زمینوں کی خرید وفروخت سے متعلق مسائل

چھبیسواں فقہی سمینار منعقدہ: ۵-۷/رجمادی الثانی ۱۴۳۸ھ مطابق ۴-۶/مارچ ۲۰۱۷ء، اجین، مدھیہ پردیش

۱- شہر کی ضرورتوں سے وابستہ اراضی یا وہ اراضی جن کو حکومت نے کسی ضرورت کے لیے متعین کر رکھا ہے ایسی اراضی پر قبضہ غصب ہے، اور غاصبین سے ایسی اراضی کی خرید وفروخت جائز نہیں ہے، لیکن وہ اراضی جو شہروں کی ضرورتوں سے فاضل ہیں یا حکومت نے اس کو کسی ضرورت کے لیے خاص نہیں کیا ہے ایسی اراضی کی خرید وفروخت کے لیے بھی قانونی تقاضوں کی تکمیل ضروری ہے۔

۲- غیر مجاز طور پر اوقاف کی زمین کو فروخت کرنا ناجائز اور سخت گناہ ہے، اور ایسے غاصبین سے اس کا خرید کرنا بھی درست نہیں ہے۔

۳- مورث کے انتقال کے بعد ورثہ کے مابین ترکہ کی تقسیم فوراً ہونی چاہئے؛ لیکن اگر ترکہ کی تقسیم نہیں ہوسکی اور کسی وارث نے مشترک اراضی کو فروخت کردیا تو یہ فروختگی صرف اس فروخت شدہ جائیداد میں اس کے حصہ کے بقدر محدود رہے گی اور اس کے حصہ سے زائد میں ورثہ کی اجازت کے بغیر درست نہیں ہوگی۔

۴- حرام مال سے جو زمین وجائیداد خریدی گئی ہے (حقیقت حال سے واقف حضرات کے لئے) اس کا خریدنا جائز نہیں، ہاں! لاعلمی کی صورت میں خریدنے سے خریدار کی ملکیت ثابت ہوجائے گی۔

۵-الف: کالونی بسانے کی خاطر جو لے آؤٹ منظور کرایا جاتا ہے اس کی خلاف ورزی درست نہیں ہے، لیکن اس کی وجہ سے وہ زمین کالونی بسانے والے کی ملکیت سے خارج نہیں ہوتی ہے؛ اس لئے منظور شدہ نقشہ کے برخلاف اپنے نقشہ کے مطابق بیچنے کی گنجائش ہے۔

ب: نقشہ کے مطابق قطعات کی فروخت ہوجانے کے بعد مفاد عامہ کے لئے متعین قطعات کی خرید وفروخت جائز نہیں۔

۶- مسجد مسلمانوں کی اہم ترین دینی ضرورت ہے اس لئے کالونی بننے سے پہلے اگر کالونی بنانے والا پلے گراؤنڈ وغیرہ جیسے مفاد عامہ کو برائے مسجد تبدیل کردیتا ہے نیز مسجد کے لئے مطلوبہ شرائط بھی پائی جاتی ہیں تو اس پر مسجد بنانا درست ہوگا اور وہ مسجد شرعی تصور کی جائے گی۔

کالونی بن جانے کے بعد مفاد عامہ کے قطعات سے تمام باشندگان کا حق متعلق ہوتا ہے اس لئے باہمی رضامندی سے ہی مسجد بنائی جاسکتی ہے۔

۷- کالونی بسانے میں مسلمانوں کو چاہئے کہ قانونی طریقہ اختیار کریں لیکن دشواریوں کے پیش نظر کالونیاں بسالی جائیں تو اس کی گنجائش ہے؛ البتہ قانونی منظوری حاصل کرنے کی کوشش جاری رکھیں۔

۸- حتی الامکان سودی قرض سے بچنا لازم ہے؛ البتہ ضرورت کے وقت بینک سے قرض لیکر مکان خریدنے اور زمین خرید کر کالونیاں بسانے کی گنجائش ہے۔

