

پلاٹ کی خرید و فروخت کی چند صورتیں اور احکام

دارالافتاء اہلسنت
Darul Ifta AhleSunnat



1

تاریخ: 11-12-2021

ریفرنس نمبر: Nor-11912

کیا فرماتے ہیں علمائے دین و مفتیان شرع متین اس مسئلہ کے بارے میں کہ فی زمانہ پلاٹس کی خرید و فروخت بڑے پیمانے پر ہو رہی ہے جس کی چند صورتوں سے متعلق رہنمائی مطلوب ہے:

1. سوسائٹی نے اعلان کیا کہ ہمارے پاس اتنی ایکڑ زمین موجود ہے اور اس کا باقاعدہ نقشہ جاری کر دیا کہ یہاں روڈ، یہاں پلاٹ ہیں، پلاٹ کے باقاعدہ نمبر بھی جاری کر دیے، مگر ابھی وہاں کھیت یا کوئی اور چیز ہے، فزیکل طور پر باقاعدہ کنٹنگ یا مارکنگ نہیں کی گئی کہ کون سا پلاٹ نمبر کہاں ہے؟ مگر نقشے میں سب کچھ موجود ہے، اس نقشے کے مطابق ہی کالونی میں کام ہوگا، نیز پلاٹ کی قیمت بھی گزیا مرلے کے حساب سے متعین ہے تو ایسا متعین پلاٹ خریدنا، جائز ہے، جبکہ مارکنگ نہیں کی ہوئی؟
2. سوسائٹی نے اعلان کیا کہ فلاں علاقے میں فلاں نمبر متعین پلاٹ دیا جائے گا، مگر وہاں بجلی، پانی، گیس، سیوریج وغیرہ بنیادی سہولیات کا کوئی انتظام نہیں۔ جس کی وجہ سے وہاں رہائش اختیار کرنا بہت مشکل ہے۔ یا جو پلاٹ خریدا، وہ متعین ہے اور وہاں رہائشی سہولیات بھی موجود ہیں، مگر فی الحال وہ جگہ باقاعدہ آباد نہیں ہوئی۔ اس سوسائٹی کی طرف سے اس کے علاوہ کوئی ایسی شرط نہیں جس کو خرید و فروخت میں ناجائز کہا جاسکے۔ صرف یہ ایک پہلو ہے جس سے یہ لگ رہا ہے کہ غیر آباد اور بنجر زمین کو خریدنے پر کوئی شرعی رکاوٹ تو نہیں ہوگی؟
3. سوسائٹی نے اعلان کیا کہ فلاں ایریا ہے، اس میں سے کوئی ایک پلاٹ آپ کو ملے گا یعنی ایک حد تک تو واضح ہو گیا کہ علاقہ کون سا ہے، مگر اس پلاٹ کی تعیین نہیں کہ پلاٹ نمبر کون سا ہوگا؟ کس جگہ ہوگا؟ کچھ مہینے یا سال گزرنے کے بعد ہر ایک کا پلاٹ نمبر دے دیا جاتا ہے۔
4. سوسائٹی نے اعلان کیا کہ آپ کو اتنی رقم میں پلاٹ دیں گے، مگر ان کی مقرر کردہ کالونی کی جگہ، پلاٹ کی قیمت، خریدنے والوں کی تعداد وغیرہ کو دیکھ کر اندازہ ہوتا ہے کہ شاید ان کے پاس اتنے پلاٹ موجود ہی نہیں۔ پلاٹ خریدنے کی صورت میں کوئی معین جگہ بھی نہیں بتائی جاتی، بلکہ صرف ایک فائل دے دی جاتی ہے۔ کچھ عرصہ گزرنے کے بعد بعض لوگوں کو باقاعدہ پلاٹ دے دیا جاتا ہے، جبکہ بعض لوگوں کو جھوٹے آسرے دیے جاتے ہیں۔

آپ سے پوچھنا یہ ہے کہ مندرجہ بالا صورتوں میں پلاٹ خریدنے کے شرعی احکام کیا ہوں گے؟

