© rasailojaraid.com

نابالغ کی غیر منقولہ جائیداد کی فروخت کے ضوابط

(تقابلی جائزہ)

جناب **محمد ارشد**

گورنمنٹ اسلامیہ ڈگری کالج، نارووال

نابالغ افراد خود اپنی غیر منقولہ جائیداد کی خرید وفروخت نہیں کر سکتے۔ اس لئے سوال پیدا ہوتا ہے کہ بعض ضروریات کو پورا کرنے کیلئے غیر منقولہ جائیداد کو کون اور کیسے خریدے اور فروخت کیا جا سکتا ہے؟ ایسی صورت حال میں ولی کو زیر ولایت افراد کی غیر منقولہ جائیداد کی خرید وفروخت کا اختیار حاصل ہوتا ہے۔ سو ولی بعض ضروریات اور مصالح کے پیش نظر اس کی خرید وفروخت کر سکتا ہے۔ بطور خاص ولی کو زیر ولایت افراد کی غیر منقولہ جائیداد کی فروخت کے اختیارات حاصل ہوتے ہیں۔

احادیث وآثار:

احادیث وآثار میں نابالغ کی جائیداد کی خرید وفروخت کے حوالے سے اولیاء کے اختیارات کا ذکر حسب ذیل ہے:

۱۔ حضرت عبداللہ بن عمرو بن عاص رضی اللہ عنہ سے روایت ہے کہ ایک آدمی رسول اللہ صلی اللہ علیہ وسلم کی خدمت میں حاضر ہوا اور عرض کیا کہ میرا باپ میرے مال کو حاصل کرنا چاہتا ہے تو آپ صلی اللہ علیہ وسلم نے فرمایا:

"اَنْتَ وَمَالُکَ لِاَبِیْکَ" (۱) (تو اور تیرا مال تیرے باپ کیلئے ہے)۔

ایک اور روایت کے الفاظ یہ ہیں:

"اِنَّ اَوْلَادَکُمْ مِنْ کَسْبِکُمْ" (۲) (تمہاری اولاد تمہاری کمائی ہے)۔

اس سے معلوم ہوا کہ باپ کو اپنی نابالغ اولاد کے مال میں جو خصوصی تصرف حاصل ہوتا ہے وہ دیگر اولیاء کو حاصل نہیں ہوتا۔

۲۔ حضرت عبداللہ بن ابی رافع حضرت علی رضی اللہ عنہ کے حوالے سے بیان کرتے ہیں:

"بَاعَ لَنَا عَلٰی اَرْضًا بِثَمَانِیْنَ اَلْفًا فَلَمَّا اَرَدْنَا قَبْضَ مَالِنَا نَقَصَتْ فَقَالَ اِنِّیْ

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

كُنتُ اُزَكِّيهِ وَكُنَّا يَتَامىٰ فِي حُجرِهِ" (۳)

(حضرت علی رضی اللہ عنہ نے ہماری زمین اسی ہزار کے بدلے فروخت کردی سو جب ہم نے اپنے مال کے قبضے کا ارادہ کیا تو وہ کم تھا۔ سو فرمایا میں اس کی زکوٰۃ ادا کیا کرتا تھا درانحالیکہ ہم آپ کی زیر پرورش یتیم تھے)۔

اس روایت سے درج ذیل امور ثابت ہوئے:

i۔ ولی و وصی اپنے زیر ولایت افراد کی غیر منقولہ جائیداد فروخت کر سکتا ہے۔

ii۔ یتیموں کے مال سے زکوٰۃ ادا کی جائے گی۔

۳۔ امام بیہقی باب یشتری لہ بمالہ العقار اذا رای فیہ غبطۃ (ولی اس کیلئے اس کے مال میں سے غیر منقولہ جائیداد خریدے جبکہ اس میں وہ خوشحالی دیکھے) میں حضرت سالم بن عبداللہ (۴) کی اپنے والد یعنی حضرت عبداللہ بن عمر رضی اللہ عنہ سے روایت کرتے ہیں:

