باسمہ سبحانہٗ وتعالیٰ

آج کل پلاٹوں کی خرید وفروخت کی یہ صورت رائج ہے کہ خریدار سوسائٹی والوں کے پاس پلاٹ خریدنے کے لیے جاتا ہے تو سوسائٹی والے بعض اوقات خریدار کو پلاٹ دکھا دیتے ہیں کہ یہ پلاٹ ہے اور بعض اوقات زمین کی پلاٹنگ نہیں ہوئی ہوتی تو خریدار کو نقشہ میں دکھا دیا جاتا ہے کہ اس جگہ تمہارا پلاٹ ہوگا۔ چنانچہ فریقین کے درمیان اس پلاٹ کا سودا ہو جاتا ہے، جس میں پلاٹ کی قیمت اور ادائیگی کی مدت طے ہو جاتی ہے۔ پھر خریدار پہلی قسط جمع کرا دیتا ہے اور بقیہ اقساط طے شدہ مدت تک ادا کر دیتا ہے۔ پہلی قسط جمع کرانے کے بعد سوسائٹی والے زمین کے کاغذات کی فائل خریدار کو دے دیتے ہیں لیکن پلاٹ کا قبضہ اس وقت دیتے ہیں جب خریدار مکمل ادائیگی کرے گا تاہم سوسائٹی والوں کی جانب سے خریدار کو یہ اجازت ہوتی ہے کہ وہ اپنا پلاٹ (یعنی پلاٹ کی فائل) اگر آگے بیچنا چاہے تو بیچ سکتا ہے۔

اب سوال یہ ہے کہ

☆ **سوسائٹی والے اور خریدار کے درمیان ہونے والے اس معاملہ کو "بیع" قرار دیا جائے گا یا "وعدہ بیع"؟ اگر "بیع" قرار دیا جائے تو اس صورت میں چند مزید سوالات ہیں کہ:**

(۱) جب تک زمین کی پلاٹنگ نہ ہوئی ہو اور معلوم نہ ہو کہ سوسائٹی میں کس جگہ خریدار کا پلاٹ ہے؟ ایسی صورت میں پلاٹ بیچنے کا کیا حکم ہے؟

☆ **پلاٹنگ ہوئی ہو یا نہ ہوئی ہو دونوں صورتوں میں:**

(۲) مجلس عقد میں نہ بائع پلاٹ حوالے کرتا ہے اور نہ ہی خریدار کل قیمت ادا کرتا ہے تو آیا یہ "بیع الکالی بالکالی" میں داخل ہوگا یا نہیں؟ اگر نہیں تو اس کی کیا وجہ ہے؟

(۳) بائع کے لیے قیمت کی مکمل ادائیگی تک پلاٹ اپنے قبضے میں رکھنے کا کیا حکم ہے؟ کیونکہ یہ ادھار بیع ہے اور اس میں بائع کے لیے "حبس المبیع لاستیفاء الثمن" تو درست نہیں اور اگر یہ سمجھا جائے کہ بائع نے خریدار سے قیمت کی مکمل وصولی تک پلاٹ کو اپنے پاس رہن رکھ لیا ہے تو اس کے لیے ضروری ہے کہ پہلے خریدار کو مبیع کا قبضہ دلایا جائے اور پھر بائع اس کو بطور رہن رکھ لے، جیسا کہ حضرت شیخ الاسلام مفتی محمد تقی عثمانی صاحب مدظلہ العالی نے "بحوث فی قضایا فقھیۃ معاصرۃ" میں فقہی جزئیات کے حوالے سے تحریر فرمایا ہے:

"والثانی: أن یقبضه المشتری من البائع اولا ثم یرده الیه بصفة کونه رهنا، فهذا جائزعند اکثر الفقهاء رحمهم الله تعالیٰ (ج۱ ص ۱۲)

Scanned by CamScanner

(۴) اگر پہلا خریدار قیمت کی مکمل ادائیگی سے پہلے دوسرے خریدار کو مذکورہ پلاٹ کی فائل بیچے تو اس کا کیا حکم ہے؟
اس میں اشکال یہ ہے کہ جب تک پہلے خریدار نے مکمل ادائیگی نہیں کی اس وقت تک وہ پلاٹ آگے کسی کو حوالہ کرنے پر قادر نہیں ہے تو آیا یہ ایک ''غیر مقدور التسلیم'' چیز کی بیع کہلائے گی یا نہیں؟

