باسمہ سبحانہ وتعالی

محترم جناب مفتی صاحب جامعہ بنوری ٹاؤن کراچی

السلام علیکم!!!

پاکستان میں موجود الوقت رائج بکنگ سے متعلق:

پاکستان میں بہت سے بلڈرز حضرات (جیسے بحریہ ٹاؤن، اور ڈی ایچ اے، صائمہ وغیرہ) بڑے بڑے تعمیراتی پراجیکٹ پر کام کررہے ہیں. کسی بھی پراجیکٹ کا جب اعلان ہوتا ہے تو یہ حضرات اشتہارات دیتے ہیں کہ چار یا پانچ سال میں پراجیکٹ کی تعمیر ہوجائے گی اور عوام ان میں بکنگ کرواتے ہیں. بکنگ کی تفصیل اس طرح ہے کہ اس پراجیکٹ میں پلاٹ، فلیٹ، دکانیں، گھر وغیرہ کی ایک قیمت مقرر کردی جاتی ہے مثلا کہ ایک سو بیس گز کے پلاٹ کی کل قیمت پچاس لاکھ ہوگی اور بکنگ پر پانچ لاکھ دینے ہونگے اور پھر ہر مہینہ یا ہر تیسرے مہینے کچھ رقم دینی ہوگی جو کہ تین یا پانچ سال میں پورے پچاس لاکھ بن جائے گی، اتنی ہی رقم جو کہ شروع میں بتائی گئی تھی. اس کے علاوہ جب پراجیکٹ تکمیل کہ قریب ہوتا ہے تو تھوڑی سی رقم اور طلب کی جاتی جیسے پانی، بجلی، گیس کا انتظام وغیرہ کے لیے، یہ بات بھی شروع ہی میں بلڈرز حضرات بکنگ کرانے والے حضرات کو بتا دیتے ہیں.

اور اس سارے طریقے کار میں خریدار کو صرف ایک فائل بنا کردی جاتی ہے جس میں اس کی رسید اور ایک بکنگ نمبر دیا جاتا ہے اور کوئی بھی پلاٹ، اور یا فلیٹ یا دکان نہ ہی قبضہ میں دی جاتی ہے اور نہ ہی وہ دکان، اور فلیٹ، اور یا مکان ابھی موجود ہے. ابھی تو بس بلڈر نے ایک بہت بڑی زمین لی ہوئی ہے اور وعدہ کیا ہے کہ تعمیراتی کام پانچ سال کی مدت میں پورا ہوگا. پھر جب چار یا پانچ سال گزر جاتے ہیں تو بکنگ کرانے والے حضرات کے پلاٹ نمبر دیا جاتا ہے اور پھر تمام تر کاروائی کہ بعد پھر کہیں جا کر اس خریدار کو اس کا پلاٹ، یا مکان یا دکان دیا جاتا ہے. اس پورے عرصے میں بکنگ کرنے والے حضرات اپنی قسطیں ادا کیا کررہے ہیں اور بلڈر تعمیرات کا کام کررہے ہے.

اس کی ایک بہت بڑی مثال کراچی ہائیوے پر بحریہ ٹاؤن کراچی اور ڈیفنس ہاؤسنگ سوسائٹی ہے. جنھوں نے میگا پراجیکٹ پر تعمیراتی کام جاری کیا ہوا ہے.

اس مندرجہ بالا تفصیل کے بعد برائے مہربانی فرما کر مندرجہ ذیل سوالات کے جوابات مرحمت فرمائیں، عین نوازش ہوگی.

