

جدید دور میں جائیداد کی کرایہ داری کے مسائل اور ان کے شرعی اصول: ایک تحقیقی مطالعہ

"RENTAL ISSUES OF PROPERTY IN THE MODERN ERA AND THEIR SHARIAH PRINCIPLES: A RESEARCH STUDY"

Dr.Fazail Asrar Ahmed

Associate Prof.(Emeritus)

Dept. Of Islamic Studies Govt.Allama Iqbal Graduate College Sialkot

fazailkh11@gmail.com

Dr Muhammad Azhar Abbasi

Assistant Professor

Department of Islamic Studies and Shahriah

Minhaj University Lahore

dr.azhar.mul@gmail.com

Mujahid Hussain

Ph.D schlor at Qurtba university D I Khan

mujahidbuzdar473@gmail.com

Abstract:

The rental system has been an integral part of human society since ancient times. However, in the modern era, its nature and complexities have evolved significantly. Due to global economic changes, urban population growth, and technological advancements, new challenges have emerged in property transactions and rental agreements. This research examines contemporary rental issues and discusses their Shariah rulings in the light of Islamic principles. Several new trends have emerged in the field of rental agreements, such as online rental platforms, short-term rentals, and increasing disputes over commercial and residential properties. Additionally, issues such as inflation, the rights and responsibilities of tenants and landlords, and breaches of rental agreements are some of the major challenges in modern rental dealings. This study explores the fundamental principles of rental transactions as outlined in Islamic teachings, including adherence to agreements, fairness in rent determination, Islamic methods of dispute resolution, and avoidance of unlawful contract conditions. The opinions of different schools of Islamic jurisprudence have also been incorporated to present a comprehensive understanding of the topic. The objective of this research is to offer solutions to contemporary rental challenges in the light of Islamic rulings so that rental transactions in Muslim societies can be regulated according to Shariah principles. The study analyzes Quranic verses, Hadiths, jurisprudential opinions, and modern legal and economic references to provide a well-rounded perspective. This research serves as a valuable resource for experts in Islamic finance and law, property owners, tenants, and policymakers. By considering the findings of this study, practical and Shariah-compliant solutions can be developed to address contemporary rental challenges, ultimately promoting justice and fairness in Muslim societies.

Keywords: Rental Issues, Property, Modern Era, Economic, Commercial, Muslim Societies, Jurisprudence

کرایہ داری کا نظام انسانی معاشرت میں قدیم زمانے سے رائج ہے، تاہم جدید دور میں اس کی نوعیت اور پیچیدگیاں تبدیل ہو چکی ہیں۔ عالمی معیشت، شہری آبادی میں اضافے، اور ٹیکنالوجی کی ترقی کے باعث جائیداد کی خرید و فروخت اور کرایہ داری کے معاملات میں نئے مسائل جنم لے رہے ہیں۔ اس تحقیق میں کرایہ داری کے جدید مسائل کا جائزہ لیا گیا ہے اور ان کے شرعی احکام کو اسلامی اصولوں کی روشنی میں بیان کیا گیا ہے۔ دور حاضر میں کرایہ داری سے متعلق کئی نئے رجحانات ابھر کر سامنے آئے ہیں، جیسے کہ آن لائن رینٹل پلیٹ فارمز، قلیل مدتی کرایہ داری (Short-term rentals)، اور کمرشل ورہائشی جائیدادوں کے بڑھتے ہوئے تنازعات۔ اسی طرح، افراد، زر، کرایہ دار اور مالک کے حقوق و فرائض، اور معاہدے کے عدم التزام جیسے مسائل بھی کرایہ داری کے جدید چیلنجز میں شامل ہیں۔ اس تحقیق میں اسلامی تعلیمات کی روشنی میں کرایہ داری کے بنیادی اصولوں کو بیان کیا گیا ہے، جیسے کہ معاہدے کی پابندی، کرایہ کی تعیین میں انصاف، تنازعات کے حل کے اسلامی طریقے، اور غیر شرعی شرائط سے اجتناب۔ اس ضمن میں فقہ اسلامی کے مختلف مکاتب فکر کی آراء کو بھی شامل کیا گیا ہے تاکہ مسئلے کی جامع تفہیم پیش کی جاسکے۔ اس کا مقصد یہ ہے کہ جدید دور کے تناظر میں اسلامی احکام کی روشنی میں کرایہ داری کے مسائل کا حل پیش کیا جائے تاکہ مسلم معاشرہ میں کرایہ داری کے معاملات شرعی اصولوں کے مطابق منظم کیے جاسکیں۔ تحقیق کے دوران قرآنی آیات، احادیث مبارکہ، فقہی نظریات، اور جدید قانونی و اقتصادی حوالوں کا تجزیہ کیا گیا ہے۔ یہ تحقیق

اسلامی معیشت و قانون کے ماہرین، جائیداد کے مالکان، کرایہ داروں اور قانون ساز اداروں کے لیے ایک مفید رہنمائی ثابت ہو سکتی ہے۔ اس مطالعے کی روشنی میں کرایہ داری کے جدید چیلنجز کے قابل عمل اور شریعت کے مطابق حل تلاش کیے جاسکتے ہیں، جو مسلم معاشروں میں عدل و انصاف کو فروغ دینے میں مددگار ثابت ہوں گے۔

جائیداد کی خرید و فروخت اور کرایہ داری کے حوالے سے قانونی ضروری معلومات:

جائیداد کی خرید و فروخت اور کرایہ داری کسی بھی معاشرے میں اہم قانونی اور اقتصادی امور میں شمار ہوتے ہیں۔ جدید دنیا میں ان معاملات کے حوالے سے کئی نئے قوانین اور اصول متعارف کرائے گئے ہیں تاکہ شفافیت اور عدل کو یقینی بنایا جاسکے۔ یہ تحقیق جائیداد کی خرید و فروخت اور کرایہ داری کے حوالے سے بنیادی قانونی نکات اور ان کے عملی اطلاق پر روشنی ڈالتی ہے۔ اس تحقیق میں جائیداد کے حقوق، معاہدے کے بنیادی اصول، رجسٹریشن، کرایہ داری کے قانونی فریم ورک، اور تنازعات کے حل کے طریقوں پر بحث کی گئی ہے۔ مزید برآں، خریداروں، فروخت کنندگان، کرایہ داروں اور مالکان کے حقوق و فرائض کو واضح کیا گیا ہے۔ تحقیق کے دوران ملکی قوانین، بین الاقوامی اصول، اور اسلامی فقہ کے مطابق جائیداد کے لین دین کے طریقوں کا جائزہ لیا گیا ہے۔ اس کا مقصد یہ ہے کہ جائیداد کے لین دین میں شامل تمام فریقین کو ان کے قانونی حقوق اور فرائض سے آگاہ کیا جائے تاکہ وہ کسی بھی قانونی پیچیدگی سے بچ سکیں۔ یہ تحقیق وکلاء، جائیداد کے ماہرین، کاروباری افراد، اور عام عوام کے لیے ایک رہنمائی حیثیت رکھتی ہے اور ان کے لیے محفوظ اور شفاف لین دین کو یقینی بنانے میں اہم کردار ادا کر سکتی ہے۔

قانون کرایہ عمارات سندھ آرڈیننس مجریہ 1979ء کے ترمیم شدہ ایڈیشن سے موضوع سے متعلقہ قانونی شکوک کا انتخاب پیش کیا جاتا ہے۔¹

سیکشن 2 تعریفات سے مندرجہ ذیل دفعات اخذ ہوتی ہیں:

بلڈنگ (Building) سے مراد کوئی عمارت یا اس کا کوئی حصہ مع پیوستہ تنصیبات کے اگر کوئی ہو اور بشمول باغ، گیران، احاطہ مکان اور کھلی جگہ جو عمارت سے متعلق ہو۔

تشریح:

اس میں عمارت سے مراد وہ عمارت یا عمارت کا ہر وہ حصہ ہے جو رہائشی یا کاروباری مقصد کے لئے استعمال ہوتا ہو یا نہیں۔ لفظ عمارت میں ایسی اراضی یا کھلی جگہ بھی شامل ہے جو عمارت سے ملحقہ یا متعلق ہو خواہ ایسی کھلی جگہ یا اراضی عمارت کے اندر ہو یا باہر بشمول تمام ملحقہ لوازمات اور سہولتوں کے۔

زمین (Land) سے مراد ایسی زمین یا کھلی جگہ جو زرعی زمین نہ ہو بلکہ کسی عمارت سے ملحقہ زمین یا کھلی جگہ سے مراد ہے۔ مالک مکان "Land Lord" سے مراد وہ شخص ہے جو عمارت کا مالک ہو بشمول وہ شخص جو عارضی طور پر عمارت کا کرایہ وصول کرنے کا حق یا اختیار رکھتا ہو۔

مثلاً: الف نے اپنے نابالغ بیٹے ب کے نام سے جائیداد خریدی اور نگرانی کا اختیار اپنے پاس رکھا، الف نے ج کو بحیثیت کرایہ دار کے اس جائیداد یا عمارت کا قبضہ دے دیا، بعد میں جب ج کو پتہ چلتا کہ عمارت کا اصل مالک الف نہیں بلکہ اس کا بیٹا ہے تو اس نے کرایہ کی ادائیگی روک دی۔ الف نے اس کے خلاف مقدمہ دائر کر دیا۔ لیکن ج نے پھر اس بنیاد پر کرایہ دینے سے انکار کیا کہ الف عمارت کا مالک نہیں ہے۔ ج غلطی پر ہے فیصلہ اس کے خلاف صادر ہوگا۔

"عمارات" (Premises) سے مراد ایسی بلڈنگ یا زمین ہے جو کرایہ پر دی گئی ہو، لیکن اس میں ہوٹل شامل نہیں ہے۔ اس شق میں زمین سے مراد عمارت سے ملحقہ کھلی جگہ ہے۔ یہاں زمین سے مراد زرعی زمین ہر گز نہیں۔ جیسا کہ شق (اس) کے تحت بیان کیا جا چکا ہے۔ اس کے علاوہ ہوٹل وغیرہ بھی اس زمرے میں نہیں آئیں گے۔ کرایہ (Rent) میں پانی بجلی، اور ایسی دیگر ادائیگیاں شامل ہیں، جو کرایہ دار پر واجب الادا ہوں اور جن کی ادائیگی نہ کی گئی ہو۔

کرایہ دار (Tenant) سے مراد ایسا شخص ہے جو خود یا اس کی طرف سے کوئی دوسرا شخص کسی عمارت کے قبضہ یا سکونت کے لئے کرایہ ادا کرنے کا پابند اور ذمہ داری قبول کرے اور بشمول:

1. ایسا شخص جو کرایہ داری کی مدت ختم ہونے کے بعد بھی اس عمارت کا قبضہ اور سکونت جاری رکھتا ہو۔

2. اور جو کرایہ دار کی وفات کے بعد اس کے ورثاء عمارت میں سکونت پذیر اور قابض رہیں۔

اب سیکشن 8 کے عنوان "مناسب کرایہ (Fair Rent) کی دفعات ملاحظہ ہوں:

¹ قانون کرایہ داری، سندھ ترجمہ و تشریح از: ذکاء علی ایڈووکیٹ، دی آئیڈیل پبلشرز، 2017

کرایہ دار یا مالک مکان کی درخواست پر کنٹرو لرنڈ مندرجہ ذیل حقائق کو مد نظر رکھتے ہوئے عمارت کے مناسب کرایہ کا تعین کرے گا۔

- (اے) اس جیسی عمارت کا کرایہ جو ویسے ہی حالات میں اسی یا ملحقہ علاقہ میں واقع ہو۔
- (بی) تعمیر کی قیمت اور مرمت کے اخراجات میں اضافہ،
- (سی) کرایہ داری شروع ہونے کے بعد اگر کوئی نئے ٹیکسوں کا نفاذ ہو، اور
- (ڈی) عمارت کی اگر کوئی سالانہ مالیت ہو جس پر جائیداد ٹیکس عائد ہوتا ہو۔

جہاں کسی عمارت کا مناسب کرایہ مقرر ہونے کے بعد اس عمارت میں کوئی اضافہ یا اس کے اندر کوئی بہتری یا درستگی کی گئی ہو یا کوئی اور سرکاری محصول عائد کیا گیا ہو، بڑھا یا گیا ہو، یا واپس لے لیا گیا ہو، یا کوئی تنصیبات، مثلاً: لفٹ یا نیکی یا دیگر ساز و سامان مہیا کیا گیا ہو تو مناسب کرایہ بلا لحاظ احکامات زیر دفعہ 9 مقرر کیا جائے گا یا جیسی بھی صورت ہو، ایسی تبدیلیوں کو مد نظر رکھتے ہوئے نظر ثانی کی جائے گی۔

سیکشن 9 کے تحت عنوان "مناسب کرایہ کی حد (Limit of Fair Rent)" کا قانون یہ درج ہے:

- جہاں کسی عمارت کا مناسب کرایہ مقرر کیا جا چکا ہو تو اس میں اس وقت تک مزید اضافہ نہ ہو گا جب تک کہ کرایہ مقرر ہونے یا اس آرڈر نہیں کے نافذ ہونے کی تاریخ سے جو بھی مابعد ہوں، تین سال کی مدت نہ گزر جائے۔
- کرایہ میں اضافہ کسی صورت میں موجودہ کرایہ کے دس فیصد سالانہ سے زائد نہیں ہوگا۔

سیکشن 10 گرامیہ کی ادائیگی (Payment of Rent) کے تحت درج ہے:

