

OPEN ACCESS RUSHD (Bi-Annual Research Journal of Islamic Studies) Published by: Lahore Institute for Social Sciences, Lahore.	ISSN (Print): 2411-9482 ISSN (Online): 2414-3138 Jan-June-2023 Vol: 4, Issue: 1 journalrushd@gmail.com Email: OJS: https://rushdjournal.com/index
---	---

Mufti Zia Uddin¹

Usama Arshad²

پراپرٹی کی فائلز کی خرید و فروخت کی مروجہ صورتیں
تحقیقی و تنقیدی جائزہ

A critical analysis of conventional forms of sale and purchase of
property files and their rulings

Abstract

The property market is thriving in today's era, particularly in major cities, and it serves as a significant source of business that impacts the livelihoods of millions. However, this industry's growth has brought about new and complex situations, one of which is the sale and purchase of property files. Property files typically represent the initial stage of acquiring property in developing areas and societies. For instance, when purchasing property in a new residential area, the process often begins with the transaction of selling and purchasing property files. It is important to note that the file

1 Ph. D Scholar, Sheikh Zayed Islamic Center, Punjab University, Lahore

2 M.Phil Scholar, Institute of Islamic Studies, Punjab University, Lahore

itself is not the property; rather, it represents the underlying property. As Muslims, it is our responsibility to understand the nature of these trades, determine their compliance with Sharia, and engage in lawful transactions while avoiding prohibited and unethical practices. To achieve this, one must grasp the fundamental principles of buying and selling. By applying these principles to the current landscape of file trading, it becomes easier to comprehend the transactions. For example, Sharia dictates that the sale and purchase of nonexistent, unowned, or unknown properties are not valid. Therefore, selling a file without an existing or identifiable property is impermissible according to Sharia. In order to address this issue, the article will delve into the principles of buying and selling, along with essential types of transactions. These rules will then be applied to evaluate the status of various property file transactions in accordance with Sharia. By doing so, the article aims to distinguish between legal and illegal transactions while offering alternatives to unlawful practices. The article is divided into two main parts. The first part explores the fundamental principles of buying and selling, specifically those related to immovable properties. The second part examines different types of property file transactions and applies the aforementioned principles and rules to analyze contemporary issues within the buying and selling of property files. Through this analysis, the article aims to identify both legal and illegal transactions according to Sharia. Furthermore, it presents alternative approaches to illegal transactions. By comprehensively addressing these topics, the article strives to provide a thorough understanding of the subject matter and guide individuals towards engaging in lawful and ethical transactions within the real estate market.

Keywords: Property, Market, Business, Fiqh

موضوع کا تعارف:

بیع و شراہ بذات خود اسلامی معیشت کا بڑا حلال ذریعہ ہے جسے قرآن کریم نے سود کے مقابلے میں حلال قرار دے کر اس کی اہمیت کو اجاگر کیا ہے، بیع و شراہ کو اشیاء کے اعتبار سے دو قسموں میں تقسیم کیا جاتا ہے، ایک وہ اشیاء جو منقولی ہوتی ہیں اور دوسری وہ اشیاء جو غیر منقولی ہوتی ہیں، غیر منقولی اشیاء سے ہماری مراد، مکان، دکان، زمین اور پلاٹ وغیرہ ہیں، منقولی اور غیر منقولی اشیاء کی خرید و فروخت کے اصول اور احکام میں بعض اعتبار سے فرق پایا جاتا ہے، غیر منقولی اشیاء کی خرید و فروخت کے اصول اور شرائط منقولی اشیاء کے مقابلے میں سخت نہیں ہیں، لیکن انسان سہولت، آسانی اور گنجائش ملنے کے باوجود بھی بعض اوقات دنیا کی محبت اور ظاہری فائدے کے لئے ناجائز امور کا ارتکاب کرنے لگتا ہے جس میں زیادہ تر لوگ شرعی احکام سے واقف نہ ہونے کی وجہ سے ناجائز امور کا ارتکاب کر لیتے ہیں، ان ناجائز امور کا علم انسان کو ان سے روکنے کا بڑا ذریعہ ہے، آج کل ہمارے معاشرے میں غیر منقولہ اشیاء کی خرید و فروخت کا رواج بہت زیادہ ہو گیا ہے جس کے مسائل کو سمجھنا بہت ضروری ہے جن میں پلاٹس کی خرید و فروخت کے معاملات سرفہرست ہیں زیر نظر مضمون میں پلاٹس کی خرید و فروخت کی جدید شکل جسے فائلز کی خرید و فروخت کے نام سے جانا جاتا ہے سے متعلق بحث کی جائے گی۔

موضوع کی اہمیت:

آج کل پراپرٹی کی خرید و فروخت کا کاروبار کافی عروج پر ہے، اس کاروبار کی طرف لوگوں کا بہت زیادہ رجحان ہے اور لاکھوں لوگ اس کاروبار سے وابستہ ہیں کیونکہ اس میں منافع کا حصول خوب ہے جبکہ نقصان کے خطرات کافی کم ہیں۔

روز بروز نئی نئی سوسائٹیز آباد ہو رہی ہیں، جس سے اس کاروبار کی اہمیت بڑھتی جا رہی ہے۔ اسی کے پیش نظر پراپرٹی میں خرید و فروخت کی نئی نئی صورتیں متعارف ہو رہی ہیں جن میں سے ایک صورت پراپرٹی کی فائلز کی خرید و فروخت ہے۔ تقریباً ہر نئی سوسائٹی میں اب فائلز کی خرید و فروخت ایک لازمی عنصر بنتا جا رہا ہے جس سے ہر خریدار کو گزرنا پڑتا ہے، فائلز کی خرید و فروخت میں اس وقت بہت سے ایسے امور کا ارتکاب ہو رہا ہے جن کو شرعی نقطہ نظر سے پرکھنا اس لئے ضروری ہے کہ لوگ لاعلمی میں ایسے معاملات کا ارتکاب کرنے لگے ہیں جو

شرعی اعتبار سے مشکوک یا ممنوع ہیں، ایسے امور کی نشاہدی کرنا، ان سے بچنا، دوسرے مسلمانوں کو بچانا اور ان کے متبادل پیش کرنا اس وقت کا اہم ترین مسئلہ ہے، انہیں امور کی اہمیت کے پیش نظر، زیر نظر مضمون میں فائلز کی خرید و فروخت سے متعلقہ بعض معاملات کا تحقیقی جائزہ لیا جائے گا۔

تحقیق کا مقصد و اہداف:

اس تحقیق سے مقصود یہ ہے کہ فائلز کی خرید و فروخت میں باطل، فاسد اور صحیح معاملات کی نشاندہی کرتے ہوئے ہمارے عرف میں رائج فائلز کی خرید و فروخت کا حکم معلوم ہو، اور پھر ان میں ناجائز صورتوں کا جائز متبادل حل پیش کیا جائے تاکہ لوگوں کے صحیح معاملات کی عملی صورتوں کا راستہ ہموار ہو جائے اور ناجائز صورتوں کی پہچان ہو کر ان سے بچنا ممکن بنایا جائے۔

بحث اول

صحت بیع کی چند اہم شرائط:

بیع یعنی خرید و فروخت کے وہ بنیادی اصول اور شرائط جن پر بیع کی صحت و فساد کا مدار ہے پہلے ان کا تذکرہ کیا جائے گا تاکہ پراپرٹی کی فائلز کی خرید و فروخت کے احکام اور ان کے جواز و عدم جواز کی حقیقت معلوم ہو سکے اور اس کے بعد ان پر حکم لگانے میں آسانی ہو، بیع کی بنیادی شرائط درج ذیل ہیں:

1: بیع عقد کے وقت موجود ہو:

فقہاء اربعہ کے ہاں بیع کی بنیادی شرائط میں سے ایک شرط یہ ہے کہ بیع عقد بیع کے وقت موجود ہو چنانچہ ایسی چیز کی بیع جو بوقت بیع وجود ہی میں نہ آئی ہو درست نہیں⁽¹⁾ فقہ کی اصطلاح

1 مجلة الأحكام العدلیة، لجنة مكونة من عدة علماء وفقهاء في الخلافة العثمانية، الفصل الأول: في حق شروط المبيع وأوصافه (كراتشي، نور محمد، كارخانه تجارت كتب، آرام باغ، س ن-)، ص: 41
Majallat al-Ahkam al-Adliyyah, li-jinah mukawwina min 'udat 'ilmiyyin wa-fuqaha' fi al-Khilafah al-'Uthmaniyyah, al-fasl al-awwal: fi haqqi shurut al-mabi' wa-uswafah (Karachi, Nur Muhammad, Karkhanat Tijarat Kutub, Aram Bagh, S.N.), p. 41.

