دورانِ ماہ گھر خالی کرنے پر ایڈوانس ضبط کرنے کا حکم

ریفرینس نمبر:IEC-658 تاریخ:19-07-2025

کیا فرماتے ہیں علمائے دین و مفتیانِ شرعِ متین اس مسئلے میں کہ میرا ایک فلیٹ ہے، جسے کرایہ پر دینے کے لیے ایک پارٹی کے ساتھ معاہدہ طے پایا۔ اس پارٹی نے دو ماہ کا ایڈوانس کرایہ ادا کیا، جس کے بعد میں نے فلیٹ کی چابی اسے دے دی اور فلیٹ کا قبضہ بھی دے دیا۔ کرایہ دار نے فلیٹ میں کچھ سامان رکھنا شروع کر دیا لیکن ابھی پورا سامان نہیں آیا تھا اور رہائش اختیار نہیں کی تھی۔ ایک ہفتے بعد کرایہ دار دوبارہ میرے پاس آیا اور کہنے لگا کہ مجھے کسی اور جگہ فلیٹ مناسب معلوم ہو رہا ہے، میں وہاں شفٹ ہو رہا ہوں، آپ کے فلیٹ میں نہیں رہوں گا۔ یہ آپ کے فلیٹ کی چابی ہے، مجھے میرا ایڈوانس واپس کر دیں۔ میں نے فلیٹ کی چابی لے لی اور کہا کہ ٹھیک ہے لیکن ایڈوانس کی رقم واپس نہیں کی جائے گی۔ اب دریافت طلب امر یہ ہے کہ اس صورت میں شرعاً میرے لیے کیا حکم ہے؟ واضح رہے کہ فلیٹ اس کے قبضہ میں ایک ہفتہ یعنی سات دن رہا ہے۔

بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب بعون الملک الوھاب اللھم ھدایۃ الحق و الصواب

پوچھی گئی صورت میں ایڈوانس کے طور پر جمع کروائی گئی رقم سے آپ صرف سات دن کا کرایہ کاٹ سکتے ہیں، بقیہ رقم واپس کرنا آپ پر لازم ہے۔

تفصیل اس مسئلے کی یہ ہے کہ آپ کے اور کرایہ دار کے درمیان فلیٹ کرائے پر دینے کا معاہدہ طے پاچکا تھا اور آپ نے قبضہ بھی دے دیا تھا لہٰذا شرعاً کرایہ دار پر لازم تھا کہ اس معاہدے کو پورا کرتا اور بلا کسی شرعی عذر کے اسے منسوخ نہ کرتا۔ معاہدہ ہونے کے سات دن بعد ہی کرایہ دار کرائے کے

معاہدے کو فسخ کرتے ہوئے فلیٹ کی چابی واپس کرنے لگا تو آپ کو یہ حق حاصل تھا کہ اس معاہدے کی تنسیخ کو قبول نہ کرتے لیکن آپ نے اس سے فلیٹ کی چابی لے لی اور کہا ٹھیک ہے تو یہ معاہدے کے فسخ کو قبول کرنا ہوا جس کی وجہ سے آپ صرف اتنے ہی دن کے کرائے کے حقدار ہیں جتنے دن فلیٹ کرایہ دار کے قبضہ میں رہا یعنی سات دن، اور بقیہ رقم جو ایڈوانس کے طور پر جمع کروائی تھی وہ واپس کرنا آپ پر لازم ہے۔

کرایہ دار نے اگرچہ رہائش اختیار نہ کی تھی لیکن جتنے دن فلیٹ اس کے قبضہ میں رہا اس کا کرایہ دینا اس پر لازم ہے۔ چنانچہ فتاویٰ ہندیہ میں ہے: "کما یجب الأجر باستیفاء المنافع یجب بالتمکن من استیفاء المنافع إذا کانت الإجارة صحیحة حتی إن المستأجر دارا أو حانوتا مدة معلومة ولم یسکن فیها فی تلک المدة مع تمکنه من ذلک تجب الأجرة، کذا فی المحیط" یعنی: جس طرح منافع حاصل کرنے سے اجرت لازم ہو جاتی ہے اسی طرح منافع کے حصول پر قادر ہونے سے بھی اجرت لازم ہو جاتی ہے جبکہ اجارہ صحیح ہو یہاں تک کہ اگر کرائے پر لی جانے والی چیز معلوم مدت کے لیے لیا جانے والا گھر یا دکان تھی اور قادر ہونے کے باوجود اس میں رہائش نہ رکھی تو بھی اجرت واجب ہو گی، ایسا ہی محیط ہے۔

(فتاوی ہندیہ، جلد04، صفحہ413، مطبوعہ دار الفکر)

