۱۰۲۴۴
۹/۲/۱۲

بسم اللہ الرحمن الرحیم

کیا فرماتے ہیں علماء کرام اور مفتیان عظام اس مسئلے کے بارے میں کہ

میں نے اپنا باغیچہ جس میں ۵۰۰ سیب کے درخت اور ۱۰۰۰ انگور کی بیلیں ہیں ایک آدمی کو سات سال کے لئے اجارہ پر دیا ہے۔ ہر سال کا اجارہ سات لاکھ (۷۰۰۰۰۰) روپے مقرر ہوا۔ میں نے مستاجر پر ۴۰۰ درختوں کی شاخ تراشی کی مزدوری، تین کریٹ سیب اور ایک ٹوکرا انگور دینے کی شرط لگائی ہے۔ مستاجر ایک ٹوکرا انگور مجھے اپنے پاس سے دے گا جبکہ تین کریٹ سیب اور ۴۰۰ درختوں کی مزدوری اس باغیچے کی ہے۔ یعنی باقی ۱۱۰۰ درختوں کی مزدوری مستاجر کے ذمہ ہے۔ اس کے علاوہ نفع و نقصان، بجلی کا بل اور ٹرانسپورٹ وغیرہ سب مستاجر پر ہے۔ البتہ اگر انگور میں پانی ختم ہو جائے تو انگور میرے ذمہ ہے۔ مذکورہ معاملہ کو ایک سال ہو گیا ہے۔ مستاجر نے مجھے ایک سال کے سات لاکھ روپے کرایہ اور معاہدے کے مطابق ۴۰۰ درختوں کی شاخ تراشی کی مزدوری، تین کریٹ سیب اور ایک ٹوکرا انگور دیا ہے۔ بعض علماء کرام فرماتے ہیں کہ یہ اجارہ فاسد ہے۔ ذکر کردہ وضاحت کی روشنی میں مندرجہ ذیل سوالات کے جوابات مطلوب ہیں۔

۱۔ کیا باغات کو اجارہ پر دینا جائز ہے یا نہیں؟

۲۔ اگر مذکورہ معاملہ ناجائز ہو تو مستاجر نے باغیچے سے جو آمدنی حاصل کی ہے اور مجھے معاہدے کے مطابق ایک سال کے سات لاکھ روپے کرایہ، ۴۰۰ درختوں کی شاخ تراشی کی مزدوری، تین کریٹ سیب اور ایک ٹوکرا انگور دیا ہے، اس کا کیا حکم ہے؟

۳۔ باغات کو اجارہ پر دینے کی کوئی جائز متبادل صورت تلاش کریں۔

جزاک اللہ خیرا

بندہ ذکاء اللہ کاکڑ صوبہ بلوچستان ضلع قلعہ عبداللہ
تحصیل گلستان ساکن تورکی ... تحصیل ...

مجیب الرحمن ... زئی مدرسہ دارالعلوم ... تورکی

فون: ۰۳۰۰۳۳۳۳۵۲۹

دارالافتاء

بسم اللہ الرحمن الرحیم

الجواب حامداً ومصلیاً

(۱)۔۔۔ باغات کو جب کہ پھل مقصود ہوں ایک سال یا کئی سال کے لئے اجارہ یعنی ٹھیکہ پر دینا جائز نہیں کیونکہ یہ در حقیقت درختوں کو کرایہ پر دینا ہے تاکہ درختوں کا پھل کرایہ دار کو ملے اور کرایہ الگ مالک کو ملے۔ احادیث مبارکہ میں اس سے صراحتاً منع فرمایا گیا ہے۔ (ماخذہ تبویب [illegible])

(۲)۔۔۔ آپ لوگوں کے درمیان باغ کے اجارہ کا مذکورہ معاملہ ہوا ہے اسے فسخ کرنا ضروری ہے اور مستاجر نے آپ کو ایک سال کا جو سات لاکھ روپے کرایہ اور ایک لاکھ سالانہ دیا ہے وہ آپ مستاجر کو واپس کریں گے اور مستاجر نے اس دوران باغ کے پھلوں سے جو آمدنی اور ۱۰۰۰ درختوں سے شاخ تراشی کی لکڑی حاصل کی ہے وہ آپ کو واپس کرے گا جس کی صورت یہ بھی ہو سکتی ہے کہ آپ کو جو ایک لاکھ سالانہ سات لاکھ روپے ملے ہیں اور مستاجر نے جو کچھ آمدنی حاصل کی ہے اس کا آپس میں حساب کر لیا جائے جو کمی بیشی ہو وہ ادا کر دی جائے۔ (ماخذہ تبویب [illegible])