الجواب بعون الملك الوهاب اللهم هداية الحق والصواب

(1) پلاٹ کا محل وقوع معلوم ہے یعنی نقشے میں پلاٹ نمبر، گلی نمبر، فیز / کالونی / سیکٹر وغیرہ سب چیزیں متعین ہیں اور بات نقشے تک محدود نہیں، بلکہ حقیقت میں بھی اسی طرح ہے، آپ پلاٹ پر کھڑے ہو کر دیکھنا چاہیں، تو آپ معلوم کر سکتے ہیں وہاں کھڑے ہو کر کہ یہ پلاٹ آپ خرید رہے ہیں۔ صرف اتنا ہوتا ہے کہ ڈویلپمنٹ کے کام نہیں ہوئے ہوتے۔ پلاٹ، روڈ اور گلی سے حسی طور پر الگ سے ممتاز نہیں ہوتے، تو اس سے کوئی خرابی واقع نہیں ہوگی۔ ایسی زمین میں عام آدمی کو اپنا پلاٹ پہچاننا اگرچہ کچھ مشکل ہوتا ہے، لیکن انجینئر یا ڈویلپمنٹ ٹیم نقشہ کو دیکھ کر باسانی نشان دہی کر سکتی ہے کہ آپ کا پلاٹ اس جگہ پر ہے۔ اس طرز کے ایریا میں ساری کٹنگ نقشہ کے مطابق ہی ہونی ہوتی ہے، لہذا یہ کیفیت پلاٹ کے متعین ہونے کے منافی نہیں، لہذا اس کیفیت میں موجود پلاٹ کا خریدنا بیچنا جائز ہے۔

عالمگیری میں بیع کے صحیح ہونے کی شرائط کو بیان کرتے ہوئے فرمایا: ”أن يكون المبيع معلوما“ ترجمہ: (بیع صحیح ہونے کی شرائط میں سے یہ ہے کہ بیع معلوم ہو۔ (عالمگیری، ج 3، ص 3، مطبوعہ پشاور) بہار شریعت میں ہے: ”بیع و ثمن دونوں اس طرح معلوم ہوں کہ نزاع پیدا نہ ہو سکے۔ اگر مجہول ہوں کہ نزاع ہو سکتی ہو، تو بیع صحیح نہیں مثلاً: اس ریوڑ میں سے ایک بکری بیچی یا اس چیز کو واجبی دام پر بیچا یا اس قیمت پر جو فلاں شخص بتائے۔“ (بہار شریعت، ج 2، ص 617، مکتبۃ المدینہ، کراچی)

(2) اس صورت میں پلاٹ خریدنا، جائز ہے، کیونکہ یہاں پلاٹ متعین ہے، اس کی قیمت متعین ہے اور سائل کے بقول کوئی دوسری ایسی شرط بھی نہیں جس کی وجہ سے یہ معاہدہ شرعاً ناجائز قرار پاتا ہو، تو ناجائز ہونے کی کوئی وجہ نہیں پائی جاتی۔ یہ سمجھنا کہ وہاں زندگی گزارنے کی سہولیات موجود نہیں یا سہولیات موجود ہونے کے باوجود آبادی نہیں، تو یہ خریداری ناجائز ہونی چاہیے، صحیح نہیں کیونکہ کسی زمین کی خرید و فروخت جائز ہونے میں یہ ضروری نہیں کہ وہاں رہائش ہو سکتی ہو، تو یہی خریداری جائز ہے، بلکہ زمین کا مقدور التسليم (سپرد کرنے پر قدرت) ہونا اور زمین سے جائز نفع اٹھانا، ممکن ہونا، اس خریداری کو با مقصد بنانے کے لیے کافی ہے، اب آگے بندے کی مرضی ہے، وہ اس سے کس انداز کا جائز نفع اٹھائے۔

ملک العلماء امام کاسانی رحمۃ اللہ تعالیٰ علیہ لکھتے ہیں: ”ان الاصل فی رکن البیع اذا صدر عن الاهل فی المحل هو الصحة“ ترجمہ: اصل یہ ہے کہ جب بیع کارکن اہل سے محل میں صادر ہو، تو یہ بیع صحیح ہے۔