علامہ محمد بن محمد بن شہاب بن یوسف الکردی الشہیر بالبزازی (المتوفی 827ھ) رحمۃ اللہ تعالیٰ علیہ "فتاویٰ بزازیہ" میں لکھتے ہیں: "وإن نقضت الإجارة بعد ما قبض المؤجر الأجر حط من الأجرة قدر المستوفی من المنفعة ورد الباقی إلی المستأجر" یعنی: موجر کے اجرت وصول کرنے کے بعد اگر اجارہ ختم کر دیا جائے تو جتنی مقدار مستاجر نے منفعت حاصل کی اتنی مقدار میں اجرت کاٹ لی جائے گی اور باقی کرایہ دار کو واپس لوٹائی جائے گی۔

(فتاوی بزازیہ، جلد01، صفحہ416، مطبوعہ دار الکتب العلمیہ)

اگر اجارہ دورانِ مدت ہی توڑ دیا جائے تو مدتِ اجارہ کے پیسے مالک لے گا، باقی رقم واپس کرے گا جبکہ اس نے اجرت ایڈوانس لی ہو۔ چنانچہ فتاویٰ ہندیہ میں ہے: "وإن نقضت الإجارة بعد ما قبض المؤجر الأجر حط من الأجرة قدر المستوفى من المنفعة ورد الباقي إلى المستأجر، كذا في الوجيز للكردري" یعنی: موجر کے اجرت وصول کرنے کے بعد اگر اجارہ توڑ دیا جائے تو جتنی مقدار مستاجر نے منفعت حاصل کی اتنی اجرت کاٹ لی جائے گی اور باقی کرایہ دار کو لوٹائی جائے گی۔ اسی طرح الوجیز للکردری میں ہے۔

(فتاوی ہندیہ، جلد04، صفحہ413، مطبوعہ دار الفکر)

اسی طرح صدر الشریعہ بدر الطریقہ مفتی امجد علی اعظمی رحمۃ اللہ تعالیٰ علیہ "بہار شریعت" میں لکھتے ہیں: "مستاجر نے کرایہ دے دیا ہے اور اندورنِ مدت اجارہ توڑ دیا گیا تو باقی زمانہ کا کرایہ واپس کرنا ہوگا۔"

(بہار شریعت، جلد03، صفحہ112، مطبوعہ مکتبۃ المدینہ)

کرائے دار اگر معاہدہ فسخ کرتے ہوئے مالک مکان کو چابی واپس کرے اور وہ قبول کرلے تو یہ دلالۃً کرائے کا معاہدہ ختم کرنا ہے۔ چنانچہ علامہ برہان الدین ابو المعالی محمود بن احمد المرغینانی البخاری الحنفی (المتوفی 616ھ) رحمۃ اللہ تعالیٰ علیہ "محیط برہانی" اور "ذخیرہ برہانیہ" میں اور علامہ زین الدین ابو الفتح عبد الرحیم بن ابی المرغینانی الحنفی رحمۃ اللہ تعالیٰ علیہ "فصول الاحکام فی اصول الاحکام المعروف بفصول عمادی" میں لکھتے ہیں، واللفظ للآخر: "وفي «فتاوى شمس الإسلام الأوزجندي» : رجل استأجر من رجلين داراً مشتركاً بينهما ثم دفع المفتاح إلى أحدهما وقبل هو انفسخت الإجارة في حصته؛ **لأن دفع المستأجر المفتاح وقبول الآجر ذلک دلالة الفسخ، والإجارة كما تنفسخ بصريح الفسخ تنفسخ بدلالة الفسخ۔ ألا ترى أن الآجر لو كان واحداً ودفع المستأجر المفتاح إلى الآجر، وقبل الآجر ذلک تنفسخ الإجارة بينهما**" یعنی: فتاویٰ شمس الاسلام اوزجندی میں ہے کہ ایک شخص نے دو شخصوں

کے درمیان مشترک گھر کرائے پر لیا پھر ان دونوں میں سے ایک کو چابی دے دی اور اس نے قبول کر لیا تو اجارہ فقط اسی کے حصہ میں فسخ ہو گا کیونکہ کرائے پر لینے والے کا چابی واپس کرنا اور مالک کا اسے قبول کرنا فسخ پر دلالت کرتا ہے اور اجارہ جیسے صراحۃً فسخ کرنے سے فسخ ہوتا ہے اسی طرح دلالۃً فسخ سے بھی فسخ ہو جاتا ہے۔ اگر یہاں کرائے پر دینے والا ایک ہی شخص ہوتا اور کرائے پر لینے والا مالک کو چابی واپس کرتا اور مالک قبول کر لیتا تو ان کا عقد فسخ ہو جاتا۔

(فصول الاحکام فی اصول الاحکام المعروف بفصول عمادی، صفحہ446، مصر)

(المحیط البرہانی، جلد07، صفحہ510، مطبوعہ دار الکتب العلمیہ)