- مالک مکان اور کرایہ دار کے باہمی معاہدہ سے اگر کرایہ ادا کرنے کی تاریخ کا پہلے سے تعین نہ کیا گیا ہو تو واجب الادا کے اگلے ماہ کی دس تاریخ تک کرایہ ادا کیا جائیگا۔
- جہاں تک ہو سکے کرایہ مالک مکان کو ادا کیا جائے، جو اس کی وصولیابی کی تحریری رسید دے گا۔
- جہاں مالک مکان کرایہ قبول کرنے سے انکار یا گریز کرے تو کرایہ، مالک مکان بذریعہ ڈاک منی آرڈر بھیجا جاسکتا ہے یا ایسے کردار کے ہاں جمع کیا جاسکتا ہے جس کے اختیار سماعت حدود میں عمارت واقع ہو۔
- تحریری رسید کا اقرار نامہ، ڈاک منی آرڈر کی رسید یا کنٹرو لرنڈ رسید جیسی بھی صورت ہو، کرایہ کی ادائیگی کے ثبوت کے طور پر پیش اور قبول کی جائے گی، بشرطیکہ اس سیکشن کا اطلاق ان مقدمات پر نہ ہو گا جو اس آرڈر نہیں کے نفاذ کے وقت کنٹرو لرنڈ کے ہاں زیر سماعت ہوں۔

سیکشن 11 تنصیبات اور سہولتوں کو منقطع کرنا کا عنوان ظاہر کرتا ہے۔

- کوئی بھی مالک مکان تنصیبات اور سہولتوں کو مثلاً بجلی، گیس یا پانی کو منقطع نہیں کرے گا یا کروائے گا، ماسوائے کرایہ دار کی پیشگی رضامندی سے یا متعلقہ اتھارٹی کے کسی حکم کی تحصیل میں یا اس سلسلہ میں کنٹرو لرنڈ کو ہدایت حاصل کر لی گئی ہو۔
- جہاں مالک مکان نے ذیلی دفعہ 1 کے برخلاف کسی سہولت کو منقطع کیا ہو یا کروایا ہو تو کرایہ دار اس سہولت کی بحالی کے لیے کنٹرو لرنڈ کو درخواست دے سکتا ہے۔
- جہاں کنٹرو لرنڈ ایسی تحقیقات کے بعد جسے وہ مناسب خیال کرے، مطمئن ہو جائے کہ وہ سہولت بغیر کسی مناسب جواز کے منقطع کی گئی ہے تو وہ اپنے حکم کے ذریعہ مالک مکان کو ہدایت کرے گا کہ حکم نامہ میں تحریر کردہ مدت کے دوران اس سہولت کو بحال کر دے۔
- جہاں مالک مکان ذیلی دفعہ 3 کے تحت کنٹرو لرنڈ کے جاری کردہ حکم کی تحصیل کرنے میں ناکام رہا ہو تو کنٹرو لرنڈ اس سہولت کی بحالی اور ایسی بحالی کے اخراجات کی مالک مکان سے وصولی کے متعلق مناسب اقدام کرنے کا مجاز ہے۔
- جہاں مالک مکان ذیلی دفعہ 1 کے مندرجات کی خلاف ورزی کا مرتکب ہوتا ہے تو وہ قید محض جس کی مدت چھ ماہ سے زیادہ نہ ہوگی یا جرمانہ یا دونوں سزاؤں کا سزاوار ہوگا۔

دفعہ ہذا میں صرف وہی سہولتیں یا تنصیبات زیر سماعت ہوگی جو کرایہ داری شروع ہونے سے فوراً پیشتر عمارت میں موجود ہوں یا جن کی صراحت معاہدہ کرایہ

داری میں کی گئی ہو۔

سیکشن 12 مرمت (Repairs) کے قانون کو اس طرح واضح کرتا ہے:

- اگر مالک مکان کرایہ داری کے معاہدہ کے تحت ایسی مرمت یا رنگ و روغن جو مکان کی مناسب وضع قطع قائم رکھنے کے لیے ضروری ہو، کروانے میں ناکام رہتا ہے۔ تو کرایہ دار کی درخواست پر کنزولر مجاز ہوگا کہ ایسی تحقیق کے بعد جسے وہ مناسب سمجھے، کرایہ دار کو اختیار ہے کہ وہ خود مرمت اور رنگ و روغن کرائے اور اس کے اخراجات مالک مکان کو واجب الادا کرایہ میں سے منہا کر لے۔
- جہاں کسی رائج الوقت قانون کے تحت کوئی اتھارٹی مالک مکان کو وضاحت کی گئی مدت کے دوران مرمت کرانے کی ہدایت دے اور مالک مکان اس کی تکمیل نہ کرے تو ایسی اتھارٹی کرایہ دار کو دیسی مرمت کروانے کی ہدایت دے سکتی ہے۔
- جہاں کرایہ دار قبل الذکر طریقہ پر مرمت کروالے تو وہ مذکورہ اتھارٹی جس نے مرمت کرانے کی ہدایت دی ہو ان جملہ اخراجات کو جو کرایہ دار نے برداشت کئے ہوں، کی تصدیق کے بعد مرمت کے اخراجات کی تصدیق کرے گا۔ جس کے مطابق کرایہ دار وہ تصدیق شدہ رقم مالک مکان کو واجب الادا کرایہ میں سے منہا کر سکتا ہے۔

مرمت سے مراد ایسی مرمت ہے جو عمارت کی اس قابل سکونت حالت کو قائم رکھنے کے لئے ضروری ہو جس حالت میں یہ عمارت اس وقت تھی جب اس کو کرایہ پر دیا گیا تھا۔ ایسی مرمت سے وہ مرمت مراد نہیں جو کرایہ دار اپنی آرام و آسائش یا نمود و نمائش کی خاطر کروانا چاہتا ہو۔ اگر کوئی کرایہ دار کی خستہ اور بوسیدہ مکان کو کم کرایہ پر لیتا ہے تو وہ بعد میں اسکی انسانی مرمت کروانے کا قانونی مطالبہ نہیں کر سکتا۔ کرایہ دار کو ضروری مرمت یا رنگ و روغن کروانے کی اجازت دینے کا اختیار صرف کنزولر کو ہے، یہ اس کی صوابدید پر مختصر ہے۔ کرایہ دار بطور حق یہ مطالبہ نہیں کر سکتا۔ اگر کرایہ دار کنزولر کی اجازت کے بغیر ضروری مرمت خود کروالیتا ہے اور مرمت کے اخراجات کرایہ سے منہا کر لیتا ہے تو اسے کرایہ کی عدم ادائیگی کی بنا پر بے دخل کیا جاسکتا ہے۔ کنزولر کی اجازت پر بھی کرایہ دار صرف ضروری مرمت اور مناسب رنگ و روغن کرنے کا مجاز ہے۔ غیر ضروری اخراجات کرنے کا مجاز نہیں ہے۔ سیکشن 14 کا عنوان "خالی قبضہ دینا (Delivery of Vacant Possession)" ذیل کا قانون واضح کرتا ہے:

- بلا لحاظ آ آر ڈینٹس میں یا کسی اور رائج الوقت قانون میں درج کسی بات کے کسی عمارت کا مالک جو بیوہ ہو یا نابالغ ہو جس کے والدین وفات پا چکے ہوں یا تنخواہ دار ملازم ہو جو آئندہ چھ ماہ کے اندر ریٹائر ہونے والا ہو یا ریٹائر ہو چکا ہو یا ایسا شخص جو آئندہ چھ ماہ کے دوران ساٹھ سال کی عمر کو پہنچنے والا ہو یا ساٹھ سال کی عمر پوری کر چکا ہو، وہ کرایہ دار کو تحریری نوٹس کے ذریعہ مطلع کر سکتا ہے کہ اسے وہ عمارت اپنے ذاتی استعمال کے لیے ضروریات ہے۔ اور وہ دوران مدت جس کا نوٹس میں ذکر کیا گیا ہو اور جو نوٹس کی وصولیابی کی تاریخ سے دو ماہ سے کم نہ ہو گا عمارت کا خالی قبضہ طلب کرنے کا مجاز ہوگا۔
- بشرطیکہ اس ذیلی دفعہ کا اطلاق ایسی صورت میں نہیں ہوگا جب کہ مالک مکان نے ریٹائر ہونے یا ساٹھ سال کی عمر پوری ہونے یا جیسی بھی صورت ہو، بیوہ یا تقسیم کے بعد عمارت کو کرایہ پر دیا ہو۔
- مالک مکان ذیلی دفعہ 1 کے تحت مراعات کا مستحق نہیں ہوگا اگر وہ کسی علاقہ میں کسی اور عمارت پر قابض ہو جس کا وہ مالک ہو۔
- جہاں کرایہ دار ذیلی دفعہ 1 کے تحت عمارت کا خالی قبضہ دینے میں ناکام رہے تو کنزولر مالک کی اس بارے میں درخواست پر کرایہ دار کو عمارت سے فوری طریقہ سے بذریعہ طاقت جیسی بھی ضرورت ہو بے دخل کرنے کا حکم صادر کرے گا۔

سیکشن 15 کنزولر کو درخواست (Application to Controller) کا عنوان شکایت درج کرانے کا قانون واضح کرتا ہے:

- جہاں مالک مکان زیر دفعہ 14 کی مطابقت کے علاوہ کسی دوسری صورت میں کرایہ دار کو بے دخل کرنا چاہتا ہو تو وہ ایسی درخواست کنزولر کو دے گا۔
- کنزولر ایک حکم نامہ کے ذریعہ کرایہ دار کو ہدایت دے گا کہ وہ حکم نامہ میں بیان کردہ مدت کے دوران عمارت کا قبضہ مالک مکان کے حوالے کر دے، اگر وہ (کنزولر) مطمئن ہو کہ:

(قانون میں شرط اول حذف ہے۔) (کرایہ دار اپنے قبضہ میں عمارت کا کرایہ مالک مکان اور کرایہ دار میں باہمی رضامندی سے مقرر کی گئی مدت کے بعد چند روز یوم کے اندر یا ایسا معاہدہ نہ ہونے کی صورت میں کرایہ واجب الادا ہونے کے ساتھ ان کے اندر ادا کرنے میں ناکام رہا ہو۔) (بشرطیکہ جہاں مالک مکان کی جانب سے اس شق میں وضاحت کردہ مکمل وجود کے تحت درخواست دی گئی اور کرایہ دار نے سنوائی کے پہلے دن اس کی طرف سے طلب کئے گئے کرایہ کو ادا کرنے کی ذمہ داری قبول کر لی ہو تو کنزولر اگر مطمئن ہو کہ کرایہ داری سابقہ موقعہ پر ایسی ناہندگی کا مرتکب نہیں ہوا ہے اور ایسی ناہندگی چھ ماہ سے زاہد نہیں ہے تو وہ کرایہ دار کو ایسا تمام واجب الادا کرا

یہ جو کہ مالک مکان کی طرف سے طلب کیا گیا ہو اس تاریخ پر یا اس سے پہلے ادا کرنے کی ہدایت دے گا جو اس مقصد کے لئے متعین کی جائے اور ایسی ادائیگی ہونے پر درخواست کو مسترد کر دے گا۔)

وقف جائیداد کا کرایہ پر دینا

وقف جائیداد کا معاملہ ذاتی جائیداد کی نسبت زیادہ حساس ہوتا ہے، کیونکہ ذاتی ملکیت میں لین دین کا بنیادی مقصد ذاتی منافع حاصل کرنا ہوتا ہے۔ ہر شخص اپنے فائدے اور نقصان کو مد نظر رکھتے ہوئے فیصلہ کرتا ہے، جبکہ وقف جائیداد میں یہ پہلو ذاتی نہیں ہوتا بلکہ اس کا تعلق ان تمام افراد سے ہوتا ہے جن کے لیے وہ وقف کی گئی ہے۔ چنانچہ، وقف جائیداد کے احکام عام ذاتی جائیداد سے کچھ مختلف ہوتے ہیں۔ عوام کی بے احتیاطی، غفلت اور بعض مخصوص شرعی احکام سے ناواقفیت کی وجہ سے وقف کے اصولوں کو الگ الگ سے بیان کرنا ضروری ہو جاتا ہے، تاکہ ان سے متعلقہ اہم مسائل کو واضح کیا جاسکے۔

وقف:

وقف عربی زبان کا مصدر ہے اس کا لغوی معنی ہے "الجبس" (روکنا) محمد نبیل الجبلی لکھتے ہیں: الوقف : هو الموقوف عند الفقهاء العین المحبوسه، اما علی ملک الواقف و اما علی ملک اللہ تعالیٰ والواقف: عند الفقهاء المحابس لعینہ امام علی ملکہ و اما علی ملک اللہ تعالیٰ۔² ترجمہ: "وقف روکی ہوئی چیز کو کہتے ہیں۔ فقہائے کرام کے نزدیک "وقف اس میں شے کو کہتے ہیں جسے یا تو وقف کی ملکیت میں روکا گیا ہو یا پھر اللہ تعالیٰ کی ملکیت میں۔ نیز واقف کسی معین شے کو یا تو اپنی ملکیت میں یا پھر اللہ تعالیٰ کی ملکیت میں روکنے والے کو کہتے ہیں۔"

"وقف جائیداد کے کرایہ داری سے متعلق اہم احکام"