1) کیا ان جیسے تعمیراتی پراجیکٹ میں شروع ہی سے جب پراجیکٹ کا اعلان ہوا تھا اس میں شامل ہو سکتے ہیں اور بکنگ کی رقم دینے کے ساتھ ساتھ ہر تین مہینے پر مقرر قیمت ادا کرسکتے ہیں؟

۲) اسی طرح لوگ بہت ساری بکنگ کرواتے ہیں جن کو ان کی بکنگ کے عوض فائلیں مل جاتی ہے اور اس کے بعد اس فائل کی خرید و فروخت کا بہت بڑا سلسلہ چلتا ہے. کیا ان فائلوں کو خریدنا اور بیچنا جائز ہے.؟

۳) جو حضرات صرف اس نیت سے خرید رہیے ہیں کہ اس کو لے کر باقی جتنی بھی قسطیں ہیں وہ ادا کر کے پھر جب مکان، اور دکان، یا فلیٹ کا قبضہ مل جائے گا تو لوگ وہاں رہیے گے. ایسے لوگوں کو خریدنے کی اجازت ہے. واضح رہے کہ قبضہ وہ ہی چار یا پانچ سال بعد ملے گا یا جب تعمیراتی کام مکمل ہوگا.

۴) یہ بھی تجربے سے ثابت ہوا ہے کہ اگر شروع میں بکنگ کروائی جائے تو مکان، اور دکان یا فلیٹ کی قیمت بہت سستی ہوتی ہے اور جب تعمیراتی کام مکمل ہونے والا ہوتا ہے تو مکان، اور دکان یا فلیٹ کی قیمت بہت بڑھ جاتی ہے، کیا ایسی صورت میں کوئی گنجائش ہے کہ لوگ بکنگ اس نیت سے کریں کہ وہ لوگ ساری قسطیں ادا کریں گے اور پھر جب قبضہ ہوجائے دیا جائے گا تو اس جگہ بیچا یا وہاں پر رہا جائے گا.

۵) یہ ہی حال کراچی میں زیر تعمیر مختلف چھوٹے بڑے فلیٹ کا ہے کہ تعمیراتی ماڈل بنا لیا جاتا ہے اور لوگ بکنگ کروا لیتے ہیں اور پھر ہر مہینے یا تین مہینوں کی قسطیں ادا کرنا شروع ہوجاتی ہیں اور بلڈر حضرات کام کرتے جاتے ہیں. کیا ان فلیٹز میں بکنگ کروانا جائز ہے. یہ بھی ایک حقیقت ہے تعمیر شدہ مکانات، اور فلیٹز، دکانیں اور پلاٹ بہت مہنگیں ہیں اور قوت خرید سے باہر ہیں.

٦) ہمارے وہ اسٹیٹ ایجنٹ صاحب جو ان "فائلوں" کو بیچتے ہیں، اور خریدتے ہیں اور اسی طرح ان فائلوں کی خرید و فروخت میں مدد کرتے ہیں، ان کی یہ آمدنی جائز ہے.؟ برائے مہربانی سوالات کا شریعت مطہرہ کی روشنی میں جواب عطا فرما دیں. اللہ تعالیٰ بہترین جزا عطا فرمائیں.

محمد نسیم، ریاض، سعودی عرب

muhammad.nasim@gmail.com

الجواب حامداً و مصلیاً

واضح رہے کہ خرید و فروخت کیلئے شرعاً ضروری ہیکہ مبیع (جس چیز کو فروخت کیا جا رہا ہے) کا وجود ہو۔ معدوم چیز کی خرید و فروخت نا جائز ہے، اسی طرح یہ بھی ضروری ہیکہ جس چیز کو فروخت کیا جا رہا ہو وہ فروخت کرنے والے کی ملکیت میں ہو پھر اگر وہ چیز منقولی ہو تو اسے آگے فروخت کرنے سے قبل فروخت کرنے والے کے قبضہ میں ہونا ضروری ہے اور اگر غیر منقولی ہو تو پھر قبضہ ضروری نہیں ہے نیز یہ بات بھی واضح رہے کہ بکنگ کی شرعی حیثیت وعدہ بیع کی ہے یعنی مستقبل میں کسی چیز کی خرید و فروخت کرنے کا وعدہ کرنا ہے لہٰذا جس چیز کی بکنگ کی جا رہی ہو اس پر ابھی خرید و فروخت والے احکامات جاری نہیں ہونگے بلکہ جس وقت خریدیگا اس وقت بیع کے احکامات جاری ہونگے۔

