

مجلس تحقیقات شرعیہ (دعوت اسلامی) نے متعدد اجلاسوں میں محققین کے مقالہ جات اور ان پر قائم ہونے والے
تنقیحی سوالات کے تفصیلی جوابات اور بحث و تمحیص کے بعد جو رائے قائم کی اس پر مشتمل تفصیلی فیصلہ

فلیٹوں کی بکنگ پر پیش آنے والے جدید مسائل

اور سلسلہ وار بیع کی شرعی حیثیت اور بکنگ
والے تجارتی فلیٹوں کی زکوٰۃ

مرتب:

مفتی علی اصغر عطاری مدنی

مجلس تحقیقات شرعیہ
(مجلس افتاء)



بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

عقد استصناع اور ایک ماہ کی مدت:

فلیٹوں کا وجود معدوم ہونے کے باوجود اولاً بلڈر سے فلیٹوں کی بکنگ یا خرید و فروخت کرنا، جائز ہے، اس لیے کہ اگرچہ یہ معدوم کی بیع ہے، لیکن یہ بیع استصناع ہے اور بیع استصناع خلاف قیاس استحساناً تعامل اور حاجت ناس کے سبب جائز ہے، فی زمانہ عموماً فلیٹوں کی یہ بیع ایک ماہ سے زائد عرصہ پر محیط ہوتی ہے، حالانکہ امام اعظم ابو حنیفہ علیہ الرحمۃ کے مفتی بہ قول کے مطابق اگر بیع استصناع میں ایک ماہ یا اس سے زائد مدت مذکور ہو، تو وہ بیع استصناع کے بجائے بیع سلم ہو جاتی ہے اور پھر اس میں تمام شرائط سلم کا پایا جانا ضروری ہے، جبکہ اس کے برعکس صاحبین رحمہما اللہ کے نزدیک بیع استصناع کی وہ صورتیں جن میں تعامل پایا جاتا ہے، ان میں ایک ماہ یا اس سے زائد مدت کا ذکر کرنے پر بھی یہ عقد استصناع ہی ہو گا اور یہ ذکر مدت، تعجیل پر محمول ہو گا۔ فی زمانہ فلیٹوں کی ایک ماہ یا اس سے زائد مدت پر خرید و فروخت میں بہت سے شہروں میں عوام و خواص سب ہی مبتلا ہیں اور مکان جو انسانی زندگی کے لیے حاجت اصلیہ میں شمار ہوتا ہے، اس کا حصول بھی فی زمانہ یکمشت ادائیگی کے ذریعہ ممکن نہ رہا، اسی لیے لوگ قسطوں پر فلیٹوں کی بکنگ کروا کر اس خرید و فروخت کے لیے مجبور ہوتے ہیں، یوں حاجت شرعیہ بھی متحقق ہے جس کی بنا پر امام اعظم علیہ الرحمۃ کے مفتی بہ قول سے صاحبین علیہما الرحمۃ کے قول باقوت کی طرف عدول کرتے ہوئے عوام و خواص میں رائج اس خرید و فروخت کے جواز کا حکم ہے۔

فلیٹوں کے وجود سے پہلے ان کی پہلی خرید و فروخت تو بیع استصناع کے تحت جائز ہے، لیکن دوسری مرتبہ یا اس کے بعد فلیٹ کا وجود ہونے سے پہلے تک اس کی مزید سلسلہ

وار خرید و فروخت بھی جائز ہے، اگرچہ بعد والی سلسلہ وار بیع حقیقتاً بیع نہیں، بلکہ نزول عن الحق بالعوض ہے یعنی خریدار کو جو بیع استصناع کی وجہ سے حق حاصل ہوا تھا، وہ اپنے اس حق سے دوسرے نئے خریدار کے لیے پیسوں کے عوض دستبردار ہو جاتا ہے، اسی کا نام فقہی اصطلاح میں نزول عن الحق بالعوض ہے۔

عقد استصناع کا لزوم:

بیع استصناع کے تعلق سے کتب میں دو طرح کے اقوال درج تھے کہ ابتداءً بیع ہے یا اجارہ۔ مجلس تحقیقات شرعیہ کے اراکین نے بحث و تمحیص کے بعد اس بات پر اتفاق کیا کہ فلیٹوں کے معاملہ میں ابتداءً بیع واقع ہوتی ہے۔ جیسا کہ امام اہل سنت رضی اللہ عنہ کی ایک عبارت سے بھی یہ مترشح ہے، آپ فرماتے ہیں: ”عند التحقيق استصناع ہر حال میں بیع ہی ہے۔“

(فتاویٰ رضویہ، جلد 17، صفحہ 599، رضا فاؤنڈیشن، لاہور)

کتب فقہ میں عقد استصناع کے تحت اس بات کو بیان کیا ہے کہ یہ عقد لازم نہیں ہوتا، بلکہ مستضع کو یہ اختیار ہوتا ہے کہ وہ تیار شدہ چیز دیکھے تو منع کر سکتا ہے۔ دیکھیے۔

(بہار شریعت، جلد 2، صفحہ 808، مکتبۃ المدینہ، کراچی)

