

مکانات کی کرایہ داری، ڈپازٹ اور ہاؤسنگ سوسائٹی کے مسائل

ڈپازٹ کی حیثیت اور اس کے متعلق مختلف سوالات

سوال: آج کل مکان و دوکان ڈپازٹ پر دینے کا چلن ہمہ گیر نوعیت حاصل کر چکا ہے بڑے بڑے شہروں کے علاوہ چھوٹے چھوٹے قصبات بھی اس رواج سے خالی نہیں ضرورت ہے کہ ان مسائل میں امت محمدیہ کے لیے شریعت مطہرہ کی روشنی میں صحیح راہ نکالی جائے تاکہ امت محمدیہ ان مسائل سے صحیح واقفیت حاصل کر کے صحیح اور حلال صورتیں اختیار کریں اور ناجائز اور ممنوع صورتوں سے باز رہیں اور اللہ جل جلالہ ہمیں دین کے تمام شعبوں میں اپنے احکامات اور نبی صلی اللہ علیہ وسلم کی ہدایات کے مطابق عمل کرنے کی توفیق عطا فرماوے۔

① ڈپازٹ کی رقم کی شرعی و عرفی حیثیت کیا ہے؟

② مالک مکان اس رقم کو مالک رقم کی صراحتاً اجازت کے بعد یا اجازت لیے

بغیر عرفی اجازت سے استعمال کرنا چاہے تو اس کی اجازت ہے یا نہیں؟

③ مالک مکان اپنا مکان ”ب“ نامی شخص کو تین سال کے لیے تین لاکھ روپے

ڈپازٹ لے کر دے اور ماہانہ کرایہ معاف کر دے تو کیا یہ درست ہے جب کہ تین سال

کے بعد مالک مکان کو ”ب“ نامی شخص کو تین لاکھ روپے ڈپازٹ کے طور پر لیے

ہوئے واپس کرنے ہوتے ہیں؟

۴) اگر مالک مکان ”ب“ نامی شخص سے ڈپازٹ کی رقم کے ساتھ ماہانہ کرایہ پورا وصول نہ کرے بلکہ کچھ کم کر کے وصول کرے مثلاً تین ہزار روپے ماہانہ کرایہ ہو تو

فقط ایک ہزار روپے ہی وصول کرے تو کیا یہ شکل صحیح ہے؟

۵) اگر ڈپازٹ کے ساتھ ماہانہ کرائے کے بہ جائے گھر کا مینٹیننس وصول کرنا

جس کی شکل یہ ہے کہ ب نامی شخص کو کہہ دیا جائے کہ آپ ماہانہ کرایہ کے بہ جائے گھر کا