وقف جائیداد ایک شرعی و قانونی حیثیت رکھنے والی ملکیت ہوتی ہے، جس کا مقصد عمومی فلاح و بہبود اور مستحق افراد کی ضروریات کو پورا کرنا ہوتا ہے۔ اس کی کرایہ داری عام جائیداد کی کرایہ داری سے مختلف اصولوں کی حامل ہوتی ہے، کیونکہ اس میں ذاتی منافع کے بجائے عوامی یا خیراتی مفادات کو مد نظر رکھا جاتا ہے۔ یہ تحقیق وقف جائیداد کی کرایہ داری سے متعلق بنیادی احکام، ان کے اصول اور عملی پہلوؤں کا جائزہ پیش کرتی ہے۔ وقف جائیداد کو کرایہ پر دینے میں شرعی حدود اور قانونی تقاضے واضح طور پر متعین کیے گئے ہیں تاکہ اس کے اصل مقصد کو نقصان نہ پہنچے۔ اس تحقیق میں ان نکات پر روشنی ڈالی گئی ہے کہ وقف املاک کا کرایہ کس طرح طے کیا جائے، کن شرائط کے تحت کرایہ داری جائز ہوگی، اور وقف املاک کے نگرانوں کی کیا ذمہ داریاں ہیں۔ مزید برآں، کرایہ داری کے دوران وقف جائیداد کی حفاظت، کرایہ دار کے حقوق و فرائض اور کسی بھی ممکنہ تنازعے کے شرعی و قانونی حل کا بھی تجزیہ کیا گیا ہے۔ اس تحقیق کا مقصد شرعی اصولوں کی روشنی میں وقف جائیداد کی کرایہ داری کے احکام کو واضح کرنا ہے تاکہ اس سلسلے میں درست فہم پیدا کیا جاسکے اور عملی مسائل کا حل فراہم کیا جاسکے۔ یہ مطالعہ فقہی و قانونی ماہرین، وقف منتظمین اور کرایہ داروں کے لیے ایک مفید رہنمائی فراہم کرے گا اور وقف املاک کے صحیح اور منصفانہ استعمال کو یقینی بنانے میں مددگار ثابت ہوگا۔

ناواقفیت میں وقف کی پر اپنی استعمال میں رکھنا:

وقف جائیداد ایک مقدس اور فلاحی مقصد کے لیے مختص ملکیت ہوتی ہے، جس کا استعمال مخصوص شرعی اصولوں کے تحت ہونا ضروری ہے۔ تاہم، کئی افراد لاء علمی یا عدم واقفیت کی بنا پر وقف املاک کو ذاتی یا غیر متعلقہ مقاصد کے لیے استعمال کرتے ہیں، جو کہ شرعی اور قانونی طور پر ایک نازک معاملہ ہے۔ یہ تحقیق اس مسئلے کے مختلف پہلوؤں کا جائزہ لیتی ہے اور اس کے ممکنہ حل تجویز کرتی ہے۔ وقف جائیداد کا غیر ارادی یا لاعلمی میں ذاتی استعمال بعض اوقات غیر شرعی اور غیر قانونی پیچیدگیوں کا سبب بن سکتا ہے۔ تحقیق میں وضاحت کی گئی ہے کہ وقف جائیداد کے تحفظ کے لیے کن اصولوں کو اپنانا ضروری ہے، کس طرح عوام میں آگاہی پیدا کی جاسکتی ہے، اور وہ شرعی و قانونی اقدامات کون سے ہیں جو اس مسئلے کے تدارک کے لیے اختیار کیے جاسکتے ہیں۔ وقف جائیداد کے صحیح اور شفاف استعمال کی اہمیت کو اجاگر کیا جائے اور معاشرے میں اس حوالے سے شعور بیدار کیا جائے تاکہ لاعلمی میں اس کے غلط استعمال سے بچا جاسکے۔ یہ تحقیق وقف کے منتظمین، قانونی ماہرین، اور عام شہریوں کے لیے ایک مفید رہنمائی ہو سکتی ہے، جو انہیں وقف املاک کے درست اور موثر استعمال میں معاونت فراہم کرے گی۔³

² الشف فی الفتاویٰ، شیخ ابوالحسن علی بن حسین محشی محمد نبیل الجبلی۔ ایچ۔ ایم سعید کمپنی کراچی، 2011، ص 318

Al-Thaf fi Al-Fatawa – Shaykh Abu Al-Hasan Ali bin Hussain, Annotated by Muhammad Nabil Al-Jassali, H.M. Saeed Company, Karachi, 2011, p. 318.

³ محمد امین بن عمر الشیر ماہن عابدین، فتاویٰ شامی، ضیاء القرآن پبلی کیشنز، کراچی، 2016، ص 358

وقف جائیداد کے کرایے کا منصفانہ تعین ضروری ہے:

وقف جائیداد کے کرایے کا منصفانہ تعین ضروری ہے۔ اگر مارکیٹ میں کرایوں میں اضافہ ہوتا ہے تو وقف جائیداد کا کرایہ بھی اسی تناسب سے بڑھانا چاہیے۔ حتیٰ کہ اگر پہلے سے طے شدہ کرایہ مقرر ہو چکا ہو اور اس دوران دیگر املاک کے کرایے میں اضافہ ہو جائے، تو یہ لازم ہے کہ پہلے معاہدے کو ختم کر کے نئے، زیادہ کرایے کے ساتھ نیا معاہدہ کیا جائے تاکہ وقف کو کسی نقصان کا سامنا نہ ہو۔ علامہ کاسانی رحمہ اللہ فرماتے ہیں:

فاما غلاء أجر المثل فليس بعذر النسخ به الأجرة الا في اجارة الوقف حتى لو أجر دارا هي ملكه، ثم غلا أجر مثل الدار ليس له أن يفسخ العقد الا في الوقف فانه يفسخ نظر التوقف ويجدد العقد في المستقبل على أجرة معلومة و فيما مضى يجب المسمى بقدره ⁴

ترجمہ: "اجرت مثلیہ کا بڑھ جانا (عام اجارہ میں) کوئی ایسا عذر نہیں کہ اس کی وجہ سے اجارہ شیخ ہو جائے مگر وقف کا اجارہ اجرت مثلیہ کے بڑھ جانے سے فتح ہو جائے گا، یہاں تک کہ اگر کسی آدمی نے اپنی ملکیت کا کوئی گھر کرائے پر دیا یا وقف پھر اجرت مثلیہ بڑھ گئی تو اسے عقد کو فتح کرنے کا کوئی التیار نہیں ہوگا، مگر بات کے مکان میں عقد وقف کی طرف نظر کرتے ہوئے فتح ہو جائے گا اور مستقبل میں عقد نئے سرے سے اجرت معلومہ پر ہوگا اور جو مدت گزر چکی ہے اس میں عقد جس احمدت پر مقرر ہوا تھا، اس کے بقدر اجرت واجب ہوگی۔

وقف کے منتظم کے انتقال کی صورت میں:

عام طور پر، اگر مالک یا کرایہ دار میں سے کسی ایک کا انتقال ہو جائے تو کرایہ داری کا معاہدہ ختم ہو جاتا ہے۔ تاہم، وقف کے معاملے میں یہ اصول مختلف ہے۔ اگر وقف کا منتظم وفات پا جائے تو کرایہ داری کا معاہدہ ختم نہیں ہوتا بلکہ برقرار رہتا ہے۔

و كذلك الولي في الوقف اذا عقد ثم مات لا تنقض الأجرة لأن العقد لم يقع له نمونه لا يفسر حكمه ⁵

ترجمہ: "وقف کے مال میں ولی اجارہ کا عقد کئے بغیر فوت ہو گیا تو اجارہ ختم نہیں ہوگا کیونکہ عقد اس کے لیے منعقد نہیں ہوا تھا لہذا اس کی موت کی وجہ سے اس کا حکم بھی تبدیل نہیں ہوگا۔

"وقف جائیداد کو طویل مدت کے لیے کرایہ پر دینا"

عام جائیداد کو طویل مدت کے لیے کرایہ پر دیا جاسکتا ہے، لیکن وقف جائیداد کو کسی ایک معاہدے میں زیادہ سے زیادہ تین سال کے لیے کرایہ پر دیا جاسکتا ہے، اس سے زائد نہیں۔ تاہم، اگر کوئی کرایہ دار وقف جائیداد کو طویل مدت تک اپنے استعمال میں رکھنا چاہے تو اسے تین سال مکمل ہونے کے بعد نیا معاہدہ کرنا ہوگا اور نئے معاہدے کے مطابق دوبارہ کرایہ طے کر کے جائیداد حاصل کرنی ہوگی۔ تنویر الابصار میں ہے

ولم تنز دفي الاوقاف على ثلاث سنين ⁶

Muhammad Ameen bin Umar, known as Ibn Abidin, Fatawa Shami – Zia-ul-Quran Publications, Karachi, 2016, p. 358.

⁴ الكاساني، علاء الدین ابی بکر بن مسعود، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، دارالکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1998، ج 3، ص 200
Al-Kasani, Ala al-Din Abu Bakr bin Masood, Badai' Al-Sanai' fi Tartib Al-Sharai' – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1998, Vol. 3, p. 200.

⁵ الكاساني، علاء الدین ابی بکر بن مسعود، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، دارالکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1998، ج 3، ص 222
Al-Kasani, Ala al-Din Abu Bakr bin Masood, Badai' Al-Sanai' fi Tartib Al-Sharai' – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1998, Vol. 3, p. 222.

⁶ محمد امین بن عمر الشیر مابن عابدین، فتاویٰ شامی، ضیاء القرآن پبلی کیشنز، کراچی، 2016، ج 2، ص 6

Muhammad Ameen bin Umar, known as Ibn Abidin, Fatawa Shami – Zia-ul-Quran Publications, Karachi, 2016, Vol. 2, p. 6.

ترجمہ: وقف املاک کے کرایہ میں تین سال سے زیادہ کا معاہدہ نہ کیا جائے۔

مذکورہ حکم کا علت:

علامہ شامی رحمہ اللہ نے مذکورہ حکم کی علت یہ بیان فرمائی ہے کہ اس میں ایک شخص کا طویل عرصے تک قبلہ رہنا اس لیے ممنوع ہے کہ اسمیں اندیشہ ہے کہ وہ کہیں ملکیت کا دعویٰ نہ کر دے۔

علامہ شامی تحریر فرماتے ہیں:

قوله في الأوقاف وكذا رضى اليتيم كما في الجوهره واقتي به صاحب الحجر والمصنف، وأكثر كلامهم على انه المختار امفتى به لوجود العلة فيها وهي صوتها عن دعوى الملكية بطول المدة بل هذا اولى⁷

ترجمہ: "(قولہ فی الاوقاف) اور یتیم حکم (تین سال سے زائد کرایہ پر نہ دینا) یتیم بچے کی پر اپرٹی کا بھی ہے۔ بحر الرائق کے اور ہمارے مصنف نے اس کے مطابق فتویٰ دیا ہے اور فقہاء کرام میں سے اکثر کی رائے یہی ہے کہ راج وہی ہے جس کے مطابق فتویٰ دیا گیا ہے کیونکہ وقف اور یتیم کی پر اپرٹی میں مذکورہ حکم کی ایک علت موجود ہے اور وہ علت ان کی پر اپرٹی کو ملکیت کے دعویٰ سے بچاتا ہے۔ کیونکہ طویل عرصہ تک کوئی کرایہ دار رہے تو اندیشہ ہوتا کہ کہیں ملکیت کا دعویٰ نہ کر دے۔ یہ خطرہ ہر لمبی مدت والی پر اپرٹی میں ہوتا ہے مگر وقف اور بچے کی پر اپرٹی میں زیادہ ہوتا ہے۔"

مرمت مکان کی تفصیل

دکان اور مکان کی کرایہ داری کے معاملات میں مرمت کی ذمہ داری اور اس سے متعلقہ احکام و مسائل بنیادی اہمیت رکھتے ہیں۔ اس مقالے میں ان تمام مسائل کا مکمل احاطہ ممکن نہیں، اور نہ ہی تمام پہلوؤں کو بیان کرنا مقصود ہے۔ تاہم، موضوع کی مناسبت سے بعض ضروری مسائل کی تحقیق اور مدلل انداز میں وضاحت ضروری ہے۔ ذیل میں دو عنوانات کے تحت ان اہم مسائل کو پیش کیا جا رہا ہے۔

گھر کی مرمت کی بنیادی ذمہ داری:

مکان کی مرمت کے معاملہ میں اصل ذمہ داری مالک مکان کی ہے کیونکہ دو مالک ہے اور اس مکان کا کرایہ وصول کر رہا ہے۔ اب کرایہ کا حق دار اسی وقت ہوگا جب کرایہ والا مکان قابل رہائش ہو، اگر اسمیں کوئی کام مشکل آتا ہے، کسی چیز کی مرمت کی ضرورت پیش آجاتی تو اس کی ذمہ داری ہے۔ اگر وہ اپنی ذمہ داری ادا نہیں کرتا تو پھر کرایہ دار کو حق ہے کہ اس کا مکان چھوڑ دے اور اپنے لیے نیا انتظام کر لے۔ علامہ شامی رحمہ اللہ فرماتے ہیں:

وعمارۃ الدار المستأجرة وتطيينها واصلاح الميزاب وما كان من البناء على رب الدار) وكذا كل ما يحل بالسكنى رفاً ابى صاحبها) ان يفعل (كان للمستأجر ان يخرج منها إلا أن يكون المستأجر استأجرها وهي كذلك وقدراها) لرضاء بالعييب⁸

ترجمہ: "کرایہ والے گھر کی تعمیر کرانا، اس کو مٹی سے لپائی کرانا، پر نالہ ٹھیک کرانا اور تعمیر کرانا وغیرہ گھر کے مالک کے ذمہ ہے اور اس طرح ہر وہ چیز جو رہائش میں قتل ہو، اس کی اصلاح مالک مکان کے ذمہ پر ہوگی، اگر مالک مکان اس کی اصلاح سے انکار کر دے تو کرایہ دار کو اختیار ہے کہ وہ اس گھر کو چھوڑ دے مگر کرایہ دار نے جب اس گھر کو اجراء پر لیا تھا تو اس حالت میں تھا اور وہ اسے دیکھے۔" اسی طرح فتاویٰ بزازیہ میں ہے:

وعمارۃ الدور وتطيينها و اصلاح ميزابها على الأجر⁹

⁷ محمد امین بن عمر الشیر مابن عابدین، فتاویٰ شامی، ضیاء القرآن پبلی کیشنز، کراچی، 2016، ج 2، ص 6

Muhammad Ameen bin Umar, known as Ibn Abidin, Fatawa Shami – Zia-ul-Quran Publications, Karachi, 2016, Vol. 2, p. 6

⁸ محمد امین بن عمر الشیر مابن عابدین، فتاویٰ شامی، ضیاء القرآن پبلی کیشنز، کراچی، 2016، ج 2، ص 79

Muhammad Ameen bin Umar, known as Ibn Abidin, Fatawa Shami – Zia-ul-Quran Publications, Karachi, 2016, Vol. 2, p. 79.