المستفتی:

جاوید حسن، لاہور

Scanned by CamScanner

بسم اللہ الرحمٰن الرحیم

الجواب حامداً ومصلیا

(۱)۔۔۔مذکورہ صورت میں سوسائٹی والوں اور خریدار کے مابین جس پلاٹ کے بارے میں بیع ہوتی ہے اور فائل اس خریدار کے نام جاری کردی جاتی ہے تو اس عقدِ بیع کے جواز اور عدمِ جواز کے بارے میں تفصیل یہ ہے کہ اگر سوسائٹی والوں نے اس نقشہ کو اس طرح تیار کیا ہو جس سے مبیع کا محلِ وقوع معلوم ہو جائے اور خریدار نقشے کی مدد سے اپنے پلاٹ کی حدود کا اندازہ لگا سکتا ہو کہ وہ کس جانب ہوگا تو اس صورت میں پلاٹوں کی خرید و فروخت فائل کی صورت میں جائز ہے کیونکہ جوازِ بیع کے لئے اتنی تعیین کافی ہے اور اس میں نزاع کا بھی اندیشہ نہیں ہے، لہذا اس صورت میں بیع جائز ہوگی، اگرچہ خریدار نے کل رقم ادا نہ کی ہو (مأخذہ التبویب: ۱۹/۷۸۹)(۲۹/۸۱۶، ۵۲)

حاشية ابن عابدين – (٤ / ٥٤٥)

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 بيوت الدار كذا في الكافي

رد المختار: ۵۔۱۷۲

(قوله متساويا) أما إذا وجد التفاضل مع النساء فالحرمة للفضل أفاده ابن كمال ط (قوله وأحدهما نساء) أي ذو نساء والجملة حالية قال ط: فلو كان كل نسيئة يحرم أيضا لأنه بيع الكالئ بالكالئ ابن كمال أي النسيئة بالنسيئة كمال.

ثم اعلم أن ذكر النساء للاحتراز عن التأجيل، لأن القبض في المجلس لا يشترط إلا في الصرف وهو بيع الأثمان بعضها ببعض أما ما عداه فإنما يشترط فيه التعيين دون التقابض كما يأتي

البحر الرائق – (٥ / ٣١٥)

وَعِنْدَهُ مُؤَدَّاهُ قَدْرٌ مُعَيَّنٌ وَالْجَوَانِبُ مُخْتَلِفَةُ الْجَوْدَةِ فَتَقَعُ الْمُنَازَعَةُ فِي تَعْيِينِ مَكَانِ الْعَشَرَةِ فَيَفْسُدُ الْبَيْعُ

شرح فتح القدير – (٦ / ٢٧٦)

واختلف المشايخ على قولهما فيما إذا باع ذراعا أو عشرة أذرع من هذه الأرض ولم يسم جملتها فقيل على قولهما لا يجوز لأن صحته على قولهما باعتبار أنه جزء شائع معلوم النسبة من الكل وذلك فرع معرفة جملتها

Scanned by CamScanner

والصحيح أنه يجوز لأنها جهالة بأيديهما إزالتها بأن تقاس كلها فيعرف نسبة الذراع أو العشرة منها فيعلم قدر المبيع

الدر المختار – (٤ / ٥٤٤)

(وفسد بيع عشرة أذرع من مائة ذراعامن دار) أو حمام وصححاه وإن لم يسم جملتها على الصحيح لأن إزالتها بيدها (لا) يفسد بيع عشرة (أسهم) من مائة سهم لشيوع السهم لا الذراع بقي لو تراضيا على تعيين الأذرع في مكان لم أره وينبغي انقلابه صحيحا لو في المجلس ولو بعده فبيع بالتعاطي

(2)۔۔۔۔مذکورہ عقد بیع الکالی بالکالی میں داخل نہیں، کیونکہ بیع الکالی بالکالی اس کو کہاجاتاہے جس میں مبیع اور ثمن دونوں واجب فی الذمۃ ہو جبکہ زمین عین ہے واجب فی الذمۃ نہیں۔مزید تفصیل کے لئے فقہی مقالات ملاحظہ فرمائیں۔(ج۶/۷۸)