"انہ کان عندہ مال یتیمین فجعل یزکیہ فقلت یا ابتاہ لا تتجر فیہ ولا تضرب ما اسرع ھذہ فیہ قال فلازکیہ ولو لم یبق الادرھم قال ثم اشتریٰ لھمابہ داراً" (۵)

(بلاشبہ ان کے پاس دو یتیموں کا مال تھا سو انہوں نے اس کی زکوٰۃ ادا کرنا شروع کردی۔ تو میں نے عرض کیا اے میرے والد آپ اس میں سے تجارت کریں اور نہ مضاربت کریں۔ اس باب میں آپ کو کیا جلدی ہے۔ فرمایا میں اس کی زکوٰۃ ضرور ادا کروں گا چاہے ایک درہم بھی باقی نہیں رہے۔ فرمایا پھر آپ نے اس مال سے ان دونوں کیلئے ایک گھر خریدا)۔

اس روایت سے درج ذیل امور ثابت ہوئے:

i۔ مال یتیم سے غیر منقولہ جائیداد خریدی جا سکتی ہے۔

ii۔ مال یتیم سے زکوٰۃ ادا کی جائے گی۔

حضرت عبداللہ بن مسعود رضی اللہ عنہ کے پاس ہمدان سے ایک آدمی آیا اور عرض کیا۔ ایک آدمی نے میرے لئے وصیت کی اور ایک یتیم چھوڑا۔ سو میں نے اس کے مال سے یہ گھوڑا خریدا ہے۔ آپ نے فرمایا:

☆☆☆☆ گستاخ رسول کو سر کا خطاب قابل مذمت ہے ☆☆☆☆

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

"لا تشتر شیئاً من ماله ولا تستقرض شیئاً من ماله" (۶)

(تو اس کے مال سے کوئی چیز خریدے اور نہ کوئی چیز قرض لے)۔

اس روایت سے درج ذیل امور ثابت ہوئے:

i۔ وصی کیلئے مال یتیم سے اپنی ذات کیلئے کوئی چیز خریدنا درست نہیں۔

ii۔ وصی کیلئے اپنے لئے قرض لینا بھی درست نہیں ہے۔

مذکورہ بالا روایات کی بناء پر زیر ولایت افراد کی جائیداد کی خرید وفروخت کے بنیادی ضابطے ہمارے سامنے آئے۔ ان افراد کے مال میں اس تصرف کے حوالے سے اسلامی فقہ میں تفصیلات کا ذکر ہے کہ باپ، دادا، وصی، قاضی اور دیگر اولیاء میں سے کس کو جائیداد کے فروخت کرنے کا حق حاصل ہے اور کس کو نہیں ہے۔ اور کن کن ضروریات کو پورا کرنے کے لئے زیر ولایت افراد کی منقولہ اور غیر منقولہ جائیداد کو فروخت کرنا جائز ہے۔

مذاہب اربعہ:

زیر ولایت افراد کی منقولہ وغیر منقولہ جائیداد کی خرید وفروخت کے باب میں بعض امور کے اندر اختلاف رائے ہے۔ ذیل میں اس کی تفصیلات کو بیان کیا جاتا ہے:

احناف:

بچے کی جائیداد کی خرید وفروخت کے حوالے سے احناف کے ہاں اہم ضابطوں کا ذکر حسب ذیل ہے:

۱۔ باپ کے لئے جائز ہے کہ وہ اپنا مال اپنے کم سن بچے کے ہاتھ فروخت کرے یا اس کا مال اپنے لئے خریدے۔ مگر اس کے درست ہونے کے لئے امام کاسانی کے ہاں درج ذیل دو شروط ہیں: (۷)

i۔ مثلی قیمت:

ii۔ معمولی کمی وبیشی کے ساتھ جو عام طور پر معاملات میں ہوتا رہتا ہے۔

۲۔ اگر واضح طور پر زیادتی ہو تو یہ بیع درست نہ ہوگی اور قاضی کی اجازت سے ہی بیع نافذ ہوتی

☆☆☆ اتحاد امت وقت کی اہم ضرورت ہے ☆☆☆

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

ہے۔ سو اگر قاضی نے بہتر سمجھا کہ بیع کو توڑنا بچے کے حق میں بہتر ہے تو اسے چاہئے کہ اسے توڑ دے۔(۸)