⁹ البرزازی، محمد بن محمد بن شہاب بن یوسف الکردی، الفتاویٰ البرزازیہ او الجامع الوجیز، دار الکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 2003، ج 5، ص 30
Al-Bazzazi, Muhammad bin Muhammad bin Shihab bin Yusuf Al-Kurdi, Al-Fatawa Al-Bazzaziyyah (Al-Jami' Al-Wajeez) – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 2003, Vol. 5, p. 30.

ترجمہ: گھروں کی تعمیر کرانا، ان کی لپائی کرنا اور ان کے پر نالے وغیرہ ٹھیک کرنا مالک کے ذمہ ہے۔"

مرمت مکان کے اہم مسائل

کرایہ کے مکان و مکان کی مرمت کے حوالہ سے چند ضروری مسائل درج کئے جاتے ہیں۔

گھر کی مرمت کی ذمہ داری کرایہ دار پر عائد کرنا

اگر مالک مکان کچھ کرایہ مقرر کرنے کے ساتھ ساتھ کرایہ دار کے ذمہ مکان کی مرمت بھی لگا دیتا ہے یعنی کرایہ اور مرمت دونوں اسکے ذمہ لازم کر دے تو یہ ناجائز اور غلط ہے، ایسا کرنا ممنوع ہے۔ لینڈ اگر کوئی مالک مکان ایسا کر دیا تو شرعی لحاظ سے کرایہ داری کا معاملہ ختم ہو جائیگا، یہ عقد فاسد ہوگا۔ علامہ کاسانی رحمہ اللہ فرماتے ہیں:

ولو استاجر دارا باجرة معلومة و شرط الأجر تطيين الدار و مرمتها أو تعليق باب عليها أو ادخال جذع في سقفها على المستاجر فا الأجرة فاسدة لأن المشروط أجرة و هو مجهول فتصير الأجرة مجهولة. ¹⁰

ترجمہ: "اگر کرایہ دار نے اجرت معلومہ کے عوض کسی گھر کو کرایہ پر لیا اور مالک مکان نے گھر کی لپائی کرتے، اس کی مرمت کرنے، اس پر دروازہ لگانے یا شہتیر کو چھت میں رکھنے کی شرط لگا دی تو اجارہ فاسد ہو جائے گا۔ اس لیے کہ مذکورہ شرائط اجرت بن جائیں گی اور یہ شرائط مجہول میں لہذا اجرت بھی مجہول ہوئی اور اجرت کے مجہول نے کی صورت میں اجارہ فاسد جاتا ہے۔"

گھر کے کرایہ کو اس کی مرمت مقرر کرنا:

اگر کوئی مالک مکان کرایہ صرف یہ طے کرے کہ بس اس کی مرمت کر دو، یہی اس کا کرایہ ہے، تو شرعی لحاظ سے اس طرح کرایہ کا طے کرنا اور مرمت کرنا درست نہیں، البتہ اس صورت میں یہ کہہ سکتے ہیں کہ مالک نے اپنا مکان فقط رہائش کے لیے بطور رعایت یعنی مفت میں رہنے کے لیے دیا ہے اور رہنے والا اپنے رہنے کے لیے مکان کی ٹوٹ پھوٹ درست کر رہا ہے۔ فتاویٰ بزازیہ میں ہے:

دفع داره على ان يسكنها ويرقيها ولا اجرة فهي عارية لان نفقة المستعار على المستعير وفي كتاب العارية بخلافه ¹¹

ترجمہ: کسی گھر کو اس شرط پر دے دینا کہ دوسرا آدمی اس میں رہے گا اور اس کی مرمت کرنے کا اور کوئی اجرت نہیں ملے گی تو یہ عاریت ہے اس لیے کہ عاریت پر لی گئی چیز کا خرچہ عاریت پر لینے والے کے ذمے ہے۔"

کرایہ دار کا اپنی طرف سے مرمت کر لینا:

ویسے کرایہ والے مکان کی مرمت کرتا یہ خود مالک کی ذمہ داری ہے، اب اگر کوئی کرایہ دار اپنی مرضی اور خوشی سے اپنی طرف سے مکان مرمت کر لیتا ہے تو یہ درست ہے مگر مرمت کے اس خرچہ کا مطالبہ و مالک مکان سے نہیں کر سکتا کیونکہ یہ کام اس نے اپنی مرضی سے کیا تھا۔ البتہ اگر مالک مکان کی طرف سے اس کے کہنے پر کیا ہو تو پھر اس مرمت کے اخراجات وہ مالک سے وصول کر سکتا ہے۔

بدائع الصانع میں ہے:

فان اصلح المتساجر شيئاً من ذلك لم يحتسب له بما أنفق لانه اصلح ملك غيره بغيراً مره ولا ولاية عليه فکان متبرعاً ¹²

¹⁰ الكاساني، علاء الدين ابى بكر بن مسعود، بدائع الصانع في ترتيب الشرائع، دار الکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1998، ج 3، ص 193

Al-Kasani, Ala al-Din Abu Bakr bin Masood, Badai' Al-Sanai' fi Tartib Al-Sharai' – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1998, Vol. 3, p. 193.

¹¹ البرزازی، محمد بن محمد بن شہاب بن یوسف الکردی، الفتاویٰ البرزازیة او الجامع الوجیز، دار الکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 2003، ج 5، ص 33

Al-Bazzazi, Muhammad bin Muhammad bin Shihab bin Yusuf Al-Kurdi, Al-Fatawa Al-Bazzaziyyah (Al-Jami' Al-Wajeez) – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 2003, Vol. 5, p. 33

ترجمہ: "اگر کرایہ دار نے گھر کی کسی سے مرمت کروائی تو وہ اس میں محض احسان کرنے والا ہوگا (مالک مکان سے خرچہ کا مطالبہ نہیں کر سکتا) اس لیے کہ اس نے دوسرے شخص کی ملکیت کو اس کے کہنے کے بغیر مرمت کروایا ہے اور اس کو اس بات کا اختیار حاصل نہیں۔

اضافی سہولت کی مرمت کی ذمہ داری مالک پر نہیں

بلڈنگ کی ضروریات اور ضروری سہولیات کی مرمت تو مالک کے ذمہ لازم ہے مگر کوئی سہولت تھی اس میں خرابی آگئی تو اسکی مرمت مالک کے ذمہ لازم نہیں ہے جیسے سیف، الماری کا انتظام کیا تھا و استعمال میں تھی مگر اک ٹوٹ گیا تو یہ ٹھیک کرنا مالک پر لازم نہیں ہے وہ اپنی خوشی سے کام کرے تو علیحدہ دہات ہے۔ فتاویٰ ہزار یہ میں ہے۔

وان اختل ماء البئر یسی علی أحد ہما املاھا¹³

ترجمہ: اگر کنویں کے پانی کا نظام معطل ہو جائے تو دونوں (مالک اور کرایہ دار) میں سے کسی کے ذمے بھی اس کو درست کرنا ضروری ہے۔

کرایہ بردی گئی جائیداد میں سہولیات کا انتظام

جو مکان یا دکان کرایہ پر حاصل کیا جاتا ہے اس سے فائدہ حاصل کرنے کے لیے ضروری ہوتا ہے کہ اس میں ضروریات کی تمام سہولیات دستیاب ہوں اگر کوئی ضروری سہولت میسر نہ ہو تو مکان وغیرہ کرایہ پر لینا بے کار ہوگا۔ گرامیداری کی بحث میں یہ مسئلہ بھی بڑی اہمیت کا حامل ہے اس لیے بقدر ضرورت اس مسئلہ پر بحث کی جاتی ہے۔

سہولیات فراہم کرنے کی اصل ذمہ داری:

مکان و تعمیر کی سہولیات فراہم کرنا کہ معاہدے میں مکان یا دکان والی پر اپرٹی کے علاوہ سہولیات میں سے کیا کیا فراہم کرنا مالک کے ذمہ طے ہوا ہے۔ چنانچہ جو چیز میں مہیا کرنا ہوگا، مالک کے ذمے طے پائے گا وہ اسکی ذمہ داری ہوگی، باقی کا ذمہ دار خود کرایہ دار ہوگا۔ آپ صلی اللہ علیہ وسلم نے ارشاد فرمایا:

المسلمون عند شروطهم¹⁴

ترجمہ: مسلمانوں کے معاملات ان کی طے کردہ شرائط کے مطابق ہوتے ہیں البتہ اگر کوئی خاص معاہدہ طے نہ پایا ہو تو عام طور پر ہمارے عرف کے مطابق رہائش کی بنیادی سہولیات مالک کے ملازم ہوتی ہے۔ لیندا اگر مالک اپنی ذمہ داری ادا کرتے ہوئے ضروریات کا انتظام نہ کرے تو کرایہ دار مکان خالی کر دے اور کیا کر سکتا ہے۔"

کرایہ کے مکان میں بنیادی رہائش ضروریات کا فقدان

اگر کرایہ کے مکان میں رہائش کی ضروری سہولیات میں سے کوئی اہم چیز موجود نہ ہو یا ضائع ہو جائے تو مالک کے ذمہ ہے کہ اس کا انتظام کرے اگر وہ انتظام نہیں کرتا تو پھر کرایہ دار کو اختیار ہے کہ اس کا مکان چھوڑ کر کوئی متبادل بندوبست کر لے۔ الفقہ الاسلامی میں ہے:

فاذا الهدمت الدار کلھا الفسخت الأجارۃ لأن المعقود علیہ قد هلك أن الأصبیح عند الحنفیہ هو أن العقد لا یفسخ ولكن بشت حق الفسخ أما فی حالة سقوط الدار اذانہہ مها فلمستاجر أن یخرج منها.¹⁵

¹²الکاسانی، علاء الدین ابی بکر بن مسعود، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، دارالکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1998، ج2، ص208
Al-Kasani, Ala al-Din Abu Bakr bin Masood, Badai' Al-Sanai' fi Tartib Al-Sharai' – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1998, Vol. 2, p.208

¹³البرزازی، محمد بن محمد بن شہاب بن یوسف الکردی، الفتاویٰ البرزازیة والجامع الوجیز، دارالکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 2003، ج5، ص13
Al-Bazzazi, Muhammad bin Muhammad bin Shihab bin Yusuf Al-Kurdi, Al-Fatawa Al-Bazzaziyyah (Al-Jami' Al-Wajeez) – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 2003, Vol. 5, p.13

¹⁴العسقلانی، حمد بن علی بن حجر فتح الباری، مکتبہ السلفیہ، 2012، ج4، ص451
Al-Asqalani, Ahmad bin Ali bin Hajar, Fath Al-Bari – Maktabah Al-Salafiyyah, 2012, Vol. 4, p. 451.