بحوث في قضايافقهيه معاصره: ج۲ص۱۲

١۔بيع الكالي بالكالي:

أمابيع الدين بالدين؛الذي يسمي بيع الكالئ بالكالئ،فيمكن أن يعقد مع المديون نفسه،أومع ثالث۔

مثال الاول:أن يقول شخص لاخر:اشتريت منك طنا من القمح بألفي ربية علي أن يتم تسليم العوضين بعد شهر مثلاً۔فالطن الواحد من القمح دين في ذمة البائع،وألفاربية دين في ذمة المشتري،ووقع بيع أحد الدينين بالدين الاخر۔ ومثل:أن يبيع زيد طنامن القمح سلما،فإذا حل الأجل عجز عن تسليم القمح إلي المشتري،فيقول له،بعني هذاالقمح الذي هوفي ذمتي بثلاثة الاف ربية أؤديهاإليك بعد شهر،فالقمح الذي كان دينا في ذمة البائع اشتراه البائع بنقد في ذمته،

وقد اتفق جمهورالفقهاء علي كون هذاالبيع ممنوعاًشرعاً،واستندوافي ذلك بالحديث المعروف:''أن النبى نهي عن بيع الكالي بالكالي:۔۔۔۔۔۔۔۔وعلي كل،فقد اتفق جمهورالفقهاءعلي تحريم الكالئ بالكالئ وفسره أكثرهم ببيع الدين بالدين،حتي حكي بعضهم الاجماع علي كونه ممنوعا،وروي عن الامام أحمدبن حنبلؒ:أنه قال:

(ليس في هذا حديث يصح،لكن الاجماع علي أنه لايجوز بيع دين بدين)

محيط :۶،۳۲۱

Scanned by CamScanner

وأما إذا تفرقا بعد قبض أحد البدلين حقيقة فإن كان صرفاً، فالعقد باطل؛ لأنهما افترقا وقد بقي بينهما عمل فإن أحد البدلين بقي ديناً لأحدهما على صاحبه فيحتاج إلى قبضه بعد ما تفرقا عن المجلس، ورسول الله عليه الصلاة والسلام جوز بيع الدين بالدين في الصرف إذا افترقا وليس بينهما عمل لم يكن داخلاً تحت المجوز، فيكون داخلاً تحت المحرم وهو النهي عن بيع الدين بالدين.

وإن لم يكن صرفاً فالعقد جائز؛ لأن البدل المقبوض صار عيناً بالقبض فيكون هذا افتراقاً عن عين بدين وإنه لا يفسد العقد في غير الصرف وعلى هذا جميع بياعات الناس، وأما إذا تفرقا بعد قبض أحد البدلين حكماً لا يجوز سواء كان عقد صرف أو غير صرف؛ لأنهما افترقا عن دين بدين وإنه يفسد العقد صرفاً كان أو غير صرف.

بدائع الصنائع، دارالكتب العلمية – (٤ / ١٩٤)

وَتَعْلِيلُ مَنْ عَلَّلَ فِي هَذِهِ الْمَسْأَلَةِ أَنَّ هَذَا فِي مَعْنَى بَيْعِ الدَّيْنِ بِالدَّيْنِ؛ لِأَنَّ الْمَنْفَعَتَيْنِ مَعْدُومَتَانِ وَقْتَ الْعَقْدِ فَكَانَ بَيْعُ الْكَالِئِ بِالْكَالِئِ غَيْرَ سَدِيدٍ؛ لِأَنَّ الدَّيْنَ اسْمٌ لِمَوْجُودٍ فِي الذِّمَّةِ أُخِّرَ بِالْأَجَلِ الْمَضْرُوبِ بِتَغْيِيرٍ مُقْتَضَى مُطْلَقِ الْعَقْدِ فَأَمَّا مَا لَا وُجُودَ لَهُ وَتَأَخَّرَ وُجُودُهُ إلَى وَقْتٍ فَلَا يُسَمَّى دَيْنًا

وفيه ايضاً – (٥ / ٢١٥)

