DAR-UL-IFTA
Jamia-tur-Rasheed, Karachi
Pakistan, 75950

دارالافتاء جامعۃ الرشید کراچی

حوالہ نمبر: 4950/39	فتویٰ نمبر: 60889/57	سائل: عامر علی	مجیب: محمد اویس پراچہ
مفتی: سید عابد شاہ	مفتی: محمد حسین خلیل خیل	مفتی:	مفتی:
کتاب: خرید و فروخت	باب: خرید و فروخت کے متفرق مسائل		تاریخ: 16-10-2017

زمین کی قبضے سے پہلے بیع کرنا

سوال: جناب والا ایک مسئلہ یہ پوچھنا ہے کہ اکثر اوقات ہم لوگ زمین کو فائل کی بنیاد پر بیچ دیتے ہیں۔ اس کی مثال ایسے ہے کہ حامد نے حکومت سے ایک زمین خریدی جو اس کے نام پر منتقل ہو گئی اور نقشے میں ظاہر بھی ہو گئی۔ حامد وہ زمین زاہد کو بیچ دیتا ہے لیکن زاہد نہ اسے اپنے نام کرواتا ہے اور نہ اس پر کسی قسم کا قبضہ حاصل کرتا ہے۔ بس دونوں آپس میں معاملہ طے کر لیتے ہیں۔ پھر زاہد اسی طرح خالد کو بیچ دیتا ہے اور خالد ناصر کو۔ آخری مالک مثلاً ناصر کو اگر وہاں رہنا ہوتا ہے تو وہ حامد کے پاس جاتا ہے اور اس سے وہ زمین اپنے نام کروا کر اس کا قبضہ حاصل کر لیتا ہے۔

اب ایک شخص کہتا ہے کہ کسی چیز پر قبضہ کیے بغیر اس کو بیچنا جائز نہیں۔ تو کیا یہ کام ناجائز ہے؟

الجواب باسم ملہم الصواب

قبضے سے پہلے بیع ان چیزوں میں جائز نہیں جو منقولی ہوں یعنی ایک جگہ سے دوسری جگہ منتقل ہو سکتی ہوں۔ زمین کو قبضہ سے پہلے بیچنا شرعاً جائز ہے اور اس کی بیع درست ہو جاتی ہے بشرطیکہ وہ ایک معین زمین ہو یعنی اس کا محل وقوع، رقبہ اور دیگر اوصاف اس طرح معلوم ہوں کہ بعد میں کسی قسم کے نزاع کا کوئی اندیشہ نہ ہو۔ اس لیے سوال میں مذکور صورت میں اگر مذکورہ شرط پائی جاتی ہے تو بغیر قبضہ کے بھی یہ زمین آگے بیچنا شرعاً درست ہے۔

للمشتري أن يبيع المبيع لآخر قبل قبضه إن كان عقارا وإلا فلا وكذلك يجوز له أن يهبه (انظر المادة-845)، وقد جوزه الشيخان استحسانا لأن ركن البيع أن يصدر من أهله أن يكون البائع والمشتري مميزين عاقلين وأن يقع في محله أي في مال متقوم وبما أن الهلاك نادر في العقار ولا اعتبار للنادر فليس في بيع العقار قبل القبض غرر الانفساخ كما في بيع المنقول.

+9221-1111-68384
ask@almuftionline.com
www.almuftionline.com
Phase 1, Sector: 4, Ahsanabad, Karachi, Pakistan

المفتی آن لائن
ALMUFTI ONLINE

DAR-UL-IFTA
Jamia-tur-Rasheed, Karachi
Pakistan, 75950

دار الافتاء جامعۃ الرشید کراچی

(درر الحكام شرح مجلة الاحكام، 236/1، ط: دار الجيل)

حوالہ نمبر: 4950/39	فتویٰ نمبر: 60890/57	سائل: عامر علی	مجیب: محمد اویس پراچہ
مفتی: سید عابد شاہ	مفتی: محمد حسین خلیل خیل	مفتی:	مفتی:
کتاب: استصناع	باب: ٹھیکیداری کے متفرق مسائل		تاریخ: 16-10-2017

