© rasailojaraid.com

آخری باب:

غیر سُودی بینکاری

فقہی تصور، ضرورت واہمیت، اہم مسائل کی تحقیق

رُفقاء دارالافتاء والارشاد

جامعۃ الرشید کراچی

بینکوں کے تحقیقاتی دورے:

مذکورہ قابل غور مسائل کی علمی وفقہی تحقیق کے ساتھ ساتھ جامعۃ الرشید نے اس بات کا اہتمام بھی کیا کہ براہِ راست غیر سودی بینکوں میں جاکر تحقیق کی جائے اور دیکھا جائے کہ غیر سودی بینکاری میں معاملات کی عملی صورتحال کیا ہے، ان بینکوں میں غیر سودی بینکاری کے لیے علماء کی طرف سے طے شدہ تجاویز پر عمل ہوتا ہے یا نہیں، اگر عمل ہوتا ہے تو کس طرح؟

بینک اسلامی:

چنانچہ اس سلسلے میں بینک اسلامی کے تحقیقی دورے ہوئے، جامعۃ الرشید کے تقریباً دس اصحابِ افتاء پندرہ دن تک بینک اسلامی جاتے رہے، اس دوران بینک کے شرعی مشیروں اور دیگر عملہ کے ساتھ روزانہ ڈھائی تا تین گھنٹوں کی مجالس ہوئیں، ان مجالس میں بینکوں میں رائج عقود اوران کی عملی صورتحال پر مفصل بحث ہوئی اور جو اشکالات ذہن میں تھے ان پر بات چیت ہوئی، ان مجالس کی گفتگو ریکارڈ کی گئی۔

بینک اسلامی سے بعض معاملات کے تحریر معاہدات بھی حاصل کیے گئے جن کا ترجمہ کرواکر اس تحریر کے آخر میں بطورِ ضمیمہ شامل کیا گیا ہے۔

میزان بینک:

بینک اسلامی میں معاملات کے طریقہ کار کی تفصیل لینے کے بعد ایک دورہ میزان بینک کا بھی ہوا، تقریباً چار پانچ گھنٹے کی

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

مجلس میں بینک کے متعلقہ عملہ نے بینک کے طریقہ کار کا خاکہ پیش کیا، میزان بینک میں بھی تقریباً وہی طریقہ کار ہے جو بینک اسلامی میں ہے، اگر کچھ تبدیلیاں ہیں تو وہ فقہی اور شرعی نقطہ نظر سے محتاج بحث نہیں۔

بینکوں کے دوروں کے علاوہ مولانا مفتی محمد تقی عثمانی صاحب سے بھی مجالس ہوئیں۔ بہت سے اشکالات ایسے تھے جو بینکوں کے دوروں کے دوران حل نہ ہوئے، مفتی صاحب کے ساتھ مجلسوں میں ان پر بحث ہوئی اور اشکالات حل ہو گئے، مفتی تقی عثمانی صاحب کے ساتھ ایک مجلس کی روداد اس تحریر کے آخر میں منسلک ہے۔

نتائج:

ان تحقیقات کی روشنی میں درج ذیل نتائج واضح ہوئے:

(۱)...... بینکوں کے ساتھ معاملات معاشی سرگرمیوں کے لیے ناگزیر ہیں، معاشرہ کو بینکاری کا کوئی نہ کوئی نظام ضرور چاہیئے، ورنہ بہت سارے معاشی وتجارتی سلسلے بند ہو جائیں گے جس کا تحمل کوئی ملک اور معاشرہ نہیں کر سکتا۔

(۲)...... سودی بینکاری حرام ہونے کے ساتھ ساتھ معیشت میں ناہمواری کا بھی باعث ہے، اس لیے مسلمانوں پر لازم ہے کہ وہ اس لعنت سے اپنے آپ کو جلد از جلد نجات دلانے کی راہیں تلاش کریں، یہ ذمہ داری مسلمان تاجروں، صنعت کاروں، بینکاروں اور علماء پر یکساں عائد ہوتی ہے۔

(۳)...... مجلس تحقیق مسائل حاضرہ کی طے کردہ تجاویز شرعی طور پر قابل قبول اور موجودہ حالات میں ممکن العمل ہیں، لہٰذا بینکوں اور کاروباری طبقات پر ان تجاویز کے مطابق اپنے کاروبار کو ڈھالنا لازم ہے۔

(۴)...... مجلس تحقیق کا طے کردہ نظام بینکوں کے معاملات کو سود سے بچانے کے لیے تو بالکل کافی ہے، لیکن تقسیم دولت اور سرمایہ دارانہ نظام میں موجود خرابیوں کے خلاف بھرپور مزاحمت کے لیے اس میں مزید عملی پیش رفت کی ضرورت ہے۔

(۵)...... موجودہ غیر سودی بینکوں کو کچھ واقعی مشکلات درپیش ہیں جن کی وجہ سے وہ شرکت ومضاربت کو وسیع پیمانے پر پھیلانے میں کامیاب نہیں ہو رہے۔ تاہم شرکت ومضاربت نہ ہونے کی صورت میں بھی غیر سودی بینکوں کا کردار سودی نظام کے خاتمے کی طرف ایک ضروری اور مفید قدم ہے۔

(۶)...... موجودہ غیر سودی بینکون میں مستند اداروں کے علماء کی نگرانی میں جو معاملات ہو رہے ہیں وہ مجلس تحقیق کی طے کردہ تجاویز کی روشنی میں ہو رہے ہیں، امید ہے کہ آئندہ بھی جب تک علماء ان بینکوں کی نگرانی کریں گے معاملات مقررہ شرائط کے

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

مطابق ہی ہوں گے۔

(۷)...... اس وقت ملک اور بیرون ملک غیر سودی بینکوں کی بہت سی شاخیں (سینکڑوں کی تعداد میں) کھل گئی ہیں لہٰذا اگر کوئی شخص بینک سے معاملات کرنے پر مجبور ہو تو سودی بینکوں کی بجائے غیر سودی بینکوں کے ساتھ معاملہ کرنا اس پر لازم ہے۔

رودادِ مجلس متعلقہ بینک منعقدہ دارالعلوم کراچی

۱۱ ربیع الثانی ۱۴۳۰ھ

یہ مجلس دارالافتاء جامعۃ الرشید کی طرف سے مرتب کیے گئے کچھ اشکالات وتجاویز پر غور کرنے کے لیے منعقد ہوئی، اشکالات وتجاویز دو دن پہلے مولانا مفتی محمد تقی عثمانی صاحب کو بھیجے گئے تھے، بروز بدھ ۱۱ ربیع الاول ۱۴۳۰ھ گیارہ بجے صبح دار العلوم کراچی کے دارالمشورہ میں مجلس منعقدہ ہوئی جس میں مولانا مفتی تقی محمد عثمانی مدظلہم کے علاوہ دار العلوم کراچی کے کچھ دوسرے حضرات نے شرکت کی۔

جامعۃ الرشید کی طرف سے رئیس دارالافتاء اور دارالافتاء کے دوسرے چند رفقاء شریک تھے۔ مجلس کے موضوع کا ایک حصہ وہ اشکالات تھے جو غیر سودی بینکاری کے حوالے سے زیر غور اور حل طلب تھے، ان اشکالات کو بمع جوابات تحریر کیا جاتا ہے۔

سوال:

میزان بینک وغیرہ میں سیونگ اکاؤنٹ سے متعلق یہ طریقہ رائج ہے کہ مہینہ کے آخر میں ہر رب المال کے رأس المال کا ماہانہ اوسط لگایا جاتا ہے، اگر وہ ایک مخصوص مقدار (مثلاً دس ہزار) سے کم نکلے تو اس مہینے کا نفع اس کو نہیں ملتا اور اس کی رقم کو سیونگ اکاؤنٹ کی بجائے کرنٹ اکاؤنٹ میں منتقل مانا جاتا ہے، اس میں اشکال یہ ہے کہ عقدِ مضاربت مشکوک طریقے سے ہو رہا ہے، جس کی نظیر شریعت میں نہیں ملتی، کیونکہ عقد کے صیغے اور طریقے میں جزم ضروری ہے، نیز مضاربت اور قرض (کرنٹ اکاؤنٹ کی رقم) میں دو فرق ہیں:

(الف)...... مضاربت کی رقم پر نفع متوقع اور جائز ہے، جبکہ قرض پر نفع حرام۔

(ب)...... مضاربت کا رأس المال مضمون نہیں، جبکہ قرض میں مضمون ہے۔

اسی طرح ایک رقم کی تردید "بین کونہ رابحاً أو غیر رابح وبین کونہ مضموناً أو غیر مضمون" یہ شبہہ قمار ہے۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

جواب:...... اس کی وضاحت حضرت مفتی صاحب نے یہ فرمائی کی کہ ایک وقت تک ایسا ہوتا تھا، اس پر یہی اشکال سامنے آیا، اس پر بحث ہوئی، جس کے نتیجے میں یہ ضابطہ ختم کردیا گیا اور اب طریقہ یہ ہے کہ مضاربہ اکاؤنٹ میں رقم کی مقدار جتنی بھی ہو اس اکاؤنٹ کو مضاربہ میں شامل مانا جاتا ہے اور اس کے تناسب سے اکاؤنٹ ہولڈر نفع میں بھی شریک ہوتا ہے، البتہ اکاؤنٹ کھولنے کے لیے سرمایہ کی ایک خاص مقدار مقرر ہے اور اس میں شرعاً کوئی حرج بھی نہیں۔

سوال:...... میزان بینک وغیرہ کے قانون مرابحہ میں یہ شق شامل ہے کہ اکاؤنٹ بینک کے لئے بطورِ وکیل خریداری کے بعد فوراً چیز خریدے گا، تاخیر کی صورت میں جو بھی نقصان ہوجائے کلائنٹ اس کا ضامن ہوگا۔

بظاہر یہ عبارت تاخیر کی ہر صورت کو شامل ہے، تاخیر خواہ کسی بھی وجہ سے ہوئی ہو، نیز نقصان کلائنٹ کی تعدی سے ہوا ہو یا قدرتی۔ اس میں اشکال ضمان لازم ہونے پر ہے، کیونکہ قدرتی آفت و نقصان میں کلائنٹ نہ مباشر ہے نہ متسبب نیز اس سے یہ معلوم ہوتا ہے کہ بینک ہر چیز کا ضمان عملاً قبول نہیں کرتا۔

جواب:...... حضرت نے اسکی یہ وضاحت کی کہ یہاں غلط فہمی ہوئی اور اس کا سبب ڈاکٹر ارشد زمان صاحب کی وہ تحریر ہے جسے انہوں نے بطورِ استفتاء یہاں بھیجا تھا۔

دراصل ہوتا یہ ہے کہ بینک عمیل سے صرف اس صورت میں ضمان لے گا جب عمیل خریدی ہوئی شئی کے خریدنے سے انکار کردے اور اس نے خریداری کا جو وعدہ کیا تھا اس کی خلاف ورزی کرے، اس انکار کی صورت میں وہ چیز بینک کو خسارے میں بیچنی پڑے، تو اصل لاگت جو بینک نے لگائی تھی اس میں اگر بینک کو نقصان ہوا تو بینک اس حقیقی نقصان کا ضمان عمیل سے لے گا، اس دوران فرصت ضائعہ (یعنی اس مدت میں متوقع نفع) کا ضمان نہیں لے سکتا، لہٰذا یہ کہنا صحیح نہیں کہ عمیل کے خریدتے ہی فوراً بینک عمیل کو ضامن ٹھہراتا ہے، بلکہ عمیل بطورِ وکیل خریدنے کے بعد جب تک بینک کو اطلاع دیکر اپنی طرف سے خریدنے کے لئے ایجاب نہ کرے اور بینک عمیل کو وہ چیز فروخت نہ کرے، بینک ہی اس کا ضامن ہوتا ہے۔

