فارم بی برائے تحریری مسائل

بسم اللہ الرحمٰن الرحیم

السلام علیکم ورحمۃ اللہ وبرکاتہ!

محمد زید ۱۹۴۸ء سے ایک زمین کا قبضے دار تھا ۱۹۶۵ء میں محمد زید کا انتقال ہوا، اس نے اپنے پیچھے ایک بیوہ، دولڑکے اور تین لڑکیاں چھوڑیں۔ تینوں کی شادی اس کی زندگی میں ہو چکی تھی اور تینوں اپنے گھروں میں تھیں۔ البتہ دونوں بیٹے وفات کے وقت نابالغ تھے۔ ۱۹۷۰ء میں اس طرح کی زمینوں کے کاشتکاروں سے حکومت نے زمینیں واپس طلب کیں، ۱۹۹۰ء میں حکومت اور کاشتکاروں میں مقدمہ چلنے کے بعد آخر یہ فیصلہ ہوا کہ یہ زمینیں انھیں کاشتکاروں کو دائمی کرایہ پر دے دیجائیں۔ لہذا حکومت نے اب یہ زمینیں کاشتکاروں کو دائمی کرایہ پر دے دی ہیں، جن کا سالانہ کرایہ ادا کرنا ہوتا ہے اور ہر سال کاغذات بھی رینیو کروانے ہوتے ہیں، یہ بات واضح رہے کہ ان زمینوں کی مالک حکومت ہی ہے، کاشتکار صرف کرایہ دار ہیں اس زمین کو آگے بیچ نہیں سکتے، البتہ کرایہ پر دے سکتے ہیں، تعمیر وغیرہ بھی کر سکتے ہیں۔ اب پوچھنا یہ ہے کہ محمد زید کے نام پر جو زمین کرایہ پر تھی کیا اس کے تمام ورثاء شادی شدہ لڑکیاں وغیرہ کے درمیان کرایہ داری میں نام پر لگے گی یا صرف بیوہ اور دو بیٹے جن کے پاس ابھی زمین کا قبضہ ہے انھیں کے نام لگے۔

دارالافتاء برائے مالیاتی تجارتی امور

الجواب باسم ملہم الصواب

کرایہ داری کا اصل ضابطہ تو یہ ہے کہ موجر اور مستاجر میں سے کسی ایک کی وفات کی صورت میں کرایہ داری کا معاملہ ختم ہو جاتا ہے اور اس میں وراثت جاری نہیں ہوتی۔ لیکن مذکورہ صورت میں چونکہ حکومت کی طرف سے زمین دائمی کرایہ پر دی گئی ہے، اس لیے یہ عقد کرایہ دار کی وفات سے ختم نہیں ہوگا، بلکہ کرایہ دار کی وفات کے بعد اس کی نسل میں یہ حق منتقل ہو جائے گا، لیکن یہ حق ملکیت کے طور پر نہیں، بلکہ استحقاق کے طور پر منتقل ہوگا۔ اسی لیے اس میں میراث کے شرعی اصولوں کی رعایت نہیں رکھی گئی۔ بلکہ کرایہ دار کی وفات کے بعد یہ استحقاق صرف مذکر اولاد کو ہوگا، مذکر اولاد نہ ہونے کی صورت میں مونث اولاد مستحق ہوگی۔ جیسا کہ مفتی محمد شفیع صاحب رحمہ اللہ جواہر الفقہ (ج ۵، ص: ۲۵) میں فرماتے ہیں:

1۔ یہ فتویٰ کورٹ میں پیش کرنے کے لیے نہیں 2۔ جواب سوال میں ذکر کردہ صورت کے مطابق ہوگا 3۔ خدمت بلا معاوضہ

فارم بی برائے تحریری مسائل

"یہ انتقال بحیثیتِ ملک نہیں، بلکہ بحیثیتِ استحقاق ہے، اس لیے اس میں قواعدِ میراث وفرائض کی رعایت نہیں کی گئی اولاد میں اگر لڑکے اور لڑکیاں دونوں ہیں تو یہ حق صرف لڑکوں کو ملے گا۔ اولادِ نرینہ نہ ہونے کی صورت میں بعض فقہاء کرام رحمہم اللہ کے نزدیک یہ استحقاق ساقط ہو جائے گا (کمافی الدر المنتقی للعلائی) اور بعض فقہائے کرام رحمہم اللہ کے نزدیک دختر کو اور وہ نہ ہو تو حقیقی بھائی یا علاتی بھائی کو، وہ بھی نہ ہو تو حقیقی ہمشیرہ کو اور وہ بھی نہ ہو تو پھر یہ حق ماں کو ملے گا۔ (کمافی تنقیح الحامدیہ)"

لہٰذا مذکورہ صورت میں مرحوم محمد زید کے صرف دونوں بیٹوں کے نام ہی یہ زمین حقِ کرایہ داری کے طور پر منتقل ہو گی، بیٹیوں کو یہ حق نہیں ملے گا۔ البتہ اگر مرحوم نے زمین میں کوئی تعمیر وغیرہ کی ہو تو اس میں مرحوم کے تمام ورثاء اپنے شرعی حصوں کے مطابق حق دار ہوں گے، کیونکہ وہ مرحوم کے ترکہ میں شامل ہو گی۔