مینٹیننس ادا کرتے رہنا اور کرایہ معاف ہے البتہ گھر کا مینٹیننس ۱۵۰۰ روپے ہوتا

ہے یعنی معروف کرایہ سے کم ہوتا ہے کیا یہ صورت صحیح ہے یا نہیں؟

۶) شرعاً گھر کا مینٹیننس کس کے ذمہ ہوگا مالک مکان پر یا کرایہ دار پر؟

۷) اگر گھر کے مینٹیننس کے ساتھ معروف کرایہ کے بہ جائے فقط ۳۰۰-۴۰۰

روپے وصول کرے تو کیا یہ شکل صحیح ہوگی؟

۸) ایک شخص تین لاکھ روپے ڈپازٹ لے کر دوسرے کو اگر چار لاکھ ڈپازٹ پر

ہی دینا چاہے تو اس کی اجازت ہے یا نہیں؟

۹) کرایہ پر لیا ہوا مکان دوسرے کو فقط ڈپازٹ پر ہی دیا اور کرایہ معاف

کر دیا تو یہ صحیح ہے یا نہیں؟

۱۰) ڈپازٹ پر لیا ہوا مکان دوسرے کو کرایہ پر دینا درست ہے یا نہیں؟

۱۱) ڈپازٹ کی رقم کی زکوٰۃ کس پر لازم ہوگی مالک مکان پر یا مالک رستم یعنی

کرایہ دار پر؟

الجواب: حامداً ومصلياً ومسلماً

① مالک مکان کا کرایہ دار سے ڈپازٹ کے نام سے رقم لینا شرعاً کیا حکم رکھتا ہے اس کا مدار اس رقم کی حیثیت کی تعیین پر ہے اس کی شروعات تو ضمانت اور رہن کے طور پر ہوئی تھی بسا اوقات کرایہ دار مکان یا دوکان کا کرایہ باقی چھوڑ کر غائب ہو جاتا تھا اور مالک مکان کو نقصان اٹھانا پڑتا تھا اس مصیبت سے بچنے کے لیے یہ طریقہ اختیار کیا گیا ہے کہ عقد اجارہ کرتے وقت کرایہ دار سے متعینہ رقم ایڈوانس لی جائے گی کہ خدانہ خواستہ آئندہ چل کر اگر کرایہ دار کرایہ کی رقم باقی چھوڑ کر غائب ہو گیا تو اس ایڈوانس یا ڈپازٹ کے نام سے لی گئی رقم سے وہ بقایا کرایہ وصول کیا جاسکے اس صورت میں اس رقم کی حیثیت رہن کی ہو جائے گی اور شرعاً اس طرح رہن لینا دینا درست ہے۔

فتاویٰ عالمگیری میں ہے: ولو استأجر داراً أو شيئاً وأعطى بالأجر

رهنًا جاز إلخ (ہندیہ ۱۳۰/۵)

کبھی ایسا بھی ہوتا ہے کہ کرایہ دار مکان کو نقصان پہنچا دیتا ہے یا بجلی وغیرہ کے اخراجات چھوڑ کر چلا جاتا ہے جو بعد میں مالک مکان کو ادا کرنے پڑتے ہیں اس مقصد کے لیے بھی کرایہ دار سے ڈپازٹ کے نام سے ایک رقم ایڈوانس وصول کی جاتی ہے گویا یہ ایک نوع کا ضمانت ہے جیسا کہ حضرت مولانا محمد یوسف صاحب لدھیانوی رحمۃ اللہ علیہ نے تصریح فرمائی ہے۔ (دیکھیے آپ کے مسائل اور ان کا حل ۶/۱۰۴)

جہاں تک میرا اندازہ اور معلومات ہے ڈپازٹ لینے دینے کی اصل بنیاد مندرجہ بالا دو میں سے ایک وجہ ہے بعد میں لوگوں نے جب دیکھا کہ ڈپازٹ کے نام سے وصول کی جانے والی یہ رقم مالک مکان کے پاس یوں ہی پڑی رہتی ہے کسی استعمال میں نہیں

آتی تو مالکان مکان جن کے قبضے میں یہ رقم تھی انھوں نے بلا اجازت اس رقم کو استعمال کرنا شروع کیا جب اس کا رواج عام ہونے لگا تو دینی ذہن رکھنے والے مالکان مکان کو یہ بات کھٹکی کہ مالک کی اجازت کے بغیر اس کو کیسے استعمال کیا جاسکتا ہے ایسے لوگوں نے کرایہ دار سے اجازت لینا شروع کیا اور انھوں نے بھی اجازت دینا شروع کیا کرایہ داروں میں سے کچھ لوگوں نے یہ سوچنا شروع کیا کہ ہماری اس رقم سے جو بہ طور امانت و ضمانت مالک مکان کے پاس جوں کی توں محفوظ رہنی چاہیے مالک مکان ہماری اجازت سے فائدہ اٹھا رہا ہے تو ہم کیوں نہ اس کو دی جانے والی اجازت سے فائدہ اٹھائیں چنانچہ انھوں نے اس شرط پر اجازت دینا شروع کیا کہ اس اجازت کی بنیاد پر کرایہ میں کچھ کمی کر دی جائے یعنی عام طور پر اس جیسے مکان کی جو اجرت مثل ہونی چاہیے اس کے بہ جائے ڈپازٹ کے طور پر دی گئی رقم کو استعمال کرنے کے بدلے میں اجرت مثل کی مقدار میں کمی کی شرط لگائی جائے آج کل جو معاملات ہو رہے ہیں اس کی بنیاد یہی ذہنیت ہے اب دیکھنا یہ ہے کہ کیا شرعاً یہ معاملہ درست کہلایا جاسکتا ہے؟

