قسط وقت پر ادا نہ کرنے کی وجہ سے دکان واپس لینا یا قسطوں کے ساتھ کرایہ لینا کیسا؟

دار الافتاء اہلسنت (دعوت اسلامی)
Darul Ifta AhleSunnat

ریفرنس نمبر: HAB-0590 تاریخ: 17-06-2025

کیا فرماتے ہیں علمائے دین ومفتیان شرع متین اس بارے میں کہ دکانوں کی خرید وفروخت میں بسا اوقات ایسا ہوتا ہے کہ مثلاً: زید نے کسی کو موبائل مارکیٹ یا دوسری کسی مارکیٹ میں اپنی دکان 70 لاکھ روپے میں بیچ دی اور یہ طے پایا کہ خریدار اس رقم کی ادائیگی 6 ماہ میں کرے گا، اس طرح دکان خریدنے والے کو وہ دکان دے دی جاتی ہے اور وہ اس میں اپنا کام کرنا شروع کر دیتا ہے یا آگے کسی کو کرایہ پر دے دیتا ہے اور ہر ماہ زید کو دکان کی قیمت کی ادائیگی بھی کرتا رہتا ہے، اگر خریدار وقت پر مقررہ رقم کی ادائیگی کر دے تو ٹھیک، ورنہ اگر وہ مقررہ وقت میں رقم مکمل ادا نہ کرے، تو زید اس سے یہ معاہدہ کرتا ہے کہ میں آپ کو مزید تین ماہ کی مہلت دے رہا ہوں، لیکن اس میں یہ شرط ہوگی کہ اس دوران مجھے اس دکان کا رائج کرایہ دیتے رہنا، اب یہ کرایہ بھی ایسی مارکیٹوں میں کوئی معمولی نہیں ہوتا، بلکہ 50 ہزار سے لاکھ بلکہ اچھی لوکیشن پر اس سے بھی زیادہ ہوتا ہے، چنانچہ وہ خریدار بقیہ قسطوں کی ادائیگی کے ساتھ ان تین مہینوں کا کرایہ بھی دیتا ہے، کیونکہ اگر وہ کرایہ والے معاہدہ پر راضی نہ ہو تو دکان اس سے واپس لے لی جاتی ہے اور خریدار نے قسطوں میں جتنی رقم ادا کی ہوتی ہے، اس میں سے چند فیصد کٹوتی کر کے اس کو دے دی جاتی ہے یا پھر اس کو کہا جاتا ہے کہ آپ نے ان گزشتہ مہینوں میں اس دکان کو کرائے پر دے کر جتنا بھی کرایہ حاصل کیا ہے اگر وہ سب ہمیں دے دو، تو آپ کو ادا شدہ قسطوں کی رقم مکمل واپس کر دی جائے گی۔

پوچھنا یہ ہے کہ کیا قسطیں وقت پر ادا نہ کرنے کے سبب خریدار سے دکان کو واپس لینا اور اس کی اداشدہ رقم بھی پوری واپس نہ کرنا یا اس کا حاصل شدہ کرایہ اس سے لے لینا شرعاً جائز ہے؟ اسی طرح مزید مہلت دینے کی صورت میں قسطوں کے ساتھ ساتھ کرایہ لینا کیسا؟

بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب بعون الملک الوہاب اللھم ھدایۃ الحق و الصواب

پوچھی گئی صورت میں خریدار سے دکان کو واپس لینا، اس کی اداشدہ قسطوں میں سے کٹوتی کر کے کچھ رقم دبالینا یا اس سے دکان سے حاصل ہونے والا کرایہ لے لینا اور مزید مہلت دینے کی صورت میں قسطوں کے ساتھ کرایہ وصول کرنا، یہ سب ناجائز و حرام ہے۔

وجہ اس کی یہ ہے کہ جب بائع و مشتری یعنی بیچنے اور خریدنے والے کے درمیان ایجاب و قبول ہو جائے، تو اس سے بیع تام ہو جاتی ہے اور مشتری مبیع (خریدی ہوئی شے) کا مالک ہو جاتا ہے، اگرچہ اس نے ثمن مکمل ادا نہ کیا ہو، لہٰذا مکان یا دکان پر قبضہ کرنے کے بعد کرائے پر دینے سے جو کچھ کرایہ حاصل ہو گا، وہ سب مشتری کی ملک ہے، اس کی رضامندی کے بغیر بیع کو ختم کر کے دکان واپس لے لینا اور اس کی اداشدہ قسطوں میں سے کچھ رقم یا دکان سے حاصل ہونے والے کرایہ کو دبالینا، یہ سب ظلم وناجائز ہے، اسی طرح قسطوں کی ادائیگی کی مدت بڑھانے پر اصل رقم کے ساتھ دکان کا ماہانہ کرایہ وصول کرنا بھی جائز نہیں، کیونکہ یہ کرایہ مدت بڑھانے کا عوض ہے، جو کہ سود اور ناجائز و حرام ہے۔