دوسرے ٹھیکیدار سے کام کروانا

سوال: دوسرا مسئلہ یہ پوچھنا ہے کہ ہم گھر وغیرہ تعمیرات بھی کرتے ہیں۔ تو جب کوئی ہمارے پاس آتا ہے تو کبھی تو ہم خود تعمیر کر دیتے ہیں یعنی اپنی ٹیم لگاتے ہیں اور کبھی ہم آگے کسی ٹھیکیدار کو کام دے دیتے ہیں جو ہمیں تعمیر کر دیتا ہے اور ہم اپنے گاہک کو دے دیتے ہیں۔ یہ کام تب ہوتا ہے جب گاہک یہ نہیں کہتا کہ آپ نے ہی بنا کر دینا ہے۔ پہلی صورت میں ہمارا منافع زیادہ ہوتا ہے اور دوسری صورت میں منافع کم ہوتا ہے۔ تو کیا یہ دوسرا طریقہ جائز ہے؟

الجواب باسم ملہم الصواب

صانع (بلڈر یا ٹھیکیدار) اگر مطلوبہ چیز خود نہ بنائے بلکہ کسی اور سے بنوا کر دے دے اور وہ چیز ان صفات کے مطابق ہو جو بنوانے والے نے بتائی ہوں تو یہ جائز ہے۔ اس اصول کی روشنی میں صورت مسئولہ میں آپ کا کسی اور ٹھیکیدار سے گھر بنوا کر دے دینا بھی جائز ہے۔

والأصح أن المعقود عليه المستصنع فيه ولهذا لو جاء به مفروغا عنه لا من صنعته أو من صنعته قبل العقد جاز.

(الفتاوى الهندية، 208/3، ط: دار الفكر)

(فإن جاء) الصانع (بمصنوع غيره أو بمصنوعه قبل العقد فأخذه (صح).

(الدر المختار وحاشية ابن عابدين، 255/5، ط: دار الفكر)

حوالہ نمبر: 4950/39	فتویٰ نمبر: 60891/57	سائل: عامر علی	مجیب: محمد اویس پراچہ
مفتی: سید عابد شاہ	مفتی: محمد حسین خلیل خیل	مفتی:	مفتی:
کتاب: استصناع	باب: ٹھیکیداری کے متفرق مسائل		تاریخ: 16-10-2017

+9221-1111-68384
ask@almuftionline.com
www.almuftionline.com
Phase 1, Sector: 4, Ahsanabad, Karachi, Pakistan
المفتی آن لائن
ALMUFTI ONLINE

DAR-UL-IFTA
Jamia-tur-Rasheed, Karachi
Pakistan, 75950

دارالافتاء جامعۃ الرشید کراچی

اسکوائر فٹ کی بنیاد پر ٹھیکیداری کی رقم طے کرنا

سوال: ہم گاہک کو ہر اسکوائر فٹ کا ایک متعین ریٹ بتادیتے ہیں۔ مال ہم اپنا لگاتے ہیں اور جتنا اسکوائر فٹ بنے اس کے حساب سے پیسے لے لیتے ہیں۔ یہ طریقہ کار جائز ہے یا نہیں؟

الجواب باسم ملہم الصواب

ٹھیکیداری کا یہ طریقہ کار شرعاً استصناع کہلاتا ہے، استصناع میں بنوائی جانے والی چیز کی صفات مثلاً استعمال کیے جانے والے میٹیریل کی کوالٹی وغیرہ نیز معاوضے کی تفصیلات پہلے سے واضح طور پر طے اور معلوم ہونا ضروری ہیں۔ سوال میں مذکور صورت میں عمارت کی صفات طے کرلی گئی ہوں اور ٹھیکیدار کے معاوضے کو ہر اسکوائر فٹ کے ریٹ سے طے کیا گیا ہو تو چونکہ ایسی صورت میں زمین کا کل رقبہ معلوم ہوتا ہے تو اسکوائر فٹ بتادینے سے معاوضے کی تفصیل بھی معلوم ہو جاتی ہے، بلکہ اگر کل اسکوائر فٹ معلوم نہ ہوں مگر ہر ایک اسکوائر فٹ کا ریٹ طے ہو تو بھی مفتی بہ قول پر اس طرح معاملہ کرنے کی شرعاً گنجائش ہے، البتہ بنوانے والے کو بتادیا جائے کہ اندازاً اتنے اسکوائر فٹ کے قریب بنے گا۔

