© rasailojaraid.com

جدید معیشت:

پراپرٹی کاروبار کیلئے شرعی اصول وضوابط

مفتی نعمت اللہ حقانیؒ

رئیس دارالافتاء جامعہ انجمن تعلیم القرآن کوہاٹ

پراپرٹی ڈیلر کمیشن پر کام کرتا ہے اور بائع اور مشتری کے درمیان زمین کا سودا طے کرواتا ہے۔ بائع اور مشتری کو آپس میں ملانے اور کسی قیمت پر راضی کرنے اور مشتری سے قیمت لینے اور بائع سے زمین لیکر مشتری کے حوالے کرنے اور زمین کے انتقال اور کاغذی کاروائی پوری کرنے میں چونکہ اس کو کافی محنت اور بھاگ دوڑ کرنی پڑتی ہے اور اپنا بہت سارا وقت خرچ کرنا پڑتا ہے۔ تو اس میں یہ اجرت کا مستحق تو ہو جاتا ہے مگر ذیل شرائط کے ساتھ:

اجرت کا جواز:

قال في البزازيه اجارة السمسار والمنادى والحمامي والمكاك وما لا يقدر فيه الوقت ولا العمل تجوز لما كان للناس فيه حاجة ويطيب الا جر المأ خوذ لوقدر اجر المثل قال في التار خانيه وفي الدلال والسمسار يجب اجر المثل وما توا ضعوا عليه ان في كل عشرة دنانير كذافذاک حرام عليهم وفي الحاوى سئل محمد بن سلمة عن اجرة السمسار فقال ارجو انه لابأس به وان كان في الاصل فاسد لكثرة التعامل وكثير من هذا غير جائز فجوزوه لحاجة الناس اليه كدخول الحمام.

وفي الاشباه استعان برجل في السوق ليبيع متاعه فطلب منه اجرافالعبرة لعادتهم قال ابن عابدين الشاميؒ اى لعادة اهل السوق فان كانوا يعملون باجريجب اجر المثل والا فلا .(شاميه ج ۵ ص ۲۶ . ۲۹ . ۳۹ مطبع بيروت لبنان)

ان تمام عبارت سے معلوم ہوا کہ اجرت لینے کو خلاف قیاس لوگوں کی حاجت کی وجہ سے جائز قرار دیا گیا۔

(۱) اجرت متعین ہو اور اس میں کسی قسم کی جہالت نہ ہو۔ اسی طرح اگر جانبین سے اجرت لے تو ابتداء بائع اور مشتری کو صراحتاً بتادے کہ میں جانبین سے اجرت لونگا اور بائع اور مشتری جو شرائط متعین کردیں ان کو پورا کرنا۔

مارجن کی صورتیں:

لو اعطى احد ماله للدلال وقال بعه بكذا دراهم فان باعه الدلال باز يدمن ذالک فالفا ضل ايضا لصاحب المال وليس للدلال سوى الاجر ة المسماة لو كان الا جر معينا والا فاجرة المثل بالغة مابلغت ولو قال للدلال بعه

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

بکذا ومادا فمو بینی وبینک قال ابو یوسف ان لم یزرولم یبعہ فلا اجر للدلال وان تعنی فی ذالک وتعب لان الآ مر نفی الاجر اذا لم یزد وان باعہ باکثر فلہ اجر المثل لا یتجاوز نصف الزیادۃ وبہ یفتی .(خانیہ)(شرح المجلہ لسلیم رستم باز البنیانی ،ص ۳۰۹ مکتبہ فاروقیہ پشاور)

پراپرٹی ڈیلر اگر خفیہ طور پر زمین اس قیمت سے زیادہ پر بیچ دے جس کا بائع نے کہا ہے مثلاً بائع نے ایک لاکھ روپیہ فی مرلہ کہا اور اس نے ایک لاکھ سے زیادہ پر زمین بیچ دی تو یہ زیادتی بائع کا حق ہے۔ڈیلر صرف اپنی متعین اجرت کا حق دار ہے۔اور یہ زیادتی زمین کے مالک کے حوالے کردے۔اور اگر بائع نے صراحتاً کہا ہو کہ ایک لاکھ سے زیادہ پر زمین بک گئی تو وہ زیادتی مثلاً میرے اور تیرے درمیان نصف نصف ہوگی۔تب بھی اگر اس نے ایک لاکھ سے زیادہ پر زمین بیچ دی تو یہ اُس زیادتی میں نصف کا حق دار نہیں ہوگا بلکہ اپنی معروف اجرت کا حق دار ہوگا۔ہاں اگر معروف اجرت نصف سے بڑھ جاتی ہے تو پھر نصف کا ہی مستحق ہوگا۔

استحقاق اجرت:

ان دور دلال مالا ولم یبعہ وبعد ذالک باعہ صاحب المال فلیس للدلال اخذ الاجرۃ وان باعہ دلال اٰخر فلیس للاول شیئی والا جرۃ کلھا للثانی.