مذکورہ معاملہ چونکہ اجارہ فاسدہ کا ہے جس میں مستاجر کو اجرت مثل [illegible] ملتی ہے لہٰذا آپ کے ذمہ مستاجر کو اس ایک سال کی اجرت مثل دینا لازم ہے۔ نیز اگر مستاجر نے اس دوران باغ کے درختوں پر کھاد، سپرے وغیرہ کی صورت میں اخراجات کئے ہوں تو آپ کے ذمہ مستاجر کو ان اخراجات کی ادائیگی بھی لازم ہوگی۔ جہاں تک آپ کا مستاجر سے ۱۰۰۰ درختوں کی شاخ تراشی کی لکڑی اور [illegible] کی بات ہے تو چونکہ یہ چیزیں آپ کی ملکیت تھیں لہٰذا حساب کی کمی بیشی میں ان چیزوں کی قیمت کو شامل کیا جائے۔

واضح رہے کہ اگر مذکورہ طریقے کے مطابق حساب کتاب کا عمل مشکل ہو اور آپ دونوں آپس میں اس بات پر صلح کر لیں کہ مستاجر نے اس ایک سال کے دوران باغ کے درختوں سے جو لکڑی اور پھلوں سے جو کچھ آمدنی حاصل کر لی ہے وہ اس کی اجرت مثل قرار دی جائے اور آپ نے جو سات لاکھ روپیہ اور ایک لاکھ سالانہ لیا ہے وہ زمین کا کرایہ قرار دیا جائے تو اس کی گنجائش ہے لیکن ناجائز معاملہ کرنے پر توبہ و استغفار ضروری ہے اور آئندہ کے لئے مندرجہ ذیل دو صورتوں میں سے کوئی ایک صورت اختیار کرنا ضروری ہے۔

(۳)۔۔۔ باغات کو ٹھیکہ پر دینے کی جائز صورتیں۔

پہلی صورت: اگر باغ کی زمین قابل کاشت ہو جس میں سبزی وغیرہ اگائی جا سکتی ہو تو پھل بیچنے کے بجائے زمین زراعت کے لئے اجرت پر دے دی جائے اور پھل کا معاوضہ لینے کی صراحتاً اجازت دے دی جائے۔ چونکہ اس صورت میں مستاجر کو پھل لینے کی بھی اجازت ہوگی اس لئے اس کی وجہ سے کرایہ میں بھی اضافہ کیا جا سکتا ہے۔

لیکن اگر زمین پر پھل دار درختوں کی کثرت کی وجہ سے سبزی وغیرہ نہ اگائی جا سکتی ہو یا زمین قابل کاشت ہی نہ ہو تو اس صورت میں اسے کئی سال یا ایک سال کے لئے اجرت پر دینا جائز نہیں ہوگا۔ (ماخذہ تبویب [illegible])

Scanned by CamScanner

دوسری صورت: جو جواز کی ایک صورت ہے یہ بھی ممکن ہے کہ جس شخص کو باغ ٹھیکہ پر دینا مقصود ہو تو باغ کا مالک اس ٹھیکہ دار سے پہلے یہ معاملہ کرے کہ باغ کے تمام درخت ٹھیکہ دار کو مساقات پر اس شرط پر دے کہ ٹھیکہ دار خود اور اپنے ملازمین اور مزدوروں کے ذریعے ان درختوں کی خدمت کرے، انھیں پانی پلائے اور بعد میں جو پھل حاصل ہوں ان میں اس کا مناسب حصہ [illegible] کی طرف نسبت سے کر لی جائے، مثلاً ننانوے فیصد ٹھیکہ دار کے ہوں اور ایک فیصد حصہ باغ کے مالک کے ہوں، پھر جب ٹھیکہ دار سے اس طرح کا معاملہ طے ہو جائے تو اس کے بعد مستقل معاملے کے طور پر باغ کی زمین بھی [illegible] ٹھیکہ دار کو کرایہ پر دے دے اور کرایہ اتنا مقرر کرے کہ مجموعی طور پر ٹھیکہ پر دیتے وقت مقرر کیا جاتا ہے، اور پھر جب درختوں سے پھل تیار ہو جائیں تو مالک کو اختیار ہے کہ پھلوں میں اپنا حصہ وصول کرے یا اپنا حصہ ٹھیکہ دار ہی کو فروخت کر دے، البتہ اس جائز صورت میں دو معاملے مستقل طور پر کرنا ضروری ہے، پہلے مساقات کا معاملہ کرنا، پھر زمین کے کرایہ کا معاملہ کرنا، یعنی ایک معاملہ دوسرے معاملے کے ساتھ مشروط نہ ہونا چاہیے۔ ([illegible])

