مکانات کی خرید وفروخت سے متعلق نئے مسائل

ستائیسواں فقہی سمینار منعقدہ: ۶ تا ۸ ربیع الاول ۱۴۳۹ھ مطابق ۲۵ تا ۲۷ نومبر ۲۰۱۷ء، حج ہاؤس، ممبئی

آج مورخہ ۲۷/۱۱/۲۰۱۷ء کو تجویز ساز کمیٹی کی نشست میں شرکاء نے درج ذیل تجاویز پر اتفاق کیا:

۱- جھونپڑی مکین کا بلڈر یا دوسرے سے مکان کی فائل کا عوض لینا جائز ہے، بشرطیکہ قانون کے خلاف نہ ہو۔

۲- جھونپڑی مکین کیلئے مکان بننے کے بعد مکان نمبر کی تعیین ہونے سے پہلے اس کو فروخت کرنا درست ہے، جبکہ باعث نزاع نہ ہو۔

۳- مکان مکمل تیار ہوجائے اور مستحق کے قبضہ میں آجائے تو اس کے بعد بھی سرکاری قانون کی خلاف ورزی کرتے ہوئے اس کی خرید وفروخت درست نہیں ہے؛ البتہ خرید وفروخت کا معاملہ کرلیا گیا تو بیع نافذ رہے گی۔

۴- بلڈر کے لئے فرضی جھونپڑیوں کی فائل فروخت کرنا، ناجائز ہے، اور جانتے بوجھتے ان سے خریدنا بھی ناجائز ہے۔

۵- حکومت کی طرف سے بطور تعاون کم قیمت میں فروخت کئے ہوئے مکان کے مالک کو حکومت کے قانون کی پاسداری کرنی چاہئے، لیکن اگر بیچ ہی دے تو بیع نافذ رہے گی۔

۶- شرائط پر پورے نہ اترنے کی صورت میں فرضی کاغذات اور سرکاری افسران کو رشوت دے کر مکان خریدنے کا عمل درست نہیں ہے۔

۷- غیر معذور کا معذورین کے کاغذات کی بنیاد پر مکان خریدنا جائز نہیں ہے، اور نہ ہی معذور کے لئے اپنے حق سے دستبردار ہو کر کوئی عوض لینا درست ہے۔

۸- شرعی حدود کی رعایت کے ساتھ کاغذی کارروائی وغیرہ کرانے والے دلال کی طے شدہ اجرت جائز ہے۔

۹- بلڈنگ میں بھی استصناع درست ہے؛ لہذا بلڈر کا کاغذی نقشہ کی بنیاد پر فلیٹ فروخت کرنا اور لوگوں کے لئے خریدنا جائز ہے۔

۱۰- مکان کے خریدار کے لئے مکان پر قبضہ حاصل ہونے سے پہلے کسی دوسرے کے ہاتھ فروخت کرنا جائز نہیں ہے۔

۱۱- یہ بات درست ہے کہ عقد کے وقت ہی شرط لگادی جائے کہ اگر بلڈر مقررہ وقت میں مکان تیار نہیں کرے گا، تو خریدار کو خسارہ سے بچانے کیلئے حقیقی نقصان کے بقدر قیمت میں کمی کردے گا۔

۱۲- کسی معقول عذر کے بغیر بلڈر کی تاخیر سے ہونے والے نقصان سے سرمایہ کاروں کو بچانے کی شکل یہ ہے کہ روزانہ کے حساب سے قیمت میں سے متعینہ رقم کے وضع کرنے پر عقد کے وقت ہی اتفاق کرلیا جائے۔

۱۳- مطلوبہ اوصاف کے ساتھ مکان تیار نہ ہونے کی حالت میں بلڈر کا کرایہ پر لینا درست نہیں ہے؛ البتہ حقیقی خسارہ کے بقدر مالی

معاوضہ کی شرط عقد کے وقت ہی لگانا درست ہے۔

اور اگر عقد کے وقت شرط نہ لگائی گئی ہو تو بعد میں باہمی رضامندی سے جو معاوضہ طے ہو جائے اس کے لینے کی گنجائش ہے۔

۱۴- کوئی ایجنٹ یا عام آدمی بلڈر یا کسی اور سے تیار شدہ فلیٹ خرید کر دوسرے گاہک کو فروخت کر دے، اور کسی وجہ سے اسی کے نام براہ راست رجسٹری کرادے تو یہ درست ہے۔

نوٹ بابت اختلاف رائے:

تجویز نمبر (۱): جھونپڑی اپنی جگہ موجود ہو تو فائل کو بیچنا اور خریدنا درست ہوگا، اور اگر بلڈر اسے منہدم کر چکا ہو تو اب فائل خریدنا درست نہیں ہوگا۔(مفتی جنید محمد پالنپوری)

تجویز نمبر (۱۰): قبضہ حاصل کئے بغیر دوسرے سے بیچنا درست ہے۔(مولانا محمد رجیب، کیرالا)

☆☆☆