا گیا ہے کہ کسی شخص کی بہت ساری جائیداد ہوتی ہے، جس میں دوکانیں، مکان بھی ہوتے ہیں، جو کرائے پر دیے ہوتے ہیں۔ وہ شخص اپنی زندگی میں ہی بچوں میں تقسیم کرتے ہوئے مکان اور دوکانیں بچوں کے نام کر دیتا ہے، جس کا کرایہ وغیرہ والد کی زندگی میں ہی بچے لینا شروع ہو جاتے ہیں، لیکن والد نے دوکانیں مکان جن لوگوں کو کرائے پر دیے ہوتے ہیں، ان لوگوں سے خالی کروا کر بچوں کو نہیں دیتا، صرف دوکانوں کی رجسٹری بچوں کے نام کروا کر مکمل اختیارات بچوں کو دے دیتا ہے، یہاں تک کہ اگر وہ بچے ان کرائے داروں کو نکالنا چاہیں، تو نکال بھی سکتے ہیں، ان کی جگہ کسی اور کو کرائے پر دے سکتے ہیں، لیکن بچے سوچتے ہیں کہ کسی اور کو بھی تو کرائے پر دینا ہی ہے، ان کے پاس ہی رہنے دیتے ہیں، تو اس طرح بچے بھی ان کو نہیں نکالتے اور جو کرایہ پہلے والد صاحب وصول کرتے تھے، اب والد کی موجودگی میں بچے وصول کرتے رہتے ہیں، اپنی اپنی دوکان مکان کے معاملات دیکھتے رہتے ہیں۔ آپ سے یہ شرعی رہنمائی درکار ہے کہ **والد نے کرائے پر دی ہوئی دوکانیں، مکان کرائے داروں سے خالی کروا کر بچوں کو قبضہ نہ دیا ہو، تو کیا اس طرح وہ دوکانیں، مکان بچوں کے ہو جائیں گے یا کرائے داروں سے خالی کروا کر بچوں کو دینا ضروری ہے؟ اگر کرائے داروں سے خالی کروا کر قبضہ نہ دیا ہو اور والد کا انتقال ہو جائے، تو اب بعد میں وہ کرائے پر دی ہوئی دوکانیں، مکان وراثت کے طور پر تقسیم ہوں گے یا جن بچوں کو زندگی میں والد نے دے دیے تھے، ان کے ہو گئے؟**

بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب بعون الملک الوھاب اللھم ھدایۃ الحق و الصواب

سوال میں بیان کردہ صورت کے مطابق والد کی کرائے پر دی ہوئی دوکانیں مکان کرائے داروں سے خالی کروا کر بچوں کو قبضہ دیے بغیر، صرف بچوں کے نام رجسٹری کروانے اور اختیارات دینے سے ان کے نہیں ہوں گے، بلکہ والد کی ملکیت ہی رہیں گے۔ والد کے فوت ہونے کے بعد اس کی وراثت میں شمار ہوں گے اور وراثت کے قوانین کے مطابق تمام ورثاء میں تقسیم ہوں گے۔

مسئلے کی تفصیل یہ ہے کہ دوسرے کو اپنی چیز کا بغیر عوض مالک بنانا ہبہ (یعنی گفٹ) کہلاتا ہے اور ہبہ درست اور مکمل ہونے کی شرائط میں سے ایک شرط یہ بھی ہے کہ ہبہ کی ہوئی چیز اگر کسی اور کے قبضے میں ہو، تو ہبہ کرنے والا شخص اس سے خالی کروا کر موہوب لہ (یعنی جس کو وہ چیز گفٹ کی ہے، اس) کے قبضے میں دیدے اور کرائے پر دیے ہوئے مکان دوکان کی صرف رجسٹری نام کروا دینا شرعی قبضہ نہیں ہے، بلکہ کرائے داروں سے خالی کروا کر سپرد کرنا ضروری ہے، لہٰذا اگر چیز جس کے قبضے میں تھی، اُس سے خالی کروا کر موہوب لہ کے قبضے میں نہیں دی اور اسی حالت میں ہی ہبہ کرنے والے شخص کا انتقال ہو جائے، تو ایسی صورت میں قبضہ مکمل نہ ہونے کی وجہ سے ہبہ بھی مکمل اور درست نہیں ہوتا، بلکہ باطل ہو جاتا ہے اور اس چیز کے مالک (یعنی بچوں کے والد) کی ملکیت میں ہی رہتی ہے اور پھر وراثت کے قوانین کے مطابق اُس کے ورثاء میں تقسیم ہوتی ہے، **لہٰذا سوال میں بیان کردہ صورت کے مطابق اگر والد کرائے پر دی ہوئی دوکانیں مکان کرائے داروں سے خالی کروا کر بچوں کو ان پر قبضہ نہیں دے گا، تو وہ دوکانیں، مکان بچوں کی ملک نہیں ہوں گے اور اگر اسی حالت میں والد کا انتقال ہو جائے، تو یہ ہبہ مکمل نہیں ہو گا، بلکہ باطل ہو جائے گا، جس وجہ سے وہ دوکانیں اور مکان والد کی وراثت میں شمار ہوں گے اور وراثت کے قوانین کے مطابق ہی تقسیم ہوں گے۔**

