1 محرم الحرام
26-10-2014

دار الافتاء
فتوی نمبر ١٤/١٦٦٧

السلام علیکم ورحمۃ اللہ وبرکاتہ

نہایت محترم مفتی صاحب میرا نام علی [illegible] اعوان ہے۔ میں بحریہ ٹاؤن کے پراپرٹی کے شعبے سے وابستہ ہوں۔ مفتی صاحب آپ سے اِس مسئلے کے بارے میں تفصیل سے پوچھنا چاہتا ہوں امید ہے آپ بحریہ ٹاؤن کے بارے میں کچھ نہ کچھ ضرور جانتے ہوں گے بحریہ ٹاؤن پراپرٹی کے حوالے سے پاکستان کا بہت بڑا پرائیویٹ ادارہ ہے۔ پچھلے 15 سے 20 سال سے یہ ادارہ بہت کامیابی سے پاکستان کے مختلف شہروں میں کام کر رہا ہے۔ اور اپنے تمام کسٹمرز کو وقت کے مطابق پلاٹس اور گھروں کی فراہمی کر کے سب لوگوں کا اعتماد جیتا ہے۔ پچھلے 15 سال میں اسلام آباد اور راولپنڈی میں نہایت کامیابی اور انٹرنیشنل کوالٹی ایوارڈز جیتنے کے بعد اب گزشتہ ایک سال سے کراچی میں سپر ہائی وے پر ایک بہت بڑا رہائشی اور کمرشل منصوبہ پر کام کر رہا ہے۔ ایک اندازے کے مطابق دس ہزار ایکڑ سے زیادہ کی اراضی خرید چکا ہے اور مزید خرید رہا ہے اور اس پر تعمیراتی کام بہت تیزی سے جاری ہے۔ یہ تفصیل تو بحریہ ٹاؤن ادارے کے حوالے سے تھی اب مفتی صاحب میرا مسئلہ یہ ہے کہ میں جس آفس میں کام کرتا ہوں وہ بحریہ ٹاؤن کے ایک بڑے ڈیلر ہیں ہم لوگ بحریہ ٹاؤن کے پلاٹس اور گھروں فلیٹس وغیرہ کی بکنگ کرتے ہیں ڈاؤن پیمنٹ کے بعد باقی ایک دو تین سال کی قسطیں ہوتی ہیں۔

دار الافتاء

بحریہ ٹاؤن لوگوں کی قسطوں کی رقم سے وہاں بہت زیادہ
مستری اور لیبر کے ساتھ دن رات کام کر رہا ہے۔ مگر اب صورتحال یہ ہے کہ
ہم لوگوں کو پلاٹس، گھر یا فلیٹس کی بکنگ کرتے ہیں اور ضمی بحریہ ٹاؤن نے کہا ہے
مگر لوگوں کے حوالے ان کی بک کردہ چیزیں کچھ ٹائم بعد کرے گا جب ڈیولپمنٹ
ہو جائیگی۔ لیکن اس کے دوران ہی جب لوگ اپنا پلاٹ، گھر، یا فلیٹ
بک کرواتے ہیں کچھ ہی دنوں میں انکو ڈاؤن پیمنٹ پر ہی یا ایک دو قسطیں
ادا کرنے کے بعد منافع پر سیل کرنے کی آفرز آ جاتی ہیں۔ تو لوگ
ہم ڈیلرز کے تھرو وہ اپنے پلاٹ، گھر، فلیٹ وغیرہ کا اپنا رجسٹرڈ
شدہ فارم یا غیر رجسٹرڈ فارم منافع پر بیچ دیتے ہیں اور یہ سلسلہ چلتا ہے
خرید و فروخت کا۔ انویسٹر لوگ جن دنوں مارکیٹ میں تھوڑا سستا
پراپرٹی ملتی ہے خرید لیتے ہیں اور کچھ دن بعد مہنگی ہوتی ہے تو بیچ دیتے
ہیں۔ وہ غیر رجسٹرڈ فارم کبھی کنفرم پلاٹ، گھر، یا فلیٹ ہوتا ہے
بس کئی لوگ جو کاروبار کی غرض سے لیتے ہیں اپنے نام رجسٹرڈ نہیں کرواتے
تاکہ کچھ دن بعد بیچنے پر ٹرانسفر فیس سے بچ سکیں۔
مفتی صاحب کئی لوگ اس کو جوا کا نام دیتے ہیں مگر مفتی صاحب
بحریہ ٹاؤن کا گزشتہ ریکارڈ دیکھتے ہوئے یہ یقین ہوتا ہے کہ وہ
مقررہ وقت میں لوگوں کو ان کی جائیداد ان کے حوالے کر دیں گے مگر