ہاں! شرعی اعتبار سے مشتری پر یہ لازم ہے کہ مقررہ مدت پر قیمت کو ادا کرے اور بلاوجہ شرعی اس میں تاخیر نہ کرے، لہٰذا بلاوجہ شرعی تاخیر کی صورت میں مشتری پر قانون اور جائز عرف کے مطابق سختی کی جاسکتی ہے اور اگر وہ تنگدست ہو جو فی الحال ادائیگی پر قادر نہ ہو تو اس کو بلاعوض مہلت دی جائے تاکہ وہ اس رقم کو بہ آسانی ادا کر سکے۔

جب ایجاب و قبول ہو جائے تو بیع تام ہو جاتی ہے اور مشتری مبیع کا مالک ہو جاتا ہے، اگرچہ اس

نے ابھی مکمل ثمن ادا نہ کیا ہو، چنانچہ ہدایہ میں ہے: ”وإذا حصل الإيجاب والقبول لزم البيع ولا خيار لواحد منهما إلا من عيب أو عدم رؤية“ ترجمہ: اور جب ایجاب وقبول ہو جائے تو بیع لازم ہو جاتی ہے اور بائع و مشتری میں سے کسی کو کسی قسم کا اختیار نہیں رہتا سوائے عیب یا مبیع کو نہ دیکھنے کی وجہ سے۔

(الهداية، ج03، ص23، دار احياء التراث العربي)

تحفۃ الفقہاء میں ہے: ”وأما حكم البيع فهو ثبوت الملك في المبيع للمشتري وثبوت الملك في الثمن للبائع إذا كان البيع باتا من غير خيار۔۔ ثم إذا كان البيع باتا فلا يملك أحدهما الفسخ بدون رضا صاحبه وإن لم يتفرقا عن المجلس“ ترجمہ: اور بہر حال بیع کا حکم یہ ہے کہ مبیع میں مشتری کی ملکیت اور ثمن میں بائع کی ملکیت ثابت ہو جاتی ہے جبکہ بیع بغیر خیار کے ہو پھر جب بیع بغیر خیار کے ہو تو ان میں سے کوئی بھی دوسرے کی رضامندی کے بغیر اس کو فسخ کرنے کا مالک نہیں اگرچہ وہ دونوں ابھی مجلس سے جدا نہ ہوئے ہوں۔ **(تحفة الفقهاء، ج02، ص37، دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان)**

فتاوٰی رضویہ میں ہے: ”ادائے ثمن شرائط صحت یا نفاذ بیع سے نہیں، ولہٰذا اگر بائع بعد تمامیٔ عقد زرِ ثمن تمام وکمال معاف کر دے تو معاف ہو جائے گا اور بیع میں کوئی خلل نہ آئے گا۔“

(فتاوٰی رضویه، ج17، ص118، رضافاؤنڈیشن، لاهور)

اور زبردستی مبیع کو واپس لے کر اس کی ادا شدہ رقم میں سے کچھ اپنے پاس دبا لینا یا اس سے حاصل شدہ کرایہ ضبط کرنا ظلم و زیادتی، ناجائز و گناہ ہے، فتاوٰی رضویہ میں ہے: ”پہلے مشتری کو چاہئے کہ ثمن ادا کرے، بائع کو اختیار ہے کہ جب تک ثمن نہ لے مبیع سپرد نہ کرے لیکن اگر اس نے بعض یا کل ثمن لینے سے پہلے مبیع اس کے قبضے میں دے دی تو اس سے جو کچھ منافع حاصل ہوں ملکِ مشتری ہیں۔“

(فتاوٰی رضویه، ج17، ص89، رضافاؤنڈیشن، لاهور)

اسی میں ایک مسئلہ کے تحت ہے: ”عقد بیع باہم تمام ہو لیا تھا یعنی طرفین سے ایجاب و قبول واقع ہو لیا اور کوئی موجب تنہا مشتری کے فسخ بیع کر دینے کا نہ رہا، اب بلاوجہ شرعی زید مشتری عقد سے پھرتا ہے تو بیشک عمرو کو روا ہے کہ اس کا پھرنا نہ مانے اور بیع تمام شدہ کو تمام ولازم جانے، اس کے یہ معنی ہوں

گے کہ مبیع ملک زید اور ثمن حق عمرو، در مختار کے باب الاقالہ میں ہے:"من شرائطها رضا المتعاقدین "(اقالہ کی شرطوں میں سے بائع و مشتری کا باہم رضامند ہونا ہے) یہ کبھی نہ ہو گا کہ بیع کو فسخ ہو جانا مان کر مبیع زید کو نہ دے اور اس کے روپے اس جرم میں کہ تو کیوں پھر گیا ضبط کرے،"هل هذا الا ظلم صریح"(یہ ظلم صریح ہے۔)" (فتاوی رضویہ، ج17، ص89، رضافاؤنڈیشن، لاہور)

