44623
10/1/26

دار الافتاء
٢٣٩٣/٤٤

کیا فرماتے ہیں مفتیان کرام و علماء عظام اس بارے میں کہ آج کل مختلف سوسائٹیاں
زمین خرید کر بلڈنگ شروع کرتی ہیں اور زمین میں جتنے پلاٹ بننے ہوتے
ہیں ان کی اوپن فائلز بنا کر فروخت کرنا شروع کر دیتی ہے (اوپن فائل کسی کے نام نہیں
ہوتی اسمیں اتنا متعین ہوتا ہے کہ اس پلاٹ کا سائز کتنا ہے اور کس بلاک میں
ہے۔ واضح رہے کہ اس فائل کی مالیت اس کے پلاٹ کی کل قیمت کے حساب سے
مختلف ہوتی ہے) - اب سوسائٹی والے بڑے ڈیلرز کو زیادہ فائلز لینے پر ڈسکاؤنٹ
دیتی ہے مثلاً جس فائل کی سوا لاکھ ہے وہ ان کو تیس ہزار میں مل جاتی ہے اور وہ
فائل تب بھی اوپن ہی رہتی ہے کسی کے نام نہیں ہوتی، پھر یہ بڑے ڈیلر کچھ منافع رکھ کر
اس کو آگے دوسرے چھوٹے ڈیلرز کو بیچتے ہیں۔ پھر چھوٹے ڈیلر سے مختلف لوگ
لے لیتے ہیں پھر ہر بندے کی مرضی ہوتی ہے کہ وہ اس فائل کو اپنے نام کروا کے
کلیئر کرے اور قسطیں دینا شروع کرے یا یوں ہی اوپن رہنے دے، لیکن اس فائل
کو جو بھی اپنے نام کروائے گا تو اس فائل کی اصل قیمت جو سوسائٹی نے طے کی تھی
وہ وصول شدہ سمجھی جائے گی مثلاً ڈیلر کو سوسائٹی نے سوا لاکھ والی فائل ڈسکاؤنٹ
پر تیس ہزار کی دی تھی اور اس نے آگے پچاس ہزار کی فروخت کی تھی۔ اب جس نے
پچاس ہزار میں خریدی وہ اگر فائل اپنے نام کرواتا ہے تو سوسائٹی میں اس کی
طرف سے سوا لاکھ روپے موصول شمار ہوں گے، جو کہ فائل کی اصل قیمت تھی۔

اب سوال یہ ہے کہ:

① سوسائٹی کا اس طرح پلاٹ کی فائل بنا کر فروخت کرنا جائز ہے؟ جبکہ پلاٹ کی متعین جگہ معلوم نہیں۔

② سوسائٹی سے ڈسکاؤنٹ پر لینے والے ڈیلرز کیلئے ان فائلوں کو منافع پر (جو کہ فائل کی اصل قیمت سے پھر بھی کم ہوتا ہے) بیچنا جائز ہے؟

(جاری)

CamScanner

③ —— ان فائلوں سے کمائی ہوئی رقم کا کیا حکم ہے!

⑥ —— کوئی شخص فائل کے فروخت کرنے والے ڈیلر اور خریدار کے درمیان ڈیل کروانے کا کمیشن لے تو اس کمیشن کا شرعاً کیا حکم ہے؟

⑤ —— کوئی شخص سوسائٹی سے براہ راست کچھ پلاٹ قیمت متعین کر کے خریدے جبکہ ان پلاٹوں میں سے کچھ کی جگہ متعین ہو چکی اور کچھ کی متعین ہونا باقی ہو۔ تو یہ خریدار شخص ان دونوں طرح کے پلاٹوں کو آگے قسطوں پر فروخت کر سکتا ہے؟

دارالافتاء

درخواست گزار:۔ محمد احمد۔ راولپنڈی

0313-5384308

(جواب منسلک ہے)

بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب حامداً ومصلیاً

(۱)............واضح رہے کہ پلاٹ کی ''فائل'' کی خرید وفروخت کی تین صورتیں ہیں:

۱......خود ''فائل'' کی اپنی ذات کے اعتبار سے خرید وفروخت ہو۔

۲......''فائل'' کی خرید وفروخت سے مقصود دراصل اس پلاٹ کی خرید وفروخت کا ''وعدہ'' ہو جس پلاٹ کی نمائندگی یہ ''فائل'' کررہی ہے۔

۳......''فائل'' کی خرید وفروخت سے مقصود حقیقۃً اس پلاٹ کی خرید وفروخت ہو جس کی ملکیت کی نمائندگی یہ فائل کررہی ہے۔

آج کل عرف میں ''فائل'' کی خرید وفروخت میں پہلی دو صورتیں مقصود نہیں ہوتیں، یعنی ''فائل'' کی ذات بیچنا خریدنا بھی مقصود نہیں ہوتا، کیونکہ ''فائل'' خود کوئی ایسا مال نہیں جس کی اتنی زیادہ مالیت ہو، اور نہ ہی فائل کی خرید وفروخت سے مقصود پلاٹ کی خرید وفروخت کا ''وعدہ'' ہوتا ہے، کیونکہ بائع اور مشتری ''وعدۂ بیع'' کے طور پر عقد نہیں کرتے، بلکہ ان کا مقصد فی الحال عقد کرنا ہوتا ہے۔ لہٰذا تیسری صورت باقی رہ گئی اور یہی آج کل معروف ہے کہ ''فائل'' کی خرید و فروخت سے مقصود درحقیقت اس پلاٹ کو فی الحال بیچنا خریدنا ہے جس کی نمائندگی یہ ''فائل'' کررہی ہے، اسی لئے بیچنے اور خریدنے والے یہ نہیں کہتے کہ ہم نے فائل کی خرید وفروخت کی ہے بلکہ یہ کہتے ہیں کہ پلاٹ بیچا اور خریدا ہے۔ چنانچہ جس صورت میں پلاٹ کی خرید وفروخت جائز ہے اُس صورت میں ''فائل'' کی خرید وفروخت بھی جائز ہوگی، اور جس صورت میں پلاٹ کی خرید وفروخت جائز نہیں اُس صورت میں ''فائل'' کی خرید وفروخت بھی جائز نہیں ہوگی، البتہ جتنی رقم سوسائٹی کو جمع کروائی ہو اُتنی رقم لیکر بعض شرائط کے ساتھ آگے کسی دوسرے شخص کو ''فائل'' دینا درست ہے، جس کی تفصیل جواب نمبر (۵) میں آرہی ہے۔