(بدائع الصنائع، کتاب البیوع، فصل فی شرائط الصحة، ج 5، ص 181، دارالکتب العلمیہ)

بیع کا مدار نفع کی حلت پر ہے، چنانچہ در مختار میں ہے: ”والحاصل أن جواز البيع يدور مع حل الانتفاع، مجتبیٰ۔ واعتمده المصنف وسيجيء في المتفرقات“ ترجمہ: خلاصہ یہ کہ بیچنے کا جواز اس چیز سے فائدہ حاصل کرنے کے جواز پر موقوف ہے اور اسی پر مصنف نے اعتماد فرمایا اور عنقریب متفرقات میں آئے گا۔

واعتمده المصنف کے تحت شامی میں ہے: ”وهو ظاهر، فليكن المعول عليه“ ترجمہ: یہی ظاہر ہے، لہذا اسی پر اعتماد کرنا چاہیے۔ (الدر المختار مع رد المحتار، کتاب البيوع، باب البيع الفاسد، ج 7، ص 261، مطبوعہ کوئٹہ)

بیع میں اصل حصول نفع ہے، چنانچہ جد المتار میں ہے: ”قلت: ولكن معلوم أن صحة البيع إنما يعتمد الانتفاع، والانتفاع بما وراء الخنزير ممكن حلال ولو بجلده أو بعض أجزائه التي لا يحلها الموت أو بلحمه أيضاً في غير الأكل بعد الذكاة“ ترجمہ: میں کہتا ہوں: لیکن معلوم ہے کہ بیع درست ہونے کا مدار انتفاع پر ہے اور خنزیر کے علاوہ سب جانوروں سے نفع حاصل کرنا، ممکن اور حلال ہے، اگرچہ ان کی کھال یا ان کے بعض اجزاء سے ہو، جن میں موت حلول نہیں کرتی یا ذبح شرعی کے بعد کھانے کے علاوہ گوشت کے ساتھ (نفع اٹھانا، ممکن ہے۔)

(جد الممتار، کتاب البيوع، باب المتفرقات، ج 6، ص 150، مکتبۃ المدینہ، کراچی)

یہاں ایک اور قابل توجہ نکتہ یہ ہے کہ غیر آباد رہائشی سوسائٹیز میں بلڈر کی طرف سے بعض اوقات کچھ وعدے کیے جاتے ہیں کہ ہم ڈویلپمنٹ کے کام کروائیں گے اور اتنے عرصے میں کروادیں گے، ان کو اپنے وعدوں کی پاسداری لازم ہے اور جو وعدے پلاٹ بیچتے وقت کیے ہیں انہیں ضرور پورا کریں۔ اگر بلڈر کی طرف سے کسی بھی قسم کے ڈویلپمنٹ کرنے کا وعدہ نہیں ہے، تو پھر ان پر یہ بوجھ عائد نہیں ہوگا۔

(3) پلاٹ خریدنے کی یہ صورت ناجائز و حرام ہے۔

مسئلے کی تفصیل یہ ہے کہ خریداری کا عمومی اصول ہے کہ جو چیز خریدی جائے، وہ متعین طور پر معلوم ہو۔ اگر بیع معلوم نہ ہو، تو یہ بیع فاسد کہلاتی ہے۔ سوال میں بیان کردہ طریقہ کار میں چونکہ عقد کے وقت پلاٹ متعین نہیں ہوتا، ایگریمنٹ کے کچھ عرصہ بعد پلاٹ نمبر دیا جاتا ہے، تو اس طریقہ میں پلاٹ کی کیفیت مجہول (Unknown) ہے اور اسی شق کی وجہ سے بڑے بڑے فراڈ ہوتے ہیں کہ بعض بلڈرز کے پاس اتنی زمین ہی نہیں ہوتی جتنے پلاٹ وہ فروخت کر رہے ہوتے ہیں یا لوگوں کی توقعات اور ترجیحات کے خلاف پلاٹ ملتا ہے، تو لوگوں کا اس میں نقصان ہوتا ہے۔ پلاٹ کا محل وقوع وہ چیز ہے جس کی وجہ سے پلاٹ کی قیمت کم زیادہ ہوتی ہے۔ آخری کونے کا پلاٹ الگ ویلیو رکھتا ہے اور شروع یا کارنر کا پلاٹ الگ ویلیو رکھتا ہے، لہذا خریداری کے وقت پلاٹ کا نمبر کم از کم نقشہ میں دکھایا جانا ضروری ہے، اگرچہ پلاٹ کی کٹنگ نہ ہوئی ہو، لیکن نقشے سے خریدار کو