میں اس کو بیع المعدوم (معدوم چیز کی بیع) کہا جاتا ہے، جیسے پھل نکلنے سے پہلے پھل کی بیع کرنا، کسی نر جانور کے مادہ منویہ سے پیدا ہونے والے بچے کی بیع (جبکہ ابھی بچے کا وجود ہی نہ ہو) ملائج کی بیع (ملائج سے مراد جانور کے بچے سے پیدا ہونے والے بچہ) **حبل الحبلۃ** (حمل کے حمل کی بیع) یعنی جانور کے پیٹ میں جو بچہ ہے اس کے حمل کی بیع، کسی زمین کی پیداوار اور باغ کے پھل کی بیع جو بیع کے وقت موجود نہ ہو اور بعد میں اُگنے والا ہو، ان تمام مثالوں میں بیع (جس پر بیع کا معاملہ ہو رہا ہے) معدوم ہے، بیع کے وقت اس کا کوئی وجود ہی نہیں اس لئے اس کی بیع سے منع کیا گیا ہے، چنانچہ حضرت ابن عباس رضی اللہ عنہما سے روایت ہے کہ:

"نَبَى عَنْ بَيْعِ حَبْلِ الْحَبْلَةِ" (1)

”نبی کریم صلی اللہ علیہ وسلم نے **حبل الحبلۃ** (جانور کے حمل کے پیٹ کا حمل یعنی حمل کے حمل) کی بیع سے منع فرمایا۔“

نیز معدوم چیز کی بیع میں غرر (غیر یقینی صورت حال، Uncertainty) اور جہالت پائی جاتی ہے اور ان چیزوں سے بھی حدیث میں منع وارد ہے جیسا کہ حدیث میں آتا ہے: (2) یہ حکم عام بیع کا ہے البتہ بعض بیوعات ایسی بھی ہیں جن میں معدوم چیز کی بیع درست ہے جیسے سلم اور استصناع (آرڈر پر چیز تیار کروانا) مخصوص شرائط کے ساتھ درست ہے گویا کہ بیع کے موجود ہونے کی شرط سے استصناع اور سلم وغیرہ مستثنیٰ ہیں۔ (3)

1 أبو داود، سليمان بن أشعث، باب في بيع الغرر، سنن أبي داود (بيروت، المكتبة العصرية، صيدا - س ن -) رقم الحديث: 3376

Abu Dawood, Sulaiman ibn Ash'ath, Bab fi Bay'i al-Ghurar, Sunan Abi Dawood, riwayat al-hadith: 3376, (Beirut, Al-Maktabah al-Asriyyah, Sidon - S.N.)

2 الموسوعة الفقهية الكويتية، شروط المبيع، 9:14، طبراني، أبو القاسم، سليمان بن أحمد، المعجم الكبير للطبراني، (القاهرة، دار النشر: مكتبة ابن تيمية - س، ن)، رقم الحديث: 11581
Al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah, Shurut al-Mabi', 9:14. Tabarani, Abu al-Qasim, Sulaiman ibn Ahmad, al-Mu'jam al-Kabir li'l-Tabarani, (Cairo, Dar al-Nashr: Maktabah Ibn Taymiyyah - S.N.), Hadith Number: 11581.

3 خرید و فروخت کی مروجہ صورتیں اور ان کی شرعی حیثیت، ص 72
Khareed o Farokht ki marojh suratain aur un ki shar'i haisiyat, p. 72.

2: بیع مال متقوم ہو۔

مال متقوم سے مراد ایسا مال ہے جو قیمت والا ہو اور کوئی بھی چیز جو لوگوں کے ہاں قیمت رکھتی ہو اور اس سے نفع اٹھانا شرعاً مباح ہو (یعنی بلا ضرورت شرعی بھی اس سے نفع اٹھانا درست ہو) وہ مال متقوم ہے، چنانچہ ایسی چیز جو مباح الانتفاع تو ہو لیکن اس کی عرف میں مالیت نہ ہو جیسے گندم کا ایک دانہ، یا لوگوں کے ہاں اس کی مالیت تو ہو لیکن اس سے نفع اٹھانا مباح نہ ہو جیسے شراب تو ایسی اشیاء مال متقوم نہیں کہلائے گی اور ایسی اشیاء کی خرید و فروخت (عقد بیع) درست نہیں ہوگی۔ (1)

3: معقود علیہ فی نفسہ مملوک ہو:

یعنی ایسی چیز جس پر ملکیت قائم ہو سکتی ہو یعنی وہ چیز جو بذات خود مملوک ہو چنانچہ ایسی چیز جس پر کسی کی ملکیت ہی نہ آسکتی ہو جیسے آزاد انسان کی بیع یا ایسی اشیاء جس پر ملکیت تو آسکتی ہو لیکن فی الحال وہ کسی کی ملک میں بھی نہ ہو جیسے مباح اشیاء جو کسی کی حرز (قبضے) میں نہ ہوں اس کی بیع بھی درست نہیں جیسے غیر مملوکہ گھاس، سمندر اور دریاؤں کا پانی، موات زمین کیونکہ ایسی چیزیں مملوکہ نہیں ہوتیں اس لئے اس کی بیع بھی درست نہیں۔ (2)

4: بیع مقدور ا لتسلم ہو۔

یعنی بائع بیع کی سپردگی اور حوالگی پر قادر ہو یعنی بیع کا مالک ہونے کے ساتھ اس بات پر بھی قادر ہو کہ وہ بیع مشتری کے سپرد کر سکے، چنانچہ ایسی مملوکہ چیز جو گم ہو گئی ہو مثلاً کسی کا مملوکہ جانور گم ہو گیا تو اس صورت میں بائع اس جانور کا مالک تو ہے لیکن چونکہ وہ اس جانور کو مشتری کے

1 ابن عابدین، الشامی، محمد امین بن عمر، الدر المختار وحاشیة ابن عابدین، باب البیع الفاسد (بیروت، الناشر: دار الفکر- الثانية: 1412ھ- 1992م) 5: 55

Ibn 'Abidin, al-Shami, Muhammad Amin ibn 'Umar, al-Durr al-Mukhtar wa Hashiyat Ibn 'Abidin, Bab al-Bay'i al-Fasid, (Beirut, Publisher: Dar al-Fikr - Second Edition: 1412 AH - 1992 AD), 5:55.

2 الموسوعة الفقهية الكويتية، شروط المبيع، 9: 15
Al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah, Shurut al-Mabi', 9:15.

حوالے کرنے پر قادر نہیں اس لئے اس کی بیع درست نہیں ہوگی، اسی طرح کسی کی مملو کہ زمین، مکان، پلاٹ وغیرہ جو کسی نے غصب کر رکھا ہے اس کی بیع بھی غیر مقدرور التسلیم کی بیع کہلائے گی کیونکہ بائع ان کو سپرد کرنے پر قادر نہیں ہوتا اس لئے ایسی اشیاء کی بیع جائز نہیں ہوگی نیز اس میں غرر (یعنی غیر یقینی صورتحال) بھی پائی جاتی ہے اس لئے ایسی چیز کی بیع بھی درست نہیں۔ (1)

5: بیع عاقدین کے ہاں معلوم ہو۔

اس شرط پر بھی چاروں ائمہ کا اتفاق ہے کہ بیع کا معلوم ہونا بیع کے لئے ضروری ہے چنانچہ ایسی چیز کی بیع درست نہیں جو فریقین یا ان میں سے کسی ایک کے ہاں نامعلوم ہو، اور بیع کے معلوم ہونے میں بیع، اس کی مقدار اور دیگر وہ تمام مواصفات شامل ہیں جو بیع کو غیر بیع سے ممتاز کر دیں۔ بیع کا علم ہر اس طریقے سے حاصل ہو سکتا ہے جس سے بیع غیر بیع سے ممتاز ہو جائے اور جھگڑے و تنازعہ کا امکان ختم ہو جائے چنانچہ ایسی مجہول چیز کی بیع جو عاقدین کو جھگڑے کی طرف لے جائے درست نہیں۔ (2) احتاف کے ہاں یہ صحت بیع کی شرط ہے، مطلب یہ ہے کہ بیع کے معلوم نہ ہونے کی صورت میں بیع منعقد تو ہو جاتی ہے لیکن صحیح نہیں ہوتی بلکہ فاسد ہوتی ہے۔ (3)

6: بیع بائع کی مملو کہ ہو یا بائع کو اس پر ولایت بیع حاصل ہو۔

بیع بیچنے والے کی مملو کہ ہو یعنی اگر کوئی چیز فروخت کر رہا ہو تو وہ چیز اس کی اپنی ملکیت ہونی چاہیے کسی دوسرے کی چیز کو اس کی اجازت کے بغیر بیچنا جائز نہیں، اسی طرح اگر وہ چیز بائع کی مملو کہ نہ ہو تو اسے اس چیز کی بیع پر ولایت حاصل ہو مثلاً مالک کی طرف سے بطور وکیل اس چیز کو

1 شرح المجلة لمحمد خالد الاتامی، المادة: 198، 5: 87

Sharh al-Majalah li-Muhammad Khalid al-Ittasi, al-Madah: 198, 5:87.

2 الموسوعة الفقهية الكويتية، أن يكون معلوما لكل من العاقدین، 9: 15

Al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah, Ann Yakuna Ma'luman li-Kulli min al-'Aqdayn, 9:15.

3 خرید و فروخت کی مروجہ صورتیں اور ان کی شرعی حیثیت: ص 91۔

Khareed o Farokht ki marojuh suratain aur un ki shar'i haisiyat, p. 91.