ہبہ درست ہونے کے لیے قبضہ ضروری ہونے سے متعلق حدیثِ پاک میں ہے کہ ام المومنین حضرت عائشہ صدیقہ رضی اللہ تعالیٰ عنہا فرماتی ہیں: ”إن أبا بكر الصديق كان نحلها جاد عشرين وسقا من ماله بالغابة. فلما حضرته الوفاة، قال: والله يا بنية ما من الناس أحد أحب إلي غنى بعدي منک. ولا أعز علي فقرا بعدي منک. وإني كنت نحلتک جاد عشرين وسقا. فلو كنت جددتيه واحتزتيه كان لک. وإنما هو اليوم مال وارث. وإنما هما أخواک وأختاک، فاقتسموه على كتاب الله“ ترجمہ: سیدنا صدیقِ اکبر رضی اللہ عنہ نے غابہ کے مقام پر ام المومنین حضرت عائشہ صدیقہ رضی اللہ عنہا کو کھجوروں کے چند درخت ہبہ (گفٹ) کیے تھے، جن سے بیس وسق کھجوریں آتی تھیں۔ جب سیدنا صدیق اکبر رضی اللہ عنہ کے ظاہری دنیا سے جانے کا وقت آیا، تو آپ رضی اللہ عنہ نے فرمایا: اے میری بیٹی! مجھے یہ پسند نہیں کہ میرے بعد کوئی اور تم سے زیادہ غنی ہو اور میرے بعد تمہارے علاوہ کسی کی تنگدستی مجھ پر گراں نہیں ہے۔ میں نے تمہیں کچھ درخت ہبہ (گفٹ) کیے تھے۔ اگر (اُس وقت) تم نے ان پر قبضہ کر لیا ہوتا، تو وہ تمہارے ہو جاتے اور (چونکہ اُس وقت تم نے قبضہ نہیں کیا، اس لیے اب وہ تمہاری ملک نہیں ہیں، بلکہ) آج وہ وراثت کا مال ہے، تمہارے دو بھائی اور دو بہنیں ہیں، لہٰذا تم لوگ اسے قرآنِ پاک (میں بیان کردہ وراثت کے

قوانین) کے مطابق تقسیم کرنا۔
(موطا امام مالک، کتاب الاقضیۃ، باب مالا یجوز من النحل، صفحہ 645، مطبوعہ کراچی)
ہبہ کی تعریف سے متعلق علامہ علاؤ الدین حصکفی رحمۃ اللہ علیہ در مختار میں فرماتے ہیں:"تملیک العین مجانا أي بلا عوض "ترجمہ: بغیر عوض دوسرے کو کسی چیز کے عین کا مالک بنانا(ہبہ کہلاتا ہے)۔
(درمختار مع ردالمحتار، کتاب الھبۃ، جلد8، صفحہ 567، مطبوعہ کوئٹہ)
ہبہ کے لیے مکمل قبضہ ضروری ہے۔ چنانچہ در مختار میں ہی ہے:"وتتم الھبۃ بالقبض الکامل" ترجمہ: ہبہ قبضہِ کاملہ کے ساتھ پورا ہوتا ہے۔
اس کے تحت علامہ شامی رحمۃ اللہ علیہ رد المحتار میں فرماتے ہیں:"یشترط القبض قبل الموت "ترجمہ: (ہبہ کرنے والے کی) موت سے پہلے قبضہ کرنا شرط ہے۔
(ردالمحتار علی الدر المختار، کتاب الھبۃ، جلد8، صفحہ573، مطبوعہ کوئٹہ)
ہبہ کی شرائط سے متعلق در مختار میں ہے:"و شرائط صحتھا في الموھوب أن یکون مقبوضا غیر مشاع ممیزا غیر مشغول "ترجمہ: ہبہ کی جانے والی چیز میں ہبہ درست ہونے کی یہ شرائط ہیں کہ وہ چیز قبضہ میں ہو، مشاع (مشترک) نہ ہو، جدا ہو اور (کسی اور کے قبضہ کے ساتھ) مشغول نہ ہو۔
(ردالمحتار علی الدر المختار، کتاب الھبۃ، جلد8، صفحہ569، مطبوعہ کوئٹہ)
رد المحتار میں ہے:"لو وھب طفلہ دارا یسکن فیھا قوم بغیر أجر جاز ویصیر قابضا لابنہ، لا لو کان بأجر "ترجمہ: (باپ نے) اپنے بچے کو گھر ہبہ کیا اور اس گھر میں کچھ لوگ بغیر اجرت کے رہتے تھے، تو ہبہ درست ہے اور بیٹے کا قبضہ ہو جائے گا، بخلاف اس صورت کے کہ اگر (اس گھر میں رہنے والے لوگ) کرایہ دے کر رہتے ہوں (تو ایسی صورت میں قبضہ مکمل نہ ہونے کی وجہ سے ہبہ مکمل نہیں ہو گا)۔
ہبہ کی گئی چیز کرائے پر دی ہو، تو یہ قبضہ اور ہبہ کے لیے مانع ہے۔ چنانچہ علامہ رافعی رحمۃ اللہ علیہ رد المحتار کی مذکورہ بالا عبارت کے حاشیہ میں منتقی کے حوالے سے نقل فرماتے ہیں:"ان ید الساکن باجر ثابتۃ علی الموھوب بصفۃ اللزوم فیمتنع القبض فیمتنع تمام الھبۃ "ترجمہ: کرائے دار کا ہبہ کی ہوئی چیز پر قبضہ صفتِ لازمہ کے ساتھ ہے (یعنی مستقل اور جدا قبضہ ہے)، تو موہوب لہ (جس کو چیز ہبہ کی گئی ہے، اس کے) قبضہ کرنے سے یہ مانع ہے، لہٰذا یہ

