بسم اللہ الرحمٰن الرحیم

بحوالہ فتویٰ نمبر 26/1580 مورخہ ۵ دسمبر 2013 بابت جواب کہ:

1) بحریہ ٹاؤن کی ممبر شپ کی خرید وفروخت ناجائز ہے اور یہ کہ رجسٹریشن کو منافع پر بیچنا ناجائز ہے۔

2) اس خرید وفرخت پر بروکری (کمیشن) کرنا بھی جائز نہیں ہے۔

اسی ضمن میں سوال ہے کہ ڈیفنس ہاؤسنگ اتھارٹی (ڈی ایچ اے) کراچی نے بھی ایک اسکیم بنام ڈی ایچ اے سٹی (DHA City) شروع کر رکھی ہے اس اسکیم میں پلاٹ خریدنے کیلئے:

1) ہر خریدار کو پہلے مخصوص فیس دے کر ڈی ایچ اے کا ممبر بننا پڑتا ہے۔ مگر یہ ممبر شپ فروخت نہیں کی جاسکتی ہے۔ بلکہ ہر خریدار کو ڈی ایچ اے کا ممبر بننا پڑتا ہے۔

2) ممبر بننے کے بعد وہ ڈی ایچ اے سٹی کے پلاٹ کی فائل خرید سکتا ہے۔

3) اس اسکیم میں بھی پلاٹ کی صحیح نشاندہی نہیں ہوئی ہے بلکہ نقشہ پر ایک مخصوص جگہ/ ایریا (سیکٹر) کی نشاندہی کی گئی ہے جسمیں وہ پلاٹ موجود ہوگا۔ خرید وفروخت کے معاہدہ پر فائل نمبر لکھا جاتا ہے۔ اور پلاٹ کا رقبہ یعنی 300 گز، 500 گز، 1000 گز وغیرہ جو بھی خریدا / بیچا گیا درج ہوتا ہے۔

4) باقاعدہ ٹرانسفر ڈی ایچ اے کے دفتر میں کیا جاتا ہے۔ جہاں پر خریدار اور فروخت کنندہ دونوں کا موجود ہونا لازمی ہے۔

5) ڈی ایچ اے فی الحال اس پورے ایریا پر ترقیاتی کام کر رہا ہے۔ ترقیاتی کام مکمل ہونے پر پلاٹوں کی باقاعدہ نشاندہی پلاٹ نمبر کے ساتھ کی جائے گی۔ اور پھر پلاٹ کا قبضہ مالک کو دیا جائے گا۔ اس کام میں چند سال کا عرصہ لگ سکتا ہے۔

سوال یہ ہے کہ:

1) کیا ایسے پلاٹوں کی فائل کی خرید وفروخت جائز ہے یا نہیں

2) اس خرید وفروخت پر بروکری جائز ہے یا نہیں

دار الافتاء
فتویٰ نمبر ۱۲/۱۶۱۱

محمد افضال

پراپرٹی ڈیلر

بلڈنگ نمبر 11-C/1 شہباز لین۔

26th،4 اسٹریٹ فیز 6,

ڈیفنس کراچی۔

0037

بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب حامداً ومصلیاً

۱)۔۔۔ڈی ایچ اے سٹی کی ممبر شپ حاصل کرنے والا شخص پلاٹ کی فائل جس میں پلاٹ کی الاٹمنٹ اس کے نام کی گئی ہو، آگے فروخت کر سکتا ہے کیونکہ در حقیقت یہ فائل کی خرید وفروخت نہیں بلکہ اس پلاٹ کی خرید وفروخت ہے جو ممبر شپ حاصل کرنے والے شخص کے نام الاٹ کیا جا چکا ہے لہٰذا اگر بوقتِ معاملہ پلاٹ کے بارے میں یہ متعین کر لیا جاتا ہے کہ یہ پلاٹ کتنے گز کا ہے اور کس سیکٹر میں واقع ہے اگرچہ مکمل طور پر اس کی حدودِ اربعہ اس وقت بیان نہیں کی جاتیں تو اس کی گنجائش ہے کیونکہ یہ حصہ مشاع کی بیع ہے جس میں عقد کے وقت اس قدر وضاحت کر دینا کہ جس سے بعد میں نزاع کا اندیشہ نہ ہو اس عقد کے جائز ہونے کیلئے کافی ہے لہٰذا اگر بعد میں نزاع کا اندیشہ نہ ہو تو ذکر کردہ طریقے کے مطابق سیکٹر اور جتنے گز کا پلاٹ ہے وہ متعین کر لینا بھی کافی ہے۔

یہ بھی واضح رہے کہ اگر پلاٹ کی کچھ قسطیں ادا کر دینے کے بعد پلاٹ کی خرید وفروخت کی جائے تو جتنی اقساط کی ادائیگی باقی ہو عقد کے وقت اس کی بھی وضاحت ضروری ہے۔

۲)۔۔۔چونکہ یہ پلاٹ کی خرید وفروخت ہے اس لئے پلاٹ کی مذکورہ خرید وفروخت پر بروکری کی اجرت لینا بھی جائز ہے۔

الدر المختار– (5 / 677)