کچھ لوگوں نے تو ڈپازٹ کی رقم خوب بڑھا کر اور اس کے استعمال کی اجازت دے کر مالک مکان سے پورا کرایہ ہی ساقط کر والیا گویا یہ صاحب اپنی رقم ایک مدت کے لیے مالک مکان کو استعمال کے لیے دے رہے ہیں اور اس کے بدلے میں اس مدت کے لیے مکان یا دوکان سے فائدہ اٹھا رہے ہیں ظاہر ہے ان کی طرف سے جو رقم دی گئی ہے وہ قرض کی حیثیت رکھتی ہے اور اس کے بدلے میں یہ آدمی قرض لینے والے کے مکان سے فائدہ اٹھا رہا ہے اور قرض پر دی گئی رقم کے بدلے فائدہ اٹھانا سود اور حرام ہے یہ ایسا اصول ہے جو ہر عہد میں امت کے درمیان میں مقبول و معروف رہا

ہے ضعیف سند کے ساتھ ہی سہی لیکن اسے مرفوعاً بھی روایت کیا گیا ہے اور فقہاء اور علما کے درمیان اس کا متعلق بالقبول ہونا ضعیف سند کی تلافی کر دیتا ہے علاوہ ازیں متعدد صحابہ سے موقوف روایتیں مروی ہیں۔

فقہانے بھی اس موضوع کے مختلف گوشوں پر بحث کی ہے درمختار میں حصکفی نے بہ حوالہ خلاصہ لکھا ہے القرض بالشرط حرام والشرط لغو (الدر المختار ۱۶۶/۵) قرض میں کوئی شرط لگانا حرام ہے اور شرط لغو ہے اور اشباہ کے حوالے سے لکھا ہے کل قرض جرنفعاً حرام فکروہ للمرتھن سکنی المرهونۃ بإذن الراهن (الدر المختار ۱۶۶/۵) ہر وہ قرض جس سے نفع حاصل کیا جائے وہ حرام ہے اسی لیے گروی لیے ہوئے مکان میں رہائش اختیار کرنا مکان والے کی اجازت سے مکروہ ہے (یعنی راہن کے لیے مقروض کی اجازت کے بغیر تو حرام ہوگا ہی اگر وہ اجازت بھی دے دے تب بھی اس مکان سے استفادہ مکروہ ہوگا) شامی نے اس پر بحث کرتے ہوئے لکھا ہے کہ اگر نفع قرض کے معاملے میں مشروط ہو تو حرام ہے اور عبداللہ بن محمد بن اسلم سمرقندی جو کبار علما سمرقند میں سے تھے ان کا قول نقل کیا ہے کہ مال مرہونہ سے انتفاع کسی صورت میں جائز نہیں اگرچہ راہن نے اسے اجازت دے دی ہو اس لیے کہ یہ سود خوری کی اجازت ہے چوں کہ وہ اپنا پورا قرض وصول کر ہی لے گا پھر یہ نفع ایک زائد شرط ہے پس یہ ربا ہے اور یہ بہت بڑی بات ہے۔ (شامی ۱۶۶/۵ طبع دار الفکر)

المعنی میں ابن قدامہ حنبلی رحمۃ اللہ علیہ نے لکھا ہے ہر وہ قرض جس میں یہ شرط لگائی گئی ہو کہ اس میں مقروض کچھ زائد رقم ادا کرے گا وہ بلا اختلاف حرام ہے ابن المنذر نے کہا کہ اس مسئلے میں اجماع ہے کہ قرض دہندہ اگر قرض دہی کے عمل پر کسی اضافہ یا ہدیہ