بعض فقہاء مثل صاحب درر (ج 2، ص 198) در مختار (ج 7، ص 502) مختصر الوقاۃ (ج 2، ص 384) وغیرہ نے صانع پر جبر کا قول کیا ہے، لیکن علامہ شامی نے متعدد کتب، خاص طور پر بدائع الصنائع و بحر الرائق کی عبارات و تحقیقات سے یہ ثابت کیا ہے کہ ظاہر الروایہ و صحیح قول یہی ہے کہ صانع پر جبر نہیں ہے، بلکہ صانع و مستضع میں سے ہر ایک کو اختیار ہے اور صاحب ہدایہ نے جو مبسوط کے حوالہ سے صانع پر جبر کا قول فرمایا ہے (جلد 6، صفحہ 243-244) اسے فتح القدر میں اس قید کے ساتھ مقید کیا گیا ہے کہ یہ جبر اس وقت ہے، جبکہ صانع نے چیز بنا کر مستضع کے سامنے پیش کر دی ہو، تو اب

صانع پر جبر ہے، کیونکہ اس کا اختیار ساقط ہو گیا، مستضعف کے سامنے پیش کرنے سے پہلے صانع پر جبر نہیں ہے۔ البتہ امام ابو یوسف علیہ الرحمۃ سے ایک روایت یہ ہے کہ بیع استصناع میں جانین میں عقد لازم ہے، صانع و مستضعف میں سے کسی ایک کو بھی حق فسخ حاصل نہیں۔ (ہدایہ، جلد 6، صفحہ 244)

مجلس تحقیقات شرعیہ کے اراکین نے اس بات پر اتفاق کیا کہ اس وقت جو عرف اور عادات ناس جاری ہے، اس کے تحت امام ابو یوسف علیہ الرحمۃ کے قول پر عمل کرتے ہوئے عقد استصناع ابتداء ہی ایک عقد لازم ہو گا، اگر یہ بات نہ مانی جائے، تو شدید ضرر کا پایا جانا متحقق ہے۔ بڑی بڑی کمپنیاں عقد استصناع کے طور پر ایکسپورٹ آرڈر کے لیے مال تیار کرتی ہیں، اگر خریدار مال تیار ہونے پر منع کر دے، تو یہ کمپنیاں اسی وقت دیوالیہ ہو سکتی ہیں، کیونکہ آرڈر پر جس کے لیے مال بنایا جاتا ہے، وہ اس کی ترجیحات کے تحت بنایا جاتا ہے اور بہت بڑا سرمایہ اس میں لگایا جاتا ہے، خریدار کے منع کرنے پر یا تو یہ مال کہیں اور نہیں بکے گا یا پھر دیر سے بکے گا۔ یوں ہی آرڈر لینے والا بھی معاہدہ کرنے کے بعد منع کرنے کا حق نہیں رکھتا۔

فلیٹس میں بھی یہ ضرر دو طرفہ ہے کہ بنگلہ کے وقت عام طور پر ریٹ کم ہوتے ہیں، فلیٹ تیار ہونے پر ریٹ بعض اوقات ڈگنے یا اس سے بھی زیادہ ہو جاتے ہیں اور بلڈر اگر منع کر دے کہ عقد لازم تو ہے نہیں، لہذا میں نہیں دے رہا، تو اس پوری پریکٹس سے فساد لازم آئے گا، لہذا جاری عرف کے مطابق عقد استصناع ابتداء ہی لازم ہو جاتا ہے اور فریقین میں سے کوئی بھی صرف اس وجہ سے منع نہیں کر سکتا کہ عقد تو لازم ہی نہیں ہوا تھا۔

فلیٹوں کے عقد استصناع کے لیے بلڈر کے پاس زمین کا ہونا:

عقد استصناع میں عمومی طور پر تو صانع کے پاس پہلے سے مال موجود ہونے یا خام مال موجود ہونے کی شرط نہیں ہے، بلکہ اصل میں تو عقد سلم اور عقد استصناع، معدوم کی بیع سے مستثنیٰ

عقد ہیں، جن میں مال کا وقت عقد پایا جانا ضروری نہیں ہے، لہذا بلڈر کے پاس پلاٹ تک نہ ہو، جب بھی عقد استصناع ہو جانا چاہیے تھا، لیکن لوگوں کو دھوکا دہی سے بچانے کے لیے پاکستانی قانون میں اس بات کی اجازت نہیں کہ کسی کے پاس پلاٹ نہ ہو اور وہ پروجیکٹ لاؤنچ کرے، بلکہ پلاٹ خریدنے کے بعد متعلقہ محکموں سے نقشہ پاس کروانے کے بعد ہی بلڈر کو قانون اس بات کی اجازت دیتا ہے کہ وہ پروجیکٹ لاؤنچ کر کے بنگ شروع کرے۔ لہذا بلڈر پر لازم ہے کہ وہ قانونی تقاضوں کو پورا کرنے کے بعد ہی پروجیکٹ لاؤنچ کرے۔

