دار الافتاء جامعہ فاروقیہ شاہ فیصل کالونی کراچی

بسم اللہ الرحمٰن الرحیم

کیا فرماتے ہیں علمائے کرام ومفتیانِ عظام اس مسئلہ کے بارے میں کہ:

سوال: آج کل پراپرٹی ڈیلر عام طور پر ایک زمین کی بیع کرکے آدھی رقم ادا کرلیتے ہیں، پھر قبضہ لے کر زمین آگے بیچنا شروع کردیتے ہیں، جب بقایا رقم ادا کرنے کا وقت آتا ہے تو بعض اوقات ڈیلرز کی طرف سے ٹال مٹول شروع ہوجاتی ہے اور رقم اتنی لیٹ ہوجاتی ہے کہ اتنے عرصے میں زمین کی قیمت ڈبل سے بھی بڑھ جاتی ہے پھر مالک کہتا ہے کم از کم بقایا رقم کے بقدر یا تو مجھے زمین واپس کردی جائے یا اس کی قیمت بڑھادی جائے یا اس کا دوبارہ سودا کیا جائے، صورتِ مذکورہ کی جائز اور ممکن صورتیں اور نقصان کے ازالے کی کیا صورت ہوسکتی ہے؟

ازراہِ کرم مہربانی فرماکر قرآن وحدیث کی روشنی میں رہنمائی فرمائیں۔ شکریہ

المستفتی: محمد کریم

بمعرفت ہارون الرشید

رابطہ نمبر: ۰۳۰۶۰۳۰۱۷۵

بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب حامداً ومصلیاً

واضح رہے کہ زمین کی بیع کے وقت عاقدین کے درمیان جو ثمن طے ہوجائے مشتری پر وہی ثمن ادا کرنا ضروری ہے، بعد میں اگرچہ مبیع کی قیمت دوگنی ہوجائے، یا اس سے بھی بڑھ جائے، مشتری کے ثمن میں تاخیر کرنے کی وجہ سے اضافی رقم کا مطالبہ کرنا، یا زمین کی قیمت بڑھ جانے کی وجہ سے اتنی اضافی رقم کا مطالبہ درست نہیں، اسی طرح اس مشتری سے غیر اداشدہ رقم کے بقدر زمین کا مطالبہ بھی درست نہیں۔

جاری ہے---

Scanned with CamScanner

اس نقصان کے ازالہ کی صورت یہ ہے کہ بائع زمین کی بیع کرتے وقت مشتری سے ضامن لے لے، جو مشتری کی طرف سے مقررہ مدت میں رقم ادا نہ کرنے کی صورت میں بقایا رقم ادا کرنے کا ضامن ہوگا، یا مشتری سے رہن لے لے اور متعینہ مدت میں رقم ادا نہ کرنے کی صورت میں اس مرہونہ چیز کو بیچ کر اپنا دین وصول کرلے۔

لما في القرأن الكريم:

﴿يَاأَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾ (المائدة:رقم الأية:١)

وفي التنوير مع الدر:

(وإذا وجدا لزم البيع) بلا خيار إلا لعيب أو رؤية... (وشرط لصحته معرفة قدر) مبيع وثمن (ووصف ثمن)

(كتاب البيوع:٧/ ٤٦، ٤٧، ط: دار المعرفة، بيروت، لبنان)

وفي بدائع الصنائع:

"بخلاف البائع إذا أجل الثمن أنه ليس له أن يحبس المبيع ويبطل حقه في الحبس بتأجيل الثمن؛ لأنه ليس من حكم الثمن تقديم تسليمه على تسليم المبيع لا محالة ألا ترى أن الثمن إذا كان عينا يسلمان معا فلم يكن قبول المشتري التأجيل رضا منه بإسقاط حقه في القبض"

(كتاب النكاح: فصل: منها أن يكون النكاح صحيحاً:٣/ ٥١٥، ط: دار الكتب العلمية، بيروت، لبنان)

وفي الهداية:

"وأذا حصل الإيجاب والقبول لزم البيع ولا خيار لواحد منهما إلا من عيب أو عدم رؤية"

(كتاب البيوع:٥/ ٦، ٧، ط:مكتبة البشرى، كراتشي)

جاری ہے---

Scanned with CamScanner

وفي البحر الرائق:

إذا كان الإيجاب من المشتري فقبل البائع بأنقص من الثمن أو كان من البائع فقبل المشتري بأزيد انعقد، فإن قبل البائع الزيادة في المجلس جازت كما في التتارخانية، وفي الآلة أن تكون بلفظ الماضي إن عقد بالقول، كذا في البدائع. وأما شرط مكانه فواحد وهو اتحاد المجلس بأن كان الإيجاب والقبول في مجلس واحد، فإن اختلف لم ينعقد.

(كتاب البيوع:٥/ ٢٥٨ـ٢٦١، ط:مكتبة رشيدية، كوئته)

وفي شرح المجلة لرستم باز:

"الكفيل ضامن فيلزمه ما وقعت الكفالة به عن الأصيل، سواء كان المكفول به ديناً كثمن المبيع، أو عيناً مضمونة بنفسها كالمغصوب والمبيع فاسداً والمقبوض على سوم الشراءإذا بيّن ثمنه، أو فعلاً كتسليم المستعار وسائر الأمانات"(الكتاب الثالث في الكفالة: الفصل الثالث في أحكام الكفالة بالمال، رقم المادة:٦٤٣، ١/ ٣٥٢، ٣٥٣، ط:دارالكتب العلمية، بيروت)

وفي الموسوعة الفقهية:

"إذا صح الضمان أو الكفالة باستجماع شروطها لزم الضامنَ اداءُ ما ضمنه، وكان للمضمون له مطالبته"

(المادة: ضمان، ٢٨/ ٢٣٦، ط:مكتبة علوم إسلامية، كوئته)

جاری ہے---

Scanned with CamScanner

وفي التنوير مع الدر:

(هو) لغة: حبس الشيء. وشرعا (حبس شيء مالي) أي جعله محبوسا لأن الحابس هو المرتهن بحق يمكن استيفاؤه) أي أخذه (منه) كلا أو بعضا كأن كان قيمة المرهون أقل من الدين (كالدين) كاف الاستقصاء لأن العين لا يمكن استيفاؤها من الرهن إلا إذا صار دينا حكما كما سيجيء (حقيقة) وهو دين واجب ظاهرا وباطنا أو ظاهرا فقط كثمن عبد أو خل وجد حرا أو خمرا (أو حكما) كالأعيان (المضمونة بالمثل أو القيمة) (كتاب الرهن: ١٠/ ٧٩-٨١، ط: دار المعرفة، بيروت، لبنان)فقط

والله تعالى أعلم بالصواب

كتبه: عثمان غني عفي عنه

المتخصص في الفقه الإسلامي

بالجامعة الفاروقية كراتشي

١٠/ ٠٢/ ١٤٤٣هـ-١٨/ ٠٩/ ٢٠٢١م

الجواب صحيح

السميع

١١/ ٢/ ١٤٤٣

الجواب صحيح

١١/ ٢/ ١٤٤٣

Scanned with CamScanner