ज़मीन के क्रय विक्रय से संबंधित मसाइल के बारे में प्रस्ताव

1- शहर की ज़रूरतों से जुडी ज़मीन या वह ज़मीन जिनको सरकार ने किसी ज़रूरत के लिए निश्चित कर रखा है, पर क़ब्ज़ा अवैध है और ऐसे क़ब्ज़ा करने वालों से ज़मीन का क्रय विक्रय जायज़ नहीं है लेकिन वह ज़मीन जो शहरों की ज़रूरतों से फ़ालतू है, या सरकार ने उसे किसी ज़रूरत के लिए ख़ास नहीं किया है उसके क्रय विक्रय की गुंजाइश है बशर्ते कि क़ानूनी तौर पर कोई आपत्ति न हो।

2- बिना ठोस कराण औक़ाफ़ की ज़मीन को बेचना नाजायज़ और सख़्त गुनाह है और अवैध क़ब्ज़ा करने वालों से उस का ख़रीदना भी सही नहीं है।

3- किसी व्यक्ति की मृत्यु के बाद तुरन्त ही वारिसों के बीच छोड़े हुए माल का बंटवारा होना चाहिए लेकिन यदि माल का बंटवारा नहीं हो सका और किसी वारिस ने संयुक्त ज़मीन को बेच दिया तो यह बेचना केवल उस बेची गयी जायदाद में उसके हिस्से के जितना सीमित रहेगा और उसके हिस्से से .ज्यादा में अन्य वारिसों की अनुमति के बिना सही नहीं होगा।

4- हराम माल से जो ज़मीन व सम्पत्ति ख़रीदी गयी है, सही बात जानने वाले लोगों के लिए उसका ख़रीदना जायज़ नहीं है, हां सही हक़ीक़त मालूम न होने की सूरत में ख़रीदने से ख़रीदार की मिल्कियत साबित हो जाएगी।

5- (अ) कालोनी बसाने के लिए जो ले आउट स्वीकार कराया जाता है उसका उल्लंघन सही नहीं है लेकिन इसकी वजह से वह ज़मीन कालोनी बसाने वाले की मिल्कियत से निष्कासित नहीं होती है। इस लिए स्वीकृत नक़्शे के विपरीत अपने नक़्शे के अनुसार भी बेचने की गुंजाइश है बशर्ते कि इसमें जन सामान्य के ज़रूरी हितों को आघात न पहुंचता हो।

(ब) नक़्शे के अनुसार प्लाटों की बिक्री के बाद लोगों के हितों के लिए निश्चित प्लाटों का क्रय विक्रय जायज़ नहीं है।

6- मस्जिद मुसलमानों की महत्वपूर्ण दीनी ज़रूरत है। इस लिए कालोनी बनने से पहले यदि कालोनी बनाने वाला प्ले ग्राउंड आदि जैसे जन कल्याण की ज़मीन को मस्जिद के लिए तब्दील कर देता है और मस्जिद के लिए अपेक्षित शर्तें भी पायी जाती हैं तो उस पर मस्जिद बनाना सही होगा और वह मस्जिद शरआी मानी जाएगी, परन्तु कालोनी बन जाने के बाद जन सामान्य के हितों के प्लाटों से तमाम नागरिकों का हक संबंद्ध (जुड) हो जाता है इस लिए आपसी रज़ामन्दी से ही मस्जिद बनायी जा सकती है।

7- कालोनी बसाने में मुसलमानों को चाहिए कि क़ानूनी रास्ता अपनाएं, लेकिन परेशानियों को सामने रखते हुए कालोनियां बसा ली जाएं तो इसकी गुंजाइश है, वैसे यह बेहतर है कि क़ानूनी स्वीकृति प्राप्त करने की कोशिश की जाती रहे।

8- यथा संभव सूदी क़र्ज़ से बचना अनिवार्य है, लेकिन ज़रूरत पड़ने पर बैंक से क़र्ज़ लेकर मकान