بیچے۔ چنانچہ ایسی چیز جو بائع کی مملو کہ نہ ہو اور نہ اسے اس چیز کی بیع کی ولایت (وکالت وغیرہ کے ذریعے) حاصل ہو درست نہیں ہوگی، حدیث میں ہے کہ آپ ﷺ نے حضرت حکیم بن حزام رضی اللہ عنہ سے ارشاد فرمایا:

" لا تبع ما ليس عندك." (1)

"تم ایسی چیز مت بیجو جو تمہارے پاس (یعنی تمہاری ملکیت میں) نہ ہو۔"

حاصل یہ ہے کہ بیع صحیح ہونے کے لئے ضروری ہے کہ اگر انسان کوئی چیز بیچے تو وہ خود اس کی ملک ہونی چاہیے اور اگر کسی دوسرے کی چیز بیچے تو اس کی طرف سے اجازت ہو مثلاً اس کو بیچنے کا وکیل بھی بنایا ہو (2)، چنانچہ فضولی کی بیع میں یہ شرط نہیں ہوتی اس لئے اس کی بیع شافعیہ اور حنابلہ کے راجح قول کے مطابق درست نہیں ہوگی البتہ حنفیہ اور مالکیہ کی رائے کے مطابق چونکہ بیع پر ملکیت یا تصرف کی ولایت لزوم بیع کی شرائط میں سے ہے اسی لئے ان کے ہاں بیع تو ہو جائے گی لیکن فریقین پر لازم نہیں ہوگی بلکہ مالک بیع کی اجازت پر موقوف رہے چنانچہ اگر مالک اجازت دیدیے تو بیع لازم ہو جائے گی ورنہ نہیں۔ (3)

اس کے علاوہ بیع میں اور بہت سی شرائط ہیں جن میں بیع میں غرر کا نہ ہونا، معاملے میں قمار، ربا اور منفضی الی النزاع نہ ہونا وغیرہ جیسے امور شامل ہیں جس کو الگ سے بیان کرنے کی ضرورت نہیں حسب ضرورت ان کی طرف اگلے مباحث میں اشارہ کرنا کافی ہوگا۔

1 أبو داود، سليمان بن أشعث، باب في الرجل يبيع ما ليس عنده، سنن أبي داود، (بيروت، الناشر: المكتبة العصرية، صيدا - س.ن.)، رقم الحديث: 3503

Abu Dawood, Sulaiman ibn Ash'ath, Bab fi al-Rajul Yabii'u Ma Laysa 'Indahu, Sunan Abi Dawood, (Beirut, Publisher: Al-Maktabah al-Asriyyah, Sidon - S.N.), Hadith Number: 3503.

2 الموسوعة الفقهية الكويتية، شروط المبيع، 9:15
Al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah, Shurut al-Mabi', 9:15.

3 خرید و فروخت کی مروجہ صورتیں اور ان کی شرعی حیثیت: ص 87 تا 90۔
Khareed o Farokht ki marojh suratain aur un ki shar'i haisiyat, p. 87 to 90.

بحث دوم: فائلز کی خرید و فروخت کے احکام

فائلز کی خرید و فروخت کے بارے میں یہ بحث تطبیقی بحث ہے، چونکہ یہ معاشرے میں رائج معاملات، تجربات اور لوگوں سے حاصل کی گئی معلومات پر مبنی بحث ہے اس لئے یہاں کسی کتاب اور بطور مصدر کے حوالہ نقل کیا جائے گا کیونکہ اس موضوع پر پہلے ہمارے علم میں کوئی کام نہیں ہے، راقم نے اس موضوع پر ایم فل کا مقالہ لکھا تھا جس کی طرف مراجعت کی جاسکتی ہے۔⁽¹⁾

فائلز کی خرید و فروخت کے محرکات:

موجودہ دور میں پراپرٹی کی فائلز کی خرید و فروخت کی ضرورت اور اسباب میں سے ایک بڑا اہم سبب یہ بھی ہے کہ عموماً سوسائٹی بنانے والے سوسائٹی کی ڈیولپمنٹ (Development) سے پہلے پراپرٹی کی فائلز جاری کرتے ہیں جسے پراپرٹی خریدنے میں رغبت رکھنے والے گاہک خریدتے ہیں، یہ فائل ایک کاغذ اور دستاویز ہوتی ہے جس کی بنیاد پر فائل خریدنے والا اس سوسائٹی میں فائل میں مذکورہ مقدار کے رقبہ کا سوسائٹی والوں کے ضابطہ کے مطابق ایک عرصے کے بعد مستحق بنتا ہے۔

فائل جاری کرنے کی ایک دوسری بڑی اور اہم وجہ یہ ہوتی ہے کہ سوسائٹی بنانے والوں کے پاس سوسائٹی بنانے کے لئے ایسی زمین نہیں ہوتی جو خود ان کی ملکیت میں ہو، چنانچہ سوسائٹی بنانے کے لئے بنیادی ضرورت سوسائٹی کے لئے جگہ اور زمین کی خرید ہوتی ہے، چنانچہ زمین خریدنے کے لئے ایک خطیر رقم سوسائٹی والوں کو درکار ہوتی ہے، اور رقم نہ ہونے کی وجہ سے سوسائٹی والے مارکیٹ میں فائلز لاتے اور اس کی تشہیر کرتے ہیں، جس کے بعد لوگ سوسائٹی سے فائلز خریدتے ہیں اور

1 ضیاء الدین، پراپرٹی کی خرید و فروخت کی جدید شکلیں اور ان کے احکام، ائمہ اربعہ کے مواقف کا مطالعہ، باب پنجم، ص: 174، مقالہ ایم فل سیشن (2015-2017) شعبہ علوم اسلامیہ پنجاب یونیورسٹی لاہور۔

Ziauddin, Property ki khareed o farokht ki jadeed shaklain aur un ke ahkam, A'immah Arba'ah ke mawaqif ka mutala'a, Bab Panjum, safah 174, Maqalah M.Phil session (2015-2017), Shuba-e-Ulum-e-Islamiyah, Punjab University, Lahore.

سوسائٹی والے لوگوں سے ایک بڑی رقم فائلز کی قیمت کی شکل میں حاصل کر کے اپنی ضرورت زمین خرید کر پوری کرتی ہے، عام طور پر جس سوسائٹی کی ساکھ ہو وہ فائلز جاری کر کے لوگوں سے خوب پیسے لیتی ہے جبکہ عملی طور پر لوگوں کو پلاٹ کی شکل میں دی جانے والی زمین پہلے سے متعین ہوتی ہے لیکن یہ زمین سوسائٹی کے مالکان کی ملکیت میں نہیں ہوتی تاہم یہ زمین غیر متعین بھی ہو سکتی ہے اور ایسا عموماً بڑی سوسائٹی والے کرتے ہیں جن کی ساکھ مضبوط ہو اور عوام کو ان پر اعتماد ہو۔ (1)

فائلز کی خرید و فروخت کی حقیقت:

یہ بات تو طے ہے کہ فائلز کی خرید و فروخت بذات خود کوئی مقصود کی چیز نہیں اور نہ ہی فائل کوئی ایسی چیز ہے جسے مال کہا جاسکے بلکہ فائل کی خرید و فروخت سے اصل مقصود پراپرٹی کی خرید و فروخت ہوتی ہے فائل اس پراپرٹی کی محض علامت اور نشانی ہوتی ہے، اس کی مثال بالکل ایسے سمجھیں جیسے بعض ہوٹلوں اور کینٹینز وغیرہ میں کھانے پینے کی اشیاء خریدنے کے لئے ٹوکن خریدے جاتے ہیں اور پھر وہ ٹوکنز دے کر کھانا لیا جاتا ہے ظاہر ہے کہ گاہک کا مقصد ٹوکن لینا نہیں ہوتا بلکہ مقصود کھانا ہوتا ہے لیکن چونکہ اس مخصوص جگہ (ہوٹل یا کینٹین) پر ٹوکن کے بغیر کھانے پینے کی اشیاء نہیں ملتی اس لئے گاہک کو مجبوراً ٹوکن لینا پڑتا ہے بالکل اسی طرح پراپرٹی کی فائلوں کا معاملہ ہے کہ گاہک کا اصل مقصد پراپرٹی کی خریداری ہوتی ہے لیکن چونکہ اس مخصوص سوسائٹی میں پراپرٹی کی خریداری کے لئے جو طریقہ کار رائج ہوتا ہے اس میں فائل خریدنا پڑتی ہے اس لئے گاہک وہ فائل خریدتا ہے، اور یہ فائل صرف اسی سوسائٹی یا پراپرٹی کی خریداری اور تحصیل میں کام دیتی ہے جس جگہ کی گاہک نے فائل خریدی ہوتی ہے۔

یہ فائل بذات خود کوئی ایسی چیز نہیں جس پر فقہی اعتبار سے مال کی تعریف صادق آئے اور جس کی

خرید و فروخت کو بذاتہ درست قرار دیا جاسکتا ہو۔ (1)

فائلز کی خرید و فروخت کا عملی طریقہ:

فائل کے ذریعے سے پراپرٹی کی خرید و فروخت ایک جدید طریقہ ہے جس کی صورت یہ ہوتی ہے کہ سب سے پہلے سوسائٹی فائلز جاری کرتی ہے جسے وہ اپنے مجاز پراپرٹی ڈیلروں کو دیتی ہے جس کی ایک قیمت متعین ہوتی ہے پھر ڈیلرز حضرات وہی فائلز ایک مخصوص نفع کے ساتھ آگے گاہک کو بیچتے ہیں عموماً سوسائٹی براہ راست گاہکوں کو یہ فائلز فروخت نہیں کرتی بلکہ اپنے ڈیلرز کو دیتی ہے تاہم بعض جگہ سوسائٹیز کی طرف سے عام گاہکوں کو براہ راست فائلز بیچنے کی صورت بھی رائج ہے، یہ فائل گاہک کی رغبت کے مطابق پراپرٹی کی مقدار (تین مرلے، چار مرلے، پانچ مرلے، دس مرلے اور کنال وغیرہ) کے اعتبار سے مختلف ہوتی ہے اور پراپرٹی کی مقدار زیادہ ہونے کے حساب سے فائل کی قیمت بھی بڑھتی ہے، سوسائٹی مختلف فائلوں کی اپنی صوابدید کے مطابق مختلف قیمتیں مقرر کر کے اس کی تشہیر کرتی ہے اور پھر لوگ سوسائٹی یا ان کے ڈیلر سے یہ فائلز خریدتے ہیں، رفتہ رفتہ جب سوسائٹی والوں کے مطلوبہ مقدار تک فائلز بک جاتی ہیں تو سوسائٹی والے زمین پر پلاننگ اور سوسائٹی کے دیگر لوازمات، رستے اور سڑکیں، پارک، سکول، ہسپتال وغیرہ جو جو سہولیات انہوں نے اپنی اسکیم میں رکھی ہوتی ہیں بناتی ہے اور مختلف پلاٹس کی کنگ کر کے زمین پر نشان دہی کر دیتی ہے اور پھر اس کے بعد فائلز کے خریداروں کے مابین قرعہ اندازی ہوتی ہے اور پلاٹ نکل آنے پر گاہک سے پلاٹ کی قیمت کے مطابق مزید رقم لے کر پلاٹ اس کے حوالے کر دیا جاتا ہے، اور اگر پلاٹس کی خرید و فروخت قسطوں کی شکل میں ہو تو گاہک کی طرف سے مکمل اقساط یا اقساط کے ایک مخصوص حصے کی ادائیگی کے بعد سوسائٹی کے ضابطے کے مطابق وہ پلاٹ گاہک کو

1 ضیاء الدین، پراپرٹی کی خرید و فروخت کی جدید شکلیں اور ان کے احکام، ائمہ اربعہ کے مواقف کا مطالعہ، باب پنجم، ص: 180، مقالہ ایم فل سیشن (2015-2017) شعبہ علوم اسلامیہ پنجاب یونیورسٹی لاہور۔

Ziauddin, Property ki khareed o farokht ki jadeed shaklain aur un ke ahkam, A'immah Arba'ah ke mawaqif ka mutala'a, Bab Panjum, safah 180, Maqalah M.Phil session (2015-2017), Shuba-e-Ulum-e-Islamiyah, Punjab University, Lahore.

دیدیا جاتا ہے اور گاہک پلاٹ پر قبضہ کر کے اسے اپنی تحویل میں لے لیتا ہے۔
 پراپرٹی کے مجاز ڈیلر عام طور پر ان فائلز کو سوسائٹی سے خرید کر آگے بیچتے ہیں تاہم یہ بھی ممکن ہے
 کہ یہ ڈیلر کسی صورت میں سوسائٹی کے ایجنٹ اور وکیل قرار پائیں جس میں یہ سوسائٹی کو فائل کی
 رقم کا کچھ حصہ بطور سیکورٹی کے ادا کرتے ہوں تاہم اس سے فائلز کی خرید و فروخت کے معاملے
 میں زیادہ فرق نہیں پڑتا بلکہ ڈیلر کو سوسائٹی کا ایجنٹ اور وکیل بنانے کی صورت میں خریدار کا بائع
 یعنی اس کو پلاٹ بیچنے والا ڈیلر نہیں ہو گا بلکہ سوسائٹی ہوگی اور یوں کہا جائے گا کہ یہ فائلز گاہک نے
 سوسائٹی سے خریدی ہے۔ عملی طور پر یہاں سوسائٹی سے گاہک تک ڈیلر کو بائع ماننے کی صورت میں
 خرید و فروخت کے دو معاملے ہوں (ایک ڈیلر کا سوسائٹی سے خرید و فروخت کا معاملہ، دوسرا ڈیلر کا
 گاہک کے ساتھ خرید و فروخت کا معاملہ) جبکہ ڈیلر کو سوسائٹی کا وکیل ماننے میں خرید و فروخت کا
 صرف ایک معاملہ ہوگا۔⁽¹⁾

فائلز کی خرید و فروخت کی مختلف صورتیں:

فائلز کی خرید و فروخت کو اجمالی طور پر دو بنیادی قسموں میں تقسیم کر سکتے ہیں۔

- 1- فائل بیچنے والے کی ملک میں کوئی پراپرٹی (یعنی زمین وغیرہ) نہ ہو۔
 اس کی پھر کئی صورتیں ہو سکتی ہے مثلاً کسی پراپرٹی کی نشاندہی کے بغیر فائلز کی خرید و فروخت، یا کسی
 مخصوص جگہ کی نشاندہی کے ساتھ فائلز کی خرید و فروخت۔
 - 2- فائل بیچنے والے کی ملک میں پراپرٹی (یعنی زمین وغیرہ) ہو۔
 اس دوسری صورت (یعنی فائل بیچنے والے کی ملک میں زمین ہو) کی پھر دو بنیادی قسمیں ہیں:
- 1، جس پراپرٹی کی فائل بیچی جا رہی ہے، وہ متعین نہیں۔
 - 2، جس پراپرٹی کی فائل بیچی جا رہی ہے، وہ متعین ہے۔

مروجہ صورتوں کی تفصیل:

پہلی صورت:

ایسی فائلز کی خرید و فروخت جس کے پیچھے کوئی پراپرٹی موجود نہ ہو، یعنی فائل بیچنے والا جس پراپرٹی کی فائل بیچ رہا ہے وہ پراپرٹی اس کی ملکیت میں ہی نہ ہو بلکہ بیچنے والا وہ پراپرٹی بعد میں خرید کر فائل خریدنے والے کو دیتا ہے، اس قسم کی پراپرٹی کی فائل کی خرید و فروخت غیر موجود چیز کی یا ملک غیر کی بیع یعنی خرید و فروخت ہے جو شرعاً ناجائز ہے کیونکہ اس میں بیع کی بنیادی شرط بیع کا مملوک ہونا اور اس کا موجود ہونا نہیں پایا جا رہا۔¹

شرعی حکم:

اس صورت میں بائع ایسی چیز بیچ رہا ہے جس کا کوئی وجود ہی نہیں یا وجود تو ہے لیکن وہ بیچنے والے کی مملوک نہیں۔ پہلی صورت یعنی جس میں زمین کا کوئی وجود ہی نہیں اس کو فقہی اصطلاح میں بیع المعدوم یا بیع ما لیس عندک (ایسے چیز کو بیچنا جو بیچنے والے کے پاس نہ ہو) کہیں گے اور اگر زمین تو متعین اور معلوم ہے لیکن بیچنے والے کی ملکیت میں نہیں تو اس کو بیع ملک الغیر (دوسرے کی چیز کو بیچنا) کہا جاتا ہے (2)، اور فقہاء کرام نے ایسی بیع کو ناجائز قرار دیا ہے، کیونکہ معدوم چیز کی بیع یا غیر مملوک چیز کی بیع دونوں بیوع باطل ہیں۔ ان میں بیع کی بنیادی شرط "بیع کا موجود اور مملوک ہونا" اس کی خلاف ورزی ہے اس لئے اس قسم کی بیع شرعاً بیع باطل ہے۔ (3)

اس صورت کا متبادل حل یہ ہے فائل بیچنے والا گاہک سے خرید و فروخت کا معاملہ کرنے کی بجائے گاہک سے پلاٹ خریدنے کا ایک طرفہ وعدہ کر لے اور مستقبل میں پلاٹ کی زمین خریدنے اور متعین کرنے کے بعد گاہک کو حوالہ کر دے، اس میں فائل بیچنے والا گاہک سے بطور ضمانت کے کچھ رقم بھی

1 الموسوعة الفقهية الكويتية، شروط المبيع، 9: 15

Al-Mawsu'ah al-Fiqhiyah al-Kuwaitiyah, Shurut al-Mabi', 9:15.

2 الفقه الإسلامي وأدلته للزحيلي، أن يكون المبيع مملوكاً للبائع، 5: 3354

Al-Fiqh al-Islami wa Adillatuhu by Al-Zuhayli, Ann Yakuna al-Mabi'u Mamlukan lil-Ba'i, 5:3354.

3 بحوالہ بالا۔ Ibid.