¹⁵وحبہ الزحیلی، الفقہ الاسلامی وادلتہ، حافظی بکڈ پوڈیو بند، کراچی، 2017، ج4، ص357

ترجمہ: "جب مکان بالکل منہدم ہو جائے تو اجارہ فسخ ہو جائے گا اس لیے کہ معقود علیہ (جس چیز پر عقد کیا گیا تھا) ہلاک ہو چکا۔ مگر حنفیہ کے نزدیک اصح قول یہ ہے کہ منقذ بیع میں ہوگا البتہ (کرایہ دار کے لیے) حق فسخ ثابت ہو جائے گا۔ بشرطیکہ مکان منہدم ہو جائے تو کرایہ دار کو اس سے نکل جانے کا اختیار حاصل ہوگا۔"

کسی سہولت کے ختم ہونے کے باوجود رہائش کا امکان

اگر کوئی سہولت ابتدائی طور پر دستیاب تھی لیکن بعد میں ختم ہو گئی، تو اس کا حکم یہ ہے کہ اگر وہ سہولت بنیادی ضروریات میں شامل تھی، تو اس کے ختم ہونے کی صورت میں کرایہ کی رقم میں کمی کی جاسکتی ہے۔ مثال کے طور پر، اگر پانی یا بجلی جیسی ضروری سہولت ختم ہو جائے تو کرایہ دار کو کرایہ میں کمی کا حق حاصل ہوگا۔
الفتاویٰ امیرازیہ میں ہے:

وان كان البیت ينتفع به بغير صحن فعليه من الاجر بحسابه¹⁶

ترجمہ: "گھر کا نفع اس کے صحن کے بغیر اٹھایا گیا تو کرایہ دار کے ذمہ کرایہ اس کے حساب سے ہوگا۔ (یعنی صحن کا کرایہ منہما کر دیا جائے گا)۔"

قبضہ شدہ جائیداد کا کرایہ پر دیا جانا

غصب کی لغوی تحقیق:

غصب عربی زبان کا لفظ ہے۔ اس کا معنی ہے چھیننا یا غصب کرنا۔ صاحب درالمختار نے اس کی لغوی تعریف یوں کی ہے۔

هو لغة: احمد التي مالا او غيره كالحر، على وجه التغلب¹⁷

ترجمہ: "لغت میں غصب کہتے ہیں کسی چیز کو غلبہ پا کر حاصل کر لینا وہ چیز چاہیے مال ہو یا غیر مال ہو جیسے آزاد آدمی کو چھین کر لے لینا۔"

غصب کی شرعی تعریف:

تصویر الابصار میں ہے:

هو ان القيد محقة باثبات يد مبطله في مال متقوم محترم قابل للنقل بغير اذن مالک¹⁸

ترجمہ: کسی قابل احترام منقولی چیز میں جو قیمتی مال میں سے ہو اس میں اسکے مالک کی اجازت کے بغیر حقدار کا قبیلہ ختم ہو جائے اور ناحق قبضہ قائم ہو جائے۔

اس میں امام محمد رحمہ اللہ کے قول کے مطابق زمین بھی اس میں شامل ہے۔¹⁹

یعنی کسی پر اپرٹی کے مال سے اس کے مالک کا قبضہ ختم کر کے ایک ناجائز اور ناحق قبضہ کرنا۔

Wahbah Al-Zuhayli, Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh – Hafizi Book Depot, Deoband, Karachi, 2017, Vol. 4, p. 357.

¹⁶ البرزازی، محمد بن محمد بن شہاب بن یوسف الکردی، الفتاویٰ البرزازیہ والجامع الوجیز، دارالکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 2003، ج 5، ص 101
Al-Bazzazi, Muhammad bin Muhammad bin Shihab bin Yusuf Al-Kurdi, Al-Fatawa Al-Bazzaziyyah (Al-Jami' Al-Wajeez) – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 2003, Vol. 5, p. 101.

¹⁷ محمد امین الشیر بابن عابدین، ردالمحتار، زکریا مکڈ پوڈیو بند یو پی، انڈیا، 1997، ج 2، ص 177
Muhammad Ameen known as Ibn Abidin, Radd Al-Muhtar – Zakariya Book Depot, Deoband, Uttar Pradesh, India, 1997, Vol. 2, p. 177.

¹⁸ مہدوی، سید نجم الدین، تصویر الابصار، مکتبہ امدادیہ، ملتان، ج 2، ص 179
Mahdavi, Syed Najmuddin, Tanwir Al-Absar – Maktabah Imdadiyyah, Multan, Vol. 2, p. 179

¹⁹ الحصفی، محمد بن عبد اللہ بن احمد، الدرۃ المختار، دارالکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1996، ج 2، ص 179
Al-Hasakafi, Muhammad bin Abdullah bin Ahmad, Al-Durr Al-Mukhtar – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1996, Vol. 2, p. 179.

غضب کا شرعی حکم:

کسی کی کوئی چیز نصب کرنا ناجائز اور حرام ہے۔ علامہ مسلمی رحمہ اللہ فرماتے ہیں:

وحكمه الأثم لمن علم له مال الغير ورد الغين قائمة والغرم هالكة والغير من علم الأخيران²⁰

ترجمہ: اور اس نصب کا حکم یہ ہے کہ جس شخص کو معلوم ہو کہ یہ دوسرے شخص کا مال ہے تو اس کے لیے نصب حرام ہے اور غضب شدہ چیز موجود ہو تو اس کو مالک کو واپس لوٹانا ضروری ہے اور اگر وہ چیز ضائع ہو گئی ہو تو اس کا معاوضہ ادا کر ضروری ہے۔

غضب شدہ چیز کے تین حکم ہیں:

1. غضب کرنا حرام ہے۔
2. چیز موجود ہو تو اصل مالک کو واپس کرنا ضروری ہے۔
3. اگر ضائع ہو گئی ہو تو معاوضہ ادا کرنا ضروری ہے۔²¹

جائیداد غضب کرنے کا وبال:

غضب کرنا تو ویسے بھی حرام ہے لیکن زمین نصب کرنا اسلام میں انتہائی صحیح ہے۔ اسکو ظلم قرار دیا گیا ہے؛ دنیا میں وبال اور آخرت میں سخت عذاب ہے۔ آپ

ﷺ نے ارشاد فرمایا:

من اقتطع شبراً من الأرض ظلماً طوقه الله اياه يوم القيامة من سبع أرضين²²

ترجمہ: جس شخص نے ظلم کر کے ناجائز طور پر کسی آدمی کی زمین میں سے ایک باشت بھی لے لیا تو اللہ تعالیٰ قیامت کے روز اسکو سات زمینوں کا طوق پہنائیں گے۔"

روز قیامت زمین کا طوق گلے میں ہوگا:

مذکور حدیث میں ہے کہ زمین غضب کرنے والے کو قیامت کے دن سات زمینوں کا طوق پہنایا جائے گا اسکی تشریح میں محدثین نے پانچ اقوال ذکر کئے ہیں۔

اس سے ہمیں معاملہ کی سنگینی کا اندازہ لگانا چاہئے۔ اقوال کا خلاصہ مندرجہ ذیل ہے:

1. ایسے شخص کو قیامت کے دن کیا جائیگا کہ جتنی زمین غضب کی تھی اتنی مقدار کی سات زمینیں میدان محشر میں منتقل کرو۔
2. اسکو کہا جائے گا کہ یہ زمین محشر میں منتقل کرو پھر یہ طوق بنا کر اسکے گلے میں ڈال دی جائیگی۔
3. اسکو سات زمینوں تک دھنسا دیا جائیگا۔
4. اس کو کہا جائے گا کہ اس زمین کا طوق بناؤ، اس کام کیلئے اس کو مجبور کیا جائے گا۔
5. یہ ظلم اور گناہ اس کے گلے میں ڈالا جائے گا۔ قرآن کریم میں ارشاد ہے "از منا و طائر وفي معلقہ

غضب شدہ جائیداد کے کرائے کا حکم:

²⁰ مہدوی، سید نجم الدین، تنویر الابصار، مکتبہ امدادیہ، ملتان، ج 2، ص 180

Mahdavi, Syed Najmuddin, Tanwir Al-Absar – Maktabah Imdadiyyah, Multan, Vol. 2, p. 180.

²¹ محمد امین بن عمر الشیر ما بن عابدین، فتاویٰ شامی، ضیاء القرآن پبلی کیشنز، کراچی، 2016، ج 2، ص 180

Muhammad Ameen bin Umar, known as Ibn Abidin, Fatawa Shami – Zia-ul-Quran Publications, Karachi, 2016, Vol. 2, p. 180.

²² بخاری، محمد بن اسماعیل، صحیح البخاری، مکتبہ رحمانیہ، لاہور، 2022، ج 1، ص 331

Bukhari, Muhammad bin Ismail, Sahih Al-Bukhari – Maktabah Rahmaniyyah, Lahore, 2022, Vol. 1, p. 331.

کسی کی جائیداد غصب کرنا حرام ہے تو پھر اسکورایہ پر دینا ناجائز ہے۔ لہذا اگر کوئی ایسا کرتا ہے، یہ کام حرام ہے اس کی آمدنی بھی حرام ہے۔ اس سے بچنا ضروری ہے۔²³

"غصب شدہ جائیداد سے حاصل شدہ کرائے کا شرعی حکم":

اگر کوئی شخص کسی کی پراپرٹی غصب کر کے آگے کرایہ پر دے دے اور کرایہ وصول کر کے کھا جائے۔ اب اصل پراپرٹی تو چھینا مالک کی ہے وہ اس کو واپس کرنی ہے۔ لیکن ایک عرصہ جو گرایہ وصول کر کے کھاتا رہا ہے اسی وصول شدہ کرائے کا حکم کیا ہوگا؟ اس مسئلہ میں آئمہ اربعہ کے اقوال بھی مختلف ہیں اور اختلاف کے آئمہ ثلاثہ (امام اعظم ابوحنیفہ، امام ابو یوسف اور امام محمد کے بھی مختلف صورتوں میں مختلف اقوال ہیں جنکی تفصیل اور دلائل کی بحث بہت لمبی ہے، البتہ ایک مسلمان کے دل میں جو بات تقویٰ کے حساب سے آتی ہے وہ یہ ہے کہ جب پراپرٹی اسکی تھی یہ غصب نہ کرتا تو وہ مالک ہی کرایہ وصول کرتا، لہذا اب پراپرٹی واپس کرے تو وصول شدہ کرایہ بھی دے دے۔²⁴

تنازعہ جائیداد کی کرایہ داری:

جائیداد کی ایک بڑی تعداد تنازعات کا شکار رہتی ہے مگر اس کے ساتھ ساتھ وزیر استعمال بھی ہوتی ہے۔ اب تنازعہ کے زمانہ میں اگر پراپرٹی کرائے پر دی جاتی ہے تو اس زمانہ میں کرایہ داری اور وصول شدہ کرایہ کا حکم کیا ہوگا؟

جائیداد کی تنازعہ کی مختلف صورتیں اور احکام

جائیداد کے تنازعات کسی بھی معاشرے میں ایک اہم مسئلہ ہوتے ہیں جو قانونی، شرعی اور سماجی سطح پر پیچیدگیوں کو جنم دیتے ہیں۔ ان تنازعات کی مختلف صورتیں ہو سکتی ہیں، جیسے ملکیت کا اختلاف، وراثتی جھگڑے، غیر قانونی قبضہ، کرایہ داری کے مسائل اور شراکت داری کے تنازعات۔ ہر نوعیت کے تنازعے کے لیے شریعت اور ملکی قوانین میں مخصوص احکام اور حل موجود ہیں جن کا اطلاق انصاف کی بنیاد پر کیا جاتا ہے۔ یہ تحقیق جائیداد کے عام تنازعات کی وجوہات، ان کے حل کے ممکنہ طریقے، اور ان سے بچاؤ کے لیے ضروری احتیاطی تدابیر پر روشنی ڈالتی ہے۔ اس میں یہ واضح کیا گیا ہے کہ کیسے قانونی دستاویزات کی مضبوطی، معاہدوں کی شفافیت، اور شرعی اصولوں کی پاسداری تنازعات کو کم کرنے میں مددگار ثابت ہو سکتی ہے۔ مزید برآں، اسلامی قوانین اور ملکی عدالتی نظام کے تحت جائیداد کے جھگڑوں کے تصفیے کے اصولوں پر بھی روشنی ڈالی گئی ہے۔ اس تحقیق کا مقصد جائیداد کے تنازعات میں ملوث فریقین، قانونی ماہرین، اور عام شہریوں کو آگاہی فراہم کرنا ہے تاکہ وہ ان مسائل سے بچ سکیں اور کسی تنازعہ کی صورت میں مناسب قانونی و شرعی حل تلاش کر سکیں۔ اس کی مختلف صورتیں ہو سکتی ہیں، ذیل میں ہر صورت مع حکم ذکر کی جاتی ہے۔

قسم اول اور اس کا حکم:

پہلی قسم ہو سکتی ہے کہ کسی جائیداد میں تنازعہ دو ورثاء کے درمیان ہو، اب اگرچہ دونوں مالک ہیں مگر تنازعہ چل رہا ہے اور قابض کوئی ایک وارث ہے۔ اس صورت میں حکم یہ ہے کہ یہ مشترکہ ملکیت ہے۔ تقسیم سے پہلے کسی ایک کا قبضہ کرنا اور کرایہ پر دینا اور پھر کرایہ وصول کر کے اپنے استعمال میں لانا ناجائز ہے۔²⁵

قسم دوم اور اس کا حکم:

دوسری قسم یہ ہے کہ تنازعہ کرنے والا غاصب ہے اور اسی غاصب کے قبضے میں جائیداد موجود ہے اور وہی کرایہ وصول کر رہا ہے۔ اس صورت کا حکم یہ ہے کہ اس میں مناصب کے لئے یہ عمل ممنوع اور ناجائز ہے۔²⁶

²³ محمد امین بن عمر الشیر ما بن عابدین، فتاویٰ شامی، ضیاء القرآن پبلی کیشنز، کراچی، 2016، ج 2، ص 182

Muhammad Ameen bin Umar, known as Ibn Abidin, Fatawa Shami – Zia-ul-Quran Publications, Karachi, 2016, Vol. 2, p. 182

²⁴ الکاسانی، علاء الدین ابی بکر بن مسعود، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، دار الکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1998، ج 4، ص 177

Al-Kasani, Ala al-Din Abu Bakr bin Masood, Badai' Al-Sanai' fi Tartib Al-Sharai' – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1998, Vol. 4, p. 177.

