02278 ۱۳/۱

تاریخ: 26-09-2016

محترم جناب مفتیان کرام صاحب

دارالعلوم کراچی

اسلام علیکم

مندرجہ زیل مسائل میں آپ آپکی رہنمائی درکار ہے۔

۱) فلیٹ بکنگ کرواکر اور کچھ ایڈوانس قمیت ادا کرنے کے بعد فائل کو بیچ دینا، جبکہ عمارت یا فلیٹ ابھی تعمیر نہیں ہو جائز ہے یا نہیں۔

۲) مندرجہ بالا صورتِ حال میں کسی وقت اور کن شرائط کی تکمیل پر خریدار فلیٹ فروخت کر سکتا ہے ؟

۳) کوئی بھی جائیداد (مکان / فلیٹ / پلاٹ) جسکا خریدارنے بیعانہ ادا کر دیا لیکن ابھی نہ تو پوری قیمت ادا کی نہ قبضہ منتقل ہوا، اور نہ جائیداد خریدار کے نام منتقل ہوئی۔ کیا اس صورت میں خریدار کیلئے یہ جائیداد بیچنا جائز ہے یا نہیں۔

۴) مندرجہ بالہ صورت میں کس وقت اور کن شرائط کے ساتھ خریدار یہ جائیداد بیچ سکتا ہے ؟

۵) کسی زیرِ تعمیر ہاؤسنگ اسکیم میں پلاٹ بک کروانے اور کچھ قیمت ادا کرنے کے بعد جبکہ ابھی پلاٹ نمبر الاٹ نہیں ہوئے کیا خریدار پلاٹ بیچ سکتا ہے ؟

۶) مندرجہ بالہ صورت جوکہ آجکل رائج ہے اس میں کن شرائط کی تکمیل کے بعد خریدار یہ پلاٹ بیچ سکتا ہے۔

دار الافتاء
فتوی نمبر ۳۱/۱۸۷۰
مورخہ
جامعہ دارالعلوم کراچی

بسم اللہ الرحمٰن الرحیم

الجواب حامداً و مصلیاً

جواب سے پہلے بطور تمہید یہ جاننا ضروری ہے کہ پلاٹ، مکان اور فلیٹ کے معاملے میں شرعاً فرق ہے، جیسا کہ درج ذیل ہے:

(الف) پلاٹ کی اگر حدود اربعہ نقشہ کی حد تک بھی متعین ہو جائیں جس سے اس کی مکمل حقیقت واضح طور پر خریدار کو معلوم ہو جائے کہ پلاٹ کس جگہ واقع ہے، کتنے حجم کا ہے؟ تو خریدنے کے بعد اس پر قبضہ سے پہلے اسے بیچنا جائز ہے، اور اگر پلاٹ کی مذکورہ بالا صفات واضح نہ ہو تو اس پلاٹ کو آگے فروخت کرنا جائز نہیں ہے۔

(ب) مکان کے بارے میں یہ تفصیل ہے کہ مکان کو قبضہ سے پہلے فروخت کرنا اس صورت میں جائز ہے جبکہ مکان کی عمارت کے ساتھ زمین بھی فروخت کی جارہی ہو، تو چونکہ اس صورت میں زمین اصل ہو گی اور عمارت اسکے تابع ہو گی، اس لئے وہ عقار کے حکم میں ہو گا، اور اگر محض عمارت فروخت کی جائے تو اس صورت میں اسے قبضہ سے پہلے بیچنا جائز نہیں ہے، لہٰذا زمینی منزل کے مکان کو قبضہ سے پہلے بیچنا جائز ہے اور بالائی منزل کے مکان کو قبضہ سے پہلے فروخت کرنا جائز نہیں ہے۔

(ج) فلیٹ عام طور پر چند منزلہ بلڈنگ کے گھر کو کہا جاتا ہے، اور فلیٹ کو مطلقاً قبضہ سے پہلے بیچنا جائز نہیں ہے، چاہے زمینی منزل کا ہو یا بالائی منزل کا کیونکہ زمینی منزل کے فلیٹ کے ساتھ پوری زمین نہیں بیچی جاتی بلکہ پورے اپارٹمنٹ کے ہر فلیٹ کے حصے میں زمین کا ایک حصہ شائعہ (غیر تقسیم شدہ حصہ) آتا ہے، چنانچہ اصلاً عمارت بکتی ہے اور اس کے ساتھ تبعاً زمین بھی آجاتی ہے لیکن وہ بھی غیر متعین مشاع حصے کی صورت میں، اس صورت میں چونکہ غیر متعین مشاع زمین کا حصہ عمارت کے تابع ہے لہٰذا مکمل مبیع پر عمارت (بناء) کا حکم لگے گا اور اگر قبضہ سے پہلے عمارت فروخت کی جائے تو یہ جائز نہیں ہے، اس لئے فلیٹ بھی قبضہ سے پہلے بیچنا جائز نہیں ہے۔ (ماخذہ التبویب بتصرف: 40/1048)

