

اصل مالک کا انتقال ہو گیا تو سابقہ معاہدہ کرایہ داری کی شرعی حیثیت

تاریخ: 16-12-2025

ریفرنس نمبر: IEC-761

کیا فرماتے ہیں علمائے دین و مفتیانِ شرع متین اس مسئلے میں کہ زید کا وصال ہو چکا ہے۔ ان کے والدین ان سے پہلے فوت ہو گئے تھے، ان کے ورثاء میں ایک بیوہ، تین بیٹے اور دو بیٹیاں ہیں جو کہ سب عاقل و بالغ ہیں۔ زید نے اپنی زندگی میں اپنی زمین کرائے پر دی ہوئی تھی۔ زید کے انتقال کے بعد بھی زمین کرائے پر چلتی رہی اور پرانا کرایہ دار جس کا معاہدہ زید سے ہوا تھا وہی کرایہ دار باقی رہا۔ تمام عاقل و بالغ ورثاء اس معاہدے پر راضی رہے اور کسی نے بھی اسے ختم کرنے کا مطالبہ نہیں کیا۔ اب تقریباً چھ ماہ کا کرایہ جمع ہو چکا ہے۔ یہ رہنمائی فرمائیں کہ اس کرائے کی آمدنی کا مالک کون ہوگا؟

بسم الله الرحمن الرحيم

الجواب بعون الملک الوہاب اللہم ہدایۃ الحق والصواب

زید کے وصال کے بعد اس کی زمین سابقہ معاہدے کے تحت اسی کرائے پر چلتی رہی، سب عاقل و بالغ ورثاء اس پر راضی رہے اور کسی نے بھی زمین فروخت کرنے یا نئے سرے سے اجارہ کرنے کا مطالبہ نہ کیا تو زید کے وصال کے بعد تعاطی کے طور پر ورثاء اور سابق کرائے دار کے درمیان اسی سابقہ اجرت پر نیا اجارہ قائم ہو گیا۔ اس بنا پر ترکے میں ہر وارث کا جو حصہ بنتا ہے، جمع شدہ کرائے میں بھی وہی تناسب جاری ہوگا۔ اصولِ وراثت کے مطابق چونکہ زید کی جائیداد کے کل 64 حصے بن رہے ہیں جس میں سے اس کی بیوہ کو 8 حصے، ہر بیٹے کو الگ الگ 14 حصے اور ہر بیٹی کو 7 حصے دیئے جائیں گے لہذا اسی تناسب سے کرائے کے بھی 64 حصے کر کے بیوہ کو 8 حصے، ہر بیٹے کو الگ الگ 14 حصے اور ہر بیٹی کو 7 حصے دیئے جائیں گے بشرطیکہ مرحوم پر واجب الادا قرض اور وصیت وغیرہ کے معاملات میں شرعی احکام پر عمل کیا جائے۔

مؤجر کے انتقال کے بعد ورثاء نے کرائے دار سے نہ ہی زمین واپسی مانگی، نہ ہی نیا کرایہ مقرر کیا تو تعاطی کے طور پر پہلا عقد اجارہ باقی رہتا ہے۔ علامہ علائی علیہ الرحمہ، درمختار میں لکھتے ہیں: ”وینبغي ان لا يظهر الانفساخ هنا ما لم يطالب الوارث بالتفريغ او بالتزام أجر آخر“ یعنی جب تک وارث کی جانب سے خالی کرنے یا نیا کرایہ مانگنے کا مطالبہ نہ ہو تو عقد اجارہ فسخ ہونے کا ظہور نہیں ہونا چاہیے۔ (درالمختار جلد 9، صفحہ 142، مطبوعہ کوئٹہ)

علامہ حصکفی علیہ الرحمہ مزید لکھتے ہیں: ”لو رضى الوارث وهو كبير بقاء الاجارة و رضى به المستأجر جاز انتهي۔ ای فیجعل الرضا بالبقاء انشاء عقد ای لجوازها بالتعاطی“ یعنی (مالک کے انتقال کے بعد) بالغ وارث اور مستاجر اجارہ باقی رکھنے پر راضی ہوں تو جائز ہے، یعنی سابقہ عقد کو باقی رکھنے پر رضامندی کو انشاء عقد بنادیا جائے گا کیونکہ اجارے کا انعقاد تعاطی سے بھی ہو جاتا ہے۔

لجوازها بالتعاطی کے تحت علامہ سید ابن عابدین شامی علیہ الرحمہ، ردالمحتار میں لکھتے ہیں: ”لان ظاهره انه لم يصدر لفظ من كل منهما ولذا قال في البدائع: ويكون بمنزلة عقد مبتدأ“ یعنی کیونکہ ظاہر یہ ہے کہ یہاں مستاجر اور بالغ وارثوں نے کوئی لفظ نہیں بولا، اسی لیے بدائع الصنائع میں فرمایا کہ یہ نئے عقد کے مرتبے میں ہے۔

(ردالمحتار، جلد 9، صفحہ 143، مطبوعہ کوئٹہ)

صدر الشریعہ مفتی امجد علی اعظمی علیہ الرحمہ، بہار شریعت میں لکھتے ہیں: ”مالک کے مرنے کے بعد کرایہ دار مکان میں رہتا رہتا تو جب تک وارث مکان خالی کرنے کے لیے نہ کہے گا یا دوسری اجرت کا مطالبہ نہ کرے گا، اجارے کا فسخ ہونا ظاہر نہ ہوگا۔“

(بہار شریعت، جلد 3، صفحہ 175، مکتبۃ المدینہ، کراچی)

آپ مزید لکھتے ہیں: ”مالک کے مرنے کے بعد وارث اور مستاجر اجارہ سابقہ کے باقی رہنے پر راضی ہو جائیں، یہ جائز ہے یعنی تعاطی کے طور پر ان کے مابین اسی اجرت سابقہ پر جدید اجارہ قرار پائے گا۔“

(بہار شریعت جلد 3، صفحہ 175، مکتبۃ المدینہ، کراچی)

مجموعہ کرایہ کی تقسیم ہر شریک کے حصے کے مطابق ہوگی۔ چنانچہ فتاویٰ امجدیہ میں سوال ہوا: ”دو ہزار روپیہ میں تین شریک ہیں دو بھائی اور بہن، تو بہن کا کتنا روپیہ نکلتا ہے۔ اور اس دو ہزار روپیہ کا ایک مکان زید نے بنوایا ہے جس کا کرایہ سولہ روپیہ ماہوار آتا ہے، اس کرایہ میں بہن کا کتنا حصہ نکلتا ہے؟“ تو اس کا جواب دیتے ہوئے صدر الشریعہ علیہ الرحمہ نے فرمایا: ”ہر ایک شریک اپنے حصہ کے مطابق کرایہ کا مستحق ہے۔“

(فتاویٰ امجدیہ، جلد 3، صفحہ 373، مکتبہ رضویہ کراچی)

واللہ اعلم عزوجل ورسولہ اعلم صلی اللہ تعالیٰ علیہ وآلہ وسلم

کتبہ

ابو محمد مفتی علی اصغر عطاری مدنی

24 جمادی الاخریٰ 1447ھ / 16 دسمبر 2025ء

Islamic Economics Centre