²⁵ الکاسانی، علاء الدین ابی بکر بن مسعود، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، دار الکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1998، ج 4، ص 187

Al-Kasani, Ala al-Din Abu Bakr bin Masood, Badai' Al-Sanai' fi Tartib Al-Sharai' – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1998, Vol. 4, p. 187

قسم سوم اور اس کا حکم:

تیسری قسم یہ ہے کہ تنازعہ کرنے والا مالک نہیں بلکہ وہ تنازعہ کر کے اصل مالک سے جائیداد بھی ناجائز ہے اور جائیداد اصل مالک کے قبضہ میں ہے۔ اس صورت میں حکم یہ ہے کہ ناصب کے لئے تیار نہ کرنا درست نہیں، البتہ اصل مالک کے لئے اپنی ملک سے نفع حاصل کرنا جائز ہے۔

قانونی اور غیر قانونی قبضے کی کرایہ داری

جائیداد کی کرایہ داری کے معاملات میں قانونی اور غیر قانونی تجاوزات ایک اہم مسئلہ ہیں، جو سماجی، قانونی اور شرعی پیچیدگیوں کو جنم دیتے ہیں۔ قانونی قبضہ وہ ہوتا ہے جو معاہدے اور ملکیتی حقوق کے مطابق ہو، جبکہ غیر قانونی قبضہ وہ ہے جو بغیر اجازت یا ناجائز ذرائع سے حاصل کیا گیا ہو۔ غیر قانونی طور پر قابض افراد جب ایسی جائیداد کو کرایہ پر دیتے ہیں تو یہ معاملہ مزید پیچیدہ ہو جاتا ہے اور شرعی و قانونی نقطہ نظر سے قابل غور ہو جاتا ہے۔ یہ تحقیق قانونی اور غیر قانونی قبضے کی کرایہ داری کے بنیادی اصولوں، ان سے پیدا ہونے والے مسائل اور ان کے حل پر روشنی ڈالتی ہے۔ جائز کرایہ داری کے لیے قانونی تقاضے، معاہدے کی شرائط، اور شرعی احکام پر تفصیلی بحث کی گئی ہے۔ مزید برآں، غیر قانونی تجاوزات کی کرایہ داری کے نتائج، متاثرہ فریقین کے حقوق، اور اس کے خلاف قانونی کارروائی کے ممکنہ طریقے بھی واضح کیے گئے ہیں۔ اس کا مقصد عوام، قانونی ماہرین اور پالیسی سازوں کو کرایہ داری کے ان پہلوؤں سے آگاہ کرنا ہے تاکہ وہ قانونی دائرے میں رہتے ہوئے جائیداد کے معاملات طے کر سکیں اور غیر قانونی کرایہ داری کے نقصانات سے بچاؤ ممکن ہو سکے۔

تجاوزات کی تعریف:

تجاوزات اس زمین یا جگہ کو کہتے ہیں جو کسی کی ذاتی جائیداد کے ساتھ متصل ہو، خالی اور قابل استعمال ہو۔ مثال کے طور پر، دکان کے سامنے کھلی جگہ، گھر کے آگے خالی رقبہ، یا سرکاری زمین جو کسی کی نجی ملکیت کے ساتھ ملحق ہو۔

قانونی تجاوزات کی کرایہ داری کا حکم:

اگر کسی کی ذاتی ملکیت کے ساتھ کوئی ایسی جگہ موجود ہو جس کا استعمال مالک کے لیے جائز ہو اور وہ اسے کسی کو کرایہ پر دینا چاہے، تو شرعی و قانونی طور پر اس کی اجازت ہوتی ہے۔ ایسی صورت میں کرایہ داری ایک جائز تصرف شمار کی جاتی ہے۔

غیر قانونی تجاوزات کی کرایہ داری کا حکم:

غیر قانونی تجاوزات کا مطلب ایسی زمین یا جگہ پر ناجائز قبضہ ہے جو کسی اور کی ملکیت ہو۔ اس طرح کی زمین پر قبضہ کرنا بذات خود غیر قانونی اور غیر شرعی ہے، اور پھر اس پر کرایہ وصول کرنا بھی ناجائز اور حرام ہے۔ ایسے عمل کے دنیاوی و اخروی نتائج سخت ہیں۔ رسول اللہ ﷺ نے ناجائز قبضے کے بارے میں سخت وعید بیان فرمائی ہے، جو اس کے سنگین گناہ ہونے کی نشاندہی کرتی ہے۔ آپ ﷺ نے فرمایا:

من اقتطع شيراً من الأرض ظلماً طوقه الله ايا ويوم القيامت من سبع ارضين²⁷

ترجمہ: جس شخص نے ظلم کر کے ناجائز طور پر کسی آدمی کی زمین میں سے ایک بانٹ بھی لے لیا تو اللہ تعالیٰ قیامت کے روز اس کو سات زمینوں

کا طوق پہنائے گا۔"

سرکاری املاک کی کرایہ داری:

حکومتی جائیداد کو کرایہ پر لینا اور دینا ایک عام قانونی عمل ہے، جہاں سرکاری املاک مخصوص اصول و ضوابط کے تحت کرایہ پر دی جاتی ہیں اور لی بھی جاسکتی ہیں۔

سرکاری اور ذاتی جائیداد میں فرق:

²⁶ محمد امین بن عمر الشیر ما بن عابدین، فتاویٰ شامی، ضیاء القرآن پبلی کیشنز، کراچی، 2016، ج 2، ص 180

Muhammad Ameen bin Umar, known as Ibn Abidin, Fatawa Shami – Zia-ul-Quran Publications, Karachi, 2016, Vol. 2, p. 180.

²⁷ بخاری، محمد بن اسماعیل، صحیح البخاری، مکتبہ رحمانیہ، لاہور، 2022، ج 1، ص 431

Bukhari, Muhammad bin Ismail, Sahih Al-Bukhari – Maktabah Rahmaniyyah, Lahore, 2022, Vol. 1, p. 431.

ذاتی جائیداد کے معاملے میں افراد عام طور پر محتاط رویہ اختیار کرتے ہیں، جبکہ دوسروں کی ملکیت، خصوصاً سرکاری املاک کے حوالے سے بے احتیاطی اور لاپرواہی برتی جاتی ہے۔ بعض اوقات لوگ بدینتی سے بھی کام لیتے ہیں، حالانکہ سرکاری املاک کے تحفظ اور دیانت داری کے ساتھ اس کے استعمال کی زیادہ ضرورت ہوتی ہے۔ ذاتی جائیداد کا فائدہ یا نقصان صرف مالک تک محدود ہوتا ہے، جبکہ سرکاری جائیداد قومی امانت ہوتی ہے اور اس کا تعلق پوری قوم سے ہوتا ہے، اس لیے اس میں مزید احتیاط لازم ہے۔

سرکاری افسر کی شرعی حیثیت:

جو سرکاری افسر کرایہ پر دی گئی املاک کی ذمہ داری سنبھالتا ہے، وہ شرعی نقطہ نظر سے اپنی حیثیت میں ایک "اجیر خاص" ہوتا ہے، یعنی ایک مخصوص ذمہ داری کے تحت کام کرنے والا ملازم۔ تاہم، اپنی سرکاری ذمہ داری کے لحاظ سے وہ قوم اور حکومت کا "وکیل" بھی ہوتا ہے، جسے دیانت داری کے ساتھ اس امانت کا انتظام سنبھالنا چاہیے۔ جیسا کہ در اختیار میں علامہ علیا والدین کی رحمتہ اللہ علیہ فرماتے ہیں:

والثانی : وهو الأجير الخاص ويسمى اجير واحد وهو من يعمل الواحد عملاً مؤقتاً بالتخصيص ويستحق الأجر بتسليم نفسه في المدة وان لم يعمل كمن استو جر شهر للخدمة او شهر الرعي الغنم المسمى باجر مسمى²⁸

ترجمہ: "اجیر کی دوسری قسم اجیر خاص ہے اور اس کو اجیر واحد بھی کہتے ہیں اور اخیر خاص وہ کہ کوئی شخص کسی ایک شخص کے لئے کام کرے اور اس میں اجارہ کا وقت بھی طے کر لیا جائے جیسے ہیں اجیر مدت اجارہ کے اندر اندر اپنے آپ کو موجود کرے گا، تو وہ اجرت کا مستحق ہو جائے گا اگرچہ موجر اس اجیر خاص سے کام نہ لے، جیسا کہ مثال کے طور پر کسی شخص نے ایک آدمی کو اپنی خدمت کے لئے ایک مہینہ کے واسطے اجرت پر رکھا، یا ایک مہینہ کے لئے کسی شخص کو بکریاں پرانے کے لئے اجرت پر رکھا اور اجرت بھی متعین کر دی تو اب یہ اخیر خاص کہلائے گا، اور مدت اجارہ کے اندر تسلیم کس سے ہی اجرت کا مستحق ہو جائے گا۔"

علامہ ابن ماجہ رحمۃ اللہ علیہ الحمر الرائق میں فرماتے ہیں:

الأجير الخاص يستحق الأجر بتسليم نفسه في المدة عمل اولم يعمل إلى أن قال وسمى الأجير خاصاً ووحده لان يختص بالواحد وليس له أن يعمل لغيره ولان منافعه صارت مستحقة للغير والأجر مقابل بها فيستحقه مالم يمنع مانع من العمل كالمرض والمطر ونحو ذلك²⁹

ترجمہ: "اور اجیر خاص مدت اجارہ میں تسلیم نفس کے ساتھ ہی اجرت کا مستحق ہو جاتا ہے اگرچہ وہ تسلیم نفس کے بعد کام کرے یا کام نہ کرے۔ اس کا نام اخیر خاص رکھا جاتا ہے اور اس کو اجیر واحد بھی کہتے ہیں اسے اجیر خاص کہنے کی وجہ بھی نہیں ہے کیونکہ یہ ایک شخص کا اجیر ہوتا ہے اور اس کے لئے جائز نہیں ہے کہ یہ کسی دوسرے شخص کا کام کرے، کیونکہ اس کے منافع دوسرے کے لئے ثابت ہو چکے ہیں، اور ان منافع کے بدلے میں اجرت ہے، پس یہ اخیر اجرت کا مستحق ہو گا جب تک کہ اس اخیر کو کام سے کوئی مانع پیش نہ آجائے مثلاً یہ کہ بیمار نہ ہو جائے یا بارش وغیرہ نہ ہو جائے۔"

اگر ان اعداد کے پیش آنے سے اجیر کام نہ کر سکے یا اسی طرح کے کوئی اور دوسرے اعذار پیش آجائیں تو ایسی صورت میں امیر خاص کو اجرت نہیں ملے گی ورنہ ایر خاص کو ہر حال میں اجرت کا احقاق رہے گا خواہ وہ کام کرے یا نہ کرے۔

سرکاری پراپرٹی کی کرایہ داری کے احکام:

جو احکامات ذاتی پراپرٹی کی کرایہ داری کے ہیں اکثر و بیشتر وہی احکامات سرکاری پراپرٹی کے بھی ہیں، البتہ بعض مسائل میں معمولی سافرق بھی ہے، مثال:

1. سرکاری پراپرٹی کا ذمہ دار وکیل ہوتا ہے۔
2. سرکاری پراپرٹی کا کرایہ حکومت کے حوالے کیا جاتا ہے۔

²⁸ الحصفی، محمد بن عبد اللہ بن احمد، الدرر المختار، دار الکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1996، ج 2، ص 153

Al-Hasakafi, Muhammad bin Abdullah bin Ahmad, Al-Durr Al-Mukhtar – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1996, Vol. 2, p. 153.

²⁹ ابن نجیم، زین الدین بن ابراہیم بن محمد، البحر الرائق، دار الکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 2018، ج 8، ص 29

Ibn Najim, Zain Al-Din bin Ibrahim bin Muhammad, Al-Bahr Al-Raiq – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 2018, Vol. 8, p. 29.

3. سرکاری پراپرٹی پر مرمت و تعمیر کے اخراجات سرکار کے کھاتے سے ہوتے ہیں۔
4. سرکاری آفیسر بالکل اپنی مرضی کا مالک نہیں ہوتا، بلکہ اپنے معاملات میں ان قوانین کا پابند ہوتا ہے جو حکومت کی طرف سے وضع کیے جاتے ہیں۔
5. پراپرٹی کے معاملات کا حساب کتاب محفوظ رکھنا ضروری بھی ہوتا ہے اور عہدہ دار کی ذمہ داری بھی۔
6. آفیسر کے کیے گئے معاملات کا تعلق محکمہ کے ساتھ ہوگا۔

زراعت کے لیے زمین کی کرایہ داری

جس طرح رہائش کے لیے مکان اور کاروباری مقاصد کے لیے دکان یا گودام کرایہ پر لیا جاتا ہے، اسی طرح زراعت اور کھیتی باڑی کے لیے بھی زمین کرایہ پر لینا جائز ہے۔ تاہم، اس کا طریقہ شریعت کے مطابق ہونا ضروری ہے، کیونکہ اگر یہ غیر شرعی اصولوں پر مبنی ہوگا تو ناجائز قرار پائے گا۔ جائز اور ناجائز طریقوں کی مختصر وضاحت درج ذیل ہے:

زراعت کے لیے زمین کی کرایہ داری کا جائز طریقہ:

شریعت کے مطابق زمین کی کرایہ داری میں اس بات کا خیال رکھنا ضروری ہے کہ کرائے کی ادائیگی کسی معلوم اور متعین چیز کی صورت میں ہو، بجائے اس کے کہ زمین کی پیداوار میں سے کوئی مخصوص حصہ بطور کرایہ ادا کیا جائے۔ بعض احادیث میں زمین کو کرایہ پر دینے کی ممانعت کا ذکر آیا ہے، جس کی بنیادی وجہ اس وقت اختیار کیے جانے والے غلط طریقے تھے۔ ان احادیث کی وضاحت پہلے باب میں کی جا چکی ہے اور مزید تفصیل آگے بھی ذکر کی جائے گی، ان شاء اللہ۔ ذیل میں شرعی اصولوں کے مطابق زمین کی کرایہ داری کے درست طریقے کی وضاحت دلائل کے ساتھ کی گئی ہے۔