(الذخیرۃ البرھانیہ، جلد12، صفحہ70، مطبوعہ دار الکتب العلمیہ)

دو شخصوں نے اپنا مشترکہ گھر کرائے پر دیا ہوا ہے، کرائے دار نے معاہدہ فسخ کرتے ہوئے ان میں سے ایک کو گھر کی چابی واپس کی اور اس نے قبول کر لی تو یہ دلالۃً اپنے حصے میں معاہدہ کرایہ داری کے فسخ کو قبول کرنا ہے۔ چنانچہ علامہ بدر الدین محمود بن اسرائیل الحنفی (المتوفی 823ھ) رحمۃ اللہ تعالیٰ علیہ ”جامع الفصولین“ میں لکھتے ہیں: ”ولو استأجر منهما دارا ثم دفع مفتاحه إلى أحدهما وقبل انفسخت الإجارة في نصيبه **<u>إذ الدفع والقبول فسخ دلالة وهي كالصريح في انفساخ الإجارة</u>**“ یعنی ایک شخص نے مشترک گھر کرائے پر لیا پھر ان دونوں میں سے ایک کو چابی دے دی اور اس نے لے لی تو اجارہ فقط اسی کے حصہ میں فسخ ہو گا، کیونکہ چابی دینا اور اس کا قبول کرنا دلالۃً فسخ ہے اور عقدِ اجارہ فسخ کرنے میں یہ عمل صریح کی طرح ہے۔

(جامع الفصولین، الجزء الاول، صفحہ250، مطبع المصریہ)

اعلیٰ حضرت امام اہلسنت امام احمد رضا خان علیہ رحمۃ الرحمٰن سے سوال ہوا: ”ہندہ کی طرف سے اس کے پیروکار نے ایک دکان زید کو کرائے پر دی مگر ابھی تک نہ کرایہ نامہ تحریر ہوا، نہ کوئی اقرار کسی میعادِ معین برس یا چھ مہینے کا ہوا، اور نہ مالکِ دکان کی جانب سے اظہار کسی مدت برس یا چھ مہینے کا ہوا تھا

کہ زید کرایہ دار نے اپنے مصارف سے بقدر آرام مرمت دکان کی کرائی، ابھی بیٹھنے کی نوبت نہ آئی تھی کہ زید کو حاجت اس دکان کی نہ رہی اور عرصہ تخمیناً ایک ہفتہ میں زید نے پیروکار مالکہ دکان کے پاس تالی دکان کی واپس بھیج کر اطلاع دی کہ دکان دوسرے کو دے دو، مجھ کو حاجت نہ رہی اور آج تک کے دنوں کا کرایہ مجھ سے لے لو۔ اس کے جواب میں سال بھر کے کرایہ کی طلب زید سے کی گئی، بعد زیادہ گفتگو کے آخر تصفیہ حکم شرعی پر قائم ہوا ہے لہٰذا حکم فرمائیں کہ اس حالت میں زید کے ذمہ ازروئے احکامِ شرعی کس قدر کرایہ ادا کرنا واجب ہے؟

اس کا جواب دیتے ہوئے آپ علیہ الرحمہ لکھتے ہیں: ”اس صورت میں تو سال بھر کا کرایہ مانگنا ظاہر ہے کہ صریح ظلم و حرام ہے، اور اگر سالانہ کرایہ قرار پاتا ہو، اگرچہ ماہوار کی اجرت بھی بتادی گئی ہو مثلاً کہا یہ دکان ہر سال ساٹھ روپے کرائے پر تجھے دی، ہر مہینے پر پانچ روپے، تو اس تقدیر پر اگرچہ پہلے سال کے لئے اجارہ صحیح ہو گیا۔۔۔ **مگر جبکہ ایک ہفتہ کے بعد کرایہ دار نے کنجی واپس بھیج دی، اور مالکہ کے کارکن نے لے لی، اور اس کے فسخِ اجارہ کو قبول کر لیا تو جبکہ یہ کارکن مالکہ کا مختارِ عام ہو یا اس عقدِ خاص کے فسخ و قبول کا مالکہ نے اسے اختیار دیا ہو، یا اسے اختیار نہ تھا مگر اس نے مالکہ کو اطلاع دی اور وہ فسخ پر راضی ہو گئی، تو ان سب صوتوں میں صرف اسی ہفتہ کا کرایہ زید پر لازم آیا، زیادہ کی طلب محض بے معنٰی ہے۔ الخ۔**“

(فتاوی رضویہ، جلد 19، صفحہ 489-491، مطبوعہ رضا فاؤنڈیشن لاہور)

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

کتبـــــــــــــہ

ابو محمد مفتی علی اصغر عطاری مدنی

23 محرم الحرام 1447ھ/19 جولائی 2025ء

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 جاسکتی ہے۔
دار الافتاء اہل سنت ویب سائٹ www.fatwaqa.com | 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