لہٰذا مذکورہ تفصیل کے بعد صورت مسئولہ میں کسی بھی تعمیراتی پروجیکٹ میں اس طور پر شامل ہونا کہ ابتداءً بکنگ کی مد میں رقم جمع کرانے کے ساتھ ساتھ ماہانہ یا سہ ماہی بنیاد پر قسطیں ادا کی جائینگی اور سیل ایگریمنٹ اور خرید و فروخت کا معاملہ پروجیکٹ کی تعمیر کے بعد کیا جائیگا تو یہ صورت شرعاً درست ہے اسمیں کوئی قباحت نہیں البتہ بلڈنگ کے ڈھانچہ کی تعمیر سے قبل کسی فلیٹ کی خرید و فروخت کرنا شرعاً نا جائز ہے اسلئے کہ فی الوقت فلیٹ معدوم ہے اور معدوم کی خرید و فروخت نا جائز ہے نیز بکنگ کے عوض ملنے والی فائل کی خرید و فروخت کرنا اور اس سے نفع حاصل کرنا یا اسے آگے فروخت کرنے کیلئے بروکری کرنا درست نہیں البتہ بکنگ کیلئے بروکری کرنا یا کسی دوسرے شخص کو بکنگ حوالہ کرنا (یعنی جتنی رقم دیکر بکنگ کروائی ہے اتنی رقم کسی دوسرے شخص سے لیکر بکنگ کی فائل اس کے حوالہ کر دینا) شرعاً درست ہے

مشکوٰۃ شریف میں ہے:

عن حکیم بن حزام قال نہانی رسول اللہ صلی اللہ علیہ وسلم أن أبیع ما لیس عندی رواہ الترمذی فی روایۃ

— جاری ہے —

له ولابی داود والنسائی قال قلت یارسول الله یاتینی
الرجل فیرید منی البیع ولیس عندی فأبتاع له من السوق
قال لاتبع مالیس عندك. (ص: ۲۴۸/ط: قدیمی)

فتاوی ہندیہ میں ہے:

ومنها فی المبیع وهو أن یکون موجودا فلا ینعقد بیع
المعدوم وماله خطر العدم کبیع نتاج النتاج
والحمل کذا فی البدائع. (ج: ۳/ص: ۳/ط: قدیمی)

وفیه ایضا:

ومنها القبض فی بیع المشتری المنقول وفی
الدین .. الخ (ج: ۳/ص: ۳/ط: رشیدیہ)

فتاوی شامی میں ہے:

وشرط المعقود علیه ستة کونه موجودا مالا متقوما
مملوکا فی نفسه وکون الملك للبائع فیما یبیعه لنفسه.
(ج: ۷/ص: ۱۴/ط: رشیدیہ)

وفیه ایضا:

بطل بیع مالیس بمال .... والمعدوم کبیع حق التعلی
أی علو سقط لانه معدوم.
(ج: ۵/ص: ۵۰/ط: سعید)

فقط واللہ اعلم

کتبہ
عبدالرحمٰن الجبار
المتخصص فی الفقہ الاسلامی
جامعۃ العلوم الاسلامیہ علامہ بنوری ٹاؤن کراچی
۱۱/۸/۱۴۳۶ھ/ ۳۰/۵/۲۰۱۵ء

الجواب صحیح
محمد داؤد
۱۱/۸/۱۴۳۶ھ

الجواب صحیح
محمد انعام الحق
۱۲/۸/۱۴۳۶ھ

الجواب صحیح
سعید الرحمٰن

دار الافتاء
جامعۃ العلوم الاسلامیہ
علامہ بنوری ٹاؤن