اس تمہید کے بعد آپ کے سوالات کے جوابات درج ذیل ہیں:

(1،2)۔۔۔ فلیٹ بک کرانے کا معاملہ شرعاً "عقدِ استصناع" ہے، اور عقدِ استصناع میں جب تک چیز مستصنع (آرڈر دینے والے) کے قبضہ میں نہ آجائے، اس میں اس کی ملکیت ثابت نہیں ہوتی، اور قبضہ سے پہلے وہ چیز فروخت کرنا شرعاً جائز نہیں ہے، لہٰذا صورتِ مسئولہ میں جب تک فلیٹ بنانے والا (بلڈر) فلیٹ، بک کرانے والے کے قبضہ میں نہ دیدے، اس وقت تک بک کرانے والے کے لیے فلیٹ کو آگے بیچنا اور اس پر منافع لینا جائز نہیں ہے، چاہے قسطیں مکمل ادا کی ہوں یا نہ کی ہوں۔

البتہ فلیٹ پر قبضہ ملنے کے بعد آگے فروخت کرنا اور نفع کمانا جائز ہے اگرچہ اس نے ابھی تک مکمل قسطیں ادا نہ کی ہوں۔ (ماخذہ التبویب بتصرف: ۱۶۰۶/۷)

المحيط البرهاني للإمام برهان الدين ابن مازة – (7 / 298)

إذا قبض الآخر فإنه يملكه، ولو كانت مواعدة لكان لا يصير الآخر ملكاً له، فدل أنه ينعقد لا مواعدة، ثم كيف ينعقد معاقدة؟ نقول ينعقد إجارة ابتداء ويصير بيعاً انتهاء متى سلم قبل التسليم بساعة بدليل أنهم قالوا: إذا مات قبل تسليم العمل بطل الاستصناع ولا يستوفي المصنوع من تركته. ولو انعقد بيعاً ابتداءً وانتهاءً لكان لا يبطل بموته كما في بيع العين والسلم.

دار الافتاء

بدائع الصنائع، دارالكتب العلمية – (5 / 138)

وأما الذي يرجع إلى المعقود عليه فأنواع (منها) : أن يكون موجودا فلا ينعقد بيع المعدوم، وماله خطر العدم

فتح القدير للمحقق ابن الهمام الحنفي – (16 / 25)

وقوله (والمعقود عليه العين دون العمل ... والأدم والصرم بمنزلة الصبغ ، والدليل عليه ما ذكرناه من قول محمد لأنه اشترى ما لم يره ، ولذا لو جاء به مفروغا لا من صنعته أو من صنعته قبل العقد فأخذه جاز ، وإنما نبطله بموت الصانع لشبهه بالإجارة

فقه البيوع لشيخ الاسلام المفتي محمد تقى العثماني (604/1)

٢٨٠ – **والصّورة الثانية:** أن تكونَ الأرضُ مِلكاً للصّانع، ويطلب منه المستصنعُ أن يبنيَ عليها بيتاً، أو مكتباً أو دكّاناً. ومنه ما جرى به العملُ من أنّ صاحبَ الأرض الخالية يعمل خِطّةً لبناءٍ كبيرٍ يحتوى على شُقَقٍ سَكنيّة، أو مكاتبَ أو محلاّت، ثمّ يدعو النّاسَ للاكتتاب، فيدفعون إليه مبالغَ، ثمّ يُسلّم إليهم الشُّقق بعد اكتمالها، فهو مخرّجٌ على الاستصناع، فالمكتتِبون يعقِدون مع صاحب الأرض استصناعَ الشُّقّة أو المكتب أومحلٍّ تجاريٍّ بمواصفاتٍ معلومة حسب التّصميم. فيجوزُ ذلك بشروطِ الاستصناع. ولكنّ ما يفعلُه بعضُ النّاس من بيع الشُّقّة أو المكتب قبل اكتمال بناءه، وقبل أن يقع التّسليم، فإنّه لايجوزُ لما ذكرنا من أنّ المصنوعَ ليس مِلكاً للمُستصنِع قبل التّسليم، فهو بيعٌ لما لايملكُه الإنسان، وهو ممنوعٌ بنصّ الحديث.