رسائل ابن عابدین(ج:۲ص:۱۵۴، بحوالہ جواهر الفقہ:ج:۵ص:۲۵)

قد يثبت حق القرار بغير البناء و الغرس بان تكون الارض معطلة فيستاجرها من المتكلم عليها ليصلحها للزراعة ويحرثها ويكسبها وهو المسمى بمشد المسكة فلاتنزع من يده مادام يدفع ما عليها من القسم المتعارف كالعشر ونحوه واذا مات من ابن توجد لابنه (الى قوله) ثم نقل عن مجموعة عبدالله افندى انها عند عدم الابن تعطى لبنته فان لم توجد فلأخيه لأب فان لم توجد فلأخته الساكنة فيها فان لم توجد فلأمه (وذكر العلائى) فى خراج الدر المنتقى تنتقل للأبن ولا تعطى البنت حصة وان لم يترک ابنا بل بنتا لا تعطى ويعطيها صاحب التيمار لمن أراد۔

العقود الدرية فى تنقيح الحامدية:(۲،۲۱۸)

كَلامُ العَلائِيِّ وَهُوَ صَرِيحٌ فِي أَنَّ المَسْكَةَ غَيْرُ مُتَقَوِّمَةٍ وَأَنَّها كِرَابُ الأَرْضِ وَنَحْوُهُ مِمَّا لَيْسَ بِمَالٍ فَهِيَ أَعَمُّ مِنْ الحِرَاثَةِ وَالظَّاهِرُ أَنَّهَا تُطْلَقُ عَلَى الكردار أَيْضًا لَكِنْ المَسْكَةُ بِالمَعْنَى الأَوَّلِ تَكُونُ فِي الأَرَاضِي السَّلِيخَةِ . وَبِالمَعْنَى الثَّانِي تَكُونُ فِي نَحْوِ البَسَاتِينِ وَتُسَمَّى فِي زَمَانِنَا بِالقِيمَةِ وَهِيَ كَبْسُ الأَرْضِ وَإِثَارَتُهَا مَعَ عِمَارَةِ الجُدُرِ المُحِيطَةِ بِالبُسْتَانِ , وَبَيْتٌ فِي دَاخِلِهِ يُسَمَّى خُمًّا وَجُرْنٌ لِمَعْكِ المِشْمِشِ , وَقُمَامَةٌ مَجْمُوعَةٌ فِي البُسْتَانِ وَنَحْوُ ذَلِكَ مِنْ الأَعْيَانِ القَائِمَةِ كَآلاتِ الحِرَاثَةِ وَبَعْضِ المُزْدَرَعَاتِ مِنْ أُصُولِ الرَّطْبَةِ وَغَيْرِهَا وَهِيَ بِهَذَا المَعْنَى لا شَكَّ فِي أَنَّهَا تُبَاعُ وَتُورَثُ وَكَأَنَّهَا سُمِّيَتْ قِيمَةً لِكَوْنِهَا أَعْيَانًا مُتَقَوِّمَةً لا مُجَرَّدَ وَصْفٍ وَوَجْهُ تَسْمِيَتِهَا مَسْكَةً أَنَّ مَنْ ثَبَتَتْ لَهُ بِالقِدَمِيَّةِ لا تُرْفَعُ يَدُهُ عَنْ أَرْضِهَا مَا دَامَ يَزْرَعُهَا وَيَدْفَعُ إلَى المُتَكَلِّمِ عَلَيْهَا مَا عَلَيْهَا مِنْ أُجْرَةِ مِثْلٍ أَوْ مِنْ عُشْرٍ أَوْ خَرَاجٍ فَلَهُ اسْتِمْسَاكٌ بِهَا مَا دَامَ حَيًّا وَكَذَا بَعْدَ مَوْتِهِ

دارالافتاء برائے مالیاتی تجارتی امور

فارم بی برائے تحریری مسائل

فَتُورَثُ عَنْهُ إنْ كَانَتْ بِالمَعْنَى الثَّانِي, وَإنْ كَانَتْ بِالمَعْنَى الأوَّلِ تُدْفَعُ أَرْضُهَا إلَى ابْنِهِ مَجَّانًا , فَإنْ لَمْ يَكُنْ لَهُ ابْنٌ فَإلَى بِنْتِهِ إلَى آخِرِ مَا سَيَأْتِي. أَمَّا مَا فِي القُنْيَةِ وَنَقَلَهُ المُؤَلِّفُ عَنْ الحَاوِي الزَّاهِدِيِّ بِقَوْلِهِ يَثْبُتُ حَقُّ القَرَارِ فِي ثَلاثِينَ سَنَةً فِي الأَرْضِ السُّلْطَانِيَّةِ وَالمِلْكِ.

واللہ سبحانہٗ وتعالیٰ اَعلم

محمد نعمان خالد عفی عنہ

دارالافتاء برائے تجارتی ومالیاتی امور

یکم جمادی الاولیٰ ۱۴۳۶ھ

۲۰۱۵/۳/۲۱ء

الجواب صحیح
آفتاب احمد
۱۴۳۶/۵/۴ھ

الجواب صحیح
فیصل
۱۴۳۶/۵/۵ھ

دارالافتاء
برائے مالیاتی وتجارتی امور
Sharia'a Consultancy Services for Trade and Finance