ہمارے علم میں یہ بات بھی آئی ہے کہ بعض بلڈر یہ کرتے ہیں کہ جتنے فلیٹ بنانے ہیں مثلاً 40 بنانے ہیں، لیکن وہ 50 فلیٹ بک کرتے ہیں تاکہ درمیان سال اگر کچھ لوگ رقم دینے سے عاجز آجائیں، تو بلڈر کا نقصان نہ ہو۔ یہ اوور بکنگ (Overbooking) کرنا کسی طور پر بھی درست نہیں کہ عقد استصناع کی بنیاد ایک حقیقی ورکنگ کام پر معاہدہ ہے جن افراد کو بلڈر نے وہ فلیٹ دینے کا معاہدہ کیا جن کا وجود کبھی ہونا ہی نہیں ہے، یہ کسی طور پر بھی درست نہیں ہے۔

کیا فلیٹ وغیرہ بک کروانے والے زمین کے بھی مالک ہوں گے یا نہیں؟

مجلس تحقیقات شرعیہ کو اس موقع پر مختلف افراد کی طرف سے جو معلومات حاصل ہوئیں ان کے مطابق بہت سارے بلڈر لیز کرتے وقت زمین کو بھی خریدار کے حصے کے مطابق شامل کرتے ہیں، لہذا ایسی صورت میں کل کو اگر فلیٹ گر جاتا ہے، تو فلیٹ والا زمین کی ملکیت میں اپنے حصے کے مطابق شریک ہو گا۔ جبکہ بعض بلڈر لیز کے وقت زمین کو شامل نہیں کرتے، بلکہ زمین بلڈر ہی کی ملکیت پر رہتی ہے۔ ایسی صورت میں فلیٹ وغیرہ بک کروانے والا زمین کا مالک نہیں ہو گا، بلکہ اپنے فلیٹ دکان وغیرہ کے ڈھانچے کا مالک ہو گا فقط۔ البتہ بلڈر کی یہ ذمہ داری ہے کہ وہ سودا کرتے وقت معاہدے کی تفصیلات گاہک کو واضح الفاظ میں بیان کر دے، کیوں کہ لیز عام

طور پر فلیٹ مکمل ہونے اور قبضہ کے وقت یا اس کے بعد کی جاتی ہے، بہت سارے لوگوں کی تو اس طرف توجہ ہی نہیں جاتی اور اگر لیز کے وقت یہ بات کی جائے گی، تو یہ معاملہ تنازع کی طرف جائے گا اور جس بات سے عقد میں تنازع ہو اس سے بچنا اور سودے کو فاسد ہونے سے بچانا واجب ہے۔ لہذا فلیٹوں کی بکنگ کرتے وقت فریقین پر لازم ہو گا کہ اس تعلق سے واضح موقف پر اتفاق کریں۔

متعین فلیٹ ہی دینے کا لزوم:

استصناع میں متعین چیز دینا ہی ضروری ہے یا نہیں یہ ایک تنقیح طلب مسئلہ ہے۔ عام استصناع میں تو کئی اعتبار سے احکام مختلف ہوتے ہیں، جیسے کسی نے گارمنٹس بنانے کا آرڈر لیا ہے، مثلاً: ٹی شرٹ بنا کر دینی ہے، تو جب تک مستصنع کے حوالے نہیں کر دیتا، ٹی شرٹ میں کسی بھی قسم کا تصرف کر سکتا ہے، بعض اوقات کئی آرڈر ایک ساتھ آرہے ہوتے ہیں، تو بندہ اپنے حساب سے مختلف لوگوں کو مال کی ادائیگی کر رہا ہوتا ہے، عقد استصناع میں یہ لازم نہیں کہ مال بنتے ہی آرڈر دینے والے کی ملک ہو جائے، یوں ہی یہ بھی لازم نہیں کہ صانع اس میں مالکانہ تصرف نہیں کر سکتا، عقد استصناع میں ایسی کوئی ممانعت نہیں ہے۔ بلکہ عام طور پر ہوتا یہ ہے کہ مال بن رہا ہوتا ہے اور مکس ہو کر مختلف لوگوں کے آرڈر پورے ہو رہے ہوتے ہیں اور حوالگی سے قبل مستصنع کے حق میں کسی مال کا تعین نہیں کیا جاتا۔

فلیٹس کا معاملہ مختلف ہے، یہاں بلڈر کو یہ حق نہیں کہ جو فلیٹ بک کیا ہے، وہ کسی اور کو دے، بلکہ اس مسئلہ پر عرف یہ ہے کہ فلیٹ، نمبر اور لوکیشن کے تعین سے بک ہوتے ہیں، بلڈران میں تبدیلی کا حق نہیں رکھتا۔

بک کردہ فلیٹ پر قبضہ سے پہلے زکوٰۃ کس پر ہے؟

جو پروجیکٹ بلڈر بنا رہا ہے قبضہ دینے سے قبل بلڈر کی اس چیز پر اس انداز کی ملکیت ثابت ہوگی جس انداز کی ملکیت مقروض کو قرض کی رقم پر ہوتی ہے کہ بلڈنگ گر جائے تو نقصان بلڈر کا کہلائے گا، یوں ہی قبضہ دینے سے قبل ہر قسم کے تصرف و ضمان کا ذمہ بلڈر پر ہی ہے۔ البتہ حکمی طور پر زیر تکمیل فلیٹ، بک کروانے والوں کی ملکیت ہے اور بلڈر کے ذمہ تیار کر کے حوالے کرنا لازم ہے۔ بک کروانے والوں نے اگر مال تجارت کے طور پر لیا ہے، تو شرائط پائے جانے پر اس کی زکوٰۃ کے وہ خود ذمہ دار ہیں۔ اور مارکیٹ ویلیو کے مطابق اس کی زکوٰۃ ادا کریں گے۔