۳۔ باپ کیلئے جائز ہے کہ وہ اپنے کم سن بچے کا مال کسی اور شخص کے ہاتھ فروخت کر دے لیکن اگر وہ مال غیر منقولہ جائیداد ہے جیسے مکان اور زمین وغیرہ تو اسکے جائز ہونے کی دو شرطیں ہیں:

i۔ اس کی قیمت مثلی ہو یا اس سے زائد ہو۔

ii۔ باپ لوگوں کے ہاں اچھی سیرت کا حامل ہو یا اس کا حال پوشیدہ ہو۔

اگر باپ بری سیرت والا ہو تو صحیح قول کے مطابق یہ معاملہ ناجائز ہوگا۔(۹)

۴۔ ماں اور بھائی غیر منقولہ جائیداد کو فروخت کرنے کا بالکل اختیار نہیں رکھتے۔ علامہ شامی کے الفاظ یہ ہیں:

"ام واخ فانهما لا يملكان بيع العقار مطلقاً." (۱۰)

(ماں اور بھائی غیر منقولہ جائیداد کی فروخت کے مطلقاً مالک نہیں ہیں)۔

۵۔ وصی مال یتیم سے اپنے لئے خرید و فروخت کر سکتا ہے یا نہیں۔ اس بارے میں احناف میں دو گروہ ہیں:

i۔ امام محمد رحمہ اللہ کا موقف ہے:

"لا يرى بيع مال اليتيم من نفسه ولا شراء ماله اصلاً" (۱۱)

(وہ وصی کیلئے مال یتیم کو اپنے لئے بیچنے اور خریدنے کو بالکل درست خیال نہیں کرتے)

ii۔ امام ابو حنیفہ رحمہ اللہ اور امام ابو یوسف رحمہ اللہ کا موقف ہے:

"يجوز البيع والشراء لكن اذا كان خيراً لليتيم" (۱۲)

(خرید و فروخت جائز ہے مگر جب کہ یتیم کے حق میں بہتر ہو)۔

اس سے معلوم ہوا کہ یتیم کے حق میں فائدہ نہ ہو تو بالاتفاق احناف کے نزدیک وصی کو یتیم کے ساتھ خرید و فروخت منع ہے اور اگر فائدہ ہو تو شیخین کے نزدیک جائز ہے جبکہ امام محمد پھر بھی ممانعت کے قائل ہیں۔ جیسا کہ امام کاسانی نے ایک اور مقام پر بیان کیا ہے۔(۱۳)

۶۔ وصی بچے کی غیر منقولہ جائیداد کسی دوسرے آدمی کے ہاتھ فروخت کر سکتا ہے مگر یہ فروخت حسب ذیل صورتوں میں جائز ہے۔ علامہ شامی فرماتے ہیں:

(فقہ المعاملات کا مطالعہ کرنا، فقہی معاملات پر غور کرنا اور فقہ المعاملات پر لکھنا وقت کی ضرورت ہے)

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

:"اور اس وصی کی بچے کی غیر منقولہ جائیداد کو کسی اور شخص کو بیچنا جائز ہے نہ کہ اپنے آپ سے، قیمت دوگنا ملنے کے سبب، بچے کے نفقے، میت کے قرض، وصیت جس کے نفاذ کیلئے اس کی فروخت کے علاوہ کوئی ذریعہ نہ ہو، اس کی آمدنی اس کے اخراجات سے نہ بڑھتی ہو، اس کے خراب یا نقصان ہونے یا ظالم کے ہاتھ آنے کا اندیشہ ہو۔"(۱۴)

اس عبارت سے ثابت ہوا کہ مذکورہ بالا سات اسباب کی بناء پر وصی بچے کی غیر منقولہ جائیداد کو اجنبی کے ہاتھ فروخت کرسکتا ہے۔