A000045

دار الافتاء

میں اپنے دل کی تسلی کے لیے آپ سے اس کا جواب چاہتا ہوں کیونکہ

میں کوئی بھی ایسا کام نہیں کرنا چاہتا جس میں اللہ تعالیٰ کی نافرمانی ہوتی

ہو اور میری روزی حرام ہو جائے۔ کیونکہ مفتی صاحب میں 12 سال

ڈرامہ، فلم لائن سے وابستہ رہا مگر دو سال کے قریب ہوئے کہ میرے رب

نے مجھے ہدایت دی اور میں نے وہ سب چھوڑ دیا اور اب پراپرٹی کے

کام سے وابستہ ہوں اور اپنے بچوں کو حافظ اور عالم دین بنانا چاہتا اور

رزقِ حلال کمانا چاہتا ہوں برائے مہربانی میری رہنمائی فرمائیں کہ خرید

وفروخت جائز ہے یا ناجائز بہت سارے لوگ اس کام سے وابستہ ہیں

اور وہ اسکو جائز قرار دیتے ہیں مگر کچھ حضرات اس کو جوا بھی بولتے

ہیں میں کوئی بھی ڈیل کرتے وقت پریشان رہتا ہوں کہ کچھ غلط تو نہیں

کر رہا۔ مجھے یہ کام چھوڑنا پڑا تو بھی چھوڑ دوں گا کیونکہ اللہ تعالیٰ

کے حکم کے منافی کوئی کام نہیں کر سکتا چاہے فاقہ کرنا پڑے۔

مفتی صاحب یہ یاد رکھیے گا کہ بحریہ ٹاؤن اراضی خرید چکا ہے اور

وہاں تیزی سے کام جاری ہے مگر ابھی انفرادی طور پر پلاٹس

یا گھروں کے نمبر نہیں دیئے اُس میں ابھی ایک یا دو سال کا عرصہ درکار ہے

مگر جو شخص اب یہ فارم خرید تا ہے اُس کا پلاٹ، گھر یا فلیٹ وہاں

کنفرم بک ہو جاتا ہے بس قسطیں بھرنے کے بعد اپنے اپنے عرصے میں



00046

اُن کی چیز اُن کے حوالے کر دی جائیگی۔ مگر کچھ لوگ اِس پر ٹریڈنگ کرتے ہیں اور خریدنے اور بیچنے رہتے ہیں ہم ڈیلرز کے ذریعہ اپنا سودا کرتے ہیں جس میں ہم ڈیلرز کا کمیشن ہوتا ہے۔ تو مفتی صاحب میری راہنمائی فرمائیں کہ یہ خرید و فروخت یا اِس پر کمیشن جائز ہے یا نہیں۔

آج سے 8، 10 ماہ پہلے بحریہ نے یہاں سٹارٹ کیا تھا تو فارم سیل کئے تھے جو اوپن فارم تھے اور اُن کی قرعہ اندازی کے بعد پلاٹ نکلنے تھے مگر وہ اوپن فارم پر قرعہ اندازی سے پہلے ہی منافع پر خرید و فروخت شروع ہو گئی تھی وہ تو یقیناً ناجائز تھا جو میں نے نہیں کیا تھا

مگر مفتی صاحب اب قرعہ اندازی والی بات نہیں ہے یہ بک کروانا ہے یہ یقینی طور پر کسی چیز وہ پلاٹ، گھر یا فلیٹ ہو وہ بک ہو جاتا ہے جو مکمل قسطیں ادا کرنے کے بعد سے مل جانا ہوتا ہے۔ کچھ قسطیں بھرتے رہتے ہیں مگر کچھ ایک یا دو قسط بھرنے کے بعد یا پہلے ہی منافع پر بیچ دیتے ہیں پھر سستا لیتے ہیں۔ اور یہ ایک کاروبار بن گیا ہے۔ اِس میں ہم ڈیلرز شامل ہوتے ہیں لین دین کرواتے ہیں۔ تو کیا یہ سب جائز ہے یا ناجائز۔

اللہ تعالیٰ آپکو خوش رکھے۔ آمین

جزاک اللہ

علی حسن مکان نمبر B/699
کورنگی کراسنگ
H#B-699
03452345284

بسم اللہ الرحمٰن الرحیم

**الجواب حامداومصلیا**

بحریہ ٹاؤن میں جن لوگوں نے فلیٹ یا گھر بک کرایا ہے تو یہ شرعی اعتبار سے استصناع ہے۔ اور استصناع میں جب تک بنوانے والا قبضہ نہ کرلے آگے بیع جائز نہیں ہوتی۔ اسلئے فلیٹ یا گھر میں قبضہ سے پہلے آگے بیع کرنا جائز نہیں۔ اور ایسا سودا کروانے پر کمیشن لینا بھی جائز نہیں۔

اور جن لوگوں نے پلاٹ خریدے ہیں تو جب تک نقشہ میں ان کا پلاٹ نمبر متعین نہیں ہو جاتا اور یہ معلوم نہیں ہو جاتا کہ پلاٹ کا محل وقوع کیا ہے کارنر کا ہے یا درمیان میں ہے اس وقت تک مبیع کے مجہول ہونے کی بناء پر اس کی بیع جائز نہیں۔ اور جب یہ چیزیں نقشہ کی حد تک متعین ہو جائیں اگرچہ ابھی تک زمین پر نشان نہ لگائے گئے ہوں پلاٹ کی بیع درست ہوگی، کیونکہ پلاٹ کی بیع قبضہ سے پہلے بھی درست ہوتی ہے۔

واللہ اعلم بالصواب

(سید حسین احمد)

دار الافتاء جامعہ دار العلوم کراچی

۱۹/محرم ۱۴۳۶ھ

۱۳/نومبر

الجواب صحیح

احقر محمود اشرف غفر اللہ لہ

۱۹/۱/۱۴۳۶ھ

مفتی

دار الافتاء

فتویٰ نمبر ۱۶۶۷/۴۲