

مختصر مذہب مفتیان کرام صاحب

دارالعلوم کراچی

اسلام علیکم

تاریخ: 26-09-2016

02278
۱۴۱۸

مندرجہ زیل مسائل میں آپ آپکی رہنمائی درکار ہے۔

۱) فلیٹ بکگ کروا کر اور کچھ ایڈوانس قیمت ادا کرنے کے بعد فائل کو بیج دینا، جبکہ عمارت یا فلیٹ ابھی تغیر نہیں ہو جائز ہے یا نہیں۔

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

۳) کوئی بھی جائیداد (مکان / فلیٹ / پلاٹ) جسکا خریدار نے 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 زیر تغیر ہاؤسنگ اسکیم میں پلاٹ بک کروانے اور کچھ قیمت ادا کرنے کے بعد جبکہ ابھی پلاٹ نمبر الٹ نہیں ہوئے کیا خریدار پلاٹ بیچ سکتا ہے؟

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



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْجَوَابُ حَامِدٌ أَوْ مُصْلِيٌّ

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 نقشے 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، لکنے جنم 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 جا رہی ہو، تو چونکہ اس صورت میں زمین اصل ہوگی اور عمارت اسکے تابع ہوگی، 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، لہذا زمین 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 زمینِ منزل کا ہو یا بالائی منزل کا کیونکہ زمینِ منزل کے فلیٹ کے ساتھ پوری زمین نہیں پچی جاتی بلکہ پورے اپارٹمنٹ کے ہر فلیٹ کے حصے میں زمین کا ایک حصہ شائعہ (غیر تقسیم شدہ حصہ) آتا ہے، چنانچہ اصلاً عمارت کبھی ہے اور اس کے ساتھ تبعاز میں بھی آ جاتی ہے لیکن وہ بھی غیر معین مشاع حصے کی صورت میں، اس صورت میں چونکہ غیر معین مشاع زمین کا حصہ عمارت کے متابع ہے لہذا مکمل مبلغ 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۔ (ماخذ: التوبیب پتھر: 1048/40)

اس تمهید 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، لہذا 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 بیخنا اور اس پر منافع لینا جائز نہیں ہے، جاہے قسطیں مکمل ادا کی ہوں یا نہ کی ہوں۔

اللہ تعالیٰ فلیٹ پر قصہ ملنے کے بعد آگے فروخت کرنا اور نفع کمانا حاجز سے اگرچہ اس نے ابھی تک مکمل قسطیں ادا نہ کی ہوں۔ (اخذہ التوبہ)

١٦٠٩/٤/٢٠١٤

المحظى بهان، للإمام بهان الدين ابن مازة - (298 / 7)

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 وصيير بيعاً انتهاء متى سلم قبل التسليم بساعة بدليل أئم 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 والسلع.



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

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

الصائم لشبيهه بالإجارة

فقه البيوع لشيخ الاسلام المفتى محمد تقى العثمانى (1/604)

٢٨٠ - والصّورة الثانية: أن تكون الأرض ملكاً للصناعة، ويطلب منه المستصنع أن يبني عليها بيتاً، أو مكتباً أو دكّاناً. ومنه ما جرى به العمل من أن صاحب الأرض الحالي يعمل خطة لبناء كبير يحتوى على شقق سكنية، أو مكاتب أو محلات، ثم يدعى الناس للاكتتاب، فيدفعون إليه مبالغ، ثم يسلم إليهم الشقق بعد اكتمالها، فهو مخرج على الاستصناع، فالمكتتبون يعقدون مع صاحب الأرض استصناع الشقة أو المكتب أو محل تجاري بمواصفات معلومة حسب التصميم. فيجوز ذلك بشروط الاستصناع. ولكن ما يفعله بعض الناس من بيع الشقة أو المكتب قبل اكتمال بناءه، وقبل أن يقع التسليم، فإنه لا يجوز لما ذكرنا من أن المصنوع ليس ملكاً للمستصنع قبل التسليم، فهو بيع لما لا يملكه الإنسان، وهو من نوع بنص الحديث.

(4،3)۔۔۔ اگر خرید و فروخت کا صرف وعدہ نہ ہو بلکہ با قاعدہ خرید و فروخت کا معاملہ طے ہو جائے اور بیانہ دیدیا جائے تو سودا مکمل ہونے کی وجہ سے خریدار پلاٹ کا مالک بن جاتا ہے اسی طرح زمینی منزل (گراونڈ فلور) پر بنانا ہوا وہ مکان جس کے ساتھ زمین بھی پیچی جا رہی ہو وہ بھی سودا مکمل ہونے کے بعد خریدار کی ملکیت میں آ جاتا ہے، لہذا 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 کے بغیر آگے فروخت کرنا جائز ہے (جیسا کہ تمہید الف اور ب میں گزرا)، البتہ بالآخری منزل کے مکان اور بلڈنگوں کے فلیٹ تبضہ سے پہلے بپچنا جائز نہیں ہے۔

فقه البيوع لشيخ الاسلام المفتى محمد تقى العثمانى (101/1)