وأما معناه: فقد اختلف المشايخ فيه، قال بعضهم: هو مواعدة وليس ببيع، وقال بعضهم: هو بيع، لكن للمشتري فيه خيار، وهو الصحيح...

(بدائع الصنائع، 2/5، ط: دار الكتب العلمية)

(صح) الاستصناع (بيعا لا عدة) على الصحيح.

(الدر المختار وحاشية ابن عابدين، 254/5، ط: دار الفكر)

حوالہ نمبر: 4950/39	فتویٰ نمبر: 60892/57	سائل: عامر علی	مجیب: محمد اویس پراچہ
مفتی: سید عابد شاہ	مفتی: محمد حسین خلیل خیل	مفتی:	مفتی:
کتاب: اجارہ	باب: کرائے داری کے جدید و متفرق مسائل		تاریخ: 16-10-2017

فیصد کے حساب سے اجرت طے کرنا

سوال: ہم گاہک سے فیصدی حساب طے کرلیتے ہیں یعنی جتنا خرچہ جس کام میں ہوگا اس کی فلاں فیصد

+9221-1111-68384
ask@almuftionline.com
www.almuftionline.com
Phase 1, Sector: 4, Ahsanabad, Karachi, Pakistan

المفتی آن لائن
ALMUFTI ONLINE

DAR-UL-IFTA
Jamia-tur-Rasheed, Karachi
Pakistan, 75950

دار الافتاء جامعة الرشيد کراچی

رقم ہم لیں گے۔ مال ہم خرید کرلاتے ہیں لیکن گاہک کے پیسوں کا اور اس پر ایک متعین فیصد مثلاً دس فیصد رقم ہم اپنی رکھتے ہیں۔ یہ سب گاہک کو بتا کر کرتے ہیں۔ کیا یہ طریقہ جائز ہے؟

الجواب باسم ملہم الصواب

فیصدی لحاظ سے کمیشن پر کام کرنا قیاساً جائز نہیں ہے، لیکن فقہاء کرام نے استحساناً اسے جائز قرار دیا ہے۔ لہذا سوال میں مذکور صورت میں اگر لی جانے والی فیصد متعین ہو اور مال کی خریداری میں بھی کوئی دھوکہ دہی نہ کی جائے تو یہ طریقہ جائز ہے۔

قال في التتارخانية: وفي الدلال والسمسار يجب أجر المثل، وما تواضعوا عليه أن في كل عشرة دنانير كذا فذاك حرام عليهم. وفي الحاوي: سئل محمد بن سلمة عن أجرة السمسار، فقال: أرجو أنه لا بأس به وإن كان في الأصل فاسدا لكثرة التعامل وكثير من هذا غير جائز، فجوزوه لحاجة الناس إليه كدخول الحمام.
(الدر المختار وحاشية ابن عابدين، 63/6، ط: دار الفكر)

والله سبحانه وتعالی اعلم

محمد اویس پراچہ
دار الافتاء، جامعۃ الرشید
تاریخ: 25/ محرم 1439ھ

الجواب صحیح
۲۵/۱/۳۹ھ

الجواب صحیح
بندہ محمد عامر
۲۵/۱/۳۹ھ

دار الافتاء
جامعۃ الرشید
احسن آباد کراچی اسلامی جمہوریہ پاکستان

+9221-1111-68384
ask@almuftionline.com
www.almuftionline.com
Phase 1, Sector: 4, Ahsanabad, Karachi, Pakistan

المفتی آن لائن
ALMUFTI ONLINE