۷۔ اگر کسی شخص نے وصی مقرر کیا پھر وفات پا گیا لیکن اس کی اولاد بالغ ہو تو اس کے وصی کے حسب ذیل فرائض ہوں گے:(۱۵)

i۔ میت کے قرض کی ادائیگی۔

ii۔ وصیت کی تنفیذ۔

۸۔ ماں، بھائی اور بچے کا وصی صرف منقولہ جائیداد بیچ سکتا ہے نہ کہ غیر منقولہ۔ امام کاسانی رحمہ اللہ کے الفاظ ہیں:

"لانه له ولایت بیع المنقول دون العقار." (۱۶)

قاضی کو بچے کے مال کی فروخت کی ولایت حاصل ہے مگر اپنی ذات کے لئے اس کے مال سے خرید وفروخت نہیں کرسکتا۔(۱۷)

مالکیہ:

بچے کی غیر منقولہ جائیداد کی فروخت کے حوالے سے مالکیہ کے ہاں چند اہم ضابطوں کا ذکر حسب ذیل ہے:

۱۔ باپ کے لئے اپنے چھوٹے بیٹے کے مال کی فروخت کسی اجنبی آدمی کو جائز ہے خواہ وہ منقولہ ہو یا غیر منقولہ لیکن یہ شرط ہے کہ اس میں بچے کی منفعت ہو۔(۱۸)

۲۔ وصی چھوٹے بچے کے غیر منقولہ مال کو حسب ذیل وجوہات کی بناء پر فروخت کرسکتا ہے:(۱۹)

i۔ ایسا نفقہ جس پر اس بچے کی معیشت کا انحصار ہو۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

ii۔ قرض کی ادائیگی جو اس جائیداد کی فروخت پر موقوف ہو۔

iii۔ اس جائیداد کی قیمت سے زائد قیمت پر بیچا جائے جیسے تہائی سے زیادہ قیمت ہو۔

iv۔ ظالم کے خوف سے۔

v۔ شراکت کے ضرر سے بچنے کے لئے جائیداد کو فروخت کرنا تا کہ مشترکہ جگہ کی بجائے اس کی کامل ملکیت والی جگہ خریدی جائے۔

vi۔ اس جائیداد کی آمدنی کم ہو تو اس کو بیچ کر ایسی جائیداد لی جائے جس کی آمدنی زیادہ ہو۔

vii۔ اس کے پڑوس میں ذمی ہوں یا برے لوگ رہتے ہوں۔

viii۔ وہ جگہ خوف والی ہو اور اس کو فروخت کر کے امن والی جگہ لی جائے۔

ix۔ اس مکان میں کوئی شریک ہو اور وہ شراکت دار اپنا حصہ بیچنا چاہتا ہو اور اس صغیر کے پاس اتنے پیسے نہ ہوں کہ اسے خرید سکے اور حصوں کو الگ الگ کرنا بھی ممکن نہ ہو۔

x۔ اس مکان سے عمارت کے منتقل ہونے کا اندیشہ ہو تو اس کو بیچ دیا جائے تا کہ اس کے تنہا ہونے سے اس کی قیمت کم نہ ہو جائے۔

xi۔ مکان کے منہدم ہونے کا اندیشہ ہو اور بچے کے پاس اس کی تعمیر کے لئے کوئی رقم نہ ہو یا اس کے پاس مال ہو مگر تعمیر سے فروخت بہتر ہو۔

۳۔ امام دردیر نے مذکورہ بالا وجوہات وصی یا حاکم دونوں کے لئے بیان کی ہیں تاہم امام دردیر اور عبدالرحمٰن جزیری نے حاکم یا حاکم کے وصی کے لئے بچے کی جائیداد کی فروخت کرتے کے لئے الگ حسب ذیل مزید شرائط کا ذکر کیا ہے: (۲۰)

i۔ اس بچے کی یتیمی ثابت ہو۔

ii۔ اس کے باپ نے اپنی زندگی میں کسی شخص کو اس کا وصی نہ بنایا ہو۔

iii۔ جو جائیداد بیچنی مقصود ہو اس کی ملکیت بحق یتیم ثابت ہو بایں طور کہ کم از کم دو گواہ ہوں۔

iv۔ قاضی ایک جماعت کو اس جائیداد کا معائنہ کرنے کے لئے بھیجے جو تحقیقات کر کے قاضی کے سامنے شہادت دیں کہ یہ جائیداد فی الواقع اسی کی ہے۔

v۔ جائیداد کی تشہیر اور منادی کرائی جائے اور فروخت کا اعلان کیا جائے۔

vi۔ جو قیمت اس کی لگائی گئی ہو اس سے زیادہ کوئی اور خریدار دینے کے لئے تیار نہ ہو۔