وَمِنْهَا قَبْضُ الْبَدَلَيْنِ فِي بَيْعِ الدَّيْنِ بِالدَّيْنِ وهو عَقْدُ الصَّرْفِ وَالْكَلَامُ فِي الصَّرْفِ فِي الْأَصْلِ فِي مَوْضِعَيْنِ أَحَدُهُمَا فِي تَفْسِيرِ الصَّرْفِ فِي عُرْفِ الشَّرْعِ وَالثَّانِي فِي بَيَانِ شَرَائِطِهِ

(۳)۔۔۔۔مذکورہ صورت میں بائع نے جو پلاٹ اپنے قبضہ میں رکھا ہے، اس کے "حبس المبیع لاستیفاء الثمن" کے ہونے اور نہ ہونے کے بارے میں تفصیل یہ ہے کہ اگر زمین میں پلاٹنگ ہوئی ہو اور کاغذات میں خریدار کے نام پر اندراج بھی ہوا ہو اور ثمن مؤجل ہو جیسا کہ قسطوں کے معاملے میں ہوتا ہے اور ایسی صورت میں بائع نے اس پلاٹ کو رقم کی ادائیگی تک اپنے پاس روک لیا تو یہ حبس المبیع ہے اور سوسائٹی والوں کے لئے اس طرح پلاٹ کو روکنا جائز نہیں، لیکن اگر ثمن حالاً ہو یعنی خریدار اور سوسائٹی والوں کے مابین فی الفور ثمن کی ادائیگی طے ہوئی ہو تو ایسی صورت میں پلاٹ کے بیچنے والے کے لئے اس پلاٹ کو ثمن کی ادائیگی تک اپنے پاس روکنا جائز ہے۔

البحر الرائق – (٥ / ٣٣١)

وفي فَتْحِ الْقَدِيرِ من خِيَارِ الشَّرْطِ وقد أُسْتُفِيدَ من كَلَامِهِ أَنَّ لِلْبَائِعِ حَقَّ حَبْسِ الْمَبِيعِ حتى يَسْتَوْفِيَ الثَّمَنَ كُلَّهُ وَلَوْ بَقِيَ منه دِرْهَمٌ إلَّا أَنْ يَكُونَ مُؤَجَّلًا كما

Scanned by CamScanner

قَدَّمْنَاهُ فَلَوْ كان بَعْضُهُ حَالًّا وَبَعْضُهُ مُؤَجَّلًا فَلَهُ حَبْسُ الْمَبِيعِ إلَى اسْتِيفَاءِ الْحَالِ

الفتاوى الهندية – (٣ / ١٥)

قال أَصْحَابُنَا رَحِمَهُمْ اللَّهُ تَعَالَى لِلْبَائِعِ حَقُّ حَبْسِ الْمَبِيعِ لِاسْتِيفَاءِ الثَّمَنِ إذَا كان حَالًّا كَذَا في الْمُحِيطِ وَإِنْ كان مُؤَجَّلًا فَلَيْسَ لِلْبَائِعِ أَنْ يَحْبِسَ الْمَبِيعَ قبل حُلُولِ الْأَجَلِ وَلَا بَعْدَهُ كَذَا في الْمَبْسُوطِ وَلَوْ كان بَعْضُ الثَّمَنِ حَالًّا وَبَعْضُهُ مُؤَجَّلًا فَلَهُ حَبْسُهُ حتى يَسْتَوْفِيَ الْحَالَّ وَلَوْ بَقِيَ من الثَّمَنِ شَيْءٌ قَلِيلٌ كان له حَبْسُ جَمِيعِ الْمَبِيعِ كَذَا في الذَّخِيرَةِ

البحر الرائق – (٨ / ٢٧٠)