علامہ کاسانی رحمہ اللہ کی توضیح:

و اما في اجارة الأرض فلا بد فيها من بيان ما تستاجر له من الزراعة والغرس والبناء وغير ذلك فان لم يبين ، كانت الإجارة فاسدة الا اذا جعل له ان ينتفع بها بما شاء، وكذا اذا استاجرها للزراعة فلا بد من بيان ما يزرع فيها أو يجعل له ان يزرع فيها ماشاء والا فلا يجوز العقد، لأن منافع الأرض تختلف باختلاف البناء والغرس والزراعة وكذا المزروع يختلف منه ما يفسد الأرض ومنه ما يصلحها فكان المعقود عليه مجهولاً جهالة مفضية إلى المنزعة فلا بد من البيان³⁰

ترجمہ: زمین کے اجارہ میں ضروری ہے کہ کرایہ داری وضاحت کرے کہ وہ زمین کو زراعت کے لئے لے رہا ہے یہ شجر کاری کے لئے باقیہ کے لئے۔ اگر اس نے بیان نہ کیا تو اجارہ فاسد ہو جائے گا، البتہ اگر مالک نے کرایہ دار کو اس بات کی اجازت دے دی کہ وہ اس سے جو چاہے نفع اٹھائے تو یہ صورت جائز ہے۔ اس طرح اگر کرایہ دار نے زمین کو زراعت کے لئے کرایہ پر لیا تو ضروری ہے کہ دو بتا دے کہ وہ اس میں کیا لگائے گا؟ البتہ اگر مالک نے اسے اختیار دے دیا کہ دو جو چاہے لگائے تو جائز ہے ورنہ جائزہ نہیں۔ اس لئے کہ زمین کے منافع تعمیر و زراعت وغیرہ کے مختلف ہونے سے مختلف ہوتے ہیں اور اسی طرح کھیتی بھی۔ ان میں سے بعض زمین کے لئے نقصان دہ ہوتی ہیں اور بعض فائدہ مند۔ پس اگر اجارہ پر حاصل کرنے کا مقصد مجہول ہوگا تو یہ جہالت جھگڑے کا سبب ہوگی البتہ اس کو بیان کر ضروری ہے۔"

علامہ مفتی عبدالرحیم لاچپوری کی تحقیق:

موصوف محقق و مفتی رحمہ اللہ نے بنائی پر زمین کے معاملے کی آٹھ شرطیں تخریب فرمائی ہیں۔ انہی کی تعبیر تحقیق کو حوالہ قرطاس کرتے ہیں۔ فرمایا: "مزارعت (بنائی پر زمین دینا) کے صحیح ہونے کی آٹھ شرطیں ہیں:

شرط اول:

زمین کا قابل کاشت ہونا و زمین دار بنجر زمین دے کر یہ کہے کہ تم اسے قابل کاشت بناؤ اور پھر اس میں کھیتی کرو جو پیداوار ہوگی بانٹ لیں گے تو

صحیح نہیں۔ (ہدایہ میں ہے)

³⁰ الكاساني، علاء الدین ابی بکر بن مسعود، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، دار الکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1998، ج3، ص183

Al-Kasani, Ala al-Din Abu Bakr bin Masood, Badai' Al-Sanai' fi Tartib Al-Sharai' - Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1998, Vol. 3, p. 183.

ثم المزارعة لصحتها على قول من يجيزها شروط: احدها كون الأرض صالحة للزراعتة لأنه لا يحصل دونه³¹
مجمع الانهر کی تعبیر کچھ اس طرح ہے:
(ويشترط فيها) أي في المزارعة عند من يجوزها صلاحية الأرض للزرع لان المقصود وهو الربح لا يحصل بدون كونها صالحة للزراعة

شرط دوم:

دونوں کا اہل عقد میں سے ہوتا یعنی عاقل ہونا۔ ہدایہ اور مجمع الانهر کی عبارات یہ ہیں:
والثاني: أن يكون رب الأرض والمزارع من أهل العقد وهو لا يختص به لان عقد اما لا يصح الامن الأهل³²

شرط سوم:

زمین دیے جانے کی مدت کا تعین ہوتا کہ اتنے مہینے یا اتنے سالوں کے لئے دی جائیگی۔
علامہ مرغینانی رحمہ اللہ فرماتے ہیں:
والثالث: بيان المدة لانه عقد على منافع الأرض أو منافع العامل
والمدة هي المعيار لها التعلم (المنافع) بها (أي بالمدة)³³
مجمع الانهر کے الفاظ حسب ذیل ہیں:
ويشترط تعيين المدة لتصير المنافع معلومة كسنة او اكثر فان ذكر وقت لا يتمكن فية من الزراعة فهي فاسدة

شرط چہارم:

تیل بیج کون دے گا یہ تعین ہونا چاہئے اور اس کی مختلف صورتیں ہیں بعض جائز بعض ناجائز: مثلاً
زمین اور بیج ایک آدمی کا ہو اور بل تیل اور محنت دوسرے آدمی کی ہو، یہ صورت جائز ہے:
وهي عندهما على اربعة اوجه ، ان كانت الأرض والبذر لو احد والبقر والعمل لو احمد جازت المزارعة "
زمین ایک شخص کی ہو اور تمام چیزیں یعنی بل تیل بیج اور محنت دوسرے آدمی کی ہو یہ صورت بھی جائز ہے۔ (ہدایہ میں ہے)
وان كانت الأرض الواحد والعمل والبقره والبذر لو احد)
زمین بل تیل اور بیج سب ایک کی ہو اور محنت دوسرے کی ہو، یہ صورت بھی جائز ہے اور یہ یہ منزلہ اس کے ہے کہ دوسرے شخص کو اپنے یہاں ملازم رکھا۔
(فقہ مرغینانی کے الفاظ ہیں)
وان كانت الأرض والبذر والبقره لو احدو العمل من الاخر، جازت لانه استاجره للعمل بألة المستاجر فصار كما
استاجر حيا طاء ليخيط تو به باير ته او طيانا ليطين بمره³⁴

³¹ المرغيناني، برهان الدين ابى الحسن على بن ابى بكر، الهداية، مكتبة رحمانية، 2020، ص 40

Al-Marghinani, Burhan Al-Din Abu Al-Hasan Ali bin Abi Bakr, Al-Hidayah – Maktabah Rahmaniyyah, 2020, p. 40.

³² المرغيناني، برهان الدين ابى الحسن على بن ابى بكر، الهداية، مكتبة رحمانية، 2020، ص 409

Al-Marghinani, Burhan Al-Din Abu Al-Hasan Ali bin Abi Bakr, Al-Hidayah – Maktabah Rahmaniyyah, 2020, p. 409.

³³ المرغيناني، برهان الدين ابى الحسن على بن ابى بكر، الهداية، مكتبة رحمانية، 2020، ص 409

Al-Marghinani, Burhan Al-Din Abu Al-Hasan Ali bin Abi Bakr, Al-Hidayah – Maktabah Rahmaniyyah, 2020, p. 411.

³⁴ المرغيناني، برهان الدين ابى الحسن على بن ابى بكر، الهداية، مكتبة رحمانية، 2020، ص 411

Al-Marghinani, Burhan Al-Din Abu Al-Hasan Ali bin Abi Bakr, Al-Hidayah – Maktabah Rahmaniyyah, 2020, p. 40.

مجمع الانهر میں ہے:

وإذا كان البذر والأرض لا أحدهما والعمل والبقرة لا خير، أو الأرض لا أحدهما والبقرة لا خير، أو لعمل هما والبقرة لا خير صحت في هذا الصور الثلاثة³⁵

زمین تیل ایک کا ہوئی اور محنت دوسرے کی ہو، ظاہر الروایہ کے مطابق صورت ناجائز ہے۔

وان كانت الأرض والبقرة لو احد والعمل لاخر فهي باطله هذا الذي ذكره ظاهر الرواية وهداية اخبرين (وان كانت الأرض ولا البقره لا أحدهما والبقر والعمل لاخر بطلت

• بیچ ایک آدمی کا ہو اور زمین، تیل اور محنت دوسری کی ہو، یہ صورت بھی ناجائز ہے۔

• بیچ اور تیل ایک کا ہو محنت اور زمین دوسرے کی ہو، یہ صورت بھی باطل اور ناجائز ہے۔

ان جڑواں شرطوں کی متعلقہ عبارت ملاحظہ ہوں)

وهنا و جهان اخران لم يذكرهما: أحدهما: أن يكون البذر لأحدهما والأرض والبقرة والعمل لاخر وانه لا يجوز؛ لانه يتم شركة بين البذر والعمل يرديه الشرع، والثاني: ان يجمع بين البذر والبقرة بان يكون البذر والبقر لا أحدهما والباقي للاخر) وأنه لا يجوز ايضا³⁶

مجمع الانهر کا حوالہ ملاحظہ ہو:

وكذا تبطل (لو كان البقر والبقر لا أحدهما والارض والعمل للأخر أو البدر) أو البقر (لا أحدهما والباقي للاخر)

37 .

صحت مزارعت کی بیچم شرط:

جس کا بیچ نہ ہو اس کا حصہ متعین کر دیا جائے۔ (ہدایہ میں ہے:

والخامس: بيان نصيب من لا بذر من قبله الا انه يستحقه عوضا بالشرط فلا بد ان يكون معلوماً وما لا يعلم يستحق شرطاً.³⁸

شرط ششم:

زمین کا شکار کے حوالے کر دی جائے خود ساتھ رہ کر کام کرنے کی شرط نہ لگائے۔ (ہدایہ میں ہے:)

والسادس: أن يحل رب الأرض بينهما (الأرض) وبين العامل حتى لو شرط عمل رب الأرض يفسد العقد لفوات التخلية

مجمع الانهر میں ہے:

(و) يشترط التخلية بين الأرض والعامل ((لانه بذلك يتمكن من العمل فصار نظير المضاربة، لا تصح حتى

يسلم المال اليه حتى اذا شرط في العقد ما يفوت به التخلية وهو عمل رب الأرض مع العامل لا يصح .³⁹

³⁵ الجالبي، ابراهيم بن محمد بن ابراهيم، مجمع الانهر، دار كتب العلمية، 2017، ج 2، ص 501

Al-Jalabi, Ibrahim bin Muhammad bin Ibrahim, Majma' Al-Anhar – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 2017, Vol. 2, p. 501.

³⁶ المرغيناني، برهان الدين ابى الحسن على بن ابى بكر، الهداية، مكتبة رحمانية، 2020، ص 399

Al-Marghinani, Burhan Al-Din Abu Al-Hasan Ali bin Abi Bakr, Al-Hidayah – Maktabah Rahmaniyyah, 2020, p. 399.

³⁷ الجالبي، ابراهيم بن محمد بن ابراهيم، مجمع الانهر، دار كتب العلمية، 2017، ج 2، ص 501

Al-Jalabi, Ibrahim bin Muhammad bin Ibrahim, Majma' Al-Anhar – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 2017, Vol. 2, p. 498.

³⁸ المرغيناني، برهان الدين ابى الحسن على بن ابى بكر، الهداية، مكتبة رحمانية، 2020، ص 401

Al-Marghinani, Burhan Al-Din Abu Al-Hasan Ali bin Abi Bakr, Al-Hidayah – Maktabah Rahmaniyyah, 2020, p.401

شرط ہفتم:

پیداوار کی تقسیم حصے کی اعتبار سے ملے ہو، وزن کے اعتبار سے ملے نہ ہو، اسی طرح کسی خاص جگہ کی پیداوار کسی ایک کے لیے متعین نہ ہو یعنی دونوں میں سے کوئی یہ تعین نہ کرے کہ اتنے من پیداوار میری ہوگی اور باقی جو کچھ بچے گا وہ تمہارا ہوگا، بلکہ اس طرح طے کیا جائے کہ دونوں کو نصف ملے گا، یا ایک کو ایک تہائی (3/1) دوسرے کو دو تہائی (2/3)۔ (ہدایہ کی کتاب المدارس میں ہے)

والسابع : الشركة في الخارج بعد حصوله الا انه ينعقد شركة وفي الانتهاء فما يقطع هذا الشركة كان مفسداً للعقد.⁴⁰

نیز اسی میں ہے:

وان يكون الخارج شائعاً بينما تحقيقاً لمعنى الشركة فان شرطاً لاحدهما قفزاناً مسماً ، فهي باطله الآن به تنقطع الشركة الآن الأرض عساها لا تخرج الأهدا القدر، وصار كاشتراط دراهم معدودة لا حدما في المضاربة⁴¹

مجمع الانهر میں ہے:

(والشركة في الخارج) عند حصوله (فتقد ان شرط لا حدما قفزان معينة أو ما يخرج من موع معين الا انه وقت لا يخرج الا ذلك " ⁴²

شرط ہشتم:

جو چیز بونا ہو وہ متعین کر دے کیونکہ ہو سکتا ہے کہ زمین کا مالک کسی چیز کی کاشت کو اپنی زمین میں پسند نہ کرتا ہو اور پھر بعد میں اختلاف ہو البتہ اگر مالک زمین

مطلقاً اجازت دے دے کہ تم جو چاہو کاشت کرو تو پھر اس کو اختیار ہے کہ جو چیز چاہے بوئے۔ ہدایہ اور اس کی ایک شرح میں ہے:

والثامن : بيان جنس البذر البصير الأجر معلوماً

مندرجہ بالا شرائط کو مد نظر رکھتے ہوئے مزارعہ کا معاملہ کیا جائے۔ فقط واللہ اعلم بالصواب۔

مالک یا کرایہ داری کی وفات کے کرایہ داری پر اثرات

کرایہ داری کے معاہدے پر مالک یا کرایہ داری کی وفات کے اثرات مختلف قانونی اور شرعی اصولوں پر مبنی ہوتے ہیں۔ عام طور پر، اگر کرایہ داری مالک میں سے کسی ایک کا انتقال ہو جائے تو کرایہ داری کا معاہدہ متاثر ہو سکتا ہے، تاہم اس کا مکمل خاتمہ ضروری نہیں ہوتا۔ بعض صورتوں میں، معاہدہ برقرار رہتا ہے اور ورثاء اس کے فریق بن جاتے ہیں، جبکہ بعض حالات میں نئے معاہدے کی ضرورت پیش آسکتی ہے۔ اس موضوع پر تفصیلی بحث قانونی اور شرعی احکام کی روشنی میں کی جاسکتی ہے۔ فتاویٰ ہندیہ میں ہے۔

³⁹ مہدوی، سید نجم الدین، تنویر الابصار، مکتبہ امدادیہ، ملتان، ج 4، ص 499

Mahdavi, Syed Najmuddin, Tanwir Al-Absar – Maktabah Imdadiyyah, Multan, Vol.4, p499

⁴⁰ المرغینانی، برہان الدین ابی الحسن علی بن ابی بکر، الہدایہ، مکتبہ رحمانیہ، 2020، ص 409

Al-Marghinani, Burhan Al-Din Abu Al-Hasan Ali bin Abi Bakr, Al-Hidayah – Maktabah Rahmaniyyah, 2020, p. 411.