☆☆☆☆ توہین آمیز خاکوں کی اشاعت قابل مذمت ہے ☆☆☆☆

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

vii۔ اس کی قیمت عام قیمت یا اس سے زیادہ ہو۔

viii۔ وہ مال تجارت نہ ہو۔

ix۔ اس کی فروخت نقد ہو۔ ایسا نہ ہو کہ خریدار دیوالیہ ہو جائے اور بچے کو نقصان ہو۔

x۔ قاضی ایک دستاویز تیار کرے جس میں یہ درج ہو کہ اس نے ان شہادتوں کی بناء پر جن کے نام اس میں موجود ہیں، فروخت کا فیصلہ کیا۔

شوافع:

بچے کی غیر منقولہ جائیداد کی فروخت کے حوالے سے شوافع کے ہاں چند اہم ضابطوں کا ذکر حسب ذیل ہے:

۱۔ باپ اور دادا اپنے چھوٹے بیٹے سے خود خرید و فروخت کر سکتے ہیں۔ امام ابو اسحاق شیرازی رحمہ اللہ کے الفاظ یہ ہیں:

"وان ارادان یبیع مالہ بمالہ فان کان اباً او جداً جاز ذلک لانھما لا یتھمان فی ذالک لکمال شفقتھا وان کان غیر ھمالم یجز." (۲۱)

(اور اگر ولی اپنے مال کو اس کے مال کے بدلے بیچنا چاہے سو اگر وہ باپ یا دادا ہو تو یہ جائز ہے۔ کیونکہ ان کی کمال شفقت کے سبب اس بیع میں تہمت نہیں دی جاسکتی اور ان کے علاوہ کوئی اور ولی ہو تو جائز نہیں ہے)۔

۲۔ وصی اپنے زیر کفالت افراد سے اپنے لئے خرید و فروخت نہیں کر سکتا۔ امام نووی رحمہ اللہ کے الفاظ حسب ذیل ہیں:

"لیس للوصی بیع مالہ لنفسہ ولا بیع مال نفسہ لہ." (۲۲)

(وصی کیلئے اس (موصی لہ) کے مال سے اپنے لئے خرید و فروخت جائز نہیں ہے)۔

امام شیرازی رحمہ اللہ اس حوالے سے درج ذیل حدیث بطور دلیل پیش کرتے ہیں:

"ان النبی ﷺ قال لا یشتری الوصی من مال الیتیم." (۲۳)

(بے شک نبی ﷺ نے فرمایا وصی مال یتیم سے نہ خریدے)۔

۳۔ وصی یا ولی زیر ولایت افراد کی غیر منقولہ جائیداد حسب ذیل دو موقعوں پر فروخت کر سکتا ہے۔

کیا آپ کو معلوم ہے کہ: ☆ قانونِ شریعت ہی کا دوسرا نام فقہِ اسلامی ہے ☆

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

امام شیرازی رحمہ اللہ کے الفاظ یہ ہیں:

"احدھما ان تدعو الیہ ضرورۃ بان یفتقر الی النفقۃ ولیس لہ مال غیرہ ولم یجد من یقرضہ والثانی ان یکون لہ فی بیعہ غبطۃ وھو ان یطلب منہ باکثر من ثمنہ فیباع لہ ویشتری ببعض الثمن مثلہ لان البیع فی ھذین الحالتین فیہ حظ وفیما سواھما لا حظہ فیہ فلم یجز." (۲۴)