ख़रीदने और ज़मीन ख़रीद कर कालोनियां बसाने की गुंजाइश है।

9- कालोनी बसाने के लिए नक़्शे में दिखाए गए प्लाट नम्बर के निर्धारण से बेचे गए प्लाट की स्थिति निश्चित हो जाती है और क्रय विक्रय की यह क्रिया सही है और कालोनी बसाने वाले के लिए इसमें किसी प्रकार का परिवर्तन जायज़ नहीं है। और यदि ज़मीन के बेचे गए हिस्से पर बेचने वाला ख़रीदार की अनुमति से खेती बाड़ी भी करता रहता है तब भी ख़रीदार उस का मालिक रहेगा।

10- (अ) ज़मीन व जायदाद को बेचे जाने में क़ब्ज़ा ज़रूरी नहीं है केवल मिल्कियत में आ जाना काफ़ी है इस लिए ज़मीन यदि कालोनी बनाने वाले की मिल्कियत में आ गयी हो तो उसे बेच सकता है और खरीदने वाला उसे खरीद सकता है।

(ब) यदि ज़मीन मिल्कियत में नहीं आयी बल्कि अभी केवल बेचने का वायदा हुआ है और इस वायदा को मजबूत करने के लिए पेशगी रक़म दी गयी है तो वह उसे आगे बेच नहीं सकता।

(ज) कालोनी बसाने वाला ज़मीन के मालिक से अपनी इच्छानुसार ज़मीन को बेचने और निर्धारित समय में क़ीमत अदा करने का मामला तै कर लेता है और इसके लिए बैअनामे के तौर पर कुछ पेशगी रक़म भी अदा कर देता है तो यह मामला करना और इस प्रकार क्रय विक्रय करना शरआी तौर पर जायज़ है, अलबत्ता यदि बेचने के बाद आगे क़ब्ज़ा दिलाने में कोई क़ानूनी बाधा सामने आती है तो उसकी पूरी क़ीमत वापस करना अनिवार्य होगी।

11- दलाल के द्वारा क्रय विक्रय का यह तरीक़ा जिसमें ज़मीन और ज़मीन के मालिक का कुछ पता न हो, नाजायज़ है।

12- प्लाटों के मालिक का मामले को इस प्रकार शर्त में बांधना कि जब ख़रीदार बेचना चाहे वह बेचने वाले से ही बेच सकता है, जायज़ नहीं है, अलबत्ता बिना किसी पेशगी शर्त के मामला किया जाए, फिर मामले के दोनों पक्ष अपनी इच्छा से अपनी सुविधा के लिए इस प्रकार का वायदा कर लें तो इसमें कोई हरज नहीं है।

13- क़िस्तों पर ज़मीन की खरीदारी की यह सूरत कि यदि निर्धारित अवधि तक क़ीमत अदा नहीं की गयी तो मामला कैन्सिल हो जाएगा, यदि इसका स्पष्टीकरण मामला तै करते समय ही कर दिया जाए तो ऐसा मामला करना जायज़ है और निर्धारित समय पर पूरी क़िस्तें अदा न करने की सूरत में उसे केवल अपनी जमा की गयी क़िस्तों की वापसी का हक़ होगा।

14- दलाल की मज़दूरी जायज़ है मगर उसका मालूम होना और मामले का साफ़ सुथरा होना आवश्यक है अतः ज़मीन के क्रय विक्रय के दलाल का एक पक्ष से क़ीमत को छुपा कर .ज्यादा ले लेना या झूठ बोलकर .ज्यादा लेना जायज़ नहीं है।

15- दलाल का क़ब्ज़ा न दिलाना क्रय के तक़ाज़े के ख़िलाफ़ है और ज़ुल्म है और शर्त लगाना कि जब भी बेचना हो हमसे बेचना होगा यह शर्त फ़ासिद है जो कि जायज़ नहीं है।

☆☆☆

नोटः 26 वां फ़िक़्ही सेमिनार (उज्जैन, मध्य प्रदेश) दिनांक 4 से 6 मार्च 2017 ई0