لے سکتا ہے۔

دوسری صورت:

فائلز کی خرید و فروخت کی دوسری صورت یہ ہے کہ جس پراپرٹی کی فائل مشتری کو بیچی جا رہی ہے وہ پراپرٹی بائع کی ملکیت میں موجود ہے لیکن وہ پلاٹ متعین طور پر معلوم نہیں کہ مشتری نے بائع سے جو فائل خریدی ہے اس کی پراپرٹی فلاں جگہ پر ہے اس کا حدود اربعہ فلاں فلاں ہے یعنی وہ پلاٹ جس سوسائٹی اور ایریا میں واقع ہے وہ جگہ تو معلوم ہے لیکن اس جگہ میں سے فلاں پلاٹ اور پراپرٹی کا محل وقوع معلوم نہیں، مثلاً ایک سوسائٹی ایک ہزار ایکڑ پر مشتمل ہے، جس میں سے سوسائٹی کے مالک نے ایک گاہک کو پانچ مرلے کا پلاٹ بیچ دیا ہے لیکن ابھی تک زمین پر اس سوسائٹی کا نقشہ نہیں بنا اور نہ ہی کاغذات وغیرہ میں اس کا کوئی نقشہ بنا ہے بس اتنا معلوم ہے کہ مشتری کو ایک ہزار ایکڑ میں سے پانچ مرلے بیچ دیے گئے ہیں جو ابھی تک مجہول ہیں یہ معلوم نہیں کہ وہ کس طرف واقع ہیں۔

حاصل یہ ہے فائل کو بیچنے والا ایسی فائل بیچ رہا ہے جس کے پیچھے پراپرٹی موجود ہے اور وہ بائع کی ملکیت میں ہے لیکن اس فائل کا پلاٹ متعین طور پر معلوم نہیں یہ ایک مجہول چیز کی بیچ ہے جس میں غرر فاحش ہے اور عموماً پلاٹس کے خریداروں کو آخر میں شدید مشکلات کا سامنا ہوتا ہے اور ادائیگی کرنے کے بعد بھی ان کو پلاٹ نہیں ملتا بلکہ معلوم بھی نہیں ہوتا جو بعد میں شدید نزاع کا باعث بنتا ہے اور اکثر و بیشتر ایسا بھی ہوتا ہے کہ مشتری کو اس جگہ میں پلاٹ ہی نہیں ملتا جو اس کو بتائی گئی ہوتی ہے بلکہ بعد میں کسی اور جگہ پر پلاٹ دیدیا جاتا ہے۔

شرعی حکم:

اس صورت میں فائلز کی پراپرٹی بیچنے والے کی ملکیت میں تو ہوتی ہے لیکن وہ زمین یعنی وہ پلاٹ غیر معین ہوتا ہے، عقار یعنی غیر منقولی چیز (پراپرٹی یعنی زمین، دکان اور مکان وغیرہ) کی بیچ کے لئے فقہاء کرام نے یہ شرط قرار دیا ہے کہ اس بیچ کے حدود اربعہ کو اس طرح صاف طور پر بتا دیا جائے کہ بیچ (یعنی عقار) کی تعیین ہو جائے، چنانچہ کسی مجہول اور غیر معین عقار (پراپرٹی) کی بیچ

شرعاً درست نہیں۔ (1)

فائلز کی خرید و فروخت کی اس صورت میں گاہک کو بیچی جانے والی پراپرٹی غیر معین اور مجہول ہوتی ہے جس کی تعیین قرعہ اندازی کے بعد ہوتی ہے، اس لئے ایسی فائل کی بیچ جس کی پراپرٹی متعین طور پر معلوم نہ ہو درست نہیں کیونکہ یہ ایسی مجہول چیز کی بیچ ہے جو غرر پر مشتمل ہے اور مفضی الی المنازعة ہوتی ہے، اور اس قسم کی چیز کی بیچ، بیچ فاسد ہے جس میں بہت ساری قباحتیں اور خرابی عملی طور پر دیکھنے میں آتی ہیں۔

اس دوسری صورت کا آسان حل یہ ہے کہ سوسائٹی والے اس کا نقشہ بنا کر پلاٹوں کے حدود اربعہ کو اس طرح واضح کر دیں کہ نقشہ کے ذریعے زمین پر متعلقہ پلاٹ کی تعیین آسانی سے ہو سکے اور گاہک کو اس کا پلاٹ نمبر وغیرہ بتادیں تو اس طرح نقشہ بنا دینے سے چونکہ متعلقہ پلاٹ کا تعیین ہو جائے گا اور پلاٹ کی عدم تعیین اور جہالت ختم ہو کر معاملہ درست ہو جائے گا۔

اس صورت کا دوسرا حل یہ ہے کہ سوسائٹی والے پورے رقبہ کے حصص (شیرز) بنا کر لوگوں کو بیچ دیں اس صورت میں وعدہ بیچ یا نقشہ بنانے کی ضرورت نہیں رہے گی، فی حصہ کے لئے سوسائٹی والے کوئی بھی مقدار مثلاً ایک مرلہ، دو مرلے یا اس سے کم و بیش جتنا چاہیں مقرر کر سکتے ہیں، اس صورت میں بیچ و شراء کا معاملہ باتفاق درست ہو جائے گا کیونکہ یہ صورت حصص (Shares) کی خرید و فروخت کی ہوگی متعین پلاٹ اور رقبہ کی خرید و فروخت نہیں ہوگی فقہی اصطلاح میں اس کو بیچ مشاع کہا جاتا ہے جس کے جواز پر فقہاء کرام متفق ہیں جیسا کہ عبارت مذکورہ اس پر دال ہے:

"لا خلاف بین الفقهاء فی جواز بیع جزء مشاع فی دار کالثلث ونحوہ۔۔۔۔"

1 الموسوعة الفقهية الكويتية، أن يكون معلوما لكل من العاقدين، 9: 15

Al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah, Ann Yakuna Ma'luman li-Kulli min al-'Aqdayn, 9:15

خرید و فروخت کی مروجہ صورتیں اور ان کی شرعی حیثیت: ص 91۔

Khareed o Farokht ki marojh suratain aur un ki shar'i haisiyat, p.91.

وبیع عشرة أسهم من مائة سهم." (1)

”کسی گھر کے جزء مشاع کی بیع میں فقہاء کے مابین کوئی اختلاف نہیں جیسے گھر کے ایک ثلث وغیرہ کی بیع۔۔۔۔ اور سو حصوں میں سے دس حصوں کی بیع۔“

دوسری صورت کا ایک بے غبار حل یہی ہے کہ سوسائٹی مالکان سوسائٹی کے مختلف حصص اور یونٹس بنا کر اس کو فروخت کریں، یونٹس بنانے کے لئے وہ زمین کی کوئی بھی مقدار مقرر کر سکتے ہیں تاہم یہ بات یاد رہے کہ حقیقی معنی میں اس پر عمل کرنا ہی اس معاملے کو جائز قرار دے گا زبانی کلامی گاہک کو مطمئن کرنے کے لئے ایسا کرنا ہرگز جائز نہیں ہوگا۔

دوسری صورت کے جواز سے متعلق ایک اور رائے:

اس دوسری صورت کی خرید و فروخت کے بارے میں بعض اہل علم کی رائے یہ ہے یہ صورت جائز ہوگی یعنی پلاٹ بائع کی ملک میں ہے لیکن معلوم نہیں، اور ان کی دلیل امام ابو یوسف رحمۃ اللہ علیہ اور امام محمد رحمۃ اللہ علیہ کی رائے ہے جس میں زمین کے ایک ٹکڑے یا ایک گھر میں سے کچھ حصہ غیر متعین کی بیع کو جائز قرار دیا ہے اور اس کو حصہ مشاع کی بیع پر محمول کیا ہے، یہ ایک مشہور مسئلہ ہے جس میں امام ابو حنیفہ اور صاحبین کا اختلاف ہے وہ مسئلہ یہ ہے:

"فسد بیع عشرة أذرع من دار أو حمام عند الإمام وقالوا يجوز إذا كانت الدار مائة ولا فرق عنده بين أن يقول من مائة أو لا في الأصح كذا في النهر الفائق. واختلف المشايخ على قولهما فيما إذا لم يسم جملتها والصحيح الجواز كذا في البحر الرائق." (2)

”اور گھر اور حمام (وغیرہ) میں سے دس ذراع کی بیع امام ابو حنیفہ رحمۃ اللہ علیہ کے ہاں فاسد ہے، اور صاحبین (امام ابو یوسف اور امام محمد) نے فرمایا کہ جائز ہے جب گھر سو ذراع کا ہے، اور امام ابو حنیفہ

1 الموسوعة الفقهية الكويتية، بيع المشاع، 26: 290
Al-Mawsu'ah al-Fiqhiyyah al-Kuwaitiyyah, Bay'i al-Musha', 26:290.
2 الفتاوى الهندية، الفصل الثامن في جهالة المبيع أو الثمن، (بيروت: دار الفكر) 3: 127
Al-Fatawa al-Hindiyyah, al-Fasl al-Thamin fi Jahlah al-Mabi'i aw al-Thaman, (Beirut: Dar al-Fikr), 3:127.