پراپرٹی ڈیلر اجرت کا مستحق تب ہوگا کہ ان تمام ذمہ داریوں کو پورا کردے جو عرفاً اس پر واجب ہیں۔مثلاً زمین کی کاغذی کاروائی صاف کر کے مشتری کے حوالے کردے اور قیمت بائع کے حوالے کردے۔اس سے پہلے اگر سودے میں کوئی نقص پیدا ہو جائے یا ڈیلر نے کوشش کی اور بائع اور مشتری کے درمیان سودا طے نہ ہوا پھر بائع نے خود یہ زمین بیچ دی یا دوسرے ڈیلر نے سودا طے کروادیا تو پہلا ڈیلر اجرت کا مستحق نہ ہوگا۔پراپرٹی ڈیلر اجرت کا مستحق تب ہوتا ہے جب بیع تام ہو جائے بیع کے مقدمات کی وجہ سے اجرت کا مستحق نہ ہوگا۔

کما فی البنرازیہ قال لآ خر بع ضیعتی ھذا ولک کذا من الا جر فلم یقدر علی بیعہ فباعہ دلال آخر لیس للا ول شیئ وعلیہ الفتوی.

وایضاً والا جر مقابل بالبیع دون مقدماتہ کالسعی .(بزازیہ علیٰ ھامش ھندیہ ۵/ ۷)

مگر ایک صورت میں بغیر بیع کے بھی اجرت کا مستحق ہوگا۔جبکہ بائع نے اس کے لئے وقت متعین کیا ہو مثلاً ایک مہینہ اور ڈیلر نے مہینہ بھر کوشش کی مگر زمین کی بیع نہیں ہوئی تو جو اجرت بائع نے متعین کی ہے ڈیلر اس کا مستحق ہوگا۔

استأ جر رجلا للبیع والشراء ولم یوقت لم یجزوان وقت جاز ویلزم الا جر حصل البیع ام لا .(بزازیہ علیٰ ھامش ھندیہ ۵/ ۷ مطبع علوم اسلامیہ چمن بلوچستان)

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

عدمِ ردِ اجرت:

لو خرج مستحق بعد اخذالدلال اجرته واخذا لمبيع او ردالمبيع بعيب لا تسترد اجرة الدلال وكذا لو تقايلا البيع او فسخاه بسبب من الاسباب لان الاجرة عوض مقابل بالعمل وقد تم العمل .(شرح المجله لسليم رستم بازا لبنانى ص ۳۰۹ مكتبه فاروقيه پشاور ومثله فى الخانيه علىٰ هامش هنديه ۲/۳۲۷ مطبع علوم اسلاميه چمن بلوچستان)

پراپرٹی ڈیلر نے اپنی کوشش کی اور بائع اور مشتری کے درمیان سودا طے ہوگیا۔ بائع نے قیمت لے لی اور مشتری نے زمین پر قبضہ کرلیا۔ اب بعد میں کوئی ایسا سبب نکل آیا کہ جس کی وجہ سے بیع ختم ہوگئی یا بائع اور مشتری نے بیع کو فسخ کردیا یا زمین کا کوئی مستحق نکل آیا جو بھی سبب بیع کے ٹوٹنے کا ہوا تو پراپرٹی ڈیلر سے اجرت واپس نہیں لی جائے گی کیونکہ اجرت عوض ہے اور عمل کے مقابلہ میں ہے اور ڈیلر نے اپنا عمل پورا کردیا ہے۔

دلال پر تاوان:

قال مولانا عندى انمالا يضمن الدلال اذا دفع اليه الثوب ولم يفارقه اما اذا فارقه ضمن كما لو اودعه الدلال عند اجنبى اوتركه عند من ليس يريد الشراء .(والتفصيل فى المادة ۶۰۷، ۶۰۹).

(مثله فى الخانيه علىٰ هامش هنديه ۲/۳۲۷)

مثلاً رجل بعث بقرة الىٰ بقارعلى يدى رجل فجاء الى البقار بهذه البقرة وقال ان فلانا بعث اليک بهذه البقرة فقال البقار اذهب بها فانى لا اقبلها فذهب بما فهلكت فا لبقار ضامن .

(شرح المجلة لسليم رستم باز ص ۳۰۹)

لوتلف المستأجر فيه بتعدى الاجير وتقصيره يضمن ولا فرق فيما اذاكان الاجير خاصاً اومشتركاً وفيما اذا كانت الاجارة صحيحة اوفاسدةلان العين امانةفى يدالاجير والامانة تنقلب مضمونة بالتعدى.

دلال کی کوتاہی اور تقصیر کی وجہ سے بائع اور مشتری کا کوئی نقصان ہوگیا۔ مثلاً ڈیلر نے زمین کے کاغذات کسی اجنبی کے پاس امانت رکھے یا ایسے شخص کے پاس چھوڑ دیے جو زمین کا خریدار نہیں ہے اور کاغذات گم ہوگئے۔ تو اب ان کاغذات کے دوبارہ بنانے پر جتنا خرچہ آئے گا اس کا ضامن ڈیلر ہوگا۔

......☆☆☆☆☆......

دوسروں کے عیوب تلاش نہ کرو ورنہ خود اُن عیوب کا شکار ہو جاؤ گے۔

© rasailojaraid.com