اس دوران ایک وضاحتی سوال ہوا کہ اگر عمیل نے بینک کے لیے چیز خرید لی مگر بینک کو اطلاع کرنے اور اس سے شئی خریدنے میں بلاوجہ تاخیر کی اور اسی دوران وہ شئی ناگہانی آفت کا شکار ہوگئی تو کیا بینک عمیل کی طرف سے بلاعذر تاخیر کو تعدی قرار دیکر اس سے ضمان لے گا؟

اس پر حضرت نے فرمایا کہ یہ قابل غور ہے، چنانچہ اس پر کچھ دیر بحث ہوئی، طے یہی پایا کہ محض تاخیر کو موجب ضمان تعدی نہیں قرار دیا جاسکتا، حضرت مفتی صاحب نے اور وہاں موجود دیگر علماء نے بتایا کہ بینک عمل اسی پر ہو رہا ہے اور اس کی ایک مثال بھی

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

بینک کے بعض شرعی نگرانوں نے دی کہ ایک مرتبہ یہ صورت پیش آئی کہ عمیل نے بینک کے لیے کپاس منگوا کر گودام میں رکھوادی اور بینک کو کئی دن تک اطلاع نہیں کی، اس دوران کپاس میں آگ لگ گئی اور وہ ضائع ہوگئی، اس کا سارا ضمان بینک کو برداشت کرنا پڑا۔

بینک کے قوانین میں اس کی تصریح ہے کہ جب تک عمیل بینک سے باقاعدہ چیز خرید نہیں لیتا، بینک ہی اس شئی کا مالک اور اس کے نقصان کا ذمہ دار ہے۔ عموماً اس خریداری کے لیے پہلے عمیل کی طرف سے بینک کو ایک خط آتا ہے جس میں سامان کی خریداری کی اطلاع اور اس کو خود خریدنے کی درخواست ہوتی ہے، جواب میں بینک عمیل کو ایک خط بھیجتا ہے جس میں عمیل کی خریداری کی پیشکش کو قبول کیا جاتا ہے، جب تک یہ خط عمیل کو نہ پہنچے اس وقت تک عمیل پر ضمان منتقل نہیں ہوگا، خط پہنچتے ہی بیع ہو جائے گی اور ضمان و مالکانہ حقوق و ذمہ داریاں عمیل کی طرف منتقل ہو جائیں گی۔

سوال:...... مرابحہ کی بعض صورتوں مثلاً گنے کی بیع کی صورت میں چونکہ اس کا استعمال بہت جلدی عمل میں آتا ہے اور اتنی فرصت نہیں ہوتی کہ بینک کی طرف سے باقاعدہ ایجاب وقبول ہو، یا رات کے کسی وقت گنے کا ٹرک شوگرمل میں پہنچتا ہے، اس وقت بینک کا عملہ چھٹی پر ہوتا ہے اور مل والے تاخیر کر نہیں سکتے، ایسی صورت میں قبض وضمان کے احکام کے کیا ہوں گے؟

جواب:...... ہر شئی کی خریداری اور قبضہ کی نوعیت چونکہ الگ ہوتی ہے، اس لیے بینک کی طرف سے مختلف اشیاء کی خریداری کے لیے طریقہ کار مختلف تجویز کیا جاتا ہے، جو چیزیں سریع الفساد نہ ہوں ان کے قبض وتسلیم کے لیے وقفہ زیادہ رکھا جاتا ہے اور جن چیزوں میں زیادہ انتظار نہیں ہوسکتا تو ان کے قبضہ اور آگے بیچنے کا بھی کم سے کم مدت میں اہتمام ہوتا ہے، مثلاً گنا ہے، حلیت ہے یا دوسری اشیاء، ان کی خریداری اس طرح ہوتی ہے کہ عمیل نے جا کر خرید لیا تو جہاں وہ شئی حاضر ہے وہاں بینک اپنا نمائندہ بھیج دیتا ہے تاکہ وہ نمائندہ فوری طور پر اپنے ضمان میں لے کر آگے اس عمیل کو فروخت کردے، بعض صورتوں میں ایسے معاملات کے لیے مستقل نمائندے متعین ہیں اور بروقت یہ اُمور (قبضہ اور ایجاب وقبول) سرانجام دیتے ہیں، بعض اوقات نمائندہ نہ ہو تو ٹیلی فون کے ذریعہ فوری رابطہ کا اہتمام کیا جاتا ہے اور اس رابطہ کو ریکارڈ کیا جاتا ہے تاکہ آئندہ کے لیے سند رہے۔

اس کے علاوہ بینک یہ کام بعض اوقات ایک اجیر مشترک سے بھی لیتا ہے (جسے اصطلاح میں "مقدم" کہا جاتا ہے) جو بہت سی کمپنیوں کے لیے اس قسم کے کام سرانجام دیتا رہتا ہے۔

میں بینک والوں کو ترغیب دیتا ہوں کہ جہاں تک ممکن ہو وہ خود خریداری کریں اور پھر عمیل کو فروخت کریں۔

تاہم جس صورت میں شرائط کی رعایت نہ رکھی جاسکے اور بروقت قبضہ اور باقاعدہ ایجاب وقبول نہ ہوسکے تو ایسے معاملہ کو شرعی بورڈ فاسد قرار دیتا ہے اور اس سے حاصل شدہ نفع کو ارباح فاسدہ میں شامل کر کے واجب التصدق قرار دیتا ہے۔ اس قسم کے

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

معاملات کی تنقیح کے نتیجے میں صرف میزان بینک میں 75'000'000 (ساڑھے سات کروڑ) روپے الگ کیے گئے ہیں۔

سوال:...... بینک اور ارباب الأ موال کا تعلق شرکت عقد نہیں ہو سکتا، کیونکہ مثلاً ایک مضارب کو مختلف اوقات وامکنہ میں مختلف اشخاص کچھ رقم بطورِ مضاربت دیں اور سب کی طرف سے اذن بالخلط بھی ہو تو ایسی صورت میں ان کی آپس میں شرکت ملک تو متحقق ہو گی لیکن شرکتِ عقد نہیں ہو گی، کیونکہ باقاعدہ نہ کوئی عقد ہے، نہ ایک دوسرے کو وکیل فی المعاملہ بنایا ہے، جو شرکت کی روح ہے۔ بینک میں بھی ایسی ہی صورت ہوتی ہے۔

جواب:...... مفتی صاحب نے اس پر فرمایا: یہ ایک اہم نکتہ ہے، اس کی طرف پہلے ذہن نہیں گیا تھا، اس کے حل کی ایک تجویز ہے، آپ غور کریں کہ اس سے اس کا حل نکل سکتا ہے یا نہیں؟ وہ یہ کہ بینک کی شرکت کی نوعیت اس طرح ہے کہ بینک کی طرف سے تو کاروبار کی ایک دعوت عام ہے کہ جو چاہے اس میں شریک ہو جائے، جس کے نتیجے میں بہت سارے شرکاء اکٹھے ہوتے ہیں، ہر شریک بینک میں اکاؤنٹ کھولنے کا فارم پر کرنے کی وجہ سے ارباب الأ موال کے ایک مجموعے میں شامل ہو جاتا ہے، گویا فارم کے ذریعے ہر آنے والا رب المال سابقہ ارباب الأ موال کے ساتھ یہ عقد کرتا ہے کہ ہم سب سرمایہ اکٹھا کر کے بینک کو مضارب بناتے ہیں، اس بنیاد پر پہلے وہ ایک دوسرے کے ساتھ شریک بن جاتے ہیں، پھر یہ سب ایک مجموعہ کی صورت میں بینک کو مضارب بناتے ہیں، شریک عقد کی اس طرح کی ایک صورت امداد الاحکام میں صراحت کے ساتھ موجود ہے (۳/۳۷۵)۔

لیکن کیا بدون تصریح صرف اقتضاءِ عقدِ شرکت متحقق ہو سکتا ہے؟

یہ بات زیرِ غور رہی اور اس پر کوئی فیصلہ نہ ہو سکا کہ عقدِ شرکت اقتضاءً ہو سکتا ہے یا نہیں؟ حضرت کا رجحان اس طرف تھا کہ اس سے عقد شرکت متحقق ہو جانا چاہئے، دارالافتاء جامعۃ الرشید کے علماء کو اس پر اطمینان نہیں تھا۔ پھر حضرت نے خود ہی اس کا حل یہ تجویز کیا کہ معاہدے کی تحریر میں ہر شریک کی طرف سے اس کی تصریح ہو کہ وہ اس کاروبار میں دوسرے شرکاء کے ساتھ شریک ہو رہا ہے، نیز آئندہ کوئی بھی شریک اپنا حصہ بیچ کر جانا چاہے تو اس کو اس کی طرف سے اجازت ہو گی۔ مجلس نے اس تجویز پر اطمینان کا اظہار کیا۔

سوال:...... اجارہ وغیرہ عقود و امانات میں رقم بطورِ رہن رکھوائی جاتی ہے اور پھر اس رقم کا استعمال بھی استثماری فنڈ میں یا بطورِ قرض صرف ذاتی (بینک کے) نفع کے لئے کیا جاتا ہے، جبکہ اس کی کوئی مجبوری نہیں تو اس کی کیسے اجازت دی جا سکتی ہے؟

جواب:...... یہ سیکورٹی ڈیپازٹ کا مسئلہ ہے جو صرف بینک کے ساتھ خاص نہیں، بلکہ بینک کے علاوہ دکان و مکان کے کرایہ وغیرہ میں بھی اس کا رواج ہے، لہٰذا اس کو ایک عام حیثیت سے لے کر اس پر غور ہونا چاہئے، اب تک غور کے نتیجے میں یہ ظاہر ہوا ہے کہ اس کی حیثیت رہن کی نہیں، کیونکہ رہن تو واجب الاداء دین کے مقابلے میں ہوتا ہے جبکہ اجارہ میں سیکورٹی ڈیپازٹ آئندہ کے

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

متوقع خطرات کے پیش نظر بطور تحفظ لیا جاتا ہے۔ یہاں کوئی دین نہیں ہوتا، اس لیے اس کو رہن نہیں کہہ سکتے، اسی لیے رہن بالدرک صحیح نہیں، کیونکہ وہاں کوئی دین نہیں اور رہن کے لیے دین لازم ہے۔

لیکن اس کی تکییف کیا ہے؟ دارالعلوم کراچی سے یہ فتویٰ دیا جاتا ہے کہ یہ ایک شرط فاسد ہے جواب لوگوں میں متعارف ہے، اصل میں تو یہ شرط مفسدِ اجارہ ہے، لیکن چونکہ اس میں ابتلاءِ عام ہے، شاید ہی کوئی گھر اور دکان اس کے بغیر کرایہ پر ملتی ہو، ہر جگہ یہ شرط رائج ہے، اس لیے عرف عام کی وجہ سے اس کی گنجائش ہے، بعض عبارات فقہ میں اسکی تصریح ہے کہ شرط فاسد جب متعارف ہو جائے تو مفسدِ عقد نہیں رہتی۔ یہ فتویٰ تو عام کرایہ داری کے لیے ہے البتہ بینک کے معاملہ میں مزید یہ احتیاط کی گئی ہے کہ جب تک عقد اجارہ وغیرہ وجود میں نہ آیا ہو اس وقت تک اس رقم کو بینک اپنے استعمال میں نہیں لائے گا، بلکہ اسٹیٹ بینک کے پاس بطورِ امانت رکھے گا اور جب اجارہ کا عقد عملاً ہو جائے گا تو اس کو اجرتِ مقدمہ کی حیثیت سے بینک وصول کرے گا۔ عام حالات میں چونکہ لوگ اس رقم کو استعمال کرتے ہیں اس لیے اسکی تخریج یہ کی ہے کہ یہ اصلاً امانت ہے لیکن خلطِ یا تصرف کی وجہ سے قرض بن جاتا ہے۔