عبداللہ کے ہاں (اس بیچ کے ناجائز ہونے میں) کوئی فرق نہیں کہ بائع (بیچتے وقت) کہے سو ذراع میں سے یا نہ کہے، صحیح ترین روایت کے مطابق جیسا کہ النہر الفائق میں لکھا ہے، اور صاحبین کے قول (کی تشریح) میں مشائخ نے اختلاف کیا ہے جب تمام ذراع کی مقدار نہ بیان کی گئی ہو، اور صحیح قول یہ ہے جائز ہے جیسا کہ البحر الرائق میں ہے۔“

اس مسئلے کی وضاحت یہ ہے کہ گھر کی خرید و فروخت کا معاملہ اس طرح ہو کہ بائع مشتری کو ایک گھر کے دس ذراع (یادس مرلے یادس فٹ وغیرہ) کے بقدر جگہ بیچ دے جس میں یہ تعین نہ ہو کہ وہ دس ذراع (یادس مرلے یادس فٹ وغیرہ) کس طرف واقع ہیں یعنی ان کا محل وقوع معلوم نہ ہو، کہ گھر کے اگلے حصے میں، پچھلے میں ہیں یا دائیں اور بائیں وغیرہ، غرض مشرق، مغرب، شمال و جنوب وغیرہ کے ساتھ ان دس ذراع کا تعین نہ ہو تو ایسی صورت میں یہ معاملہ امام ابو حنیفہ رحمۃ اللہ علیہ کے ہاں درست نہیں بلکہ فاسد ہے جبکہ صاحبین کی رائے یہ ہے کہ یہ معاملہ درست ہے اور یہ ایسا ہی ہے جیسے کوئی یوں کہتا کہ اس گھر کے دس حصے خریدتا ہوں۔ اور بائع اس کو دس حصے بیچ دے تو جس طرح دس حصوں کی خرید و فروخت کا معاملہ درست ہے اسی طرح دس ذراع کی خرید و فروخت کا معاملہ بھی درست ہوگا، یہ بالکل وہی صورت بنتی ہے جو اوپر دوسرے متبادل حل میں بیان کی گئی فرق صرف اتنا ہے کہ وہاں باقاعدہ شیئر اور حصے کے عنوان سے بیچ ہوگی جبکہ یہاں مخصوص حصے کی بیچ ہوگی جس کو شیئر پر محمول کر لیا جائے گا۔

صاحبین کے اس قول کی تشریح میں بعض حضرات نے فرمایا کہ یہ اس صورت میں ہے جب گھر کے تمام ذراع یعنی پیمائش عاقدین کو معلوم ہوں جبکہ بعض حضرات نے فرمایا کہ پورے گھر کے تمام ذراع کی مقدار کا معلوم ہونا کوئی ضروری نہیں، یہ ایک اختلافی صورت ہے تاہم اس میں راجح قول یہی ہے کہ گھر کے تمام ذراع کی مقدار معلوم نہ بھی ہو تب بھی خرید و فروخت کا یہ معاملہ درست ہو جائے گا۔

اس جزئیہ کی بنیاد پر بعض حضرات کی رائے یہ ہے کہ یہ دوسری صورت بھی بعینہ یہی ہے کہ اس صورت میں بھی خریدار سوسائٹی سے ایک پلاٹ لیتا ہے جس کا رقبہ تو معلوم ہوتا ہے لیکن یہ پلاٹ

غیر معین ہوتا ہے نیز اس صورت میں کل سوسائٹی کا رقبہ معلوم ہو یا نہ ہو بہر حال صاحبین کے قول کے مطابق خرید و فروخت کا یہ معاملہ شرعاً درست ہے۔

صاحبین کے اس قول پر فتویٰ دینے سے بہت سی وہ پیچیدگیاں اور مسائل حل ہو جاتے ہیں جو امام صاحب کے قول کو اختیار کرنے سے شرعی اعتبار سے قابل اشکال ہیں اس لئے اگر صاحبین کا قول اس دوسری صورت پر منطبق ہوتا ہو اور اس میں کوئی بڑی خرابی نہ ہو تو اس کو اختیار کر لیا جائے، لیکن صاحبین کے قول کا انطباق اس صورت پر بہت مشکل نظر آتا ہے اس لئے اس معاملے میں امام ابوحنفیہ رحمۃ اللہ علیہ کا مذہب ہی راجح معلوم ہوتا ہے جس کی وضاحت حسب ذیل ہے۔

امام ابو یوسف رحمۃ اللہ علیہ اور محمد رحمۃ اللہ علیہ کی رائے پر تبصرہ:

صاحبین (امام ابو یوسف اور امام محمد) کے اس قول میں غور و فکر کے بعد یہ بات معلوم ہوتی ہے کہ یہ حکم اس صورت میں ہو گا جب زمین کے تمام اطراف کی قیمت برابر ہو کیونکہ اس صورت میں اس مخصوص ٹکڑے کی تعیین کرنے میں کوئی جھگڑا پیدا نہیں ہو گا کیونکہ تمام اطراف کی قیمت برابر ہونے کی وجہ سے فریقین بلا کسی جھگڑے کے باہمی رضامندی سے پلاٹ کا تعیین کر لیں گے، اس صورت میں بیع درست ہو جائے گی اور صاحبین کا قول بظاہر اسی صورت کے بارے میں ہے۔ باقی اگر زمین کے اطراف میں قیمتوں کا تفاوت ہو تو ایسی صورت میں بائع مشتری کو گھٹیا حصہ (پلاٹ) دینے کی کوشش کرے گا جبکہ مشتری اعلیٰ حصہ (پلاٹ) لینے کی کوشش کرے گا جس کی وجہ سے یہ معاملہ جھگڑے کا باعث بنے گا اور مفضی الی النزاع ہونے کی وجہ سے ناجائز ہو گا، چنانچہ موجود دور میں زمینوں کی قیمتوں میں اطراف کے اعتبار سے بہت زیادہ تفاوت پایا جاتا ہے، کھلی شاہراہ پر واقع پلاٹ کی قیمت عام تنگ شاہراہ پر واقع پلاٹ کے مقابلے میں بہت زیادہ ہوتی ہے جس سے ایک پلاٹ کی قیمت میں لاکھوں اور کروڑوں کا فرق پڑ جاتا ہے جس کا مطلب یہ ہو گا کہ بیع میں بیع کی جہالت کے ساتھ ساتھ اس کا ثمن بھی مجہول ہے ایسی صورت میں صاحبین کے قول کو اختیار کرنے میں جہاں جہالت پائی جاتی ہے وہیں نزاع پیدا ہونا غالب ہے اور شریعت ہر ایسے معاملہ کی حوصلہ شکنی کرتی ہے جو مفضی الی النزاع (یعنی جھگڑے تک لے جاتی) ہو، اس لئے اس معاملے

میں امام ابو حنیفہ رحمۃ اللہ علیہ کی رائے اور قول پر فتویٰ زیادہ درست معلوم ہوتا ہے۔ دوسری اہم بات یہ ہے کہ اس سے قطع نظر بھی اس قسم کی خرید و فروخت میں دوسری وجوہات سے بھی نزاع کا اندیشہ رہتا ہے اور غرر یعنی غیر یقینی صورت حال بھی پائی جاتی ہے پھر ان پلاٹس کی خرید و فروخت یکے بعد دیگرے ہاتھ در ہاتھ متعدد لوگوں کے مابین ہوتی رہتی ہے جس میں پہلے لوگ کمائی کر جاتے ہیں جب کہ اکثر ایسا بھی ہوتا ہے کہ سوسائٹی اس جگہ (بلاک، فیز وغیرہ جہاں انہوں نے پلاٹ دینے کا وعدہ کیا ہوتا ہے وہاں) پر پلاٹ دینے سے انکار کر دیتی ہے۔ مثلاً کوئی عذر کر جاتی ہے اور دوسری جگہ پلاٹ دیدیتی ہے اس قسم کے مجہول العاقبہ معاملے کی گنجائش نہ صرف جوئے اور سٹے کے راستے کو ہموار کرتی ہے بلکہ ناجائز معاملات کا باعث بھی بنتی ہے جس کی اجازت دینا سدا ذریعہ کے اصول کے بھی خلاف معلوم ہوتا ہے۔

بہر حال امام ابو حنیفہ رحمۃ اللہ علیہ کے قول کو اختیار کرنے کی ایک بڑی وجہ ترجیح یہ بھی بن سکتی ہے کہ موجودہ دور میں فائلز کی خرید و فروخت نے ایک سٹے کی شکل اختیار کر لی ہے جس کا رواج بازار میں عام ہو چکا ہے اس لئے سدا الذریعۃ امام صاحب کے قول کو اختیار کرنے میں ہی احتیاط ہے۔ البتہ اگر محل وقوع کے اختلاف کی وجہ سے قیمتوں میں کمی بیشی کا فرق پہلے سے معلوم اور متعین ہو اور فریقین کے لئے قابل قبول بھی ہو اور بعد میں پلاٹ کی تعیین میں کسی قسم کے نزاع کا خدشہ بھی نہ ہونے کا یقین ہو تو ایسی صورت میں صاحبین کے قول پر عمل کرنے کی گنجائش ہوگی لیکن ایسے پلاٹس کی خرید و فروخت اپنی ذاتی ضرورت جیسے گھر وغیرہ کے لئے ہی ہونی چاہیے اس کو مستقل کاروبار بنانے کے لئے اس صورت کے جواز کی حوصلہ افزائی موجودہ حالت میں بالکل بھی مناسب نہیں جہاں دھوکہ، فراڈ، سٹے کا بازار گرم ہو۔