قال رَحِمَهُ اللَّهُ (فَإِنْ كان الرَّهْنُ في يَدِ الْمُرْتَهِنِ لَا يُمْكِنُهُ من الْبَيْعِ حتى يَقْبِضَ الدَّيْنَ) أَيْ لو أَرَادَ الرَّاهِنُ أَنْ يَبِيعَ الرَّهْنَ لِكَيْ يَقْضِيَ بِثَمَنِهِ الدَّيْنَ لَا يُجْبَرُ الْمُرْتَهِنُ أَنْ يُمَكِّنَهُ من الْبَيْعِ حتى يَقْبِضَ الدَّيْنَ لِأَنَّ حُكْمَ الرَّهْنِ الْحَبْسُ الدَّائِمُ إلَى أَنْ يَقْضِيَ الدَّيْنَ لَا الْقَضَاءُ من ثَمَنِهِ على ما بَيَّنَّا من قَبْلُ فَلَوْ قَضَاهُ الْبَعْضَ فَلَهُ أَنْ يَحْبِسَ كُلَّ الرَّهْنِ حتى يَسْتَوْفِيَ الْبَقِيَّةَ كما في حَبْسِ الْمَبِيعِ

قال رَحِمَهُ اللَّهُ (فإذا قَضَى سَلَّمَ الرَّهْنَ) أَيْ إذَا قَضَى الرَّاهِنُ جَمِيعَ الدَّيْنِ سَلَّمَ الْمُرْتَهِنُ الرَّهْنَ إلَيْهِ لِزَوَالِ الْمَانِعِ من التَّسْلِيمِ لِوُصُولِ حَقِّ الْمُرْتَهِنِ إلَيْهِ

بحوث في قضايا فقهية معاصرة– القاضي محمد تقي العثماني – (١ / ١٠)

والذي يظهر أن جواز مثل هذا الرهن ليس فيه خلاف بين الفقهاء المتبوعين إذا لم يكن هذا الرهن مشروطا في صلب عقد البيع، أما إذا كان مشروطا في صلب العقد فقد حكى ابن قدامة رحمه الله: (وإذا تبايعا بشرط أن يكون المبيع رهنا على ثمنه، لم يصح، قال ابن حامد رحمه الله، وهو قول الشافعي، لأن المبيع حين شرط رهنه لم يكن ملكا له، وسواء شرط أنه يقبضه ثم يرهنه، أو شرط رهنه قبل قبضه ... وظاهر الرواية صحة رهنه ... فأما إن لم يشترط ذلك في البيع، لكن رهنه عنده بعد البيع، فإن كان بعد لزوم البيع، فالأولى صحته، لأنه يصح رهنه عند غيره، فصح عنده كغيره، ولأنه يصح رهنه على غير ثمنه، فصح رهنه على ثمنه، وإن كان قبل لزوم البيع انبنى على جواز التصرف في المبيع، ففي كل موضع جاز التصرف فيه وجاز رهنه، ومالا فلا، لأنه نوع تصرف فأشبه بيعه)

بحوث في قضايا فقهية معاصرة– القاضي محمد تقي العثماني – (١ / ١٠)

Scanned by CamScanner

الرهن السائل: وهناك نوع آخر من الرهن يوجد في قوانين كثير من البلاد الإسلامية، لا يقبض فيه المرتهن على الشيء المرهون، وإنما يبقى بيد الراهن، ولكن يحق للدائن إذا قصر المدين في الأداء أن يطالب ببيعه وتسديد دينه من حصيلة بيعه، وهذا النوع من الرهن يسمى أحيانا (الرهن الساذج) (SIMPLE MORTGAGE) وأحيانا: (الذمة السائلة) (FLOTING CHARGE)

الفتاوى الهندية – (٣ / ١٥)

وَلَوْ كان الثَّمَنُ مُؤَجَّلًا فلم يَقْبِضْ الْمُشْتَرِي حتى حَلَّ الْأَجَلُ كان له قَبْضُهُ قبل نَقْدِ الثَّمَنِ وَلَيْسَ لِلْبَائِعِ مَنْعُهُ كَذَا في الذَّخِيرَةِ

(۴)۔۔۔۔مذکورہ صورت میں جس خریدار کے نام پر پلاٹ کی الاٹمنٹ کی جاتی ہے اور اس کے نام فائل بھی جاری کردی جاتی ہے، تو اس خریدار کے لئے اس پلاٹ کی فائل کو آگے بیچنے کے بارے میں تفصیل یہ ہے کہ اگر عقد کے دوران اس پلاٹ کی مکمل حقیقت واضح کردی گئی ہو اور اس کے حدودِ اربعہ متعین کرکے بیان کر دیئے گئے ہوں، اور اس پلاٹ کا محلِ وقوع بھی اس طرح معلوم ہو جس میں نزاع کا کوئی اندیشہ نہ ہو تو ایسی صورت میں خریدار اس پلاٹ کا مالک ہو جاتا ہے اگرچہ اس پلاٹ کا قبضہ پوری قسطیں ادا کرنے کے بعد دیا جاتا ہے۔