کی شرط لگا کر قرض دے تو اس اضافہ کا لینا ربا ہے اور ابی بن کعب ابن عباس اور ابن مسعود رضی اللہ عنہم سے مروی ہے کہ انھوں نے ہر اس قرض سے منع فرمایا ہے جس سے نفع حاصل کیا جائے۔ (المغنی لابن قدامہ الحنبلی ۳/۳۶۰)

المہذب میں رہن کے موضوع پر بحث کرتے ہوئے لکھا ہے اگر رہن میں کوئی ایسی شرط لگائی جائے جو مقتضائے عقد کے منافی ہو مثلاً یوں کہے کہ میں نے تم کو یہ شیء رہن دی لیکن یہ میرے پاس ہی رہے گی یا اگرچہ میں دین ادا نہ کروں تو بھی تم کو اسے فروخت کرنے کا اختیار نہیں ہوگا یا یہ شرط لگائی کہ مال مرہونہ کا نفع تمہارا (قرض دہندہ کا) ہوگا تو یہ شرط باطل ہے۔ (مکملۃ المہذب شرح المجموع ۱۳/۲۱۵)

اور شرح میں یہ جزئیہ بھی لکھا ہے کسی شخص نے کسی سے ایک ہزار گنا اس شرط پر قرض لیا کہ وہ اپنی گاڑی بہ طور رہن دے دے گا اور گاڑی کا نفع قرض دہندہ کو ملے گا تو قرض باطل ہے اس لیے کہ یہ ایسا قرض ہے جو حصول نفع کا ذریعہ بن رہا ہے۔ قرض جر منفعة. (۳/۲۱۸)

فقہاء کی ان صراحتوں کے علاوہ حضرات صحابہ بھی اس باب میں بے حد حساس نظر آتے ہیں وہ قرض دے کر حقیر سا نفع بھی حاصل کرنے سے گریز کرتے ہیں کہ کہیں ربا میں نہ پڑ جائیں۔ چنانچہ امام بخاری رحمۃ اللہ علیہ نے صحیح بخاری میں بہ روایت سعید بن ابی بردہ عن ابیہ ایک خاص موقع پر حضرت عبداللہ بن سلام رضی اللہ عنہ کا یہ قول نقل کیا ہے: اے عزیز تم عراق میں رہتے ہو جہاں ربا عام ہے اگر تمہارا کسی شخص پر کوئی حق ہو اور وہ تمہیں تنگہ اور جو کے برابر بھی کوئی تحفہ دے تو (یاد رکھنا کہ) یہ تحفہ ربا ہے۔

(صحیح بخاری، باب مناقب عبداللہ بن سلام)

حضرت عمر فاروق رضی اللہ عنہ سے سیدنا ابی بن کعب رضی اللہ عنہ نے دس ہزار قرض لیے پھر جب حضرت ابی بن کعب رضی اللہ عنہ کے باغ میں کھجور کی فصل آئی تو انھوں نے مدینہ کی نفیس ترین کھجور حضرت عمر رضی اللہ عنہ کو ہدیہ بھیجی حضرت عمر رضی اللہ عنہ نے وہ تحفہ واپس کر دیا حضرت ابی بن کعب رضی اللہ عنہ نے فرمایا کہ پھر ابھی میں آپ کا قرض واپس کر دیتا ہوں مجھے وہ قرض نہیں چاہیے جس کی وجہ سے میں اپنے باغ کی کھجوریں آپ کو پیش نہ کر سکوں تب سیدنا عمر رضی اللہ عنہ نے وہ تحفہ قبول کر لیا اور فرمایا کہ إنما الربا علی من أراد أن یربی أو ینسی (مصنف ابن عبدالرزاق ۱۶۲/۸) ربا اس شخص پر ہے جو اپنی رقم میں زیادتی چاہے یا (کچھ دے کر) ادائے قرض میں مہلت چاہے یعنی فضل (دی ہوئی رقم سے زائد کی واپسی) یا وقت اور مہلت کے عوض کچھ نفع (نسیئۃ) دونوں صورتیں ربا کی ہیں اور حرام ہیں۔