تیسری صورت:

تیسری صورت یہ ہے کہ فائل کے پیچھے پراپرٹی بھی موجود ہے اور وہ بائع کی ملکیت میں بھی ہے البتہ عملی طور پر زمین پر باقاعدہ پلاٹس کی کٹنگ کر کے اس فائل کے مخصوص پلاٹ کی تعیین تو نہیں لیکن سوسائٹی والوں کی طرف سے اس کا مکمل درست نقشہ بنا دیا گیا ہے اور پلاٹ کے نمبر

وغیرہ بھی لگ گئے ہیں نیز اس نقشے میں کوئی رد و بدل نہ ہونا بھی غالب ہے تو ایسی صورت میں زمین پر اگرچہ پلاٹ متعین نہیں لیکن نقشے کی مدد سے آسانی سے اس پلاٹ کی جگہ کا تعین ہو سکتا ہے اس صورت میں اگر فائل کا پلاٹ نمبر نقشہ کے مطابق گاہک کو دیدیا جائے تو یہ معاملہ جائز ہوگا، اس معاملے میں شرعی طور پر کوئی اشکال نہیں رہے گا کیونکہ اس میں جگہ بیچنے والی کی مملوکہ ہے اور اس کا تعین بھی کیا ہے اگرچہ پلاننگ اور ڈیولپمنٹ سے پہلے ہو کیونکہ بیع معلوم ہو چکی ہے۔

شرعی حکم:

بحث اول میں مذکور شرائط پوری طرح پائی جانے کی وجہ سے پراپرٹی کی خرید و فروخت کی یہ صورت بالکل جائز ہے۔

چوتھی صورت:

فائل کے پیچھے زمین یعنی پراپرٹی بھی موجود ہے، بائع اس کا مالک بھی ہے اور زمین پر پلاٹس کی کٹنگ بھی ہو گئی ہے اور اس کی فائل نیچی جا رہی ہو، یہ صورت بھی ہمارے عرف میں رائج نہیں بلکہ زمین پر باقاعدہ پلاٹوں کی کٹنگ ہو جانے کے بعد اس سوسائٹی کے پلاٹس کی براہ راست خرید و فروخت ہوتی ہے اس صورت میں فائلز کی خرید و فروخت نہیں ہوتی کیونکہ ایسی صورت حال میں فائلز کی خرید و فروخت سے سوسائٹی کے مالکان کو زیادہ فائدہ نہیں ہوتا بلکہ عملی طور پر پلاٹ کی کٹنگ ہونے کے بعد پلاٹس کی قیمت بہت زیادہ بڑھ جاتی ہے اور عموماً اس کی خرید و فروخت نقد ہی ہوتی ہے تاہم اگر کہیں اس قسم کی پراپرٹی کی فائلز کی خرید و فروخت ہوتی ہو تو وہ شرعاً جائز ہوگی۔

شرعی حکم:

پراپرٹی کی خرید و فروخت کی یہ صورت نہ صرف جائز ہے بلکہ سب سے بہتر اور شریعت کے اصل روح کے مطابق ہے۔

پانچویں صورت:

ان چار صورتوں کے علاوہ فائلز کی خرید و فروخت کی ایک صورت یہ بھی ہے کہ سوسائٹی والے اپنی سوسائٹی میں موجود کل پلاٹوں کی تعداد سے زیادہ فائلز جاری کریں، مثلاً ایک پراپرٹی میں

کل سو پلاٹ ہیں اور سوسائٹی والے دو سو فائلز لوگوں کو فروخت کریں اور اس کے بعد جب پلاٹس کی کٹنگ ہو جائے تو قرعہ اندازی کے ذریعے سولوگوں کو پلاٹس دے دیں اور بقیہ سو کو وہاں پلاٹ نہ دیں بلکہ ان کو رقم واپس کر دیں، ان کو کسی اور جگہ پلاٹ دے دیں یا پھر انہیں کسی اور قرعہ اندازی میں شامل کریں۔

شرعی حکم:

اس صورت میں فائلز کی تعداد پلاٹس کی تعداد سے زیادہ ہوتی ہے، اور فائلز کی تعداد زیادہ ہونے کی وجہ سے کسی مشتری کی فائل میں پراپرٹی متعین نہیں ہوتی چنانچہ ان صورتوں میں فائلز کی خرید و فروخت درست نہیں ہوگی کیونکہ پراپرٹی (پلاٹوں) کی مقدار سے زیادہ فائل ہونے کی وجہ سے بیع غیر معین اور مجہول ہونے کے ساتھ ساتھ غرر پر مشتمل ہے اور ایسی بیع فاسد ہے جیسا کہ دوسری صورت میں لکھا جا چکا ہے۔¹

نیز اس طرح فائلز کی خرید و فروخت میں سٹے بازی اور غرر ہے کیونکہ عموماً یہ فائلز ہاتھ در ہاتھ ہوتی ہیں جبکہ ان فائلز کے پیچھے زمین ہونا اور اس کا ملنا یقینی نہیں بلکہ نام نہ لینے کی وجہ سے پہلے خریدار کا معاملہ درست نہیں ہوگا اور اس کے بعد اس پر مرتب ہونے والے دیگر معاملات بھی درست نہیں ہوں گے جبکہ اس دوران بیسیوں لوگ ان فائلز کو بیچ کر کمار ہے ہوں جو بالکل ناجائز ہے، نیز اس میں ربا بھی ہے کیونکہ فائل کی اصل رقم (فیس ویلیو، جس پر فائل جاری ہوئی تھی) سے اس فائل کو کم یا زیادہ پر خریدنا سود ہوگا کیونکہ فائلز کی بیع اس موقع پر اس دین کی بیع ہے جو سوسائٹی کے پاس ہے جو فائل کے خریدار نے اس کو دے رکھی ہے۔

بہر حال اس صورت میں کئی خرابیاں ہیں اس لئے یہ صورت شرعی طور پر بالکل جائز نہیں۔ اس پانچویں صورت کا حل یہی ہے کہ پلاٹوں کی تعداد کے بقدر فائلز جاری کی جائیں اور اس معاملے کو اوپر جائز صورتوں میں سے کسی کے مطابق کیا جائے۔

1 شرح المجلة لمحمد خالد الاتاسی، المادة: 198، 5: 87

فائلز کی خرید و فروخت کا ایک اور پہلو:

اس موضوع پر جب فقہی غور و فکر کیا گیا اور مختلف اہل علم حضرات سے مراجعت و مشاورت اور اس موضوع پر فقہی بحث و مباحثہ ہوا تو اس سے کچھ اور پہلو سامنے آئے، اور وہ یہ کہ فائل کی لین دین کا معاملہ فقہی اعتبار سے کون سا عقد ہے۔ اس سلسلے میں اہل علم کے ایک بڑے طبقے کی رائے یہ تھی کہ فائلز کی لین دین کا معاملہ فقہی اعتبار سے بیع و شراء کا معاملہ ہے۔ اس سلسلے میں دوسری رائے یہ سامنے آئی کہ فائلز کی لین دین کا معاملہ بیع نہیں بلکہ وعدہ بیع ہے یعنی بیع کا وعدہ ہے، فائلز کی خرید و فروخت کو وعدہ بیع قرار دینے کے بعد اس پر وعدے کے احکام جاری ہوں جس میں پہلا فرد جو سوسائٹی سے فائل لے رہا ہے اور اس کے بدلے میں جو پیسے ادا کر رہا ہے یہ اس کی طرف سے رضمانت سمجھا جائے گا اور یوں کہا جائے گا کہ سوسائٹی کے پاس اس گاہک کی رقم پڑی ہے جس کے بدلے میں سوسائٹی نے اس کو ایک پلاٹ فروخت کرنے کا وعدہ کیا ہے پھر یہ فائل اصل قیمت (فیس ویلیو، جو سوسائٹی نے مقرر کی ہوگی اس) سے کم یا زیادہ پر یہ فائل کسی اور کو دینا جائز نہیں ہو گا بلکہ کسی بیشی پر بیچنے کی صورت میں یہ معاملہ سود میں شامل ہو جائے گا البتہ فائل ہولڈر فیس ویلیو پر یہ فائل کسی اور کو ٹرانسفر کر سکتا ہے اور فقہی طور پر یہ معاملہ حوالہ کہلائے گا۔ وعدہ بیع کی صورت میں فائلز کی آگے خرید و فروخت بہر حال جائز نہیں ہوگی۔

وعدہ بیع پر تبصرہ:

فائلز کی خرید و فروخت کو وعدہ بیع قرار دینا مشکل معلوم ہوتا ہے کیونکہ خریدار اور فروخت کنندہ دونوں اس معاملے کو بیع کی حیثیت سے کرتے ہیں اور بعض سوسائٹیز کی فائلز پر تحریر ہوتا ہے کہ مشتری نے یہ پلاٹ خرید لیا ہے جس سے اس معاملے کا بیع ہونا بالکل واضح ہے نیز عرف میں بھی اس معاملے کو بیع و شراء سمجھا جاتا ہے یہی وجہ ہے کہ فائل خریدنے والا پھر اس فائل کو آگے فروخت کر دیتا ہے، اگر اس کو وعدہ بیع کہا یا سمجھا جاتا تو آگے اس کی بیع درست نہیں ہوتی جبکہ لوگ اس کی آگے بیع و شراء کرتے ہیں اور بعض اوقات سوسائٹی کے مالکان فائل خریدنے والے کو اس پر تعمیر کرنے اور اس کو آگے فروخت کی اجازت بھی ہوتی ہے جو خود اس بات کا قرینہ ہے کہ فائلز کی