(ایک یہ کہ ضرورت ہو بایں طور کہ وہ نفقہ کا محتاج ہو اور اس کے پاس کوئی مال نہ ہو اور نہ کوئی قرض دینے والا ہو۔ دوسرا یہ کہ خوشحالی کے لئے بیع ہو بایں طور پر کہ اس کی قیمت سے بڑھ کر بیچا جائے اور قیمت کے بعض حصے سے اس کی مثل خریدا جائے کیونکہ ان دونوں حالتوں میں اس کے لئے حصہ خیر ہے اور اس کے علاوہ صورتوں میں حصہ خیر نہیں ہوتا، سو وہ جائز نہیں ہے)۔

امام نوویؒ بھی معمولی سی تبدیلی کے ساتھ اسی مضمون کو روضۃ الطالبین میں بیان کرتے ہیں: (۲۵)

۴۔ بچے کو بلوغت کے بعد غیر منقولہ جائیداد پر اعتراض کے حق کے حوالے سے امام شیرازی رحمہ اللہ اور امام نووی رحمہ اللہ اپنی کتب میں ذکر کرتے ہیں۔ (۲۶) امام شیرازی کے الفاظ حسب ذیل ہیں:

"فان بلغ الصبی و ادعیٰ من غیر ضرورۃ ولا غبطۃ فان کان الولی اباً او جداً فالقول قولہ وان کانہ غیرھما لم یقبل الا ببینۃ." (۲۷)

(سو اگر بچہ بلوغت کو پہنچے اور دعویٰ کرے کہ یہ بیع ضرورت اور خوشحالی کے بغیر ہوئی۔ سو اگر ولی باپ یا دادا ہو تو ان کا قول معتبر ہے اور اگر ان کے علاوہ کوئی اور ولی ہو تو اس کی بات گواہی کے بغیر قبول نہیں کی جائے گی)۔

امام نووی رحمہ اللہ اس کی مزید وضاحت کرتے ہوئے فرماتے ہیں کہ بچے کے دعویٰ کی صورت میں ان (باپ۔ دادا) کا قول قسم کے ساتھ معتبر ہوگا اور اگر وصی امین کے بارے میں دعویٰ ہو تو غیر منقولہ جائیداد میں مدعی کا قول معتبر ہوگا اور اس پر گواہی لازم ہوگی۔ (۲۸)

۵۔ غیر منقولہ جائیداد کے فروخت میں قاضی کے کردار کو امام نووی رحمہ اللہ ان الفاظ میں بیان کرتے ہیں:

☆ الفقہ حقیقتہ الفتح و الشق ☆ فقہ کے معنی ہیں کھولنا اور بیان کرنا ☆

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

"اذا باع الاب والجد عقار الطفل ورفع الى القاضی سجل علی بیعه ولم یکلفه اثبات الحاجة الی الغبطة بالبینة لانه غیر متهم وفی بیع الوصلی الامین لایسجل الا اذا قامت البینة علی الحاجة والغبطة." (۲۹)

(جب باپ اور دادا بچے کی غیر منقولہ جائیداد کو بیچیں اور قاضی تک معاملہ پہنچایا جائے تو اس کی بیع کا معاہدہ لکھا جائے اور ان کو خوشحالی کے لئے بیع کی گواہی سے ثابت کرانے کی تکلیف نہیں دی جائے گی کیونکہ ان پر تہمت نہیں لگائی جاسکتی اور امانتدار وصی کی بیع میں اس وقت تک معاہدہ نہیں لکھا جائے گا جب تک بیع کی حاجت وضرورت یا زیادہ نفع پر گواہی قائم نہ کردی جائے)۔

اس سے ثابت ہوا کہ بچے کی غیر منقولہ جائیداد کی فروخت اور اس کے مالی مفادات کے تحفظ میں قاضی کا کردار بڑی اہمیت کا حامل ہے کہ امانتدار وصی سے بیع کی ضرورت پر گواہی کے بغیر معاہدہ تحریر نہیں کیا جائے گا۔

حنابلہ:

بچے کی جائیداد کو فروخت کرنے کے حوالے سے حنابلہ کے ہاں چند ضابطوں کا ذکر حسب ذیل ہے:

۱۔ باپ بچے اور مجنون کے مال سے خود خرید وفروخت کرسکتا ہے۔(۳۰)