مشتری پر یہ لازم ہے کہ مقررہ مدت پر قیمت کو ادا کرے اور بلا وجہ شرعی اس میں تاخیر نہ کرے، الفقہ الاسلامی وادلتہ میں ہے:"فإن كان الثمن حال الأداء أي معجلاً، وجب أداؤه فوراً، وإن كان الثمن مؤجلاً إلى أجل معلوم، لزم أداؤه عند حلول أجله، وإن كان مقسطاً أدى كل قسط في ميعاده. ولا يفسخ البيع عند عدم استيفاء الثمن "ترجمہ: اگر ثمن معجل ہو تو اس کو فوری ادا کرنا واجب ہے اور اگر وہ کسی معلوم مدت تک مؤخر ہو تو اس مدت کے آجانے پر اس کی ادائیگی لازم ہے اور اگر وہ قسطوں میں طے ہو تو ہر قسط کو اس کی مدت پر ادا کیا جائے اور ثمن کو مکمل نہ لینے کی وجہ سے بیع کو فسخ نہیں کیا جائے گا۔ (الفقہ الاسلامی وادلتہ، ج04، ص3197، دار الفکر)

مرشد الحیران میں ہے:"إذا لم يدفع المشتري الثمن حالاً إن كان معجلاً أو عند حلول أجله إن كان مؤجلاً فلا يفسخ البيع بل يجبر المشتري على دفع الثمن فإن امتنع يباع من متاع المشتري ما يفي بالثمن بالمطلوب منه۔۔لا يجوز للقاضي أن يمهل المشتري في دفع الثمن للبائع ما لم يكن المشتري معسراً لا يقدر على الوفاء فينتظر إلى الميسرة"ترجمہ: جب مشتری ثمن کے معجل ہونے کی صورت میں اس کو فوراً ادا نہ کرے اور مؤجل ہونے کی صورت میں مقررہ میعاد پر ادا نہ کرے تو بیع کو فسخ نہیں کیا جائے گا بلکہ مشتری کو ثمن دینے پر مجبور کیا جائے گا تو اگر وہ پھر بھی نہ دے تو مشتری کے سامان میں سے اتنے کو بیچا جائے گا جو ثمن کی مطلوبہ مقدار کو کافی ہو اور قاضی کے لیے یہ جائز نہیں کہ بائع کیلئے مشتری کو ثمن کی ادائیگی کی مہلت دے جبکہ وہ تنگدست نہ ہو جو مکمل ثمن کی ادائیگی پر قادر نہ ہو، اگر ایسا ہو تو اس کو آسانی تک مہلت دی جائے گی۔

(مرشد الحیران، ص488، مادۃ487،488، دار الکتب العلمیۃ، بیروت)

مدت بڑھانے کے بدلے میں رقم زیادہ وصول کرنا جائز نہیں کہ یہ مدت کا بدل ہے جو کہ سود اور ناجائز و حرام ہے ، امام ابو الحسن علی بن حسین سغدی حنفی علیہ الرحمۃ "النتف فی الفتاوی" میں لکھتے ہیں: "واما الربا في الدين فهو على وجهين احدهما ان يبيع رجلا متاعا بالنسيئة فلما حل الاجل طالبه رب الدين فقال المديون زدني في الاجل ازدك في الدراهم ففعل فان ذلك ربا" ترجمہ: اور دین میں سود کی دو قسمیں ہیں: ان میں سے ایک یہ ہے کہ ایک شخص نے ادھار سامان بیچا، جب ادھار کی مدت پوری ہو گئی، دائن نے مدیون سے دین کا مطالبہ کیا تو مدیون نے دائن سے کہا کہ مجھے مزید مہلت دے دو میں دراہم بڑھا دوں گا یہ زیادتی سود ہے۔ **(النتف فی الفتاوی، ج01، ص485، دار الفرقان)**

حضرت علامہ مفتی جلال الدین احمد امجدی علیہ الرحمۃ فتاوٰی فیض الرسول میں لکھتے ہیں: "یہ جائز نہیں ہے کہ تین سو روپیہ میں فروخت کر دیا، اب اگر قیمت ملنے میں ایک ہفتہ کی دیر ہو گئی، تو اس سے پچیس یا پچاس زیادہ لے ، ایسا کرے گا تو سود ہو جائے گا۔"

(فتاوٰی فیض الرسول، ج02، ص 381، شبیر برادرز)

واللہ اعلم عزوجل **ورسولہ اعلم** صلی اللہ تعالیٰ علیہ وآلہ وسلم

کتبـــــــــــــــــــــــــــہ

مفتی محمد قاسم عطاری

20ذو الحجۃ الحرام 1446ھ/17جون 2025ء

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.fatwaqa.com کے ذریعے کی جاسکتی ہے