سوال:...... دارالافتاء بنوری ٹاؤن کی کتاب صفحہ ۲۰۶ پر لکھا ہے:

”بینک (پول کے) نفع میں سے اپنے انتظامی اخراجات اور انتظامی فیس یا مضاربہ اس سلسلے میں بینک اسلامی کا موقف یہ تھا کہ ہم (مجموعی) منافع تقسیم کرتے ہیں، لاگت کے علاوہ باقی انتظامی اخراجات بینک کے حصہ میں سے ادا کیے جاتے ہیں، جبکہ مضاربہ فیس کے نام سے کوئی چیز نہیں لی جاتی۔ کیا یہ درست ہے اور میزان بینک میں اس سلسلے میں کیا اصول ہے؟

جواب:...... محولہ بالا بات درست نہیں، یہ غلط فہمی ڈاکٹر ارشد زمان صاحب کی تحریر سے ہوئی ہے، بینک کے معاہدہ میں یہ صاف لکھا ہوا ہے کہ بالواسطہ اخراجات خود مضارب (بینک) پر ہوں گے، کاروبار پر نہ ہوں گے، کاروبار پر صرف براہِ راست اخراجات عائد کیے جائیں گے۔ بینک کے کاغذات میں براہِ راست کا لفظ صاف موجود ہے، جبکہ مضاربہ فیس کا بھی بینک میں کوئی وجود نہیں، حتیٰ کہ یہ نام بھی کہیں نہیں۔

سوال:...... میزان بینک وغیرہ میں کھاتہ دار کو مستقبل سے متعلق ممکنہ پالیسیوں پر عمل درآمد کا پابند بنایا جاتا ہے، بینک اسلامی کی وضاحت یہ تھی کہ یہ پالیسیاں صرف انتظامی نوعیت کی ہوتی ہیں، کاروبار سے براہِ راست منسلک چیزوں (جن کا نفع کے تناسب، کاروبار کی نوعیتوں کے اختلاف سے کوئی تعلق ہو) نہیں ہوتیں۔ کیا یہ وضاحت درست ہے؟ نیز میزان بینک میں اس سلسلے میں کیا اصول ہیں؟

جواب:...... یہ وضاحت درست ہے۔ میزان بینک میں بھی اسی طرح ہوتا ہے۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

سوال:...... منسلکہ تحریر میں بینک کے عملہ اور ڈائریکٹران کی سرگرمیوں کی فقہی تکییف اور محدود ذمہ داری کے قانونی تصور اور اس سلسلے میں مشکلات کے حل سے متعلق کچھ تفصیلات آئی ہیں انہیں بھی ملاحظہ فرمانے کی درخواست ہے۔

جواب:...... دیکھ لی ہیں، بہت اچھی ہیں۔ محدود ذمہ داری کی بحث میں نے غور کے لیے پیش کی تھی، میری طرف سے وہ کوئی حتمی رائے نہ تھی، متعلقہ بحث کا پورا ایک پیراگراف اس وضاحت پر مشتمل ہے کہ یہ کوئی فتویٰ نہیں بلکہ غور کے لیے بحث کو ایک رُخ دیا گیا ہے، آپ کی تحریر میں ابراء معلق کی شکل میں اس کا جو حل تجویز کیا گیا ہے اس پر مزید غور ہونا چاہیے۔

سوال:...... معاملات میں مذہب غیر یا قول مرجوح پر فتویٰ ضرورت وحاجت کی بنیاد پر ہوتا ہے اور ضرورت وحاجت کا فیصلہ وہ علماء کریں گے جو راسخ فی العلم ہونے کیساتھ ساتھ معاملات میں بھی بصیرت رکھتے ہوں، اس حوالے سے مجمع الفقہ الاسلامی اور (حضرت ۔ کے علاوہ) اس کے شرکاء کا تعارف اور علمی حیثیت واضح ہونی چاہیے، کیا ہم ان کی تجاویز کو مستند ارباب فتویٰ اور ماہرین کی تجاویز کہہ سکتے ہیں اور کس طرح؟

جواب...... : مجمع الفقہ الاسلامی تمام مسلمان ملکوں اور آئی سی کی طرف سے منظور شدہ ایک فقہی وعلمی مجلس ہے، اس میں ہر مسلم ملک ایک نمائندہ بھیجتا ہے، نمائندہ کے لئے شرط یہ ہے کہ علوم شریعت میں ماہر، فقہ سے اچھی طرح واقف اور ایک معتدبہ مدت تک اس کی تدریس کر چکا ہو، عربی پڑھنا، لکھنا، بولنا اچھی طرح جانتا ہو، عربی میں اس کی تصانیف بھی ہوں۔ پاکستان کی طرف سے شروع میں یکے بعد دیگرے دو افراد جسٹس آفتاب اور جسٹس تنزیل الرحمان کو بھیجا گیا جنہیں مجمع نے اس لیے قبول نہ کیا کہ وہ ان کے معیار پر پورے نہیں اترتے تھے، پھر مرحوم صدر ضیاء الحق نے مجھے (مفتی تقی صاحب کو) کہا کہ یہ ایک خالص علمی مجلس ہے، آپ اس میں بطور نمائندہ جائیں، چنانچہ میں گیا، شروع شروع میں مختلف حکومتوں کی طرف سے جو علماء بھیجے گئے، ان میں سے کئی حضرات ایسے تھے، جو فقہ اور شریعت میں اتنی درک نہیں رکھتے تھے، بعض حضرات اچھی اہلیت رکھتے تھے، بعد میں مجمع نے اپنے اختیار سے ارکان منتخب کرنا شروع کیے جس سے نتیجے میں مصلب ارباب علم وتحقیق کی ایک معتدبہ تعداد جمع ہوگئی، جن کے پاس علم بھی ہے، عمل بھی ہے اور وہ اس طرح امور دین میں بے پروا اور آزاد مزاج بھی نہیں، جیسے عموماً وہاں کے لوگ ہوتے ہیں۔

مجمع میں کسی کاروبار کا پورا انتظام زیر بحث نہیں آتا بلکہ کوئی ایک مسئلہ زیر بحث آتا ہے، اس پر اراکین پہلے سے تیاری کرتے ہیں اور مقالے لکھتے ہیں، وہ مقالے مجلس میں پڑھے جاتے ہیں، ان پر مباحثہ ومناقشہ ہوتا ہے، عموماً اتفاقی فیصلہ ہوتا ہے اور کبھی کبھی کثرت رائے کی بنیاد پر فیصلہ ہوتا ہے، تاہم اختلاف کی صورت میں احوط پر عمل ہوتا ہے، بہت زیادہ مجبوری ہو تو اوسع کو بھی اختیار کیا جاتا ہے۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

احوط پر عمل کرنے کی ایک مثال یہ ہے کہ بیع الوفاء کی صورت احناف کے نزدیک جائز ہے لیکن مجمع نے اس کو محض احتیاط کے پیش نظر بطورِ قرار قبول نہیں کیا۔ اس سے متعلق عدم جواز کی قرار داد صادر ہوئی۔

مجمع الفقہ الاسلامی کی ایک ذیلی کمیٹی ہے: "المجلس الشرعی" جو صرف مالی معاملات کے لیے معاییر طے کرتی ہے اور معاییر میں بھی درج بالا اُصول یعنی سب سے پہلے احوط اور بدرجہ مجبوری اوسع پر عمل ہوتا ہے۔

سوال:...... نیز جب مجمع الفقہ الاسلامی میں چاروں مکاتب فکر کے علماء ہوتے ہیں اور وہاں متفقہ یا اکثریتی فیصلے پر جو معاییر مرتب ہوتے ہیں ان میں مذہب غیر پر فتویٰ کا اُصول کس طرح منطبق ہوگا اور تلفیق بین المذاہب کا مسئلہ کس طرح حل ہوگا؟

جواب:...... آج کل کے کاروباری معاملات میں تمام بینکوں کو ایک فقہ کا پابند بنانا مشکل ہے، اس لیے تمام مذاہب کے اقوال کو زیر بحث لاکر معاییر مقرر کیے جاتے ہیں، لیکن اس میں اعتدال برقرار رکھنے کی کوشش کرتے ہیں تاکہ آزادی ہی آزادی بھی نہ ہو اور معاملات میں حرج اور تنگی بھی نہ ہو۔

تلفیق کی حرام صورت وہ ہے کہ جس سے ایک ایسی حقیقت مرکبہ وجود میں آئے جو کسی مذہب پر بھی جائز نہ بنتی ہو۔ مجمع الفقہ الاسلامی میں اس سے بالکل یہ اجتناب کیا جاتا ہے، بلکہ مجمع کے اصول وضوابط میں کوشش کر کے یہ ضابطہ منظور کروایا ہے کہ تلفیق محرم سے اجتناب کیا جائے گا۔

تجاویز:

ا...... مرابحہ کی صورت میں بینک کے قبضہ وضمان کے تحقق کے لئے ایسے اُصول وضع ہوں کہ بینک کے قبضہ وضمان کا تحقق صرف تصوراتی حد تک نہیں، بلکہ عملی حد تک بھی بالکل واضح ہو۔ ہمیں یہ احساس ہے کہ بعض صورتوں میں بیع اوّل اور بیع ثانی میں معتد بہ وقت کا فاصلہ دینے میں مشکلات ہیں لیکن ان مشکلات کو برداشت کر کے یا اس کا کوئی اور حل نکال کر وقت کے معتد بہ فاصلے کو یقینی بنایا جائے۔

جواب:...... اس کی وضاحت ہوگئی کہ اصل مقصد قبضہ کا اہتمام اور باقاعدہ ایجاب وقبول کے ذریعے عقد کو وجود میں لانا ہے اور اس کا بھرپور اہتمام ہوتا ہے، کسی صورت میں خلل آنے کی صورت متعلقہ ربح تصدق فنڈ میں جمع کیا جاتا ہے۔

2...... بطورِ رہن جو چیزیں رکھوائی جائیں ان کے استعمال وانتفاع سے احتراز کیا جائے، اگرچہ اس میں کچھ مالی منافع سے محروم ہونا یقینی ہو۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

جواب:...... رہن کو استعمال نہیں کیا جاتا، سیکورٹی ڈیپازٹ رہن نہیں، کما مر۔ پھر بھی اس سے استفادہ نہیں کیا جاتا۔

3...... شرکت ومضاربت کے علاوہ باقی طرق پر صرف اس وقت عمل ہو جب ان پر عمل ناگزیر ہو اور شرکت ومضاربت کی کوئی صورت نہ ہو۔

جواب:...... شرکت ومضاربت کے حجم کو بڑھانے میں سب سے بڑی رکاوٹ خود تاجر حضرات کی طرف سے ہے جو اس کے لیے تیار نہیں ہوتے، نیز ماحول میں خیانت ہے، اس لیے اس میں بینک بھی بھرپور کارکردگی نہیں دکھا سکتا، تاہم اس پر زور دیا جاتا ہے اور سب سے زیادہ کوشش اس شعبے میں ہو رہی ہے۔