معلوم ہو جائے گا کہ پلاٹ کا محل وقوع کیا ہے؟ اور جہالت دور ہو جائے گی۔

زمین متعین نہ ہو، تو بیع فاسد ہونے کے متعلق تنویر الابصار میں ہے: ”فسد بیع عشرة اذرع من مائة ذراع من دار“ ترجمہ: گھر کے سو گز میں سے دس گز کی بیع فاسد ہے۔

(تنویر الابصار مع الدر المختار، کتاب البیوع، ج 7، ص 70، مطبوعہ کوئٹہ)

فتاویٰ رضویہ میں ہے: ”اگر گواہان عادل سے ثابت ہو جائے کہ عقد زبانی میں فی گز 6 کی تصریح تھی اور اسی حساب سے 24 گز (9 لعد) روپے کو بیع ہوئی، تو اگر 24 گز بیع کی تعیین سمت بھی ہو گئی تھی، جیسا کہ اب عرضی دعویٰ کے بعض بیانوں سے مستفاد ہے، تو یہی 24 گز جانب غربی سے بیع ہوئی۔ باقی پر مشتری کا قبضہ باطل ہے اور اگر تعیین نہ تھی جیسا کہ بیان بیع میں کہ عرضی دعویٰ میں ہے، اس وقت تک نہیں، تو یہ بیع بوجہ جہالت فاسد ہوئی۔ لان الذراع انما يحل في المعين فهو معين لكنه مجهول الموضع لامشاع كما في ردالمحتار، تنویر الابصار میں ہے: ”فسد بیع عشرة اذرع من مائة ذراع من دار۔۔۔“ اسی طرح اگر بعد مجلس اس عقد فاسد کو ترک کر کے ایک طرف سے 24 گز معین بائع نے مشتری کو دیئے اور اس نے لئے تو بھی صحیح ہو گئی۔“ (فتاویٰ رضویہ، ج 17، ص 125، رضا فاؤنڈیشن، لاہور)

بیع فاسد کو ختم کرنے سے متعلق بدائع الصنائع میں ہے: ”البيع الفاسد واجب الفسخ حقا للثبوع رفعاً للفساد“ ترجمہ: فساد کو دور کرنے کے لیے بیع فاسد کو فسخ کرنا شرع کے حق کی وجہ سے واجب ہے۔

(بدائع الصنائع، ج 4، ص 102، دارالکتب العلمیہ)

بیع فاسد کو فسخ کرنے سے متعلق فتاویٰ رضویہ میں ہے: ”بائع و مشتری دونوں گنہگار ہوئے اور دونوں پر بحکم شرع واجب ہے کہ اپنے اس بیع کو فسخ کریں، ان میں جو کوئی نہ مانے دوسرا بے اس کی رضامندی کے کہہ دے: میں نے اس بیع کو فسخ کیا فوراً فسخ ہو جائے گی اور اگر دونوں فسخ کرنا نہ چاہیں اور حاکم شرع کو خبر ہو، تو وہ جبراً فسخ کر دے کہ گناہ کا زائل کرنا فرض ہے۔“

(فتاویٰ رضویہ، ج 17، ص 153، 154، رضا فاؤنڈیشن، لاہور)