والمعروف في القوانين السائدة اليوم أن هناك فرقاً بين "اتفاقية البيع" (Agreement to Sell) وبين "البيع" (Sale). فأما اتفاقية البيع، فهو مواعدة أو التزام من الطرفين بإنجاز البيع في تاريخ لاحق، أو بعد تحقق بعض الشروط، ولا ينتقل بها ملك المبيع إلى المشتري. والصيغة التي تستعمل في الاتفاقية عادة هي ما يأتي: "وافق الطرف الأول، البائع، أن يبيع، ووافق الطرف الثاني، المشتري، أن يشتري منه كذا في تاريخ كذا، أو بشروط متفق عليها في الاتفاقية."^(١)

وأماماً "البيع" فهو عقد إنجاز البيع، وبه ينتقل ملك المبيع إلى المشتري. ويطلق على مجموعهما مصطلح "عقد البيع" (Contract of sale) والطريق المتبع أنه يوقع العقودان اتفاقية البيع، ليقع البيع في تاريخ لاحق، أو عند وجود شرط. فإذا جاء ذلك التاريف، أو وُجد ذلك الشرط، تم البيع تلقائياً دون حاجة إلى إيجاب وقبول جديد.

دراز الحكام في شرح مجلة الأحكام (١ / ١١٧):

[المادة 129) غير المنقول ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر]

(المادة 129) غير المنقول ما لا يمكن نقله من محل إلى آخر كالدبور والأراضي مما يسمى بالعقارات. وعلىه يفهم بأن العقار هو عبارة عن مبني كالدبور وغيرها من المباني



وَغَيْرِ مَبْنَىٰ وَهُوَ الْأَرَاضِي إِلَّا أَنَّ الْبَنَاءَ بِدُونِ الْأَرْضِ يُعَدُّ مَنْقُولًا (بَحْرٌ وَدِخِيرَةٌ) فَإِذَا
بَنَىٰ 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 حدود اربعہ معین ہو جائے کہ پلاٹ کس جگہ واقع ہے اور کتنے جم کا ہے؟ یا حدود اربعہ کی تعین میں نزاع کا ندیشہ نہ ہو تو اس پلاٹ کو لفظ کیسا تھا فروخت کرنا جائز ہے، اگرچہ جس نے یہ پلاٹ خریدا ہے اس نے مکمل قیمت ادائہ کی ہو، اور اگر پلاٹ کی مذکورہ بالا صفات واضح نہ ہو تو اس پلاٹ کو آگے فروخت کرنا جائز نہیں ہے۔

اعلاء السنن (236/14)

والثالث لا يجوز بيع مبيع قبل قبضه الاولدور و الارض قاله ابويوحنية وابويوسف---
واحتاج لأبي حنيفة بإطلاق النصوص، وأنه لا يتصور تلف العقار بخلاف غيره،
واحتاج أصحابنا بما سبق في الاحتجاج على مالك، وأجابوا عن النصوص بأنها مخصوصة بما
ذكرناه، وأما قولهم: لا يتصور تلفه، فينقض بالجديد الكثير، والله سبحانه وتعالى أعلم اهـ،
ملخصاً (٢٧٢-٢١٧:٩).

قلت: أما النقض بالجديد الكثير، فالجواب أن الجديد الكثير إنما هو البناء وحده دون العرصة، فإنها قدية لم تتبدل لم تتلف، والبناء لا يتتصور بيعه بدون العرصة إلا نادرا، وإن سلمنا فلم نقل بجواز بيعه^(١) قبل القبض، وإنما الكلام في العقار من الأرض والدور مع العرصات.

حاشية ابن عابدين (رد المحتار) (545/4)

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

درر الحكم 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) (147/5)

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

الهداية في شرح بداية المبتدى (59/3)

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



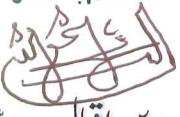
فتح القدير (15/267)

(فإن هلاك العقار نادر) والنادر لا عبرة به ، ولا يبني الفقه باعتباره فلا يمنع الجواز ، وهذا ؛ لأنه لا يتصور هلاكه إلا إذا صار بحراً ونحوه ، حتى قال بعض المشايخ : إن جواب أبي حنيفة في موضع لا يخشى عليه أن يصير بحراً أو يغلب عليه الرمال ، فأما في موضع لا يؤمن عليه ذلك فلا يجوز كما في المنقول ذكره الحبوي وفي الاختيار : حتى لو كان على شط البحر أو كان المبيع علواً 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 ، وقياساً على المنقول وعلى الإجارة ، ولهم أن ركن البيع صدر من أهله في محله ولا غرر فيه لأن الملاك في العقار نادر بخلاف المنقول ، والغرر المنهي غرر انفساخ العقد ، والحديث معلول به عملاً بدلائل **الجواز** **والله سبحانه وتعالى**

اعلم بالصواب


محمد بن عبد المنان

دار الأفتاء جامعة دار العلوم كراچی

٢/ صفر / ١٤٣٨ھ

٣/ نوفمبر / ٢٠١٦ء

الجواب صحيح


محمد عبد المنان

عن

نائب مفتى دار الأفتاء جامعة دار العلوم كراچی

٢/ صفر / ١٤٣٨ھ

٣/ نوفمبر / ٢٠١٦ء



الجواب صحيح

٢٠١٥٣٨٢

٢٠١٥٣٨٢



الجواب صحيح
٢٠١٥٣٨٢/٢