لہذا اس خریدار کے لئے چند قسطیں ادا کرنے کے بعد اس پلاٹ کے کاغذات کی فائل کو آگے فروخت کرنا جائز ہے تاہم جتنی قسطیں ادا کرنا باقی ہو ان کی ادائیگی کس کے ذمے ہوگی؟ عقد میں اس کی وضاحت ہونی چاہئے۔

اور سوال میں اس فائل کی بیع کو جو غیر مقدور التسلیم قرار دیا ہے، وہ درست نہیں، کیونکہ غیر مقدور التسلیم بیع اس کو کہا جاتا ہے کہ بیچنے والا اس کے سپرد کرنے پر قادر نہ ہو مثلاً ہوا میں کوئی پرندہ اڑ رہا ہو اور کوئی اس کی بیع کرے تو یہ جائز نہیں، اور مذکورہ مسئلہ میں خریدار اس پلاٹ کے سپردگی پر قادر ہے بایں طور کہ کل قیمت ادا کرکے قبضہ لے سکتا ہے۔

البحر الرائق – (٥ / ٢٨٠)

Scanned by CamScanner

قَوْلُهُ (وَالطَّيْرِ فِي الْهَوَاءِ) أَيْ لَا يَجُوزُ لِأَنَّهُ غَيْرُ مَمْلُوكٍ قبل الْأَخْذِ فَيَكُونُ بَاطِلًا وَكَذَا لو بَاعَهُ بَعْدَ ما أَرْسَلَهُ من يَدِهِ لِأَنَّهُ غَيْرُ مَقْدُورِ التَّسْلِيمِ فَيَكُونُ فَاسِدًا وَلَوْ سلمه (((أسلمه))) بَعْدَهُ لَا يَعُودُ إلَى الْجَوَازِ عِنْدَ مَشَايِخِ بَلْخٍ وَعَلَى قَوْلِ الْكَرْخِيِّ يَعُودُ وَكَذَا فِي الطَّحَاوِيِّ

أَطْلَقَهُ فَشَمِلَ ما إذَا جَعَلَ الطَّيْرَ مَبِيعًا أو ثَمَنًا وَشَمِلَ ما إذَا كان من عَادَتِهِ أَنَّهُ يَذْهَبُ وَيَجِيءُ وهو الظَّاهِرُ

وفي فَتَاوَى قاضيخان وَإِنْ بَاعَ طَيْرًا له يَطِيرُ إنْ كان دَاجِنًا يَعُودُ إلَى بَيْتِهِ وَيَقْدِرُ على أَخْذِهِ بِلَا تَكَلُّفٍ جَازَ بَيْعُهُ وَإِلَّا فَلَا

المبسوط للسرخسي – (١١ / ٣٩)

ص –٢٠– ... والجنين في البطن والمبيع قبل القبض فكذلك ينفذ في الآبق لأن الإباق لا يزيل ملكه وإنما يعجزه عن التسليم ولهذا لو باعه لم يجز لأن البيع لا يصح إلا فيما هو مقدور التسليم للعاقد وقدرته على التسليم تنعدم بالإباق ولأن في بيعه معنى الغرر لأنه لا يعلم بقاؤه في الحال حقيقة ولا عوده ليقدر على التسليم ونهى رسول الله صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر فالغرر لا يمنع نفوذ العتق والتدبير فلهذا صح منه إذا ظهر أنه كان قائما وقت العتق

واللہ سبحانہ وتعالیٰ اعلم بالصواب

عبدالرحمن

دارالافتاء جامعہ دارالعلوم کراچی

١٤٣٥/٦/١٩ھ
٢٠١٤/٤/٢٠ء

الجواب صحیح
محمد عبدالمنان غفرلہ
١٤٣٥/٦/١٩

الجواب صحیح
احقر محمود اشرف غفرلہ
١٤٣٥/٦/١٩

الجواب صحیح
محمد یعقوب

الجواب صحیح

Scanned by CamScanner