وَصَرَّحَ فِي الْعِمَادِيَّةِ بِجَوَازِ إعَارَةِ الْمَشَاعِ وَإِيدَاعُهُ وَبَيْعِهِ بِعَيْنٍ، لِأَنَّ جَهَالَةَ الْعَيْنِ لَا تُفْضِي لِلْجَهَالَةِ لِعَدَمِ لُزُومِهَا،

تكملة حاشية رد المحتار – (2 / 524)

. أما جهالة العين فمضرة إذا كانت تفضي إلى المنازعة،

درر الحكام شرح مجلة الأحكام – (2 / 388)

يَجُوزُ بَيْعُ الْمُشَاعِ لِلْمُشَارِكِ وَلِلْأَجْنَبِيِّ

الجوهرة النيرة–ابو بكر بن علي بن محمد الحدادي – (3 / 264)

لِأَنَّ الْمُشَاعَ مَحَلٌّ لِلتَّمَلُّكِ وَلِهَذَا يَجُوزُ بَيْعُ الْمُشَاعِ.

المبسوط للسرخسي – (30 / 136)

إذَا اشْتَرَى الرَّجُلُ مِائَةَ ذِرَاعٍ مُكَسَّرَةٍ مِنْ أَذْرُعٍ مَقْسُومَةٍ أَوْ عَشَرَةَ أَجْرِبَةٍ مِنْ أَرْضٍ غَيْرِ مَقْسُومَةٍ لَمْ يَجُزْ الشِّرَاءُ فِي قَوْلِ أَبِي حَنِيفَةَ وَقَالَ ابْنُ أَبِي لَيْلَى هُوَ جَائِزٌ وَبِهِ أَخَذَ أَبُو يُوسُفَ وَمُحَمَّدٌ وَقَدْ بَيَّنَّا هَذَا فِي الْبُيُوعِ أَنَّ الذِّرَاعَ اسْمٌ لِجُزْءٍ

دار الافتاء

شَائِعٍ عِنْدَهُمْ بِمَنْزِلَةِ السَّهْمِ إلَّا أَنَّ السَّهْمَ غَيْرُ مَعْلُومِ الْمِقْدَارِ فِي نَفْسِهِ وَإِنَّمَا يَصِيرُ مَعْلُومًا بِالْإِضَافَةِ فَسَهْمٌ مِنْ سَهْمَيْنِ النِّصْفُ وَسَهْمٌ مِنْ عَشَرَةٍ الْعُشْرُ فَلَا بُدَّ مِنْ أَنْ يُبَيِّنَ سَهْمًا مِنْ كَذَا سَهْمًا وَالذِّرَاعُ مَعْلُومُ الْمِقْدَارِ فِي نَفْسِهِ فَلَا حَاجَةَ إلَى أَنْ يَقُولَ مِنْ كَذَا كَذَا ذِرَاعًا وَالْجَرِيبُ كَذَلِكَ مَعْلُومُ الْمِقْدَارِ بِالذِّرَاعِ فَإِنْ اشْتَرَى عَشَرَةَ أَجْرِبَةٍ وَجُمْلَةُ الْأَرْضِ مِائَةُ جَرِيبٍ فَإِنَّمَا اشْتَرَى عُشْرَهَا وَذَلِكَ مُسْتَقِيمٌ.

وَكَذَلِكَ إنْ اشْتَرَى مِائَةَ ذِرَاعٍ فَإِذَا ذَرَعَ الْكُلَّ فَكَانَ أَلْفَ ذِرَاعٍ عَرَفْنَا أَنَّهُ اشْتَرَى عُشْرَهَا،

البحر الرائق، دارالكتاب الاسلامي – (5 / 315)

(قَوْلُهُ وَفَسَدَ بَيْعُ عَشَرَةِ أَذْرُعٍ مِنْ دَارٍ لَا أَسْهُمٍ) ، وَهَذَا عِنْدَ أَبِي حَنِيفَةَ، وَقَالَا هُوَ جَائِزٌ كَمَا لَوْ بَاعَ عَشَرَةَ أَسْهُمٍ مِنْ دَارٍ وَمَبْنَى الْخِلَافِ فِي مُؤَدَّى التَّرْكِيبِ فَعِنْدَهُمَا شَائِعٌ كَأَنَّهُ بَاعَ عُشْرَ مِائَةٍ وَبَيْعُ الشَّائِعِ جَائِزٌ اتِّفَاقًا.... **لِأَنَّهَا جَهَالَةٌ بِأَيْدِيهِمَا إزَالَتُهَا... وَالْأَرْضُ كَالدَّارِكَمَافِي الْبَدَائِعِ**.... واللہ سبحانہ وتعالیٰ اعلم بالصواب

احمد عظیم

دار الافتاء جامعہ دار العلوم کراچی

۱/جمادیٰ الثانیہ/۱۴۳۵ھ

۲/اپریل/۲۰۱۴ء

الجواب صحیح
بندہ محمود اشرف غفراللہ
۱/۶/۱۴۳۵ھ

مفتی

الجواب صحیح
۱/۶/۱۴۳۵ھ

الجواب صحیح
۲/۶/۱۴۳۵ھ

دار الافتاء

الجواب صحیح
شاہ محمد تفضل علی
۲/۶/۱۴۳۵ھ

i0C39