4...... شرکت ومضاربت میں یہ انتظامی اُصول وضع ہو کہ نفع کا تناسب ایسا رکھا جائے جس میں معاشرے کے تمام افراد کی طرف بھی دولت کا بہاؤ یقینی ہو۔

جواب:...... یہ بہت اہم اور ضروری ہے، اس کی کوشش جاری ہے، بلکہ عملاً کئی منصوبے ایسے شروع کرر کھے ہیں جن میں رقم لگانے کی مقدار محدود کردی ہے کہ اس سے زیادہ نہیں لگا سکتے، اور نفع کا تناسب بھی کم سرمایہ والوں کے لیے زیادہ رکھا گیا ہے تاکہ کم سرمایہ والے تاجر زیادہ سے زیادہ فائدہ اٹھا سکیں۔

5...... جہاں جہاں بینک (خطرات سے بچنے کیلئے) شراء اوّل میں خیارِ شرط پر عمل کر سکتا ہو اس پر عمل کرے، جہاں اس پر عمل ممکن نہ ہو وہاں وعدۂ ملزمہ کا استعمال کیا جائے۔

جواب:...... بالکل کرنا چاہیے۔

6...... بینک میں شرعی لحاظ سے نگرانی کرنے والے حضرات عموماً ایک تہائی معاملات کا جائزہ لیتے ہیں، باقی میں حسن ظن سے کام لیا جاتا ہے، اس کی بجائے ہر معاملے کا فرداً فرداً جائزہ لینا چاہیے۔

جواب:...... اج کل کمپیوٹرائزڈ سسٹم کی وجہ سے یہ آسانی ہے کہ سو فیصد معاملات کو دیکھا جا سکتا ہے کیونکہ جو بھی معاملہ جاری ہو اس کو کاروباری لحاظ سے بھی روزانہ ملاحظہ کیا جاتا ہے، میزان بینک میں شرعی نگرانی ڈیپارٹمنٹ میں تقریباً 20 افراد کام کررہے ہیں اور روزانہ کے معاملات روزانہ دیکھنے کا اہتمام ہوتا ہے۔

7...... شرعی مشیروں کی تنخواہوں اور مراعات وغیرہ کا حساب کتاب اور اختیارات کسی ثالث ادارے (مثلاً دار العلوم کراچی) کے پاس ہوں تاکہ ان کی آزادی اور جرأتِ بیان متاثر نہ ہوں۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

جواب:...... اس کا کوئی نظام وضع ہونا چاہیے (مفتی صاحب نے فرمایا:) میں کب تک کس کس کی نگرانی کروں؟ دوسرے حضرات تعاون فرمائیں، اس کے لیے مختلف اداروں کے افراد کی با قاعدہ ایک کمیٹی ہونی چاہیے تا کہ مستند ہونے پر کوئی حرف نہ آئے۔

8...... بعض معاملات میں بعض شرعی مشیر اپنی ذاتی آراء کے مطابق عمل کرتے ہیں، اسکی بجائے انکی مجلس شوریٰ ہو اور ہر مسئلے میں اتفاق یا کم اَزکم اکثر کی رائے کے مطابق عمل ہو۔

جواب:...... دارالعلوم کے شرعی ایڈوائزرز کی ماہانہ مجلس ہوتی ہے جس میں وہ مختلف مسائل پر مشورہ کرتے ہیں، دوسرے مستند اداروں کے اہل علم کو اس میں شریک کیے جانے پر غور ہونا چاہیے اور ان کی ایک شوریٰ تشکیل دی جانی چاہیے۔

واللہ سبحانہ وتعالیٰ اعلم

غیر سودی بینکوں میں رائج معاہدہ اجارہ کا ترجمہ:

معاہدِ اجارہ (لیز)

(مقررہ کرائے)

مورخہ۔۔۔۔۔۔۲۰۰۸ء

مابین فریقین

۔۔۔۔۔۔۔

(بطورِ مستاجر)

اور

بینک اسلامی پاکستان لمیٹڈ

(بطورِ مؤجر)

معاہدہ اجارہ (لیز) نمبر۔۔۔۔

یہ معاہدہ اجارہ کراچی میں بتاریخ۔۔۔۔۔۔۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

مابین

شناختی کارڈ نمبر--------ساکن--------کراچی (جسے آئندہ ''مستاجر'' کہا جائے گا اور سیاق وسباق کے مطابق اس لفظ میں اس کے تمام قانونی ورثاء وصیت پر عمل کرانے والے اور منتظمین شامل ہوں گے):

اور

بینک اسلامی پاکستان جس کا رجسٹرڈ دفتر گیارہویں فلور، ایگزیکٹو ٹاورز، ڈولمین سٹی، میرین ڈرائیور، بلاک ۴، کلفٹن، کراچی پر ہے (جسے آئندہ ''مؤجر'' کہا جائے گا اور سیاق وسباق کے مطابق اس لفظ میں اس کے تمام جانشین شامل ہیں) طے پایا۔

فریقین کے مابین مندرجہ ذیل اُمور طے پائے:

1۔ مقصد اور تعریفین:

1.01- اس معاہدے میں وہ تمام شرائط اور ضوابط بیان کیے گئے ہیں جن کے مطابق مؤجر نے مستاجر کی جانب سے اثاثوں کی خریداری کی درخواست پر، جو اس معاہدے کے اجارہ دستاویز نمبر ا کے طور پر منسلک ہے، عمل کرتے ہوئے مطلوبہ اثاثے خریدے / مع منافع خریدے ہیں اور اجارہ کی بنیاد پر انہیں مستاجر کو لیز کرنے پر راضی ہے۔

1.02- اس معاہدے میں، جہاں سیاق وسباق سے کچھ اور ظاہر نہ ہو، اصطلاحات کے معانی یہ ہیں:

''یوم کار'' کا مطلب ہے جس دن کراچی میں بینک ملکی اور غیر ملکی زرمبادلہ کے لین دین کے لیے کھلے ہوں۔

'' نادہندگی کی صورت '' کا مطلب ہے شق ۱۴ میں بیان کردہ کوئی بھی حالات وواقعات، اس میں کوئی بھی ایسا واقعہ یا صورتحال شامل ہے جو وقت گذرنے یا نوٹس دینے یا دونوں کے ساتھ ''نادہندگی کی صورت'' بن جائے۔

'' مقروضیت '' کا مطلب ہے اس معاہدے کے تحت مستاجر کے ذمے واجب الادا کوئی بھی رقم، خواہ موجودہ یا آئندہ، حقیقی یا مشروط۔

'' اجارہ فنانس '' یا اجارہ اثاثوں کی کل لاگت کا مطلب ہے اجارہ دستاویز نمبر ۲ میں مذکور کوئی بھی رقم جو مؤجر اجارہ شدہ اثاثے خریدنے کی غرض سے حاصل کرے۔ ''فنانس'' کا وہی مطلب لیا جائے گا جو فنانشل انسٹی ٹیوشنز (ریکوری آف

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

فنانسز) آرڈیننس ۲۰۰۱ میں درج ہے۔

"مدتِ اجارہ" کا مطلب ہے اجارہ دستاویز نمبر ۲ میں درج اجارہ کی میعاد۔

"اجارہ اثاثے" کا مطلب ہے اس معاہدے کے تحت لیز کیے جانے والے اثاثے جن کی تفصیل اجارہ دستاویز نمبر ۲ میں بیان کی گئی ہے۔

"اجارہ کرایہ" کا مطلب ہے شق ۱۔۶ میں مذکور کرایہ۔ کرائے کی ادائیگی کا نظام الاوقات اجارہ دستاویز نمبر ۴ میں درج ہے۔

"مستاجر" کا مطلب ہے کلائنٹ یا گاہک اور اس کی وضاحت مقدمے میں کی گئی ہے۔

"مؤخر" کا مطلب ہے بینک اسلامی پاکستان لمیٹڈ اور اس کی وضاحت مقدمے میں کی گئی ہے۔

"لائسنس" کا مطلب ہے کوئی بھی لائسنس، اجازت، رجسٹریشن، رضامندی یا منظوری جو مستاجر کو اپنے کاروبار کے سلسلے میں دی گئی ہو۔

"حق تصرف" کا مطلب ہے کوئی بھی رہن، مالی ذمہ داری، گروی، ضمانت، مفاد، حق تصرف، حق تصفیہ، معاہداتی پابندی (جیسے اقرار نامہ) یا کوئی اور ذمہ داری۔

"فریقین" کا مطلب ہے اس معاہدے کے فریقین۔

"ادائیگی کی تاریخ" کا مطلب ہے اجارہ دستاویز میں درج اجارہ کرائے کی ادائیگی کی تاریخ، اور اگر یہ تاریخ یوم کار نہ ہوتو، اگلا یوم کار۔

"دستاویزات اصلی" کا مطلب ہے یہ معاہدہ اور ضمانتی دستاویزات۔

"پرامیسری نوٹ" کی تعریف شق ۲۔۴ میں کی گئی ہے۔

"محتاطیہ قواعد" کا مطلب ہے بینک دولت پاکستان یا سیکورٹیز اینڈ ایکسچینج کمیشن آف پاکستان کے جاری کردہ قواعد جو پاکستان میں بینکوں اور مالیاتی اداروں کی قرضے دینے کے امور سے متعلق ہیں اور جن میں بینکوں میں وقتاً فوقتاً ترمیم ہوتی رہتی ہے۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

" روپے " کا مطلب ہے اسٹیٹ بینک آف پاکستان (بینک دولت پاکستان) جو اسٹیٹ بینک آف پاکستان ایکٹ ۱۹۵۶ء کے تحت قائم کیا گیا اور جس میں اس کے جانشین ادارے شامل ہیں۔

" ایس ای سی پی " کا مطلب ہے سیکوٹیز اینڈ ایکسچینج کمیشن آف پاکستان جو سیکوٹیز اینڈ ایکسچینج کمیشن آف پاکستان ایکٹ ۱۹۹۷ء کے تحت قائم کیا گیا اور جس میں اس کے جانشین ادارے شامل ہیں۔

" ضمانتی دستاویزات " اور " ضمانت " کی تعریف سیکشن ۴ میں کی گئی ہے۔

" ضمانت شدہ اثاثہ جات " کا مطلب ہے کہ مستاجر کے۔۔۔۔۔۔۔۔۔

(یہاں ان اثاثوں کی تفصیل درج کریں جن کو رہن رکھا جائے گا] اور ان میں وہ تمام اثاثے شامل ہیں جنہیں مندرجہ بالا اثاثوں سے تبدیل کیا جا سکتا ہے)۔

" مخصوص مقام " کا مطلب ہے مدت اجارہ کے دوران اثاثوں کا مقام جو اجارہ دستاویز نمبر۲ میں مذکور ہے یا کوئی بھی دیگر مقام جس سے مؤخر اثاثوں کی ملکیت حاصل کرے تا کہ مستاجر کو اجارے پر دے سکے۔

" محصولات " میں موجودہ اور آئندہ کے تمام ٹیکسز (بشمول وفاقی ایکسائز ڈیوٹی اور سیلز ٹیکس)، لیویز، چنگی، ڈیوٹیز، اسٹیمپ ڈیوٹیز، جرمانے، کسی بھی نوعیت کی فیس یا چارجز مع مؤخر ادائیگی کے چارجز اور جرمانے شامل ہیں اور مؤجر کا انکم ٹیکس شامل نہیں۔

" حق ملکیت " کا مطلب ہے اس معاہدے کے تحت اجارے پر دیے جانے والے اثاثوں کا حق ملکیت یا دیگر حق۔