بدائع الصنائع میں ہے: ”وأما حكم الاستصناع فهو ثبوت الملك للمستصنع في العين المباعة في الذمة، وثبوت الملك للصانع في الثمن“ ترجمہ: بیع استصناع کا حکم یہ ہے کہ مستصنع (چیز بنوانے والے) کی ملکیت اس عین میں ثابت ہو جاتی ہے، جو (صانع کے) ذمہ ہے۔ اور صانع (چیز بنانے والے) کی ملکیت ثمن میں ثابت ہو جاتی ہے۔

(بدائع الصنائع، جلد 5، صفحہ 3، دارالکتب العلمیہ، بیروت)

پروجیکٹ کے وجود میں آنے کے بعد بنگ نہ ہونے والے حصے کی زکوٰۃ کا حکم:

بلڈر کے پروجیکٹ میں ایک ممکنہ صورت یہ بھی ہے کہ کچھ فلیٹ بک ہوئے ہوں اور کچھ اس کی ملک پر باقی ہوں، لہذا جو فلیٹ اسے بیچنے ہیں اور ابھی بک نہیں ہوئے اور وجود میں بھی آچکے ہیں، تو ان میں مکمل طور پر بلڈر ہی کی ملکیت پائی جا رہی ہے اور ان میں جو بھی حصہ بیچنے کے لیے ہو زکوٰۃ کے نصاب کے دن کرنٹ ویلیو کے حساب سے اس کی زکوٰۃ بلڈر

پر لازم ہوگی۔

بلڈر کو ادا کردہ اور بقایا اقساط پر زکوٰۃ:

جو اقساط ثمن کے طور پر بلڈر نے وصول کر لی ہیں، تو اگر شرائط کے پائے جانے پر نصاب کے دن وہ موجود ہوں، تو اس کی زکوٰۃ بلڈر پر ہوگی یا وہ رقم جو ابھی وصول کرنی ہے، اس پر بھی بلڈر کو دین کے وصول ہونے کی تفصیل کے مطابق زکوٰۃ دینی ہوگی، جبکہ ادائیگی زکوٰۃ کی شرائط پائی جاتی ہوں۔

خریدار یا بٹنگ کروانے والا جو قسطیں بلڈر کو ادا کر دے گا، وہ اس کی ملکیت سے نکل جائیں گی۔ نیز جو اقساط فلیٹ بک کرنے والے کسٹمر نے مستقبل میں جمع کروانی ہیں، وہ بطور قرضہ منہا (Minus) کرے گا۔

کسٹمرز یا فلیٹ بک کروانے والا زکوٰۃ کا حساب یوں لگائے گا:

صورت مسئلہ: مثلاً کسی نے تجارت کی نیت سے ایک کروڑ روپے کا فلیٹ بک کروایا اور 5 شعبان کو اس کے نصاب کا سال پورا ہوتا ہے اور 5 شعبان تک وہ 20 لاکھ کی ادائیگی بلڈر کو کر چکا ہے۔ جو 20 لاکھ روپے یہ خریدار بلڈر کو دے چکا وہ اس کی ملکیت سے نکل گئے۔ بک کیے گئے فلیٹ کی مالیت اگر زکوٰۃ فرض ہونے کے دن بھی ایک کروڑ ہے یا زیادہ یا کم الغرض جتنی بھی ہے، اس کا حساب لگائے اور 80 لاکھ روپے منہا (Minus) کر دے کیوں کہ وہ تو اس کے ذمہ قرضہ ہے، جو بلڈر کو دینا ہے۔ مثلاً: 5 شعبان کے دن فلیٹ کی قیمت ایک کروڑ دس لاکھ ہو چکی تھی، اس میں سے 80 لاکھ روپے اس کے ذمہ پر واجب الادا ہونے کی وجہ

سے منہا (Minus) ہو گئے، باقی جو 30 لاکھ کانفیگر (Figure) بچا، اس مالیت کے اعتبار سے یہ زکوٰۃ ادا کرے گا۔

جو رقم بلڈر کو قسطوں کی صورت میں کئی سالوں میں ملنی ہے، اس کی زکوٰۃ کا حکم:

بلڈر کو یہ حق حاصل ہے کہ بکنگ کروانے والوں کی طرف سے وصول ہونے والے پیسوں میں سے جتنے پیسے لاگت میں خرچ ہونے ہیں، وہ منہا کرے گا، باقی رقم پر زکوٰۃ دینا ہوگی۔ لاگت نکال کر جو بچتا ہو، اس پر فوری اور جو ابھی ملنا ہے، اس پر دین قوی کی تفصیل کے مطابق زکوٰۃ کی ادائیگی ہوگی۔