۹- کالونی بسانے کے لئے نقشہ میں دکھائے گئے پلاٹ نمبر کی تعیین سے مبیع متعین ہوجاتی ہے اور خرید وفروخت کا یہ عمل درست ہے اور کالونی بسانے والے کیلئے اس میں کسی طرح کا تغیر وتبدل جائز نہیں ہے۔ اور اگر زمین کے بیچے گئے حصہ پر بیچنے والا خریدار و مالک کی اجازت سے کاشت بھی کرتا رہتا ہے تب بھی خریدار اس کا مالک رہے گا۔

۱۰-الف: زمین وجائیداد کی بیع میں قبضہ ضروری نہیں ہے صرف ملکیت میں آجانا کافی ہے؛ اس لئے زمین اگر کالونی بنانے والے کی ملکیت میں آگئی ہو تو اس کو فروخت کرسکتا ہے اور خریدنے والا اس کو خرید سکتا ہے۔

ب: اگر وہ ملکیت میں نہیں آئی بایں طور کہ ابھی وعدۂ بیع ہوا ہے، بیعانہ کی رقم بھی اسی وعدہ کو مستحکم کرنے کے لیے دی گئی ہے تو آگے فروخت نہیں کرسکتا۔

ج: کالونی بسانے والا مالک زمین سے اپنی مرضی کے مطابق زمین کو فروخت کرنے اور مدت متعینہ میں قیمت ادا کرنے کا معاملہ کرلیتا ہے اور اس کے لیے بیعانہ کے نام پر کچھ رقم بھی ادا کردیتا ہے تو یہ معاملہ کرنا اور اس کی خرید وفروخت کرنا شرعاً جائز ہے۔ اگر فروخت کرنے کے بعد آئندہ قبضہ دلانے میں کوئی قانونی رکاوٹ پیش آتی ہے تو اس کی پوری قیمت واپس کرنا لازم ہوگی۔

۱۱- دلال کے ذریعہ خرید وفروخت کا یہ طریقہ جس میں زمین اور مالک زمین کا کچھ پتہ نہ ہو تو شرعاً یہ ناجائز ہے۔

۱۲- پلاٹس کے مالک کا معاملے کو اس طرح مشروط کرنا کہ جب خریدار بیچنا چاہے تو بیچنے والے سے ہی فروخت کرسکتا ہے یہ جائز نہیں؛ البتہ بغیر کسی پیشگی شرط کے معاملہ کیا جائے، پھر معاملہ کے دونوں فریق اپنی رضا ورغبت سے اپنی سہولت کے لیے اس طرح کریں تو اس میں کوئی حرج نہیں۔

۱۳- قسطوں پر زمین کی خریداری کی یہ شکل کہ اگر متعینہ مدت تک قیمت ادا نہیں کی گئی تو معاملہ کینسل ہوجائے گا، اگر اس کی وضاحت معاملہ کے وقت ہی کردی جائے تو اس طرح کا معاملہ کرنا جائز ہے اور تمام قسطیں وقت مقررہ پر ادا نہ کرنے کی صورت میں صرف اپنی جمع کردہ قسطوں کی واپسی کا حق ہوگا۔

۱۴- دلال کی اجرت جائز ہے، مگر اجرت کا معلوم ہونا اور معاملہ کا صاف ستھرا ہونا ضروری ہے؛ لہٰذا زمین کی خرید وفروخت کے دلال کا ایک فریق سے قیمت کو چھپا کر زیادہ لینا یا جھوٹ بول کر زیادہ لینا جائز نہیں ہے۔

۱۵- دلال کا قبضہ نہ دلانا بیع کے مقتضاء کے خلاف اور ظلم ہے، نیز شرط لگانا کہ جب بھی بیچنا ہو ہم سے بیچ دینا شرط فاسد ہے جو کہ جائز نہیں ہے۔

☆☆☆