" کامل نقصان " کے وہی معانی ہیں جو اس تکافل / بیمہ پالیسی میں درج ہوں جس کے تحت اجارہ اثاثوں کا بیمہ کیا جائے اور اس میں وہ اصطلاحات شامل ہوں گی جن کا مفہوم "کامل نقصان" کے عمومی معانی سے مماثلت رکھتا ہو۔

" تاریخ آغاز " کا مطلب ہے وہ تاریخ جس سے اس معاہدے کے تحت اجارہ شروع ہو اور جو اجارہ دستاویز نمبر۲ میں دی گئی ہے۔

1.03- شقوں کی سرخیاں اور فہرست صرف سہولت کی خاطر شامل کی گئی ہیں اور اس معاہدے کی تشریح میں انہیں نظر انداز کر دیا جائے گا۔ اگر سیاق و سباق سے کچھ اور مفہوم نہ برآمد ہو رہا ہو تو اس معاہدے میں شقوں اور ضمیموں سے مراد لی جائے گی معاہدے کی

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

شقیں اور ضمیمے، اور جہاں معاہدے کا ذکر ہو اس میں ضمیمے شامل ہوں گے۔ صیغہ جمع میں، واحد شامل ہوگا اور صیغہ واحد میں جمع شامل ہوگی۔ جہاں کسی فرد کا حوالہ دیا جائے اس میں کوئی فرد، فرم، ادارہ، کارپوریشن، غیر رجسٹرڈ ادارہ یا اس کا نمائندہ شامل سمجھا جائے گا۔

1.04- مذکورہ بالا اور اجارہ دستاویزات نمبر ۱ تا ۵ میں درج بیانات اس معاہدے کا جزو لاینفک ہوں گے۔

2۔ اجارہ اثاثے بیان کردہ میعاد:

اجارہ اثاثے بیان کردہ میعاد کے لیے مذکورہ شرائط پر بذریعہ ہذا موٴخر مستاجر کو اجارے (لیز) پر دیتا ہے اور مستاجر اجارے (لیز) پر لیتا ہے۔

2.01- مستاجر اس معاہدے کو تسلیم کرتے ہوئے اقرار کرتا ہے کہ وہ اس معاہدے کے موٴثر ہونے پر مبلغ ------- روپے بطور سیکورٹی ڈپازٹ، جس کی تعریف اجارہ دستاویز نمبر ۲ میں کی گئی ہے، موٴجر کو ادا کرے گا اور جو موٴجر عین اپنی صوابدید کے مطابق اس اجارہ کے تحت کسی بھی موقع پر ادا نہ ہونے والے کرائے کی مد میں وصول کر سکتا ہے۔ مستاجر کو اس سیکورٹی ڈپازٹ کے عوض تصفیے کو کوئی حق نہیں ہوگا تاہم وہ اجارہ کی میعاد ختم ہونے پر تمام ادائیگیاں منہا کرنے کے بعد مذکورہ ڈپازٹ کی واپسی کا حقدار ہوگا۔

3۔ اجارہ کی شرائط اور مدت:

3.01- مدت اجارہ، اجارہ دستاویز نمبر ۲ میں درج عرصہ ہوگا۔

3.02- اجارہ اثاثوں پر واجب الادا کرائے (جسے آئندہ اجارہ کرائے کہا جائے گا) وہی ہوں گے جو منسلکہ دستاویز نمبر ۴ میں مذکور ہیں۔ اجارہ کرائے مدت اجارہ کے دوران وقفے وقفے سے اجارہ دستاویز نمبر ۴ میں مذکور دنوں پر واجب الادا ہوں گے۔

3.03- یہ معاہدہ یا اجارہ اثاثوں پر اجارہ صرف فریقین کی باہمی رضامندی سے ختم کیا جا سکتا ہے۔ یہ خاتمہ فریقین کی رضامندی سے سات دن بعد موٴثر ہوگا۔ اجارہ کے خاتمے کے باوجود یہ معاہدہ اور اس کی تمام شرائط اس وقت تک نافذ اور موٴثر رہیں گی جب تک اس معاہدے کے تحت مستاجر کی تمام ذمہ داریاں (اس معاہدے کی شقوں کے مطابق اجارہ اثاثے صحیح سالم حالت میں موٴجر کو واپس کرنے کی ذمہ داری سمیت) اور موٴخر کے اطمینان کے مطابق تمام رقوم ادا نہیں ہو جاتیں۔

4۔ سیکورٹی:

4.01- اس معاہدے کی شرائط کے مطابق اجارہ اثاثے استعمال کرنے کے اجارہ کرائے نیز اس معاہدے کے تحت کوئی اور واجب

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

الا دار قم کی سیکورٹی کے لیے مستاجر:

(ا) مؤجر کو ضمانت مہیا کرے گا جو اصلاً اور شکلاً اجارہ دستاویز نمبر ۲ ("اجارہ اثاثے") کے مطابق ہوگی۔

(ب) مزید ایسی دستاویزات فراہم کرے گا جس کا مطالبہ مؤجر وقتاً فوقتاً اپنے حق میں وجود میں آنے والی ضمانت کو مزید محفوظ بنانے اور یا مکمل کرنے کے لیے کر سکتا ہے۔

(ج) فریقین کی باہمی رضامندی کے مطابق وقتاً فوقتاً دستاویزات اصلی کے تحت مستاجر کی ذمہ داریوں کو مزید محفوظ بنانے کے لیے دیگر ضمانتیں وجود میں لائے گا، اور (مندرجہ بالا کو مجموعی طور پر "سیکورٹی" کہا جائے گا۔)

4.02- مندرجہ بالا کے علاوہ مستاجر اجارہ کرایوں کی مجموعی رقم کا ایک ڈیمانڈ پرامیسری نوٹ مؤجر کے حق میں دے گا۔

("سیکورٹی" اور پرامیسری نوٹ کو آئندہ "ضمانتی دستاویزات" کہا جائے گا۔)

5- فیس اور اخراجات:

مستاجر مطالبے پر ۱۵ دن کے اندر مؤجر کو وہ تمام قانونی اور ضمنی اخراجات پر آنے والے اخراجات ادا کرے گا جو دستاویزات اصلی کی تیاری یا ان دستاویزات کے تحت دی جانے والی توسیع، رقوم کی معافی پر مؤجر نے برداشت کیے ہوں۔

6- کرائے کی ادائیگیاں:

6.01- اجارہ اثاثوں کے استعمال کے لیے مستاجر مؤجر کو ادائیگی کی تاریخوں پر اجارہ دستاویز نمبر ۴ کے مطابق کرائے ادا کرنے کا اقرار کرتا ہے۔

6.02- اس معاہدے کے تحت مستاجر کی جانب سے تمام ادائیگیاں، کسی رعایت یا جوابی دعوے کے بغیر ادائیگی کی تاریخ پر، اور جب یہ تاریخ یوم کار نہ ہو تو اگلے یوم کار پر مکمل، بغیر کسی کٹوتی کے، مؤجر کے کھاتے میں کی جائیں۔

5- فیس اور اخراجات:

مستاجر مطالبے پر ۱۵ دن کے اندر مؤجر کو وہ تمام قانونی اور ضمنی اخراجات پر آنے والے اخراجات ادا کرے گا جو دستاویزات اصلی کی تیاری یا ان دستاویزات کے تحت دی جانے والی توسیع، رقوم کی معافی پر مؤجر نے برداشت کیے ہوں۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

6- کرائے کی ادائیگیاں:

6.01- اجارہ اثاثوں کے استعمال کے لیے مستاجر مؤجر کو ادائیگی کی تاریخوں پر جارہ دستاویز نمبر ۴ کے مطابق کرائے ادا کرنے کا اقرار کرتا ہے۔

6.02- اس معاہدے کے تحت مستاجر کی جانب سے تمام ادائیگیاں، کسی رعایت یا جوابی دعوے کے بغیر ادائیگی کی تاریخ پر، اور جب یہ تاریخ یوم کار نہ ہو تو اگلے یوم کار پر مکمل، بغیر کسی کٹوتی کے، مؤجر کے کھاتے میں کی جائیں گی اور مستاجر ادائیگیوں کی ذمہ داری سے اسی وقت بری ہوگا جب وہ مذکورہ کھاتے میں رقم جمع کرادے۔

6.03- اگر کسی موقعے پر مستاجر کو مؤجر کو اس معاہدے کی رو سے واجب الادا رقم میں سے ٹیکسوں کی مد میں کوئی ناقابل واپسی کٹوتی کرنی پڑے تو کٹوتی کے بعد واجب الادا رقم میں اتنی رقم کا اضافہ کردیا جائے گا۔ تاکہ مؤجر کو ادائیگی کی تاریخ پر اتنی ہی رقم ملے جتنی کٹوتی نہ کرنے کی صورت میں ملتی اور مؤجر ایسے کسی نقصان یا ہرجانے سے بری ہوگا جو مستاجر کی جانب سے ایسی کسی کٹوتی کرنے میں ناکامی کی بنا پر اسے برداشت کرنا پڑا ہو۔ مستاجر ایسی کسی کٹوتی کی رسید سرٹیفکیٹ یا کوئی اور ثبوت اصل یا نقل کی صورت میں بلا تاخیر مؤجر کو پیش کرے گا۔ ٹیکسوں، لیویز وغیرہ کی مؤخر ادائیگی پر عائد کردہ جرمانے کا ذمہ دار صرف مستاجر ہوگا۔

6.04- مؤجر نے اجارہ کرائے کا حساب اجارہ کی لاگت کو مدنظر رکھ کر لگایا ہے۔ اگر اجارہ سے متعلق کوئی اخراجات جو مؤجر نے برداشت کیے ہوں (جن میں کسی حد کے بغیر تکافل بیمے کے اخراجات شامل ہیں) بڑھ جاتے ہیں تو مؤجر اجارہ کرائے پر مستاجر کی رضامندی سے نظرثانی کرسکتا ہے، مگر شرط یہ ہے کہ اجارہ کے آغاز سے ۱۸ ماہ بعد اور پھر ۱۸، ۱۸ ماہ کی ہر مدت کے آخر میں مؤجر مستاجر کے ساتھ اجارہ کرائے از سر نو طے کرسکتا ہے۔ اگر فریقین نظرثانی شدہ اجارہ کرائے پر متفق نہ ہوں تو مؤجر اجارہ ختم کرسکتا ہے۔

6.05- اگر مؤجر مطالبے کرے تو مستاجر کو مؤجر کے ایک کھاتے سے براہ راست ڈیبٹ کے اختیارات مؤجر کو دینے ہوں گے یا مؤجر کے حق میں اجارہ کرائے کی مالیت کے بعد از تاریخ چیک جاری کرنے ہوں گے۔ مؤجر بعد از تاریخ چیک مقررہ تاریخ پر یا بعد میں کیش کراسکے گا۔ مستاجر اس امر کا مکلف ہوگا کہ جب مؤجر کی طرف سے بعد از تاریخ چیک پیش کیا جائے تو اسے تسلیم کیا جائے گا اور چیک کو بھنانے کے وقت بھی اسے تسلیم کیا جائے گا۔

7- اجارہ اثاثوں کی حوالگی:

7.01- مؤجر اجارہ دستاویز نمبر ۲ میں بیان کردہ اجارہ اثاثے اس جگہ پر حوالے کرے گا جسے اجارہ دستاویز نمبر ۲ میں حوالگی کا مقام