⁴¹ المرغینانی، برہان الدین ابی الحسن علی بن ابی بکر، الہدایہ، مکتبہ رحمانیہ، 2020، ص 410

Al-Marghinani, Burhan Al-Din Abu Al-Hasan Ali bin Abi Bakr, Al-Hidayah – Maktabah Rahmaniyyah, 2020, p. 411.

⁴² الجلابی، ابراہیم بن محمد بن ابراہیم، مجمع الانهر، دار کتب العلمیہ، 2017، ج 2، ص 498

Al-Jalabi, Ibrahim bin Muhammad bin Ibrahim, Majma' Al-Anhar – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 2017, Vol. 2, p.498

كل من وقع له عقد الاجارة اذامات تنفسخ الاجارة بموته دو من لم يقع لا العقد لا ينفسخ العقد بمو له وان كان عاقدا كالكو كليل ولا والوصى وكذلك المتولي في الوقف اذا عقد ثم مات.⁴³

ترجمہ: "جس شخص کے لیے کرایہ داری کا معاملہ طے ہوا ہو، جب وہ مر جائے تو اس کی موت کے ساتھ کرایہ داری کا معاملہ ختم ہو جائے گا۔ اور جس کے لیے یہ معاملہ نہ کیا گیا ہو، اس کی موت سے عقد ختم نہیں ہوگا اگرچہ عقد ای مرنے والے نے طے کیا ہو، جیسے وکیل (ایجنٹ) اور وصی اور وقف پر اپرٹی کا زمہ دار جب کرایہ داری کا معاملہ طے کرے اور پھر فوت ہو جائے۔

ردالمحتار میں ہے۔

و تنفسخ بلا حاجته إلى تفسخ بموت احد عاقدین عندنا⁴⁴

ترجمہ: "عاقدین میں سے کسی ایک کی موت واقع ہونے سے کرایہ داری کا معاملہ خود بخود ختم ہو جائے گا۔ یہ رائے آئمہ احناف کی ہے۔

مذکورہ حکم کی دلیل:

فریقین میں سے کسی کی موت واقع ہونے کی صورت میں کرایہ داری کا معاملہ ختم ہو جاتا ہے۔ اس میں اختلاف کے ہاں یہی حکم ہے۔ البتہ امام شافعی رحمہ اللہ کے ہاں موت سے عقد اتم نہیں ہوتا، علامہ کاسہانی رحمہ اللہ نے حنفیہ کی تائید میں منقلی ذکر کی ہے۔ جس کا خلاصہ یہ ہے کہ اگر فریقین کی موت کے بعد بھی عقد کو باقی رکھا جائے تو مقتصد فوت ہو جائے گا، کیونکہ کرایہ دار نے مالک کی ملکیت سے قائد و اٹھاتا تھا اب نہ ہو مالک رہا نہ اس کی ملکیت۔ اسی طرح کرایہ وصول کرتا تھا اصل کرایہ دار کی رقم سے اب کرایہ دار کی رقم ورثا کی میراث بن چکی ہے۔

مزید توضیح کے لیے علامہ کاسانی رحمہ اللہ کے الفاظ میں ملاحظہ فرمائیں:

وانما كان كذلك لأن استيفاء العقد بعد موت من وقع له العقد يوجب تغيير موجب العقد الآن من وقع له ان كان هو المؤجر فالعقد يقتضي استقاء المنافع من ملكه ولو بقيناه بعد موته لو استوفيت المنافع من ملك غيره ، وهذا خلاف مقتضى العقد وان كان هو المستاجر فالعقد يقتضي استحقاق الأجرة من ماله، ولو بقينا العقد بعد موته لا استحققت الأجرة من مال غيره وهذا خلاف موجب العقد⁴⁵

ترجمہ: "اس حکم کی وجہ یہ ہے کہ جس شخص کے لیے معاملہ طے ہوا ہے اس کی موت کے بعد اگر اس طے شدہ معاملے سے قائد ہاٹھائیں گے تو دو منوع کام لازم آئیں گے جن سے بچنا ضروری ہے، ایک تو یہ کہ ایسا کرنا عقد کے مقصد کو تبدیل کر دے گا۔ وہ اس طرح کہ جس کے لیے عقد طے ہوا ہے اگر وہ کرایہ پر دینے والا ہے یعنی مالک ہے تو پھر عقد کا تقاضا یہ ہے کہ اس کی مملو کو شے کے منافع سے فائدہ حاصل کیا جائے۔ اب اس کے مرنے کے بعد اگر عقد کو باقی رکھیں گے تو یہ غیر کی مملو کو چیز کے منافع سے فائدہ حاصل کرنا پایا جائے گا جبکہ یہ بات عقد کا تقاضا یہ ہے کہ کرایہ ایسی مال سے خلاف ہے، اور دوسری بات یہ کہ اب اگر ہم اس کرایہ دار کے مرنے کے بھی عقد کو باقی رکھتے ہیں تو کرایہ اس کے مال سے نہیں، بلکہ ورثاء کے مال سے ادا ہوگا، یعنی اس کے غیر کے مال میں سے، ظاہر ہے کہ یہ بات بھی عقد کے تقاضے کے خلاف ہے۔

خلاصہ

کرایہ داری کا نظام انسانی معاشرت کا ایک لازمی جزو ہے، جو وقت کے ساتھ ساتھ مزید پیچیدہ ہوتا جا رہا ہے۔ موجودہ دور میں جائیداد کی کرایہ داری کے حوالے سے کئی نئے مسائل جنم لے چکے ہیں، جن میں بڑھتے ہوئے کرایے، غیر منصفانہ معاہدے، کرایہ داروں اور مالکان کے حقوق و فرائض، قبضہ کے مسائل اور ڈیجیٹل کرایہ

⁴³ محمد امین بن عمر الشیر ما بن عابدین، فتاویٰ شامی، ضیاء القرآن پبلی کیشنز، کراچی، 2016، ص 351

Muhammad Ameen bin Umar, known as Ibn Abidin, Fatawa Shami – Zia-ul-Quran Publications, Karachi, 2016, p. 351

⁴⁴ محمد امین بن عمر الشیر ما بن عابدین، فتاویٰ شامی، ضیاء القرآن پبلی کیشنز، کراچی، 2016، ص 467

Muhammad Ameen bin Umar, known as Ibn Abidin, Fatawa Shami – Zia-ul-Quran Publications, Karachi, 2016, p. 467.

⁴⁵ الکاسانی، علاء الدین ابی بکر بن مسعود، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، دار الکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1998، ج 4، ص 222

Al-Kasani, Ala al-Din Abu Bakr bin Masood, Badai' Al-Sanai' fi Tartib Al-Sharai' – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1998, Vol. 3, p. 183.

داری جیسے امور شامل ہیں۔ ان مسائل کے حل کے لیے شرعی اصولوں کی روشنی میں ایک جامع رہنمائی فراہم کرنا وقت کی ضرورت ہے۔ اس تحقیقی مطالعے میں اسلامی تعلیمات اور فقہی اصولوں کی بنیاد پر کرایہ داری کے جدید مسائل کا تجزیہ کیا گیا ہے۔ تحقیق میں اس بات پر روشنی ڈالی گئی ہے کہ کس طرح شریعت کرایہ داری کے معاملات میں عدل وانصاف، شفافیت اور حقوق کی حفاظت کو یقینی بناتی ہے۔ مزید برآں، کرایہ داری کے معاہدات، ان کی حدود، کرایہ کی تعیین، جائیداد کی مرمت، قبضہ کے مسائل، کرایہ کی عدم ادائیگی، اور مالک و کرایہ دار کے درمیان تنازعات کو اسلامی احکام کے مطابق حل کرنے کے اصولوں پر بھی گفتگو کی گئی ہے۔ یہ نہ صرف کرایہ داری کے شرعی احکام کی وضاحت کرتا ہے بلکہ عملی مسائل کا بھی جائزہ لیتا ہے، تاکہ موجودہ معاشرتی و قانونی چیلنجز کا اسلامی اصولوں کی روشنی میں ایک متوازن حل پیش کیا جاسکے۔

مصادر و مراجع

1. ¹ قانون کرایہ داری، سندھ ترجمہ و تشریح از: ذکاء علی ایڈووکیٹ، دی آئیڈیل پبلشرز، 2017
2. ¹ الثف فی الفتاویٰ، شیخ ابوالحسن علی بن حسین محشی محمد نبیل الجصلی۔ ایچ۔ ایم سعید کمپنی کراچی، 2011
3. ¹ العسقلانی، حمد بن علی بن حجر فتح الباری، مکتبہ السلفیہ، 2012
4. ¹ وحیہ الزحیلی، الفقہ الاسلامی واولیہ، حافظی بکڈ پوبلشرز، کراچی، 2017
5. ¹ البرزازی، محمد بن محمد بن شہاب بن یوسف الکردی، الفتاویٰ البرزازیہ واولیہ الجامع الوجیز، دارالکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 2003
6. ¹ بخاری، محمد بن اسماعیل، صحیح البخاری، مکتبہ رحمانیہ، لاہور، 2022
7. ¹ الحسکفی، محمد بن عبداللہ بن احمد، الدرۃ المختار، دارالکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1996
8. ¹ ابن نجیم، زین الدین بن ابراہیم بن محمد، البحر الرائق، دارالکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 2018
9. ¹ اکاسانی، علاء الدین ابی بکر بن مسعود، بدائع الصنائع فی ترتیب الشرائع، دارالکتب العلمیہ بیروت، لبنان، 1998
10. ¹ مہدوی، سید نجم الدین، تنویر الابصار، مکتبہ امدادیہ، ملتان، 2021
11. ¹ المرغینانی، برہان الدین ابی الحسن علی بن ابی بکر، الھدایہ، مکتبہ رحمانیہ، 2020
12. ¹ الجالبی، ابراہیم بن محمد بن ابراہیم، مجمع الانہر، دارالکتب العلمیہ، 2017
13. ¹ محمد امین بن عمر الشیر ماہن عابدین، فتاویٰ شامی، ضیاء القرآن پبلی کیشنز، کراچی، 2016

Bibliography

1. Law of Tenancy, Sindh – Translation and Explanation by: Zaka Ali Advocate, The Ideal Publishers, 2017.
2. Al-Thaf fi Al-Fatawa – Shaykh Abu Al-Hasan Ali bin Hussain, Annotated by Muhammad Nabil Al-Jassali, H.M. Saeed Company, Karachi, 2011
3. Al-Asqalani, Ahmad bin Ali bin Hajar, Fath Al-Bari – Maktabah Al-Salafiyyah, 2012
4. Wahbah Al-Zuhayli, Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuh – Hafizi Book Depot, Deoband, Karachi, 2017
5. Al-Bazzazi, Muhammad bin Muhammad bin Shihab bin Yusuf Al-Kurdi, Al-Fatawa Al-Bazzaziyyah (Al-Jami' Al-Wajeez) – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 2003
6. Bukhari, Muhammad bin Ismail, Sahih Al-Bukhari – Maktabah Rahmaniyyah, Lahore, 2022
7. Al-Hasakafi, Muhammad bin Abdullah bin Ahmad, Al-Durr Al-Mukhtar – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1996
8. Ibn Najim, Zain Al-Din bin Ibrahim bin Muhammad, Al-Bahr Al-Raiq – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 2018, Vol. 8, p. 29 Al-Kasani, Ala al-Din Abu Bakr bin Masood, Badai' Al-Sanai' fi Tartib Al-Sharai' – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, Beirut, Lebanon, 1998
9. Mahdavi, Syed Najmuddin, Tanwir Al-Absar – Maktabah Imdadiyyah, Multan
10. Al-Marghinani, Burhan Al-Din Abu Al-Hasan Ali bin Abi Bakr, Al-Hidayah – Maktabah Rahmaniyyah, 2020
11. Al-Jalabi, Ibrahim bin Muhammad bin Ibrahim, Majma' Al-Anhar – Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, 2017
12. Muhammad Ameen bin Umar, known as Ibn Abidin, Fatawa Shami – Zia-ul-Quran Publications, Karachi, 2016