(4،3)۔۔۔اگر خرید وفروخت کا صرف وعدہ نہ ہو بلکہ باقاعدہ خرید وفروخت کا معاملہ طے ہو جائے اور بیعانہ دیدیا جائے تو سودا مکمل ہونے کی وجہ سے خریدار پلاٹ کا مالک بن جاتا ہے اسی طرح زمینی منزل (گراؤنڈ فلور) پر بنا ہوا وہ مکان جس کے ساتھ زمین بھی بیچی جارہی ہو وہ بھی سودا مکمل ہونے کے بعد خریدار کی ملکیت میں آجاتا ہے، لہٰذا خریدار کے لئے یہ پلاٹ اور مذکورہ مکان آگے کسی اور کو فروخت کرنا جائز ہے، اگرچہ اس نے مکمل قیمت ادا نہ کی ہو اور نہ ہی قبضہ کیا ہو، کیونکہ زمین کو خریدنے کے بعد قبضہ کئے بغیر آگے فروخت کرنا جائز ہے (جیسا کہ تمہید الف اور ب میں گزرا)، البتہ بالائی منزل کے مکان اور بلڈنگوں کے فلیٹ قبضہ سے پہلے بیچنا جائز نہیں ہے۔

فقه البيوع لشيخ الاسلام المفتي محمد تقى العثماني (101/1)

والمعروفُ فى القوانين السّائدة اليومَ أنّ هُناك فرقاً بين "اتفاقيّة البيع" (Agreement to Sell) وبين "البيع" (Sale). فأمّا اتّفاقيّةُ البيع، فهو مواعدةٌ أو التزامٌ من الطّرفين بإنجاز البيع فى تاريخٍ لاحق، أو بعد تحقّق بعض الشّروط، ولاينتقل بها مِلكُ المبيع إلى المشترى. والصّيغةُ الّتى تُستعمل فى الاتّفاقيّة عادةً هيَ ما يأتى: " وافق الطّرفُ الأوّل، البائعُ، أن يبيع، ووافق الطّرفُ الثّانى، المشترى، أن يشتريَ منه كذا فى تاريخ كذا، أو بشروط متّفق عليها فى الاتّفاقيّة."[1]

وأمّا "البيع" فهو عقدُ إنجاز البيع، وبه ينتقل مِلكُ المبيع إلى المشترى. ويُطلَق على مجموعهما مصطلحُ "عقد البيع" (Contract of sale) والطّريقُ المتّبَع أنّه يُوقّع العاقدان اتّفاقيّةَ البيع، ليقعَ البيع فى تاريخ لاحق، أو عند وجود شرط. فإذا جاء ذلك التّاريخ، أو وُجد ذلك الشّرط، تمّ البيعُ تلقائيّاً دون حاجة إلى إيجاب وقبول جديد.

درر الحكام في شرح مجلة الأحكام (1 / 117):

[(الْمَادَّةُ 129) غَيْرُ الْمَنْقُولِ مَا لَا يُمْكِنُ نَقْلُهُ مِنْ مَحِلٍّ إلَى آخَرَ]

(الْمَادَّةُ 129) غَيْرُ الْمَنْقُولِ مَا لَا يُمْكِنُ نَقْلُهُ مِنْ مَحِلٍّ إلَى آخَرَ كَالدُّورِ وَالْأَرَاضِي مِمَّا يُسَمَّى بِالْعَقَارِ. وَعَلَيْهِ يُفْهَمُ بِأَنَّ الْعَقَارَ هُوَ عِبَارَةٌ عَنْ مَبْنِيٍّ كَالدُّورِ وَغَيْرِهَا مِنْ الْمَبَانِي

دارالافتاء

وَغَيْرِ مَبْنِيٍّ وَهُوَ الْأَرَاضِي **إِلَّا أَنَّ الْبِنَاءَ بِدُونِ الْأَرْضِ يُعَدُّ مَنْقُولًا (بَحْرٌ وَذَخِيرَةٌ) فَإِذَا بَنَى أَحَدٌ دَارًا مَثَلًا فِي غَيْرِ مِلْكِهِ فَتَكُونُ الدَّارُ مَنْقُولًا.**

(6،5)۔۔۔اگر صورتِ مسئولہ میں پلاٹ کی تفصیل اس طور پر نقشہ کی حد تک بھی معلوم ہو جائے کہ خریدنے والے کے سامنے اس پلاٹ کی مکمل حقیقت واضح ہو جائے اور پلاٹ کے حدودِ اربعہ متعین ہو جائے کہ پلاٹ کس جگہ واقع ہے اور کتنے حجم کا ہے؟ یا حدودِ اربعہ کی تعیین میں نزاع کا اندیشہ نہ ہو تو ہو تو پلاٹ کو نفع کیساتھ فروخت کرنا جائز ہے، اگرچہ جس نے یہ پلاٹ خریدا ہے اس نے مکمل قیمت ادا نہ کی ہو، اور اگر پلاٹ کی مذکورہ بالا صفات واضح نہ ہو تو اس پلاٹ کو آگے فروخت کرنا جائز نہیں ہے۔