ہبہ مکمل ہونے کے لیے مانع ہو گا۔

(ردالمحتار علی الدر المختار، کتاب الھبۃ، جلد 8، صفحہ 575، مطبوعہ کوئٹہ)

سیدی اعلیٰ حضرت امام اہلسنت مولانا الشاہ امام احمد رضا خان علیہ رحمۃ الرحمٰن سے کرائے داروں کی موجودگی میں مکان دوکان ہبہ کرنے سے متعلق سوال ہوا: " اگر مکان مسکونہ میں متوفیہ تادم حیات خود رہی بعد تحریر ہبہ نامہ کے اور باقی مکان دکانوں میں اسی متوفیہ کے کرایہ دار تھے اور کوئی امر جدید جو موجب قبضہ ہوتا تاحیات متوفیہ عمل میں نہیں آیا ،تو موجب بطلان ہبہ ہوا یا نہیں؟ "اس کے جواب میں آپ علیہ الرحمۃ نے فرمایا: " ہاں اس صورت میں قبضہ نہ ہوا اور قبل قبضہ موت موجب بطلان ہبہ (یعنی ہبہ باطل کرنے کا سبب) ہے۔ "

(فتاویٰ رضویہ، جلد 19، صفحہ 338 تا 342، رضا فاؤنڈیشن، لاہور)

صرف رجسٹری کروانے سے قبضہ مکمل نہیں ہوتا، چنانچہ امام اہلسنت علیہ الرحمۃ سے سوال ہوا کہ " ہندہ نے اپنی بیٹی کو مکان ہبہ کیا، اس کی رجسٹری بھی بچی کے نام کروادی، تو یہ مکان بچی کا ہو گیا یا نہیں؟ " جواباً آپ رحمۃ اللہ علیہ نے فرمایا: " ماں اگر اسی مکان میں رہتی رہی اور تھوڑی دیر کے لئے بھی اپنی ذات اور اپنے کل اسباب سے بالکل خالی کر کے لڑکی کو قابض نہ کر دیا تھا، جب تو (رجسٹری کے باوجود) لڑکی کے نام وہ ہبہ ہی صحیح نہ ہوا۔ ہندہ اگر زندہ ہے تو اپنے مکان کی وہ خود مالک ہے اور اگر مر چکی ہے، تو لڑکی اس مکان میں سے تہائی لے سکتی ہے اور اگر ہندہ نے مکان بالکل خالی کر کے پورا قبضہ لڑکی کو دے دیا تھا، وہ اس کی مالک ہو گئی۔ " (فتاویٰ رضویہ، جلد 19، صفحہ 390، رضا فاؤنڈیشن، لاہور)

قبضہ دینے سے پہلے اگر ہبہ کرنے والے شخص کا انتقال ہو جائے، تو ہبہ باطل ہونے اور ورثاء میں تقسیم ہونے سے متعلق امام اہلسنت علیہ الرحمۃ فرماتے ہیں "اگر ہبہ صحیحہ میں واہب بے قبضہ دیئے مر جائے، تو ہبہ باطل ہو جاتا ہے اور فرائض اللہ (اللہ تعالیٰ کے مقرر کردہ حصوں) پر تقسیم پاتی ہے۔ "