حضرت عبداللہ بن عباس رضی اللہ عنہ فرماتے ہیں کہ اگر تم نے کسی کو قرض دیا تو اس کا کوئی حقیر سے حقیر ہدیہ بھی یہاں تک کہ عاریتاً اس کی سواری بھی قبول نہ کرو۔

(مصنف عبدالرزاق ۱۸۲/۱۸)

حضرت عبداللہ بن عباس رضی اللہ عنہ کی خدمت میں ایک مستفتی آیا اور اس نے پوچھا کہ میرے پڑوس میں ایک مچھیرا ہے اسے میں نے قرض دے رکھا ہے وہ کبھی کبھی مجھے مچھلی دے دیتا ہے فرمایا اس مچھلی کی قیمت کا حساب کر لو اور قرض میں منہا کر لو اگر تمہارے قرض سے زائد ہو تو اس کو واپس کر دو۔ (مصنف عبدالرزاق)

حضرت علقمہ رضی اللہ عنہ فرماتے ہیں کہ اگر تم کسی ایسے شخص کے گھر جاؤ جس پر تمہارا قرض ہو اور اس کے یہاں کھانا کھاؤ تو حساب کر کے اس کی قیمت اصل قرض سے منہا کرو۔ (مصنف ۱۳۲/۸)

حضرت ابراہیم نخعی رحمۃ اللہ علیہ اس میں اتنا اضافہ کرتے ہیں کہ اگر قرض دینے سے پہلے سے آپس میں ایک دوسرے کے یہاں آنا جانا اور ایک دوسرے کے یہاں کھانا اور پینا رہا ہو تو کوئی حرج نہیں۔ (مصنف ۸/۱۳۳) (بحث و نظر شمار ۱۶ ص: ۱۱-۱۳)

شامی میں ہے: وفي الخانية: رجل استقرض دراهم وأسكن المقرض في داره، قالوا: يجب أجر المثل على المقرض؛ لأن المستقرض إنما أسكنه في داره عوضاً عن منفعة القرض لا مجاناً وكذا لو أخذ المقرض من المستقرض حماراً ليستعمله إلى أن يرد عليه الدراهم اهـ وهذه كثيرة الوقوع. (شامی ۱۱۵)

فتاویٰ عالمگیری میں ہے: لو استقرض دراهم وسلم حماره إلى المقرض ليستعمل إلى شهرين حتى يوفيه دراهمه أو داراً ليسكنها فهو بمنزلة الإجارة الفاسدة إن استعمله فعليه أجر مثله ولا يكون رهناً. (۴۳۴/۵)

لو استقرض رجل دراهم من رجل وقال اسكن حانوتي هذا فإن لم أرد عليك دراهمك لا أطلبك بأجرة الحانوت والأجرة التي تجب عليك هبة لك فدفق المقرض الدراهم وسكن الحانوت مدة قال إن كان ذكر ترك الأجرة عليه مع استقراضه منه المال فالأجرة واجبة على المقرض يريد به أجر المثل، وإن كان ذكر ترك الأجرة قبل الاستقراض أو بعده فلا أجر على المقرض والحانوت عنده عارية وقيل الصحيح أنه يجب أجر المثل في الوجهين. كذا في المضمرة. قال فخر الدين وعليه الفتوى هكذا في الكبرى. (عالمگیری ۵۲۱/۴)

عبارات بالا سے معلوم ہوا کہ جو لوگ ڈپازٹ کی رقم کی مقدار بڑھا کر سرے سے کرایہ ہی ساقط کرواتے ہیں ان پر اجرت مثل واجب ہوتی ہے جو لوگ پورا کرایہ تو