مثلاً: بلڈر کے پاس قرض اور حاجت اصلیہ سے زائد فلیٹ والے پروجیکٹ کے علاوہ قابل زکوٰۃ اثاثہ ایک ارب 50 کروڑ کا ہے اور جس پروجیکٹ کی بکنگ اس نے لی ہے، وہ اس نے 50 کروڑ کا مکمل بیچ دیا ہے اور اس کی لاگت 40 کروڑ ہے اور کوئی پارٹنر اس پروجیکٹ میں شامل نہیں ہے، تو تنہا یہ خود مالک ہے۔ لہذا یہ بلڈر اپنے قابل زکوٰۃ اموال سے 40 کروڑ روپے منہا کرے گا، جو کہ اس پروجیکٹ پر لاگت کے ہیں، البتہ ایک ارب 60 کروڑ پر جو زکوٰۃ بن رہی ہے، اس میں 10 کروڑ بھی شامل ہیں، جو یہ فلیٹ کی بکنگ پر یا اقساط کی صورت میں وصول کر چکا ہے اور تاحال اس کے پاس موجود ہیں لیکن اس کے علاوہ بالفرض 40 کروڑ وہ ہیں جو اس طور پر بلڈر کی ملکیت میں ہیں کہ بک کردہ فلیٹس کی مد میں لوگوں سے مستقبل میں اقساط کی صورت میں موصول ہونے ہیں۔

لہذا شرائط پائے جانے پر ایک ارب 20 کروڑ پر نصاب کا سال پورا ہونے پر فوری زکوٰۃ

ادا کرے گا۔ باقی جو 40 کروڑ ہیں، ان پر بھی ہر سال کی واجب الوصول رقم (Receivable Amount) پر شرائط پائے جانے پر زکوٰۃ ہے لیکن دین قوی کی تفصیل کے مطابق یہاں ادائیگی میں تاخیر کی جاسکتی ہے۔ بہتر یہ ہے کہ یہ بلڈر ایک ارب 20 کروڑ اور 40 کروڑ کو الگ الگ کرنے کی بجائے سال پورا ہونے پر ایک ارب 60 کروڑ کی ہی زکوٰۃ فوری نکال دے۔

واضح رہے کہ جیسے جیسے بلڈر پروجیکٹ کھڑا کرتا جائے گا، لاگت کی مالیت میں بھی کمی ہوتی رہے گی، لہذا ایسی صورت میں ہر سال زکوٰۃ نکالتے وقت لاگت کا فیگر (Figure) ایک ہی نہیں رہے گا، اس کا خیال رکھا جائے۔

واجب الوصول رقم (Receivable Amount) پر ادائیگی زکوٰۃ میں تاخیر کی کیا تفصیل ہے؟

فقہی احکام کے اعتبار سے واجب الوصول رقم یا اموال (Receivable Amount) تین طرح کے ہوتے ہیں: دین قوی، دین متوسط اور دین ضعیف۔ بلڈر کو جو رقم فلیٹ بک کرنے والوں سے وصول کرنی ہے، یہ چونکہ دین قوی ہوتی ہے اور عام طور پر تجارتی مال کے بدلے جو قرضے ہوتے ہیں، اسی قسم سے تعلق رکھتے ہیں، لہذا دین قوی پر زکوٰۃ کی تفصیل ملاحظہ ہو۔

دین قوی پر زکوٰۃ کا خلاصہ یہ ہے کہ زکوٰۃ تو اس رقم پر ہوگی، لیکن ادائیگی میں تاخیر کی تھوڑی سی گنجائش موجود ہے کہ جب تک نصاب کا پانچواں حصہ موصول نہیں ہو جاتا، سال پورا ہونے کے باوجود ادائیگی میں مزید تاخیر کر سکتا ہے، لیکن بہتر یہ ہے کہ سال پورا ہونے پر زکوٰۃ نکالتا رہے۔

نصاب کے پانچویں حصے کی تفصیل یہ ہے کہ چاندی کا نصاب ساڑھے باون تولہ چاندی

ہے اور اس کا پانچواں حصہ ساڑھے دس تولہ چاندی بنتا ہے، کیش میں چاندی ہی کے نصاب کا اعتبار ہے۔ لہذا نصاب کا سال پورا ہونے کے بعد (Receivable Amount) پر زکوٰۃ تو فرض ہوگی، لیکن ادائیگی میں اس وقت تک تاخیر کر سکتا ہے، جب تک ساڑھے دس تولہ چاندی کی مقدار رقم اس میں سے موصول نہیں ہو جاتی۔ ایسی صورت میں جتنی رقم موصول ہوئی اس پر فوری زکوٰۃ نکالے گا بقایا کی ادائیگی پر مزید تاخیر کرنا گناہ نہیں ہوگا، لیکن بقایا پوری پر سال بہ سال زکوٰۃ نکالنے میں ہی آسانی ہے۔

عوامی اشکال: بلڈر کو جو رقم اگلے پانچ سالوں میں قسطوں میں ملنی ہے، اس مال کو اپنے

مال میں شمار کر کے ہر سال زکوٰۃ ادا کرتا رہے، تو آخر میں اس کا نفع بہت ہی کم رہ جاتا ہے؟

جواب: نفع کی سیکولیشن کرتے وقت ہی اس طرح سیکولیشن کی جائے کہ زکوٰۃ کی

ادائیگی کو بھی شمار کرے تاکہ اس تناسب سے نفع زیادہ رکھیں ورنہ یہ اعتراض تو زیورات کی زکوٰۃ یا غیر تجارتی پیسوں پر بھی لازم آئے گا کہ ان سے نفع نہیں ہو رہا، مگر ان کی زکوٰۃ لازم ہو رہی ہے۔