اعلاء السنن (14/236تا 238)

والثالث لا يجوز بيع مبيع قبل قبضه الاالدور و الارض قاله ابويوحنيفة وابويوسف---
واحتج لأبى حنيفة بإطلاق النصوص، ولأنه لا يتصور تلف العقار بخلاف غيره، واحتج أصحابنا بما سبق فى الاحتجاج على مالك، وأجابوا عن النصوص بأنها مخصوصة بما ذكرناه، وأما قولهم: لا يتصور تلفه، فينتقض بالجديد الكثير، والله سبحانه وتعالى أعلم اهـ ملخصاً (٩:٢١٧-٢٧٢).

قلت: أما النقض بالجديد الكثير، فالجواب أن الجديد الكثير إنما هو البناء وحده دون العرصة، فإنها قديمة لم تتبدل لم تتلف، والبناء لا يتصور بيعه بدون العرصة إلا نادرا، وإن سلمنا فلم نقل بجواز بيعه[1] قبل القبض، وإنما الكلام فى العقار من الأرض والدور مع العرصات.

حاشية ابن عابدين (رد المحتار) (4/ 545)

قلت: ووجه كون الموضع مجهولا أنه لم يبين أنه من مقدم الدار، أو من مؤخرها، وجوانبها تتفاوت قيمة فكان المعقود عليه مجهولا جهالة مفضية إلى النزاع، فيفسد كبيع بيت من بيو ت الدار كذا في الكافي عزمية

درر الحكام في شرح مجلة الأحكام – (1 / 197)

كما يصح بيع العقار المحدود بالذراع والجريب يصح بيعه بتعيين حدوده أيضا.

الدر المختار وحاشية ابن عابدين (رد المحتار) (5/ 147)

(صح بيع عقار لا يخشى هلاكه قبل قبضه) من بائعه لعدم الغرر لندرة هلاك العقار، حتى لو كان علوا أو على شط نهر ونحوه كان كمنقول ف (لا) يصح اتفاقا ككتابة وإجارة

الهداية في شرح بداية المبتدي (3/ 59)

ويجوز بيع العقار قبل القبض عند أبي حنيفة وأبي يوسف رحمه الله. وقال محمد رحمه الله: لا يجوز---ولهما أن ركن البيع صدر من أهله في محله، ولا غرر فيه؛ لأن الهلاك في العقار نادر، بخلاف المنقول، والغرر المنهي عنه غرر انفساخ العقد، والحديث معلول به عملا بدلائل الجواز

دار الافتاء

فتح القدير (15/ 267)

(فإن هلاك العقار نادر) والنادر لا عبرة به ، ولا يبنى الفقه باعتباره فلا يمنع الجواز ، وهذا ؛ لأنه لا يتصور هلاكه إلا إذا صار بحرا ونحوه ، حتى قال بعض المشايخ : إن جواب أبي حنيفة في موضع لا يخشى عليه أن يصير بحرا أو يغلب عليه الرمال ، فأما في موضع لا يؤمن عليه ذلك فلا يجوز كما في المنقول ذكره المحبوبي وفي الاختيار : حتى لو كان على شط البحر أو كان المبيع علوا لا يجوز بيعه قبل القبض

البحر الرائق شرح كنز الدقائق (6/ 126)

(صح بيع العقار قبل قبضه) أي عند أبي حنيفة وأبي يوسف، وقال محمد لا يجوز لإطلاق الحديث، وهو النهي عن بيع ما لم يقبض، وقياسا على المنقول وعلى الإجارة، ولهما أن ركن البيع صدر من أهله في محله ولا غرر فيه لأن الهلاك في العقار نادر بخلاف المنقول، والغرر المنهي غرر انفساخ العقد، والحديث معلول به عملا بدلائل الجواز-- واللہ سبحانہ وتعالیٰ اعلم بالصواب

الجواب صحیح

محمد عبد المنان عفی عنہ

نائب مفتی دارالافتاء جامعہ دارالعلوم کراچی

2/صفر/1438ھ

3/نومبر/2016ء

محمد بن اقبال غفر اللہ لہ ولوالدیہ

دارالافتاء جامعہ دارالعلوم کراچی

2/صفر/1438ھ

3/نومبر/2016ء

الجواب صحیح

۱۴۳۸/۲/۲ھ

الجواب صحیح

۱۴۳۸/۲/۲ھ

دار الافتاء

فتویٰ نمبر ۳۱/۱۸۲۰

۳۸/۲/۵ھ

۲۰۱۶/۱۱/۶