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

کہا گیا ہے۔ حوالگی کے مقام تک اجارہ اثاثوں کو پہنچانے کے تمام اخراجات مؤجر برداشت کرے گا۔ علاوہ ازیں مستاجر تحریراً مؤجر کو اس مقام سے آگاہ کرے گا جہاں اجارہ اثاثے رکھنے، نصب یا استعمال کیے جاتے ہیں اور اس کے بعد مستاجر اجارہ اثاثوں کو مؤجر کی پیشگی تحریری آمادگی کے بغیر کسی اور جگہ منتقل نہیں کرے گا۔

7.02- اجارہ اثاثوں کی حوالگی کے بعد مستاجر مؤجر کو اجارہ دستاویز نمبر ۳ کی شکل میں منسلک فارم کی ایک رسید دے گا جو اس بات کا اقرار ہو گا کہ اجارہ اثاثے تمام پہلوؤں سے مکمل اور اطمینان بخش حالت میں ہیں۔

8- اجارہ اثاثوں کا استعمال:

8.01- بذریعہ ہٰذا مستاجر اقرار کرتا ہے اور حلف اٹھاتا ہے کہ:

(ا) مستاجر اجارہ اثاثوں کو تیار کنندگان یا فراہم کنندگان کی ہدایات کے عین مطابق رکھے اور استعمال کرے گا (جس میں ماحولیات سے متعلق ہدایات بھی شامل ہیں)، خواہ یہ ہدایات آپریشن مینوئل میں درج ہوں یا تیار کنندگان یا فراہم کنندگان کی جانب سے اجارہ اثاثوں کی فراہمی سے پہلے یا بعد فراہم کی جائیں۔

(ب) اجارہ اثاثوں کو صرف بااختیار اور موزوں تربیت یافتہ عملہ ہی چلائے اور استعمال کرے گا۔ کوئی غیر تربیت یافتہ یا اختیار نہ رکھنے والے فرد استعمال نہیں کرے گا۔

(ج) مستاجر ایسا کوئی عمل نہیں کرے گا یا ایسے کسی عمل سے گریز نہیں کرے گا جس کی بنا پر اجارہ اثاثوں کی فراہم کنندگان کی طرف سے دی گئی گارنٹی جزواً یا کلیتاً منسوخ ہو جائے۔

(د) اجارہ اثاثوں کا ہر حصہ مستاجر کے کاروبار کے معمول کے مقاصد کے لیے استعمال ہو گا اور مؤجر کی پیشگی اجازت کے بغیر کسی اور مقصد کے لیے استعمال نہیں کیا جائے گا۔

(ذ) مستاجر اجارہ اثاثوں کو تمام متعلقہ قوانین، قواعد و ضوابط اور وفاقی یا صوبائی حکومت یا میونسپل یا لوکل اتھارٹی یا کسی عدالت یا کسی اور مجاز اتھارٹی یا افسر کے احکامات اور ہدایات کے مطابق رکھے اور چلائے گا۔ (ر) مستاجر اجارہ اثاثوں کو کسی بھی صورت میں فروخت، منتقل یا تفویض یا ختم نہیں کرے گا اور نہ اسے گروی یا رہن رکھے گا اور نہ اسے بطور ضمانت استعمال کرے گا۔

8.02- مؤجر کی پیشگی اجازت کے بغیر مستاجر اجارہ اثاثوں میں کوئی تبدیلی، اضافہ یا بہتری نہیں لائے گا۔ اگر کسی قسم کی تبدیلی یا بہتری کے دوران اجارہ اثاثوں سے کوئی پرزہ یا ملحقات منسلک کی جا رہی ہیں تو وہ پرزہ یا ملحقات مستاجر کی ملکیت شمار ہوں گی۔ چنانچہ

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

اجارہ کے خاتمے پر مستاجر کو اجارہ اثاثوں سے ایسے پرزے یا ملحقات نکال لینے کا حق ہوگا بشرطیکہ اس عمل سے اجارہ اثاثوں کی ہیئت یا فعل میں کوئی خرابی پیدا نہ ہو۔

8.03- مستاجر اجارہ اثاثوں کو رکھنے یا استعمال کرنے سے متعلق کسی ذمہ داری سے بری نہیں ہوگا، چاہے اجارہ اثاثوں میں کوئی پہلو یہاں مندرج شرائط کے یا تکافل بیمہ پالیسی، یا کسی قانونی، قاعدے یا وفاقی، صوبائی، میونسپل یا لوکل اتھارٹی یا کسی عدالت، مجاز افسر کے احکامات یا ہدایات کے خلاف ہو۔

8.04- مستاجر مؤجر کو اجارہ اثاثوں کو رکھنے یا ان کے استعمال کی بنا پر کیے جانے والے تمام دعووں، جرمانوں اور ہرجانوں سے بری کرتا ہے۔

8.05- مستاجر اجارہ اثاثوں کی وقوع یا تنصیب کی مستقل جگہ میں کسی تبدیلی سے مؤجر کو فوراً مطلع کریگا۔

9- اجارہ اثاثوں کی مرمت اور دیکھ بھال

9.01- مستاجر اجارہ اثاثوں کے ہر جز کو درست حالت میں رکھنے کا ذمہ دار ہوگا۔ معمول کی دیکھ بھال مستاجر کی ذمہ داری ہوگی۔ ''معمول کی مرمت اور دیکھ بھال'' کا مطلب ہوگا مرمت، اجزا کی تبدیلی، اثاثوں کو صحیح حالت میں رکھنے کے لیے درکار دیکھ بھال۔ یہ تمام کام مین ٹی ننس مینوئل یا فراہم کنندگان یا تیار کنندگان کی دیگر ہدایات کے عین مطابق کیا جائے گا اور ایسی ہدایات یا مینوئل دستیاب نہ ہوں تو انڈسٹری کے رواج کے مطابق کیا جائے گا۔

9.02- مستاجر اجارہ اثاثوں کے ہر حصے کو رکھنے اور اس کے استعمال سے متعلق تمام اخراجات برداشت کرے گا جس میں ایندھن، تیل، لبری کینٹس، مرمت، پرزوں کی تبدیلی، وقتاً فوقتاً احتیاطی دیکھ بھال کے اخراجات شامل ہوں گے اور دیگر اخراجات بھی ہو سکتے ہیں۔

9.03- مستاجر اجارہ اثاثوں کو رکھنے، ان کے استعمال یا نقل وحمل سے متعلق تمام فیسیں، ٹیکس یا جرمانے فوراً ادا کرنے پر رضامند ہے، سوائے مؤجر کے انکم ٹیکس کے۔

9.04- اگر مستاجر معمول کی دیکھ بھال یا چلانے کے اخراجات یا فیسیں، ٹیکس، جرمانے یا کوئی اور چارج ادا نہ کر رہا ہو تو ان کی ادائیگی مؤجر کر سکتا ہے، لیکن وہ اس کا مکلف نہ ہوگا اور مستاجر مطالبے پر یہ اخراجات مؤجر کو فوراً ادا کردے گا۔

9.05- غیر معمولی مرمت مؤجر کی ذمہ داری ہوگی ''غیر معمولی مرمت'' میں ایسی تمام غیر معمولی مرمت شامل ہوگی جو قدرتی آفت

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

یا حادثے کی وجہ سے درکار ہو اور جو مستاجر کی غلفت کا نتیجہ نہ ہو۔ اس میں معمول کی مرمت اور دیکھ بھال شامل نہیں ہوگی جس کا ذکر شق ۹.۰۱ اور ۹.۰۲ میں آیا ہے۔

9.06- غیر معمولی مرمت تکافل بیمے کے تحت ہوگی۔ تاہم مستاجر اس نوعیت کے واقعے سے ہونے والے نقصانات کو کم سے کم کرنے کے لیے مناسب اقدامات کرے گا۔

10- تکافل/ بیمہ اور ہرجانے سے بریت:

10.01- مؤجر خود یا اپنے نمائندے کے ذریعے معروف کمپنیوں سے تکافل کے اسلامی تصور کے مطابق بیمہ کرائے گا۔ اگر تکافل مارکیٹ کی شرح پر ستیاب نہ ہو تو اجارہ اثاثوں کا کسی معروف بیمہ کمپنی میں تمام قابل بیمہ خطرات کے خلاف مکمل بیمہ کرایا جائے گا جس میں آتشزنی، چوری، حادثات، تصادم، باڈی یا انجن کو نقصان، تخریب کاری، فساد اور دہشت گردی کی کارروائیاں شامل ہوں گی اور دیگر خطرات بھی ہو سکتے ہیں۔

10.02- مستاجر، اسکے نمائندے اور ملازمین مذکورہ تکافل بیمہ پالیسی کی تمام شرائط کی پابندی کریں گے جس میں حادثات یا نقصان کی مؤجر اور تکافل بیمہ کمپنی کو فوری اطلاع شامل ہے اور تکافل بیمہ پالیسی میں درج متعلقہ شق کے مطابق اجارہ اثاثوں کی حفاظت کے لیے تمام ضروری اور موزوں اقدامات کریں گے۔ مستاجر تکافل بیمہ کمپنی اور مؤجر کو کسی دعوے کے فوری تصفیے کے لیے اور اس سلسلے میں تمام ضروری اقدامات کے لیے مدد بھی فراہم کرے گا۔

10.03- اگر مستاجر یا اس کے کنٹریکٹرز یا ان کے ملازمین یا نمائندوں کے ہاتھوں اجارہ اثاثوں کو رکھنے یا ان کے استعمال کی بنا پر کوئی نقصان یا حادثہ ہو یا کوئی ہلاک یا زخمی ہو جائے یا مستاجر اس معاہدے یا تیار کنندگان فراہم کنندگان کے مینوئل یا ہدایات پر عمل کرنے سے قاصر ہے تو مستاجر ذمہ دار ہوگا اور مؤجر کو ان نقصانات سے بری رکھے گا۔ اگر مؤجر کو کسی ایسے دعوے یا مطالبے پر رقم ادا کرنی پڑے جسکی ذمہ داری مستاجر پر عائد ہوتی ہو یا ایسے کسی دعوے یا مطالبے کے ضمن میں اخراجات برداشت کرنے پڑیں تو وہ تمام اخراجات مستاجر کو مطالبے پر مؤجر کو ادا کرنے ہوں گے۔

10.04- فریقین اس امر پر بھی متفق ہیں کہ اس معاہدے میں درج کسی بھی شق کے باوجود مؤجر اجارہ اثاثوں کے استعمال سے حاصل ہونے والی پیداوار یا اس کی تاثیر یا بازار میں فروخت کے قابل ہونے کا ذمہ دار نہ ہوگا اور مستاجر اس پیداوار کی وجہ سے کیے جانے والے کسی ممکنہ دعوے، نقصان، ہرجانے، خرچ یا کارروائی سے مؤجر کو بری رکھے گا۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

10.05- مستاجر مؤجر کو کسی ایسے نقصان یا خرچ سے بھی، جسکی مؤجر توثیق کریگا، بری کرتا ہے جو (i) اس معاہدے کی شِق ۱۴ کے مطابق نادہندگی کی صورت میں اور (ii) کسی غلط بیانی کی وجہ سے پیدا ہو۔

10.06- تکافل/ بیمے کی تمام آمدنی چاہے وہ مکمل نقصان کی آمدنی ہو یا کسی اور مد میں ہو، مؤجر کی صوابدید پر اجارہ اثاثوں کی بحالی یا مرمت پر لگائی جائے گی بشرطیکہ ممکن ہو۔ بقیہ رقم مؤجر رکھ لے گا۔