زیر تعمیر بک کردہ فلیٹ، دکان کو مکمل ہونے سے قبل آگے بیچنے کی تکلیف

فقہی اور متعلقہ مسائل:

عقد استصناع کے ضوابط اور زکوٰۃ کے پس منظر میں کچھ نئے زاویے تھے جن پر فقہائے عصر نے یا تو بحث نہیں کی ہے یا پھر ان مقامات پر تشکیکی باقی ہے، اس تناظر میں ما قبل کی گفتگو سے اس بات کا اندازہ لگایا جاسکتا ہے کہ کئی نئے زاویوں پر مجلس تحقیقات شرعیہ نے تفصیلی دلائل اور بحث و تمحیص کے بعد ایک واضح موقف اپنایا ہے اور درج ذیل اہم پیچیدہ فقہی مسائل پر دلائل کے ساتھ ایک واضح فقہی موقف اختیار کیا۔

1. بیع استصناع کا لازم ہونا۔
 2. بلڈر کا پلاٹ کے مالک بننے سے پہلے عقد استصناع کرنے پر قانونی ممانعت۔
 3. بلڈر کا اوور بکنگ (Overbooking) لینا۔
 4. ابتداء ہی عقد میں اس بات کو طے کرنا کہ لیز میں پلاٹ بھی شامل ہو گا یا نہیں؟ اگر ہو گا، تو کتنا فیصد شیئر بکنگ کرنے والے کا ہو گا؟
 5. فلیٹ کے عقد استصناع کا دیگر عقد استصناع سے کئی چیزوں میں مختلف ہونا۔
 6. مستضع مثلاً فلیٹ بک کرنے والے اور صانع مثلاً بلڈر پر زکوٰۃ کے مسائل۔
 7. قبضہ سے قبل فلیٹس وغیرہ کی مالکانہ حیثیت بلڈر کے تعلق سے کس نوعیت کی ہے؟
- یہ سب وہ مسائل تھے جو فلیٹ، ڈکان وغیرہ کی ابتداء بکنگ اور بیع استصناع کے وقت پیش آتے ہیں۔ لیکن مجلس تحقیقات شرعیہ کا اصل ہدف تو وہ صورت تھی، جو بکنگ کرنے کے بعد درپیش ہوتی ہے کہ ایک شخص فلیٹ یا ڈکان وغیرہ کا عقد استصناع تو کر لے، لیکن قبضہ سے قبل اسے آگے بچھ دے، تو یہ صورت کیا حکم رکھے گی؟ اس اگلے درجے کے مسئلے کے حل کے لیے پہلے مرحلے کے مسائل پر فقہی تنقیح بھی ضروری تھی، اس لیے ان مسائل پر مجلس نے جو فیصلے کیے اس کا خلاصہ آپ نے ملاحظہ کیا۔

اب دوسرے مرحلے کے مسائل کا خلاصہ ملاحظہ ہو:

فلیٹ کی سلسلہ وار بیع پر بحث کا پس منظر:

فلیٹ کی بیع میں عصر حاضر کا ایک بہت ہی بڑا مسئلہ یہ ہے کہ ایک شخص نے فلیٹ بک کروانے کے بعد قبضہ سے پہلے، بلکہ فلیٹ کے اصلاً وجود میں آنے سے پہلے یا اس وقت جب وہ زیر

تعمیر تھا، آگے کسی اور کو بیچ دیا، تو کیا حکم ہے؟ یہ کون سا عقد ہے؟ اور مبادلة السال بالسال کی یہاں کیا صورت پیش آرہی ہے؟ مستضع اول، نیا خریدار، پھر بلڈر ان تینوں کے درمیان جو بھی معاملہ ہوگا، اس کی تکلیف فقہی کیا ہوگی؟ یہ وہ سوالات ہیں جن کے جزئیات پر مجلس تحقیقات شرعیہ کے 2017 سے 2021 تک چار سال کے دورانیہ میں تقریباً 5 اجلاسوں میں یہ مسئلہ زیر بحث آتا رہا اور ہر اجلاس میں بحث ہونے کے بعد اختتام پر اشکالات قائم کر کے ان کے جوابات لکھنے کے لیے دیئے جاتے رہے یا پھر تنقیح طلب پہلو پر کام دیا جاتا رہا، پھر اگلے اجلاس میں دوبارہ بحث و تمحیص ہوتی رہی۔

فلیٹ کی سلسلہ وار خرید و فروخت پر مجلس تحقیقات شرعیہ نے جواز کا فتویٰ دیا ہے اور مسئلہ کی تصحیح عقد پر بھی اتفاق ہوا، لہذا فلیٹس یا ڈکانوں کی سلسلہ وار بیع جائز ہے اور بلڈر سے جس نے فلیٹ یا ڈکان بک کروائی، وہ آگے اپنا نفع لے کر کسی اور کو قبضہ سے قبل یا پروجیکٹ تیار ہونے سے قبل بیچ سکتا ہے اور یوں مزید آگے بھی اس کو بیچا جاسکتا ہے۔

اس مسئلہ کی تصحیح عقد کیا ہوگی تفصیلات ذیل میں ملاحظہ فرمائیں

عقد استئصال میں حق ملک کے مقابل میں نزول بالعوض کی تعبیر:

جو شخص پہلی بار فلیٹ وغیرہ بک کروائے، وہ مستضع اول کہلائے گا اور جو مستضع اول سے فلیٹ مکمل ہونے سے قبل سودا کرے، وہ مستضع ثانی کہلائے گا۔ مستضع اول نے عقد استئصال کرتے ہوئے بلڈر سے جو فلیٹ وغیرہ بک کروایا ہو، اس عقد کے نتیجے میں اس کا اصالت ایک حق ملکیت بلڈر کے ذمہ پر ثابت ہو جاتا ہے۔ یہاں حق اس لیے ثابت ہو رہا ہے کہ زیر تعمیر بلڈنگ میں فلیٹ وغیرہ کا تو عند العقد وجود بھی نہیں ہوتا۔ مستضع اول کی بلڈر سے ڈیل کے بعد جو

چیز بلڈر کے ذمہ پر آتی ہے، وہ حق ملک ہوتی ہے۔ قیمت بڑھ جانے یا کسی بھی وجہ سے یہ شخص کسی اور کو یہ ڈیل منتقل کرتا ہے تو یہ اصل میں اپنے حق ثابت کا معاوضہ لے کر چھوڑتا ہے اور یہ نزول عن الحق بالاعتیاض کی صورت ہے، جس کو عرف جاری ہونے اور ضرورت کی بنا پر فقہاء نے جائز کہا ہے۔ العرف قاض علی القیاس۔

کتب فقہ میں لکھے ہوئے مسئلہ کے مطابق نزول عن الوظائف کے مسئلہ میں کہ ایک مؤلف جب قاضی کے پاس جاتا ہے۔ قاضی اس کا تنازل منظور کرتا ہے۔ پھر دوسرے آدمی سے یہ پرانا مؤلف اس کے لیے اپنا حق چھوڑنے کے بعد پیسے وصول کرتا ہے اور دوسرا شخص قاضی کی منظوری سے تقرری حاصل کرتا ہے۔

اس پوری کارروائی میں پرانا مؤلف سب سے پہلے اپنا حق چھوڑنے کے لیے تیار ہوتا ہے اور قاضی کے پاس جا کر تنازل کرتا ہے، اس کے بدلے اپنی جگہ آنے والے شخص سے معاوضہ وصول کرتا ہے اور پھر نیا آنے والا وقف وغیرہ کے ناظم سے اپنی تقرری چاہتا ہے اور اپنا ایک معاہدہ کرتا ہے۔

اسی انداز سے مستضع اول کا بلڈر کے ساتھ جو استصناع کا معاہدہ تھا اور تیار شدہ فلیٹ جو اسے بلڈر نے بنا کر دینا تھا یہ اس حق ملک سے پیچھے ہٹتا ہے اور اپنی اس دستبرداری کے بدلے نئی بنگ کروانے والے یعنی مستضع ثانی سے اون (Own) کی مد میں معاوضہ طلب کرتا ہے، یہاں چونکہ بلڈر کی طرف سے عرفاً تنازل کی اجازت ہوتی ہے، اس لیے یہ لوگ شروع ہی میں اپنا معاہدہ کر لیتے ہیں، لیکن دین بھی کر لیتے ہیں، پھر بلڈر کے پاس آکر فائل پر نام تبدیل کرواتے ہیں اور بلڈر کی فیس کی ادائیگی اور نیا آنے والا گاہک اب بلڈر کو کتنی رقم کی ادائیگی کرے گا، یہ سب طے ہوتا ہے۔

پہلی صورت میں کوئی فقہی اشکال بھی ہو، تو پھر اسی صورت کی دوسری توجیہ یہ ہوگی کہ ابتداءً جو کیا گیا، وہ اس وقت نافذ ہو جب بلڈر نے تنازل منظور کر لیا۔

مستضع ثانی کا بلڈر سے ضمناً عقد ثابت ہونا:

اگرچہ مستضع ثانی عام طور پر بلڈر سے جا کر کوئی باقاعدہ ایجاب و قبول نہیں کرتا اور نہ ہی اس طرح کی ڈیل میں بلڈر کو عرف میں یہ حق حاصل ہوتا ہے کہ وہ مستضع ثانی کے ساتھ نیا عقد ہونے کی وجہ سے نئی قیمت پر سودا کرے، لیکن ابتدا ہی میں جب اس کا معاہدہ مستضع اول سے ہوتا ہے، تو یہ معاہدہ ضمناً بلڈر کے ساتھ عقد استئصال کو بھی شامل ہوتا ہے اور پھر مستضع ثانی جب بلڈر کے پاس جا کر کاغذات اپنے نام کرواتا ہے، تو اب اس بات میں کوئی شبہ باقی نہیں رہا کہ مستضع ثانی اور بلڈر کے درمیان ایک مستقل عقد ہوا ہے اور مستضع اول کو بلڈر نے جس ریٹ پر مال بیچا تھا اس ریٹ اور انہی شرائط پر یہ اب مستضع ثانی کو دینے کا پابند ہے اور بلڈر بھی جب اپنی طرف سے نئی قیمت آفر کرنے کے حق کو استعمال نہ کرنے پر راضی ہو، تو یہاں اس بنا پر کسی اعتراض کا کوئی محل نہیں۔ عرف کا لحاظ کرنا ہم سب پر لازم ہے۔ عقود میں اصل تراضی طرفین ہے، جو یہاں پائی جا رہی ہے اور کوئی خارجی اعتبار سے مانع بھی موجود نہیں ہے۔

