26763

بخدمت جناب مفتی صاحب السلام علیکم ورحمۃ اللہ وبرکاتہ

میرا چھوٹا بھائی ایک پرانے مکان کا مالک ہے، اسمیں دو کمرے ہیں، اب
میں نے چھوٹے بھائی محمد ارشد سے کہا، کہ میں آپ کیلئے یہ دو کمروں کا
پرانا مکان توڑ کر R.CC پکا بنا دونگا، اپنے ہی پیسے سے
اس کے بدلے میں آپ اس زمینی منزل کی چھت کے اوپر حق تعمیر
مجھے بیچ دو، جس کا میں مالک بن جاؤنگا، اور اس پر اپنے
لئے دو کمرے R.CC بنادونگا، اور اس پہلی منزل کی
چھت کے اوپر حق تعمیر دوبارہ آپ (یعنی محمد ارشد) کو مل
جائے گی، یعنی

زمینی منزل 2 کمروں کا بھائی ارشد کا ہوگا
پہلی منزل 2 کمروں کا بھائی راشد کا ہوگا
اور پہلی منزل کی چھت پر حق تعمیر بھائی ارشد کا ہوگا۔

کیا قرآن وحدیث کی روشنی میں ہمارا یہ معاہدہ ملکیت
درست ہے، اگر درست نہیں تو جائز صورت کیا ہے۔

معاہدہ اور نقشہ کی کاپی ساتھ منسلک ہے

درخواست گزار
Rashid
محمد راشد خان
گلی نمبر 20 مکان نمبر 22، 36-B لانڈھی
0332-0274573
0317-2886578

(جواب منسلک ہے)

دار الافتاء

مُعاہدہ

آج مورخہ ۱۰ جنوری ۲۰۲۰ بروز جمعہ دو سگے بھائی (بڑے بھائی محمد راشد خان اور چھوٹے بھائی محمد ارشد خان ولد محمد اشتیاق خان مرحوم کے درمیان یہ معاہدہ طے پا رہا ہے کہ انشاءاللہ بھائی ارشد جو کے مالک ہیں اپنے والد کے مکان (20/22 36-B Landhi No.5 Kc) کے (Right Side) کے (2) حصوں کے، اس کی نچلی منزل (Ground Floor) میں 2 کمرے R.C.C. کے اس کو راشد ولد اشتیاق اپنے پیسوں سے بنوائینگے اور اس بنوانیکے کے بدلے ملکیت کی بنیاد پر اسکی پہلی منزل (First Floor) یعنی چھت پر اپنے 2 کمرے R.C.C. کے بنوائینگے اور اپنے (یعنی راشد) کے 2 کمروں کی چھت R.C.C. کی (Second Floor) ارشد ولد اشتیاق کی ملکیت ہوگی۔ مکان کا نقشہ منسلک ہے۔

Masud
10.01.2020
دستخط راشد

دار الافتاء

دستخط ارشد

بسم اللہ الرحمٰن الرحیم

الجواب حامداًومصلیًا

صورت مسؤلہ میں محمد ارشد کا زمینی منزل کی چھت کے اوپر حق تعمیر بیچنا حضرات فقہاءِ احناف کے ہاں جائز نہیں ہے۔(تبویب:۱۳۵۶/۷۰)

البتہ اگر صورتِ مسؤلہ میں محمد راشد اپنے چھوٹے بھائی محمد ارشد کے لئے اس کی زمین پر اس کی اجازت سے دو منزلہ مکان (گراؤنڈ فلور یعنی نچلی منزل اور فسٹ فلور یعنی پہلی منزل) اپنے پیسوں سے بنوائیں، اور اس کی قیمت بھی متعین کریں، تو یہ دونوں منزلیں محمد ارشد کی ملکیت ہونگی اور اس پر کیے ہوئے اخراجات کی رقم محمد راشد کا محمد ارشد پر دین یعنی قرض ہو گی، جس کا مطالبہ محمد راشد اپنے بھائی محمد ارشد سے کر سکتا ہے ، اس کے بعد اگر محمد ارشد اس تعمیر پر کئے ہوئے خرچے کے عوض نچلی منزل اپنے پاس رکھ کر پہلی منزل محمد راشد کے ہاتھ بیچ دے، تو ایسا کرنا درست ہے، اور اس طرح محمد راشد پہلی منزل کا مالک بن جائے گا۔

تاہم اس میں یہ بات ملحوظ رہے کہ مکانات کی تعمیر کے بعد خرید و فروخت کا عمل ضروری ہے، صرف پیشگی معاہدہ ملکیت کی بنیاد پر اس طرح عمل کرنا جائز نہیں ہے۔

الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (٥/ ٨٠)

وبيع حق التعلي لا يجوز باتفاق الروايات ومر وجهه، وهو ليس حقا متعلقا بما هو مال بل بالهواء

الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (٥/ ٥٢)

(قوله والمعدوم كبيع حق التعلي) قال في الفتح: وإذا كان السفل لرجل وعلوه لآخر فسقطا أو سقط العلو وحده فباع صاحب العلو علوه لم يجز؛ لأن المبيع حينئذ ليس إلا حق التعلي، وحق التعلي ليس بمال؛ لأن المال عين يمكن إحرازها وإمساكها ولا هو حق متعلق بالمال بل هو حق متعلق بالهواء، وليس الهواء مالا يباع والمبيع لا بد أن يكون أحدهما،

بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع (٥/ ١٦٦)

ويجوز بيع بيت العلو دون السفل إذا كان على العلو بناء، وإن لم يكن عليه بناء لا يجوز؛ لأنه بيع الهواء على الانفراد وإنه لا يجوز

الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (٦/ ٧٤٧)

(عمر دار زوجته بماله بإذنها فالعمارة لها والنفقة دين عليها) لصحة أمرها

(قوله عمر دار زوجته إلخ) على هذا التفصيل عمارة كرمها وسائر أملاكها جامع الفصولين، وفيه عن العدة كل من بنى في دار غيره بأمره فالبناء لآمره

دار الافتاء

فقه البيوع ۱/۹۳

ان البيع لاينعقد بمجرد الوعد وانما يحتاج الطرفان الي عقده في التاريخ الموعد -------------------------------- والله سبحانه وتعالى اعلم

الجواب صحيح
احقر محمود اشرف غفراللہ
مفتی جامعہ دارالعلوم کراچی
۸/جمادی الثانیہ/۱۴۴۱ھ
03/فروری/2020ء

زاہد اللہ
زاہد اللہ غفرلہ ولوالدیہ
دارالافتاء جامعہ دارالعلوم کراچی
۷/ جمادی الثانیہ/۱۴۴۱ھ
2 / فروری/2020ء

الجواب صحیح

الجواب صحیح
محمد یعقوب عفی عنہ

الجواب صحیح
بندہ محمود الحسن عفی عنہ

دارالافتاء