۲۔ باپ کے علاوہ دیگر اولیاء بچے اور مجنون کے مال سے خود خرید وفروخت نہیں کرسکتے۔(۳۱)

وصی کے لئے بچے کی غیر منقولہ جائیداد چند وجوہات کی بناء پر کسی اجنبی کو فروخت کرنا جائز ہے۔ امام ابن تیمیہ رحمہ اللہ اس حوالے سے فرماتے ہیں:

"بیع العقار لیس للوصی ان یفعله الا لحاجة او مصلحة راجحة بینة." (۳۲)

(وصی کے لئے غیر منقولہ جائیداد کو صرف حاجت یا راجح وواضح مصلحت کی بناء پر بیچا جاسکتا ہے)۔

ابن قدامہ بچے کی غیر منقولہ جائیداد فروخت کرنے کی دو وجوہات قدرے تفصیل سے

☆ کتاب وسنت سے اخذ کردہ احکام، فقہی احکام کہلاتے ہیں ☆

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

بیان کرتے ہیں:

"احدهما ان يكون به ضرورة الى كسوة او نفقة او قضاء دين او ما لابد منه وليس له ما تندفع به حاجة والثاني ان يكون في بيعه غبطة وهو ان يدفع فيه زيادة كثيرة على ثمن المثل." (۴۳)

(دو میں سے ایک یہ ہے کہ کپڑے یا نفقہ یا قرض کی ادائیگی کی ضرورت ہو یا ایسی چیز جس کے بغیر گزارہ نہ ہو اور حاجت کو پورا کرنے کے لئے ان کے پاس کچھ نہ ہو۔ دوسری یہ کہ خوشحالی کی بیع ہو اور وہ اس طرح کہ عام قیمت سے زیادہ رقم کے بدلے فروخت کی جائے)۔

عبدالرحمٰن جزیری رحمہ اللہ حنابلہ کے مسلک کو بیان کرتے ہوئے درج ذیل چھ وجوہات کا ذکر کرتے ہیں: (۴۴)

i۔ نفقہ، لباس یا قرض وغیرہ کا ادا کرنا ہو جو اس بچے یا مجنون پر لازم ہے درانحالیکہ اس مجور کے پاس اس جائیداد کے کرائے کے سوا اور کوئی ذریعہ نہ ہو جس سے اس کی ضروریات پوری کی جاسکیں۔

ii۔ اس جائیداد کے غرق اور خراب ہونے کا خوف ہو۔

iii۔ ان املاک کی فروخت نفع بخش ہو بایں طور کہ عام قیمت سے زیادہ قیمت پر فروخت ہو۔

iv۔ وہ جائیداد ایسی جگہ ہو جس سے نفع نہ ہو بایں طور کہ وہ غیر آباد محلّہ میں ہو یا کم قدر قیمت والے علاقے میں ہو تاکہ اس کو فروخت کر کے آباد جگہ پر جائیداد خریدی جائے یا ایسی جگہ جس میں اجرت زیادہ ہو۔

v۔ ولی نے سستی جائیداد دیکھی اور اس کا خریدنا اس جائیداد کو فروخت کئے بغیر ممکن نہ ہو۔

vi۔ جہاں وہ رہ رہے ہوں اس کے پڑوسی برے ہوں تو ایسی جائیداد کو فروخت کر کے کسی دوسری جگہ خریدا جاسکتا ہے۔

مذکورہ بالا بحث سے معلوم ہوا کہ مذاہب اربعہ میں بچے اور مجنون کی غیر منقولہ جائیداد کو بوقت ضرورت فروخت کیا جاسکتا ہے۔ اس بحث کا خلاصہ یہ ہے:

ا۔ اس میں باپ کو عام قیمت یا معمولی کمی بیشی کے ساتھ بچے کی جائیداد بیچنے کی اجازت ہے۔

ماہنامہ فقہ اسلامی کراچی ☆ فقہ المعاملات پر اپنی نوعیت کا پہلا اور منفرد مجلہ

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

۲۔ وصی کو مشروط اجازت ہے۔ بنیادی شرط یہ ہے کہ بچے یا مجنون کا فائدہ اور ضرورت ہو مگر تفصیلات میں فرق ہے۔