لین دین کا جو معاملہ فریقین کے مابین ہوا ہے وہ بیع کا معاملہ ہے کیونکہ اگر یہ وعدہ بیع ہوتا تو اس کے بعد فریقین کے مابین دوبارہ بیع و شراء کا باقاعدہ معاملہ ہوتا جبکہ ایسا بھی نہیں ہوتا۔ اسی طرح بعض اوقات سوسائٹی خود ان فائلز کی مالیت بڑھانے کے لئے اور مارکیٹ میں لوگوں کی ترغیب کے لئے ان فائلز کو زیادہ قیمت پر خریدتی ہے اور اس کا بھی لین دین ہوتا ہے اگر سوسائٹی کی طرف سے یہ وعدہ ہوتا تو اس فائل کو دوبارہ خریدنے کا کوئی جواز نہ ہوتا اور نہ ہی سوسائٹی اس کو شرعی اور قانونی طور پر خرید سکتی۔

غرض فائل کی خرید و فروخت کے تمام احوال کو اگر مد نظر رکھا جائے تو حالات خود اس بات کا تعین کر دیتے ہیں کہ فائلز کی لین دین فقہی نقطہ نظر سے بیع ہی ہے۔

ہاتھ در ہاتھ فائلز کی خرید و فروخت کا سلسلہ:

فائلز کی خرید و فروخت کا کاروبار اس وقت بہت زیادہ ہے اور عموماً اس کا کاروبار کرنے والوں کا مقصد پراپرٹی کا خریدنا نہیں ہوتا بلکہ فائلز کی خرید و فروخت کے ذریعے منافع کا حصول ہوتا ہے، اور ایک فائل سوسائٹی سے خریدی جانے کے بعد ہاتھ در ہاتھ کیے بعد دیگرے بیسیوں لوگوں کے ہاتھ خریدی اور بیچی جا رہی ہوتی ہے، اس قسم کے معاملات کی شرعی حیثیت کیا ہے؟ اس کا مدار اس بات پر ہے کہ پراپرٹی کی فائلز کو اگر وعدہ بیع کا معاملہ قرار دیا جائے تو پھر صرف پہلی بار فائل کا لین دین درست ہو جس میں سوسائٹی پہلے گاہک کو فائل دے کر رقم وصول کرتی ہے اس کے بعد اس گاہک کا اس فائل کو آگے کسی اور کو فروخت کرنا سرے سے جائز ہی نہیں ہو گا کیونکہ وعدے کی خرید و فروخت نہیں ہوتی تاہم اس بات کی گنجائش ہو گی کہ صرف فیس و پیلو (فائل کی اصل قیمت) پر وہ فائل کسی اور کو دیدی جائے، اس میں کمی بیشی کرنا بالکل جائز نہ ہو گا بلکہ سود ہونے کی وجہ سے حرام ہو گا۔

اور اگر فائلز کے لین دین کو بیع کا معاملہ قرار دیا جائے جیسا کہ ہماری رائے میں یہی راجح ہے تو اس صورت میں صرف انہیں فائلز کی خرید و فروخت جائز ہو گا جن میں ابتدائی فائلز کی خرید و فروخت کا معاملہ جائز ہو گا۔

یعنی مندرجہ بالا ذکر کردہ صورتوں میں سے تیسری اور چوتھی صورت جبکہ دوسری صورت ایک قول کے مطابق درست ہوگی اس کے علاوہ دیگر صورتیں جائز نہیں ہوں گی۔

نتائج بحث:

فائلز کی خرید و فروخت بذات خود مقصود نہیں ہوتی کیونکہ فائل کی خرید و فروخت کا مقصد اس پر اپرٹی کی خرید و فروخت ہوگی جو فائل کے پیچھے ہے اس لئے فائلز کی خرید و فروخت کی مختلف شکلیں ہیں جن میں درج ذیل صورت ناجائز ہیں:

1- ایسی فائل کی خرید و فروخت جس کے پیچھے کوئی پلاٹ نہ ہو، چاہے اس کا سرے سے کوئی وجود ہی نہ ہو، یا وجود تو ہو لیکن وہ بیچنے والے کا مملوک نہ ہو۔

2- ایسی فائل کی بیع و شراء جس کی زمین (پلاٹ وغیرہ) بیچنے والے کی ملک میں ہو، لیکن متعین طور پر یہ معلوم نہ ہو کہ وہ خریدار کو کون سا پلاٹ فروخت کر رہا ہے۔

3- ایسی فائلز کی بیع و شراء جس میں پلاٹ بیچنے والے کے مملوک ہوں لیکن بیچنے والا پلاٹ کی تعداد سے زیادہ فائلز بیچے۔ مثلاً پلاٹ کی تعداد سو ہو اور وہ دو سو فائلز بیچ دے اور بعد میں قرضہ اندازی کے ذریعے پلاٹس کا تعین کرے۔

4- ایسی زمین کی فائل فروخت کرنا جس کے حوالہ کرنے میں کوئی بڑی رکاوٹ ہو جیسے غصب شدہ زمین، سٹے شدہ یا بینک کے پاس بطور ضمانت رکھی ہوئی زمین وغیرہ۔

5- مملوکہ زمین میں سے متعین کردہ پلاٹ کے فائلز کی بیع و شراء جائز ہے۔

6- ایسے فائلز کی بیع جس میں زمین بیچنے والے کی مملوک ہو، اور پلاٹوں کی تعداد کے بقدر فائلز فروخت کئے جائیں اور خریدار اور بیچنے والے میں یہ طے ہو کہ پلاٹ کا تعین بعد میں قرضہ اندازی سے کر لیں گے اور اس معاملے میں کوئی ایسی جہالت یا پیچیدگی نہ ہو جس سے بعد میں جھگڑے کا اندیشہ ہو تو یہ صورت جائز ہے۔

7- فائلز کی خرید و فروخت میں غرر (غیر یقینی صورتحال) قمار (جو اسٹے) اور ربا (سود) اور

نزاع (جھگڑے) کا عنصر غالب نہ ہو، چنانچہ ایسا معاملہ جو شرائط کے مطابق درست ہو لیکن اس میں غرر، قمار، ربایا نزاع کا اندیشہ ہو تو وہ معاملہ درست نہیں ہوگا کیونکہ ان امور میں سے کسی ایک کے پائے جانے کی صورت میں معاملہ جائز نہیں ہوتا۔

تجاویز و سفارشات:

1- اوپر جتنے بھی امور بیان ہوئے اس اعتبار سے فائلز کی خرید و فروخت میں غیر مملوک، غیر مقدور التسلیم، مجہول، غیر منقوم، قمار اور غرر پر مبنی معاملہ اور مفضی الی النزاع ہر قسم کے معاملات کو دور کرتے ہوئے فائلز کی خرید و فروخت کو ممکن بنایا جائے جس کا ایک بہتر حل یہی ہے کہ سوسائٹی کے مالکان شرعی معاملات میں رہنمائی کے لئے شرعی ایڈوائزر رکھیں اور ان کی راہنمائی میں کام کریں۔

2- فائلز کی خرید و فروخت کے لیے ضروری ہے کہ فائل بیچنے سے پہلے سوسائٹی مالکان زمین خرید کر اس کے مالک بن جائیں، اور اس کے بعد سوسائٹی کا باقاعدہ نقشہ بنا کر، پلاٹ کا حدود اربعہ متعین ہونے کے بعد گاہک کو فائل فروخت کی جائے تاکہ پلاٹ کے غیر مملوک اور غیر متعین و مجہول ہونے کی خرابی سے بچتے ہوئے تمام معاملات کو جائز بنایا جاسکے۔

3- اگر سوسائٹی کے پاس فی الحال زمین نہیں، یا زمین تو ہے لیکن ابھی تک نقشہ بننے میں رکاوٹ ہے تو اس سے پہلے فائلز کی خرید و فروخت تو درست نہیں ہوگی البتہ اس صورت میں پلاٹ فروخت کرنے کا وعدہ کیا جائے جس کی علامت کے طور پر ان کو فائل دی جائے، اس صورت میں گاہک سے پیسے وصول کرنا بھی جائز ہوگا تاہم یہ بات یقینی بنائی جائے کہ فائل کا لین دین ایک وعدہ ہو اور اس کو مزید واضح کرنے کے لئے فائل کے اوپر لکھ دیا جائے یہ فائل پلاٹ دینے کا وعدہ ہے پلاٹ کی بیچ ہرگز نہیں، اس صورت میں گاہک کا اس فائل کو آگے فروخت کرنا جائز نہیں ہوگا البتہ کسی اور کو بطور حوالہ اتنی ہی رقم میں فائل دے سکتا ہے۔