10.07- اگر کوئی ایسا واقعہ پیش آتا ہے جو تکافل بیمے کے ماتحت آتا ہے تو مستاجر تحریراً مؤجر کو مطلع کرے گا اور وہ تمام اقدامات کرے گا جو تکافل بیمے کا دعویٰ دائر کرنے کے لیے ضروری ہوں اور اس مقصد کے لیے مستاجر تمام ضروری دستاویزات پر دستخط کرے گا اور تکافل بیمہ کمپنی اور اس کے نامزد فرد کو معائنے، تحقیقات اور تفتیش کا پورا موقع دے گا۔

10.08- مستاجر اجارہ اثاثوں کے استعمال سے ہونے والے نقصان کو پورا کرنے اور مرمت کے اخراجات مؤجر کو ادا کرنے پر رضامند ہے۔

11- رجسٹریشن اور حق ملکیت:

11.01- اجارہ اثاثے مؤجر کے نام پر متعلقہ وفاقی / بلدیاتی قوانین کے تحت رجسٹر کیے جائیں گے۔ اجارہ اثاثوں پر ملکیت کا حق مؤجر کا رہے گا اور مستاجر رضامند ہے کہ وہ اس کے خلاف کوئی عمل نہیں کرے گا۔ اس رجسٹریشن کے باوجود فریقین اس امر پر متفق ہیں کہ مؤجر اجارہ اثاثوں کے استعمال کے بارے میں کسی وفاقی /صوبائی / بلدیاتی قانون یا قاعدے کی خلاف ورزی کا ذمہ دار نہ ہوگا۔

11.02- اجارہ اثاثوں سے متعلق ٹیکس اور اخراجات مؤجر کی ذمہ داری ہوں گے۔

11.03- اجارہ اثاثوں سے متعلق تمام ٹیکسوں اور اخراجات کی ادائیگی صرف مستاجر کی ذمہ داری ہوگی اور اگر مستاجر اس اجارے کے تحت نادہندہ نہیں ہے تو مؤجر درخواست کرنے پر مستاجر کو اس مقصد کے لیے اتھارٹی لیٹر فراہم کرے گا۔

11.04- مستاجر اجارہ اثاثوں پر کوئی پلیٹ یا لیبل یا کوئی اور نشان لگائے گا جس سے ظاہر ہو کہ یہ اثاثے مؤجر سے اجارے پر لیے گئے ہیں اور مستاجر اس بات کو یقینی بنائے گا کہ یہ پلیٹ، لیبل یا نشان کسی چیز سے ڈھک یا چھپ نہ جائے اور نہ مٹے یا خراب ہو۔ اس پلیٹ، لیبل یا نشان کی لمبائی چوڑائی اور اس پر درج عبارت مؤجر مستاجر کو فراہم کرے گا اور مستاجر اسی لمبائی چوڑائی اور عبارت کے مطابق لیبل یا نشان لگائے گا۔

11.05- مستاجر اور مؤجر کے درمیان اجارہ اثاثے ذاتی اور منقولہ جائیداد کی حیثیت سے رکھیں گے اور مؤجر کی ملکیت میں رہیں گے

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

چاہے وہ کسی بھی عمارت یا زمین پر نصب کیے گئے ہوں۔ اگر اجارہ اثاثوں کی تنصیب یا ہٹانے سے مذکورہ عمارت یا زمین کو کوئی نقصان ہو تو مستاجر اس کا ذمہ دار ہوگا چاہے وہ تنصیب یا ہٹانے کا عمل مستاجر نے کیا ہو یا مؤجر نے، اور مستاجر ایسے کسی نقصان کی صورت میں کیے جانے والے ہرجانے کے دعووں سے مؤجر کو بری رکھے گا۔

12- اجارہ اثاثوں کی واپسی:

12.01- اجارہ اثاثے مؤجر کے دفتر میں یا منسلکہ اجارہ دستاویز نمبر ۲ میں درج مقام پر واپس کیے جائیں گے۔ اثاثوں میں کوئی ساختی تبدیلی، اضافہ یا مخصوص آلات یا مواد میں رد و بدل صرف مؤجر کی رضامندی سے کیا جائے گا اور اضافی اجزا شق ۸.۰۲ کے مطابق مستاجر کے خرچ پر مدت اجارہ کے اختتام سے پہلے علیحدہ کیے جائیں گے۔ مؤجر اس بات کا حقدار ہوگا کہ اجارہ اثاثوں پر یہ لیبل لگائے کہ انہیں مؤجر سے اجارے پر لیا جا چکا ہے۔

12.02-

مستاجر اتفاق کرتا ہے کہ مدت اجارہ کے خاتمے پر، یا اگر مدت میں کوئی توسیع کی گئی ہے تو اس سے کے ختم ہونے پر، اجارہ اثاثے درست حالت میں واپس کرے گا۔ عام طور پر استعمال کی بنا پر کچھ ٹوٹ پھوٹ متوقع ہوتی ہے۔ مستاجر اور مؤجر یا ان کے نمائندے اجارہ اثاثوں کی واپسی پر ان کا معائنہ کریں گے اور ان کی حالت کے بارے میں ایک رپورٹ جاری کریں گے جس پر دونوں کے دستخط ہوں گے۔ تاہم غفلت یا غلط استعمال کی وجہ سے ہونے والی کوئی خرابی صرف مستاجر کی ذمہ داری ہوگی۔

13- ذمہ داری کی تحدید:

13.01- یہ طے ہے کہ مؤجر کسی بلاواسطہ یا بالواسطہ خامی، خرابی کی بنا پر مستاجر کو ہونے والے کسی نقصان یا خرچ یا کاروبار کو ہونے والے گھاٹے یا منافع میں کمی کا ذمہ دار نہ ہوگا۔

13.02- اجارہ اثاثوں کے معمول کے استعمال کے دوران مرمت، پرزوں یا کسی حصے کی تبدیلی مستاجر کے خرچ پر ہوگی۔

13.03- مؤجر نے اجارہ اثاثوں کے کاروبار کے قابل یا موزوں ہونے کے حوالے سے کوئی ذمہ داری قبول کی نہ اس معاہدے کی رو سے کر رہا ہے۔

13.04- یہ طے ہے کہ مستاجر نے اجارہ اثاثے یہ تعین کرنے کے بعد لیے ہیں کہ وہ اس کے مقصد کے لیے موزوں ہیں۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

مستاجر اس امر پر متفق ہے کہ اجارہ اثاثے وصول کرنے کے بعد اس کی کرائے ادا کرنے کی ذمہ داری اجارہ اثاثوں میں کیس معمول کی خرابی یا خامی سے متاثر نہیں ہوگی۔

13.05- مستاجر اجارہ اثاثوں سے متعلق تمام فیسیں، مرکزی ایکسائز ڈیوٹیز، ٹیکس، لیویز اور جرمانے اور اس معاہدے کے تحت ہونے والی کسی سرگرمی یا لین دین سے متعلق خدمات کے اخراجات واجب الادا ہوتے ہی فوراً ادا کرنے کا ذمہ دار ہوگا۔ اگر کوئی فید، مرکزی ایکسائز ڈیوٹی، ٹیکس، لیوی یا جرمانہ مؤجر ادا کرتا ہے تو مستاجر کو وہ رقم مؤجر کو ادا کرنی ہوگی۔ مستاجر تسلیم کرتا ہے کہ مؤجر پر اس قسم کی ادائیگیوں کے ضمن میں کوئی ذمہ داری نہیں ہے اور اجارہ کرائے میں سے ایسی کوئی ادائیگی منہا نہیں کی جائے گی۔

14- نادہندگی اور تنسیخ:

14.01- نادہندگی کی صورت واقع ہوگی اگر مؤجر کی رائے میں:

(ا)...... دستاویزات اصلی یا اس معاہدے کی کسی اور دستاویز میں مستاجر کے بیان کردہ حقائق یا وارنٹی غلط پائی جائے۔

(ب)...... اس معاہدے کے تحت واجب الادا اجارہ کرائے یا دستاویزات اصلی کے تحت کوئی اخراجات، چارجز یا مصارف مؤجر کی جانب سے مستاجر کو مطالبے کے نوٹس کی وصولی کے ۳۰ دن بعد تک غیر ادا شدہ رہتے ہیں۔

(ج)...... اس معاہدے کے تحت اجارہ کرایوں سمیت کوئی غیر ادا شدہ رقم جو.........روپے سے زیادہ ہو، بروقت ادا نہیں کی جاتی۔

☆...... مستاجر اپنے قرض خواہوں کے فائدے کے لیے کوئی رقم مختص کرے۔

☆...... مستاجر:

(الف)...... کے خلاف قصداً یا سہواً دیوالیہ پن یا نادہندگی کے قانون کے تحت کارروائی شروع ہو جائے،

(ب)...... مؤجر یا کسی اور فریق کو واجب الادا رقوم ادا کرنے سے قاصر ہونے کا تحریراً اعتراف کرے،

(ج)...... اپنی تشکیل نو، خاتمے یا دیوالیہ پن کے لیے کوئی اقدام کرے یا اس کے خلاف کیا جائے،

(د)...... کے تمام یا کچھ اثاثوں یا کاروبار کے لیے لکویڈیٹر مقرر کیا جائے۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

☆...... دستاویزات اصلی کی درستی یا صحت کے بارے میں حکومتی یا سرکاری اداروں یا عدالتوں سے حاصل کردہ کسی اجازت نامے یا رجسٹریشن میں ایسی کوئی تبدیلی ہو جو مؤجر کے لیے ناقابل قبول ہو یا منسوخ یا غیر مؤثر ہو جائے۔

(ز) ...... مستاجر کی کاروباری سرگرمیاں بالکل ختم ہو جائیں یا رک جائیں۔

(ح)...... اجارہ اثاثوں کو غلط طریقے سے استعمال کیا جائے۔

(ط)...... مؤجر کی رضامندی کے بغیر مستاجر کی اکثریتی ملکیت اور یا سینئر انتظامیہ میں تبدیلیاں ہوں۔

(ی)...... مستاجر اجارہ دستاویزات کی کسی شق کی خلاف ورزی کرے۔

-14.02

اگر مؤجر اس معاہدے کی کسی شق کی خلاف ورزی یا اس اجارہ کے خاتمے کی بنا پر اجارہ اثاثوں کی واپسی کا حقدار ہو جاتا ہے تو یہاں درج کسی بھی شق کے باوجود مؤجر اپنی کامل صوابدید پر اجارہ اثاثوں کو بلا نوٹس قبضہ لے سکتا ہے اور اس کے لیے اسے کسی عدالت سے کوئی فیصلہ یا حکم لینے کی ضرورت نہیں۔ مستاجر مؤجر، اس کے ملازمین، ایجنٹوں یا دیگر نمائندوں کو قبضہ لینے کے لیے مستاجر کی کسی بھی اراضی یا عمارت یا کسی اور ایسے مقام پر داخل ہونے کا اختیار دیتا ہے جہاں اجارہ اثاثے موجود ہوں اور اس قسم کے کسی بھی واقعے کی صورت میں مستاجر مؤجر، اسکے افسران، ایجنٹوں یا نمائندوں کو اجارہ اثاثوں پر قبضہ کرنے سے متعلق ضروری دستاویزات استعمال کرنے کے لیے اپنا قانونی نمائندہ مقرر کرتا ہے۔ اس قسم کے قبضے سے متعلق تمام اخراجات بشمول کرایہ بھاڑا اور رکھنے کے چارج مستاجر ادا کرے گا۔

16- تصفیہ یا چکتائی:

15.01- مستاجر مؤجر کو یہ اختیار دیتا ہے کہ اس معاہدے کے تحت واجب الادا کرائے یا کسی اور واجب الادا رقم کو چکتا کرنے کے لیے وہ مستاجر کا کوئی کریڈٹ بیلنس مؤجر کے کسی گاہک کے کھاتے میں منتقل کرے۔

16- معائنہ:

16.01- مستاجر اجارہ معاہدے کے نفاذ کے دوران مؤجر کے مقرر کردہ افراد کو اجارہ اثاثوں کا معائنہ کرنے کی اجازت دے گا اور اس مقصد کے لیے ان افراد کو اس عمارت میں داخل ہونے کی اجازت دے گا جہاں اجارہ اثاثے موجود ہوں چاہے اجارہ اثاثے

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

معاہدے کی خلاف ورزی کی بنا پر طے شدہ مقام پر نہ ہوں۔

17- محتاطیہ قواعد:

17.01- مستاجر کسی بھی حکومتی ضوابطی ادارے بشمول ایس بی پی اور ایس ای سی پی کی جانب سے غیر بینکنگی مالی اداروں یا بینکاری کمپنیوں کے لیے جاری کردہ محتاطیہ قواعد یا دیگر ضوابط پر اسی طرح عمل کرے گا جیسے یہ قواعد وضوابط مستاجر پر لاگو ہوتے ہوں۔

18- کاروبار کی اطلاع:

18.01- مستاجر اپنی مالی حیثیت سے متعلق آڈٹ شدہ اور غیر آڈٹ شدہ رپورٹیں، اسٹیٹ منٹس اور دیگر دستاویزات مؤجر کے مطالبے پر دس روز کے اندر مؤجر کو پیش کرے گا۔

19- اقرار اور ضمانتیں:

19.01- مستاجر یہ اقرار کرتا اور مؤجر کو ضمانت دیتا ہے کہ:

(ا)...... اس معاہدے کے تحت اس کی جانب سے کسی حق کے استعمال یا ذمہ داری کی تکمیل سے

(i)...... کسی ایسے قانون کی خلاف ورزی ہوتی ہے اور نہ ہوگی جس کے تحت مستاجر، اس کی املاک اور کاروبار آتے ہیں۔

(ii) ...... ایسی کسی قانونی دستاویزات یا تحریری وعدے کی خلاف ورزی نہیں ہوتی اور نہ ہوگی جس کے مستاجر یا اس کی املاک پابند ہیں۔

(iii)...... مستاجر کی کسی تشکیلی دستاویزات کی کسی شق کی خلاف ورزی نہیں ہوتی اور نہ ہوگی۔

(iv) ...... مستاجر کو کسی قرضے کے سلسلے میں مقررہ تاریخ سے پہلے کوئی ادائیگی یا حوالگی نہیں کرنی ہے، یا

(v)...... مستاجر کے مقروض ہونے کے اختیار پر کوئی حد عائد نہیں ہوتی نہ ہوگی۔

(ب)...... مستاجر کی جانب سے جمع کرائی گئی مالی دستاویزات بشمول اکاؤنٹس کے نوٹس اور تمام واجبات اور اثاثوں کی تفصیلات مندرجہ تاریخ تک صحیح ہیں اور اس تاریخ سے اب تک ان میں کوئی اہم منفی تبدیلی نہیں ہوئی ہے۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

(ج)...... دستاویزات اصلی میں فریق بننے کے لیے مستاجر کو درکار تمام ضروری اجازت نامے وغیرہ مؤثر ہیں اور ان کے تحت مستاجر کو معاہدے کے مطابق اپنی ذمہ داریاں نبھانے اور دستاویزات اصلی کے مطابق اپنے حقوق استعمال کرنے اور فرائض پورے کرنے کا اختیار ہے۔

(د)...... مستاجر یا اس کے اثاثوں کے خلاف کوئی مقدمہ، قانونی دعویٰ یا انتظامی کارروائی زیر سماعت نہیں ہے۔

☆...... اگر کوئی ایسا واقعہ پیش آئے جو مستاجر کی مالی حیثیت پر منفی اثر ڈال سکتا ہے تو وہ مؤجر کو ۱۵ ایام کار کے اندر مطلع کرے گا چاہے وہ واقعہ بین الاقوامی اکاؤنٹنگ اسٹینڈرڈز کے مطابق مالی دستاویزات میں درج کیا گیا ہو یا نہیں۔

☆...... کوئی ایسے غیر معمولی حالات پیش نہیں آئے اور قانون میں کوئی ایسی تبدیلی نہیں ہوئی جو اس کے لیے اس معاہدے کے تحت اپنا کاروبار چلانا یا ذمہ داریاں پوری کرنا ناممکن بنا دیں۔

☆...... مستاجر کے کاروبار کی تحلیل کے لیے کوئی حکم یا قرارداد جاری نہیں کی گئی نہ جاری ہونے کا امکان ہے۔

☆...... مستاجر کے خلاف کوئی ایسی قانونی کارروائی یا کارروائیاں نہیں ہوئیں جو الگ الگ یا مجموعی طور پر اس کے اثاثوں کی قیمت میں نمایاں کم کر دیں۔

☆...... حکومت کی جانب سے کوئی ایسا عمومی ہو یا انفرادی اقدام نہیں کیا گیا جس سے مستاجر یا اس کے اثاثوں کی قیمت پر منفی اثر پڑے۔

☆...... کسی عدالت یا مجاز اتھارٹی نے مستاجر یا اس کی املاک کے خلاف کوئی کارروائی شروع نہیں کی۔

(۱)...... املاک پر کسی سودے کو روکنے کا حکم لینے کے لئے:

(۲)...... رقم کی ادائیگی یا املاک کی واپسی کی خاطر کسی فیصلے یا حکم پر عملدرآمد کے لیے، جہاں ایسے کسی اقدام سے اہم منفی اثر پڑتا ہو۔

(ا)...... مستاجر کی موجر کو فراہم کردہ سیکوٹی یا کسی اور ضمانت کا معیار نہیں گرا ہے اور وہ ناکافی نہیں ہوگئی ہے۔

(ب)...... کوئی بھی واجب الادا رقم مالی مقروضیت کی بیان کردہ سیکوٹی یا کسی اور ضمانت کا معیاد سے قبل واجب الادا نہیں ہوگی۔

(ت) کوئی بھی واجب الادا رقم مالی مقروضیت کی بیان کردہ میعاد سے قبل واجب ہوتی ہو وہ نادہندگی کی صورت ابھرنے کی وجہ سے مذکورہ معاہدہ کے تحت وقت سے پہلے منسوخ نہیں ہوتی اور نہ ہونے کا امکان ہے۔

(ہ)...... مستاجر کی جانب سے کسی قرض کے سلسلے میں دیا گیا کوئی ضمانتی فائدہ اپنی بیان کردہ میعاد سے پہلے لاگو نہیں ہوگا۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

(س)...... مستاجر کا جاری کردہ کوئی بھی بانڈ، تمسک، یا سرٹیفکٹ اپنی بیان کردہ معیاد سے پہلے بھنانے کے قابل نہیں ہوگا۔

(ع)...... نادہندگی کی صورت ابھرنے پر موجر مستاجر کے نام پر اور اس کے خرچ پر جو قانونی کارروائی شروع کرنا چاہے اسے اختیار ہوگا۔ اس سلسلے میں تمام اخراجات اور خرچ سے مستاجر موجر کو بری کرتا ہے۔

(ف)...... مستاجر نے اپنی کسی ایسی مالی ذمہ داری (قرض، مالکاری یا کسی اور سلسلے میں) سے روگردانی نہیں کی ہے جو اس پر کسی بینک یا مالیاتی ادارے کی طرف سے لاگو ہوتی ہو اور مستاجر حکومت یا کسی اور لوکل اتھارٹی کے ٹیکس یا دیگر واجبات کا نادہندہ نہیں ہے۔

_19.02

اس سیکشن ۱۹ میں دیے گیے بیانات اور ضمانتیں ان تاریخوں کے مطابق بھی جائیں گی جن پر دستاویزات اصلی کی رو سے مستاجر پر ذمہ داریاں عائد ہوتی ہیں۔

_19.03

مستاجر تسلیم کرتا ہے کہ موجر اس سیکشن ۱۹ میں دیے گئے بیانات اور ضمانتوں کی بنیاد پا اس معاہدے میں شامل ہوا ہے۔

20- کرائے کی ادائیگی میں تاخیر:

-20.01

اگر دستاویزات اصلی کے تحت مستاجر پر واجب الادا کوئی رقم مقررہ تاریخ تک یا موجر کی دی گئی مہلت کے بعد بھی ادا نہیں کی جاتی تو مستاجر پابند ہے کہ نادہندگی کے ہورے عرصے کے دوران ۲۴ فیصد سالانہ کی شرح (جو بقیہ غیر اداشدہ رقم پر نکالی جائے گی) سے موجر کے کھولے ہوئے چیرٹی فنڈ صرف میں جمع کرائے گا سوائے اس کے کہ موجر اسائیگی میں تاخیر کی اجازت دے۔ چیرٹی فنڈ صرف اسی جلاحی مقصد کے لیے استعمال کیا جائے گا جس کی موجر کے شیریعہ نگرانی بورڈ نے منظوری دی ہے۔

21- عمودی معاملات:

-21.02

موجر کی جانب سے کسی حق یا اختیار کے استعمال میں تاخیر معافی شمار نہیں ہوگی، نہ ہی کسی حق یا اختیار کے جزوی استعمال کا مطلب یہ ہوگا کہ وہ اختیار یا کوئی اور اختیار پورا استعمال نہیں کیا جاسکتا۔ اس معاہدے میں جو حقوق و اختیار شامل ہیں وہ مجموعی ہیں اور ان سے دیگر قانونی اختیارات وحقوق ختم نہیں ہوتے۔

-21.02

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

یہ معاہد متن کے اعتبار سے فریقین کے درمیان مکمل معاہدہ ہے اور اس میں کوئی ترمیم و تبدیلی موثر نہیں ہوگی جب تک وہ تحریری صورت میں نہ ہو اور اس پر دونوں فریقوں کے دستخط اور زیر نظر معاہدے کا حوالہ نہ ہو۔

-21.03

یہ معاہدہ پاکستان قوانین کے ماتحت ہے اور اس کی تایل بھی قوانین کے تحت کی جائے گی ...... تمام مجاز عدالتوں کو اس معاہدے سے متعلق دعوں، مقدمات یا کارروائیوں کی سماعت کا اختیار ہوگا۔

-21.04

اس معاہدے کی کوئی بھی شق فریقین کے ان حقوق پر اثر انداز نہیں ہوگی جو انہیں دیگر قوانیں کے تحت حاصل ہیں۔

-21.05

موجر میں کسی اور ادارے کے انضمام یا اس کی جزوی یا کلی خریداری میں تبدیلی یا اس کی تشکیل نو یا تنظیم نو یا تقسیم سے یہاں مذکور حقوق متاثر نہیں ہوں گے۔

-21.06

دونوں فریق اس امر پر متفق ہیں کہ اس معاہدے کے تحت بھیجی جانے والی کوئی نوٹس یا اطلاع اگر رجسٹرڈ ڈاک سے روانہ کی گئی ہے تو سات دن بعد، اور اگر فیکس، ٹیلیکس یا کسی اور الیکٹران ذریعے یا کوریئر سے روانہ کی گئی ہے تو اگلے یوم کار پر، یہ سمجھا جائے گا کہ وہ نوٹس یا اطلاع دوسرے فریق کو مل گئی ہے۔ (تمت بالخیر ......) .

......☆☆☆☆☆......

© rasailojaraid.com