ساقط نہیں کروا تے لیکن ڈپازٹ کی رقم کی مقدار کے مطابق کرایے میں تخفیف کراتے ہیں وہ لوگ مندرجہ بالا تفصیلات کے مطابق قرض سے فائدہ اٹھانے والے بنتے ہیں جو درست نہیں بلکہ سود کی صورت ہو کر حرام ہے۔

ڈپازٹ کے طور پر کرایہ دار کی طرف سے ڈپازٹ کے نام سے دی جانے والی یہ رقم ودیعت و امانت نہیں کہی جاسکتی ہے اس لیے کہ ودیعت و امانت والی صورت میں مالک مکان کو اس رقم میں کسی طرح کے تصرف کا اختیار حاصل نہیں ہونا چاہیے جب کہ بہ حالت موجودہ ڈپازٹ کی رقم سے مالک مکان فائدہ اٹھاتا ہے اور اس کو اپنی تجارت اور کاروبار میں لگا کر اس میں تصرف کرتا ہے اس لیے لامحالہ اس رسم کی حیثیت قرض کی ہو جاتی ہے۔

اب آپ کے سوالات کے جوابات بالترتیب پیش خدمت ہے:

① یہ قرض ہے۔

② جب اس کی حیثیت قرض کی ٹھہری تو مالک مکان کے لیے اس سے فائدہ

اٹھانا جائز ہے۔

③ یہ درست نہیں اس صورت میں ”ب“ نامی شخص پر مکان کی اجرت مشل

واجب ہوئی۔

④ یہ بھی کل قرض جر نفعاً فہو حرام کا مصداق ہے۔

⑤ اس صورت میں بھی ڈپازٹ کی رقم کے بدلے میں مکان استعمال کرنے

کے لیے دیا ہے نمبر ۳ رہی کے حکم میں ہے۔

⑥ جس چیز پر شی مستاجر کی بقاء موقوف ہو وہ مالک کے ذمہ ہوتی ہے اور جو بقاء

کے لیے موقوف علیہ نہ ہو وہ مستعمل کے ذمہ ہوتی ہے۔ (احسن الفتاویٰ ۷)

مینیٹیننس کے طور پر جو رقم وصول کی جاتی ہے وہ کن کن چیزوں کا معاوضہ ہے دیکھ لیا جائے اور مندرجہ بالا اصول کے مطابق مالک مکان اور کرایہ دار پر اس کے مطابق تقسیم کر دیا جائے۔

④ آپ کا یہ سوال واضح نہیں۔

⑧ چوں کہ یہ اجارہ فاسدہ ہے اس لیے وہ دوسرے کو نہیں دے سکتا بلکہ پہلے اجارہ فسخ کر کے مالک کو مکان واپس کر دے۔

⑨ اس کا حکم آچکا۔

⑩ اس کا بھی حکم آچکا۔

⑪ ڈپوزٹ کی رقم کی زکوٰۃ چوں کہ وہ قرض ہے مالک رستم پر ہوگی۔ فقط واللہ تعالیٰ اعلم۔

أماہ: العبد احمد غفی عنہ خانپوری، ۲۳ ربیع الاول ۱۴۲۳ھ
الجواب صحیح: عباس داود بسم اللہ

کرایہ دار کا ڈپازٹ لے کر دوسرے کو مکان کرایہ پر دینا

سوال: زید نے بکر سے ماہانہ پچاس روپیہ کرایہ پر مکان لیا اور بکر کی اجازت کے بغیر عمر سے دس ہزار روپیہ ڈپازٹ لے کر پچاس روپیہ کرایہ پر ہی ایک سال کے لیے کرایہ پر دیا، زید کا بکر کے مکان کو اس طرح ڈپازٹ لے کر اسی مقدار پر کرایہ پر دینا صحیح ہے؟