شرح النووي على مسلم (١٠/ ١٩٣)

وأما النهي عن بيع المعاومة وهو بيع السنين فمعناه أن يبيع ثمر الشجرة عامين أو ثلاثة أو أكثر فيسمى بيع المعاومة وبيع السنين وهو باطل بالإجماع نقل الإجماع فيه ابن المنذر وغيره لهذه الأحاديث ولأنه بيع غرر لأنه بيع معدوم ومجهول غير مقدور على تسليمه وغير مملوك للعاقد والله أعلم

بدائع الصنائع - (٤ / ١٧٥)

وبها عرف أن الإجارة بيع المنفعة فخرج عليه بعض المسائل فنقول لا تجوز إجارة الشجر والكرم للثمر لأن الثمر عين والإجارة بيع المنفعة لا بيع العين ولا تجوز إجارة الشاة للبنها أو سمنها أو صوفها أو ولدها لأن هذه أعيان فلا تستحق بعقد الإجارة

الفتاوى الهندية - (٤ / ٤٤٢)

ولا تجوز إجارة الشجر على أن الثمر للمستأجر وكذلك لو استأجر بقرة أو شاة ليكون اللبن أو الولد له كذا في محيط السرخسي

الفتاوى الهندية - (٥ / ٤٤٦)

ولو استأجر أرضا فيها زرع أو كرم فجميع الزراعة فهي فاسدة ـــــ ثم الزرع إذا بصيرة عارفة جواز الإجارة في الأرض فالحيلة في ذلك أن يدفع الزرع إليه معاملة إن كان الزرع لرب الأرض على أن يجعل للمدفوع إليه في ذلك سهمه وأمره بأجرائه أن على ما رزق الله تعالى من الغلة فهو بينهما على مائة سهم من ذلك للدافع وتسعة وتسعون سهما للمدفوع إليه ثم يأذن له الدافع أن يصرف السهم الذي له إلى مؤنة هذه الضيعة أو إلى شيء أراد ثم يؤاجر

دار الافتاء

Scanned by CamScanner

الأرض منه ...... وكذلك الحيلة في الشجر والكرم بدفع الشجر والكرم معاملة كما في المحيط ...... ولو أمر مع هذا بجواز الحيلة لو سلم بعدها فرع وبعد ... جاز هكذا في الخلاصة

الهداية في شرح بداية المبتدي (٤/ ٣٣٩)

قال: "وإذا فسدت فالخارج لصاحب البذر" لأنه نماء ملكه، واستحقاق الأجر بالتسمية وقد فسدت فبقي النماء كله لصاحب البذر قال: "ولو كان البذر من قبل رب الأرض فللعامل أجر مثله لا يزاد على مقدار ما شرط له من الخارج" لأنه رضي بسقوط الزيادة، وهذا عند أبي حنيفة وأبي يوسف رحمهما الله وقال محمد له أجر مثله بالغا ما بلغ لأنه استوفى منافعه بعقد فاسد فتجب عليه قيمتها إذ لا مثل لها وقد مر في الإجارات والله سبحانه وتعالى أعلم

الجواب صحیح	[illegible]
[illegible]	[illegible]
مفتی جامعہ دار العلوم کراچی	دار الافتاء جامعہ دار العلوم کراچی
٥/ ربیع الثانی/ ١٤٢٩ھ	٥/ ربیع الثانی/ ١٤٢٩ھ
١٣/ اپریل/ ٢٠٠٨ء	١٣/ اپریل/ ٢٠٠٨ء

الجواب صحیح

[illegible]

٥/٤/١٤٢٩ھ