مستضع ثانی کا بلڈر کے ساتھ عقد ہونا ضمنی اس لیے مانا گیا ہے کہ مستقل عقد کی اپنی جو شرائط و ضوابط ہیں ضمنی طور پر پائی جا رہی ہوتی ہیں، ایسا نہیں ہوتا کہ سب سے پہلے مستضع ثانی بلڈر سے جا کر اجازت لے، پھر مستضع اول سے ڈیل کرے، بلکہ مستضع اول سے ڈیل کا مطلب ہی یہاں یہ ہوتا ہے کہ بلڈر سے بھی ڈیل ہونا ہے اور بلڈر کی طرف سے پیشگی اجازت و آفر ہوتی ہے کہ کوئی بھی شخص اپنی بکنگ کسی دوسرے کے نام کر سکتا ہے۔ کتب میں ضمنی عقد کی کئی امثلہ موجود ہیں، جو اس موضوع کی بحث میں الگ سے جو مقالہ دلائل کے اثبات پر لکھا جا چکا ہے، اس

میں دیکھی جاسکتی ہیں۔

زیر بحث مسئلہ کی مثال کے ذریعے تفہیم:

ایک فلیٹ مستنوع اول نے بک کرایا 50 لاکھ روپے کا اور 10 لاکھ روپے وہ جمع کروا چکا ہے۔ ایسے میں ایک شخص مستنوع ثانی کے طور پر آکر اسے 10 لاکھ روپے زائد دے کر فلیٹ کی بنگ لینا چاہتا ہے، تو اس کی صورت یہ بنے گی کہ مستنوع اول، مستنوع ثانی سے اپنے حق کا عوض (10 لاکھ) بصورت اون (Own) لے کر اس سے دستبردار ہو جاتا ہے، لیکن مستنوع ثانی، مستنوع اول کو 20 لاکھ روپے کیش ادائیگی کرتا ہے، اس معاہدے کے نتیجے میں اقتضاء بلڈر اور مستنوع اول کے مابین عقد سابق فسخ ہوتا ہے اور ضمناً جدید عقد استنوع مستنوع ثانی اور بلڈر کے مابین وجود میں آتا ہے (50 لاکھ کے عوض) جس کے 10 لاکھ روپے مستنوع اول کو بلڈر نے واپس کرنے ہوتے ہیں، جو مستنوع ثانی اپنے پاس سے مستنوع اول کو پہلے ہی دے چکا ہے، یوں اس موقع پر مستنوع ثانی بلڈر سے اپنے حساب 50 لاکھ میں 10 لاکھ کم کروا لیتا ہے۔

ایک اور ممکنہ صورت اور تصحیح عقد کی تفہیم

یہاں ایک اشکال وارد ہو سکتا ہے کہ اگر فلیٹ بغیر نفع کے بنگ ریٹ پر ہی بیچا جا رہا ہو یا نقصان میں بیچا جا رہا ہو تو آپ اپنی توجیہ پر اس کی تصحیح عقد کیا کریں گے؟ اس کا جواب یہ ہے کہ ایسا شاذ و نادر ہوتا ہے وہ بھی اس وقت جب کوئی پروجیکٹ مکمل فلاپ ہو جائے اور ایسی صورت میں لوگ کسی اور کو بیچنے کی بجائے بلڈر کو بقیہ اقساط ادا نہیں کرتے اور ایسے ہی چھوڑ دیتے ہیں کہ اگر آئندہ سالوں میں پروجیکٹ فعال ہو اور قیمت بڑھ گئی، تو اس وقت بیچ دیں گے۔ اگر بالفرض (50 لاکھ) کی بنگ والا فلیٹ 40 میں بیچنے والی صورت کو تسلیم کر لیں، تو نزول عن الحق بلا عوض ہو گا، بقیہ

اقساط کا حوالہ مستضع اول سے مستضع ثانی پر ہو جائے گا اور اس میں شرعا کوئی قباحت بھی نہیں کہ جب عوض کے بدلہ نزول عن الحق جائز ہے تو بلا عوض بدرجہ اولی جائز ہے۔

واللہ اعلم عزوجل ورسولہ اعلم صلی اللہ تعالیٰ علیہ وآلہ وسلم

جاری کرنے کی تاریخ: 10 نومبر 2022

دستخط اراکین مجلس تحقیقات شرعیہ

	1	مفتی محمد قاسم صاحب
	2	مفتی فضیل رضا صاحب
	3	مفتی علی اصغر صاحب
	4	مفتی محمد ہاشم صاحب
	5	مفتی محمد حسان مدنی
	6	مفتی سجاد مدنی
	7	مولانا ماجد مدنی
	8	مولانا جمیل مدنی

9	مولانا کفیل مدنی	کفیل
10	مولانا انس صاحب	محمد انس صاحب
11	مولانا ساجد مدنی	ساجد
12	مولانا عرفان مدنی	عرفان