اس اصولی تمہید کے بعد جواب یہ ہے کہ جس پلاٹ کی جگہ حقیقت میں یا کم از کم نقشہ میں متعین نہ ہو اس کی فائل بنا کر بیچنا اور خریدنا جائز نہیں۔

(۲)............نقشہ میں پلاٹ کی تعیین سے پہلے ڈیلرز کے لئے بھی ان فائلوں کو نفع کے ساتھ آگے بیچنا جائز نہیں۔

(۳)............چونکہ نقشہ میں متعین ہونے سے پہلے فائل بیچنا جائز نہیں اس لئے اس پر جو نفع لیا گیا ہو وہ بھی حلال نہیں، بلکہ جن لوگوں سے وہ نفع لیا ہو اُن کو واپس کرنا ضروری ہے۔ اور اگر کسی بھی طرح اُن کا علم نہ ہوسکے تو اُن کی طرف سے اُن سے لی ہوئی رقم صدقہ کردی جائے، تاہم اس کے بعد جب کبھی ان کا علم ہوجائے تو اگر وہ صدقہ پر راضی ہوجائیں تو

(جاری ہے)

CamScanner

ٹھیک ہے ایسی صورت میں اُنہیں صدقہ کا ثواب مل جائیگا، اور اگر وہ صدقہ پر راضی نہ ہوں تو اُنہیں اُن کی رقم واپس کرنا ضروری ہوگا۔

(۴)............پلاٹ کی تعیین سے پہلے ڈیلر اور خریدار کے درمیان فائل کی خرید وفروخت ناجائز ہے لہٰذا یہ سودا کروانے والے شخص کے لئے کمیشن لینا بھی ناجائز ہے۔

(۵)............متعین پلاٹ کو خریدنے کے بعد آگے قسطوں پر فروخت کرنا جائز ہے، اور غیر متعین پلاٹ کو اس وقت تک بیچنا جائز نہیں جب تک نقشہ میں اس کی تعیین نہ ہوجائے یعنی جب تک کم از کم نقشہ میں یہ متعین نہ ہوجائے کہ پلاٹ نمبر کیا ہے؟ اس کا محلِ وقوع کیا ہے؟ کارنر کا ہے یا درمیان میں ہے؟ اس وقت تک مبیع کے مجہول ہونے کی بناء پر اس کو بیچنا جائز نہیں، ہاں اگر یہ چیزیں نقشہ کی حد تک متعین ہوجائیں اگرچہ ابھی تک زمین پر نشان نہ لگائے گئے ہوں تب بھی پلاٹ کی بیع درست ہوگی کیونکہ پلاٹ کی بیع قبضہ سے پہلے بھی درست ہوتی ہے۔ البتہ جب تک سوسائٹی کے نقشہ میں بھی پلاٹ کی تعیین نہ ہو اس وقت تک پلاٹ بیچنا تو جائز نہیں لیکن جتنی رقم سوسائٹی کو ادا کی ہو، نفع کے بغیر اُتنی ہی رقم لیکر کسی دوسرے شخص کو فائل دینا دو شرطوں کے ساتھ جائز ہے:

(۱)......دوسرے شخص سے اتنی ہی رقم وصول کرے جتنی اس نے سوسائٹی انتظامیہ کو دی ہو، اس سے کم یا زیادہ وصول نہ کرے۔

(۲)......سوسائٹی کی طرف سے فائل کسی دوسرے شخص کو دینے کی اجازت ہو۔

اگر کمی یا زیادتی کے ساتھ فائل کسی دوسرے شخص کو دی گئی یا سوسائٹی انتظامیہ کی طرف سے اس کی اجازت نہ ہو تو یہ معاملہ جائز نہیں ہوگا۔ (ماٴخذہٗ التبویب: ۲۶/۱۵۸۰)

واضح رہے کہ مذکورہ بالا تمام تفصیل اس صورت میں ہے جب کہ مذکورہ معاملہ باقاعدہ بیع کے طور پر کیا جائے، لیکن اگر یہ معاملہ ''وعدۂ بیع'' یعنی آئندہ پلاٹ بیچنے کے وعدہ کے طور پر کیا جائے، اور معاہدہ میں بھی اور زبانی بھی ''وعدۂ بیع'' کے الفاظ کہے جائیں تو حکم مختلف ہوگا، ایسی صورت میں مسئلہ دوبارہ معلوم کیا جاسکتا ہے۔ واللہ تعالیٰ اَعلم

(بندہ محمود الحسن عفی عنہٗ)

دار الافتاء جامعہ دار العلوم کراچی

۱۹/ذوالقعدۃ ۱۴۴۳ھ

۱۹/جون 2022ء

الجواب صحیح

دار الافتاء جامعہ دار العلوم کراچی

۲۰/ذوالقعدۃ ۱۴۴۳ھ

۲۰/جون 2022ء

الجواب صحیح

حسین احمد عفی عنہ

۱۹/۱۱/۱۴۴۳ھ