(4) اس صورت میں پلاٹ خریدنا، جائز نہیں۔

مسئلے کی تفصیل یہ ہے کہ مندرجہ بالا وضاحت کے مطابق جو چیز خریدی جا رہی ہے، اس کا معلوم و متعین ہونا ضروری ہے۔ اگر بیع مجہول ہو تو بیع فاسد کہلاتی ہے۔ سوال میں درج وضاحت کے مطابق اس طریقہ کار میں بھی بیع معلوم نہیں ہوتی جس کی وجہ سے یہ بیع فاسد و ناجائز ہوتی ہے اور اگر حقیقت میں پلاٹ موجود نہ ہو، تو اس صورت میں شرعاً بیع باطل اور ناجائز ہے۔ بلڈر کا یہ سوچنا کہ جب تک پلاٹ بک ہو کر قسطیں ملیں گی، قبضہ دینے کا وقت آئے گا، تب تک میں زمین خرید کر قبضہ دلا

دوں گا، اس عقد کو جائز نہیں کر سکتا، یہ عقد ناجائز ہی رہے گا۔

پلاٹ موجود تو ہو، مگر متعین نہ ہو، تو اس کے ناجائز ہونے سے متعلق جزئیات و دلائل جو اب نمبر 2 میں گزر چکے ہیں۔
اگر پلاٹ موجود ہی نہ ہو یا اپنی ملک میں نہ ہو، تو اس کے عدم جواز سے متعلق جزئیات ملاحظہ فرمائیں:

معدوم کی بیع سے متعلق نبی پاک صلی اللہ علیہ وسلم نے ارشاد فرمایا: ”لایحل بیع مالیس عندک“ ترجمہ: جو چیز تیرے پاس نہ ہو، اسے بیچنا حلال نہیں۔ (سنن ابن ماجہ، ص 158، مطبوعہ کراچی)

جو چیز ملک میں نہ ہو، اس کی بیع باطل ہے، چنانچہ درمختار میں ہے: ”بطل۔۔۔ بیع مالیس فی ملکہ لبطلان بیع المعدوم“ ترجمہ: جو چیز ملک میں نہ ہو اس کی بیع باطل ہے، کیونکہ معدوم کی بیع باطل ہے۔

اس کے تحت ردالمحتار میں ہے: ”المراد بیع ما سیملکہ قبل ملکہ لہ ثم رایتہ کذلک فی الفتح فی اول بیع الفضولی و ذکر ان سبب النہی فی الحدیث ذلک“ ترجمہ: مراد وہ چیز ہے جس کا عنقریب مالک بن جائے گا، اسے ملکیت سے پہلے بیچنا، پھر میں نے یہی مسئلہ فتح القدیر کے بیع فضولی کے ابتدا میں دیکھا اور انہوں نے ذکر کیا کہ اس سے ممانعت کا سبب حدیث میں منع کرنا ہے۔

(الدرالمختار مع ردالمحتار، کتاب البیوع، باب البیع الفاسد، ج 7، ص 245، مطبوعہ کوئٹہ)

بہار شریعت میں ہے: ”معدوم کی بیع باطل ہے۔“ (بہار شریعت، ج 2، ص 697، مکتبۃ المدینہ، کراچی)

اسی میں ہے: ”جو چیز اس کی ملک میں نہ ہو اس کی بیع جائز نہیں یعنی اس امید پر کہ میں اس کو خرید لوں گا یا بہہ یا میراث کے ذریعہ یا کسی اور طریق سے مجھے مل جائے گی، اس کی ابھی سے بیع کر دے، جیسا کہ آج کل اکثر تاجر کیا کرتے ہیں، یہ ناجائز ہے، پھر اگر اس طرح بیع کی اور خرید کر مشتری کو دیدی جب بھی باطل ہی رہے گی۔ یوہیں وہ چیز جو ابھی طیار (تیار) نہیں ہے، بلکہ آئندہ ہوگی، مثلاً: کپڑا، گڑ، شکر، جو ابھی موجود نہیں ہے، اس امید پر بیچی کہ آئندہ ہو جائے گی، یہ بیع بھی باطل ہے کہ معدوم کی بیع ہے۔ ملقطاً“ (بہار شریعت، ج 2، ص 700، مکتبۃ المدینہ، کراچی)

واللہ اعلم عزوجل ورسولہ اعلم صلی اللہ تعالیٰ علیہ وآلہ وسلم

کتبہ

مفتی ابو محمد علی اصغر عطاری

06 جمادی الاولیٰ 1443ھ / 11 دسمبر 2021ء