(فتاویٰ رضویہ، جلد 19، صفحہ 191، رضا فاؤنڈیشن، لاہور)

اس کا ایک آسان حل یہ ہے کہ والد کرائے پر دی ہوئی دوکانیں اور مکان بیٹوں کو معمولی قیمت پر بیچ دے اور پھر چاہے تو اس کی قیمت معاف کر دے۔ اس طرح وہ دوکانیں، مکان کرائے داروں سے خالی کروائے بغیر بچوں کی ملک ہو جائیں گے، کیونکہ بیع (یعنی خرید و فروخت) میں خریدار قبضہ کے بغیر بھی مالک ہو جاتا ہے اور خریدی گئی چیز بیچنے والے کی ملکیت سے نکل جاتی ہے۔

چنانچہ قبضہ کے بغیر عقدِ بیع (یعنی خرید و فروخت کا ایگریمنٹ) درست ہونے سے متعلق رد المحتار میں ہے: ”ان العقد في ذاته صحيح، غير أنه لا يجب على المشتري دفع الثمن لعدم القبض“ ترجمہ: (قبضہ کے بغیر) خرید و فروخت کا معاملہ فی نفسہٖ درست ہے، البتہ قبضہ نہ ہونے کی وجہ سے خریدار پر قیمت ادا کرنا لازم نہیں ہوتا (اس لیے خرید و فروخت میں قبضہ ضروری ہوتا ہے)۔

(ردالمحتار على الدر المختار، كتاب البيوع، فصل فيما يدخل في البيع تبعاً، جلد 7، صفحہ 97، مطبوعہ كوئٹہ)

امام اہلسنت علیہ الرحمۃ فتاویٰ رضویہ میں فرماتے ہیں: ”جب بیع بنام ہندہ گواہوں سے ثابت ہے، تو ملک ہندہ ثابت ہے اور قبضے کی بحث سرے سے لغو و بے معنی کہ **بیع صحیح میں قبضہ شرط ملک نہیں، نفس عقد سے شے ملک بائع سے نکل کر ملک مشتری میں داخل ہو جاتی ہے**۔ یہ تو صراحۃً بیعنامہ بعوض مہر تھا، اگر ہبہ نامہ بعوض مہر ہوتا جب بھی قبضے کی اصلاً حاجت نہ تھی، حالانکہ ہبہ بے قبضہ تمام نہیں ہوتا اور وجہ یہ کہ ہبہ بالعوض (نہ بشرط العوض) اگرچہ صورۃً و اسماً ہبہ ہے، مگر نظراً بمعنی حقیقۃً و حکماً بیع ہے تو محتاج قبضہ نہیں۔“ (فتاویٰ رضویہ، جلد 18، صفحہ 283، رضا فاؤنڈیشن، لاہور)

نوٹ: یاد رہے کہ اگر کوئی شخص اپنی مرضی سے ورثاء میں اپنا مال اپنی زندگی میں ہی تقسیم کرنا چاہے، تو اس بارے میں حکمِ شریعت یہ ہے کہ بیٹوں اور بیٹیوں کو برابر برابر حصہ دے اور اگر مستقبل میں ان افراد کے وارث بننے کے بعد ملنے والے حصے کے اعتبار سے بیٹے کو بیٹی کی نسبت دُگنا دے، تو یہ بھی جائز ہے۔ نیز اگر اولاد میں سے کسی میں دینی فضیلت پائی جائے، مثلاً: کوئی دین کا طالب علم یا زیادہ خدمت گار یا زیادہ نیک ہے، تو اسے زیادہ دینے میں بھی کوئی حرج نہیں، البتہ بلا عذر شرعی کسی وارث کو محروم کر کے دوسرے کو سارا مال دے دینا، یہ جائز نہیں، اگرچہ وہ مالک تو ہو جائے گا، لیکن ایسا کرنا، ناجائز و گناہ ہے۔

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

کتبہ

مفتی محمد قاسم عطاری

04 جمادی الاخریٰ 1442ھ / 18 جنوری 2021ء

دار الافتاء اہلسنت
darulifta@dawateislami.net

نوٹ: دار الافتاء اہلسنت کی جانب سے وائرل ہونے والے کسی بھی فتوے کی تصدیق دار الافتاء اہلسنت کے آفیشل پیج /daruliftaahlesunnat اور ویب سائٹ www.daruliftaahlesunnat.net کے ذریعے کی جا سکتی ہے