۳۔ اسی طرح قاضی متنازع امور کا فیصلہ کرتا ہے جیسے بلوغت کے بعد جائیداد کی فروخت پر اعتراض کرنے پر قاضی فیصلہ کرتا ہے۔

مروجہ قوانین:

ا۔ اسلامی فقہ کے ساتھ ساتھ مروجہ قوانین میں بھی ولی کو بچے کی غیر منقولہ جائیداد کو فروخت کرنے کے لئے شروط کا ذکر ہے۔ محمڈن لا سیکشن ۳۵۱ میں ہے:

Alienation of immovable property by legal guardian:

A legal guardian of the property of a minor has no powor to sell the immovable property of the minor execpt in the following cases, namely:-

1- Where he can obtain double its value.
2- Where the minor has no other property and the sale is necessary for his maintenance.
3- Wherer these are debts of the decesed and no other means of paying them.
4- Where the expenses exced the income of the property.
5- Where the property is falling into decay
6- When the property has been usurped and the guardian has reason to fear theat there is no chance of fair restitution.(35)

قانونی ولی کا جائیداد غیر منقولہ کو منتقل کرنا۔

نابالغ کی جائیداد کا قانونی ولی اس کا مجاز نہیں ہے کہ وہ نابالغ کی غیر منقولہ جائیداد کو فروخت کر دے سوائے حسب ذیل صورتوں کے:

ا۔ جبکہ اسے اس کی دوگنی قیمت مل سکتی ہو۔

۲۔ جب نابالغ کی کوئی اور جائیداد نہ ہو اور اس کی گزر بسر کے لئے فروخت ضروری ہے۔

۳۔ جب متوفی کے ذمہ قرضے ہوں اور ان کی ادائیگی کا کوئی اور ذریعہ نہ ہو۔

☆ کتاب و سنت سے اخذ کردہ احکام، فقہی احکام کہلاتے ہیں ☆

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

۴۔ جب جائیداد کے مصارف اس کی آمدنی سے بڑھ جاتے ہوں۔

۵۔ جب جائیداد خراب ہوتی جارہی ہو۔

۶۔ جب جائیداد غصب کر لی گئی ہو اور ولی کو اندیشہ ہو کہ اسکی واپسی کی کوئی معقول امید نہیں ہے۔

۲۔ ولی حقیقی کو غیر منقولہ جائیداد کے حوالے سے کوئی اختیار نہیں ہے۔ محمڈن لاء میں ہے:

A defacto guardian has no power to transfer any right or interest in the immovable property of the minor.(36)

ولی حقیقی کو اختیار نہیں ہے کہ وہ نابالغ کی جائیداد غیر منقولہ کا کوئی حق یا مفاد منتقل کرے۔

۳۔ نابالغ کا ولی اس کیلئے غیر منقولہ جائیداد نہیں خرید سکتا۔ محمڈن لاء میں ہے:

Neither the guardian of a minor nor the manager of his state is competent to bind the minor or his estate by on agreement for the purchase of immovable property.(37)

نہ تو نابالغ کا ولی اور نہ اس کی جائیداد کا منتظم مجاز ہے کہ وہ کسی جائیداد منقولہ کی خرید کی قرارداد کر کے نابالغ یا اس کی جائیداد کو اس کا پابند کرے۔

فقہ اسلامی میں غیر منقولہ جائیداد خریدنے کی اجازت ہے۔ اگرچہ یہ اجازت مشروط ہے۔

منقولہ جائیداد کو قانونی ولی فروخت کر سکتا ہے۔ محمڈن لاء میں ہے:

A legal guardian of the property of a minor has power to sell or pledge the goods and chattals of the minor. (38)

نابالغ کی جائیداد کے قانونی ولی کو اختیار ہے کہ وہ نابالغ کی اشیاء اور سامان کو فروخت کرے یا رہن رکھے۔

۵۔ عدالت کی طرف سے مقرر کردہ ولی کو منقولہ جائیداد میں تصرف کا اختیار حاصل ہے۔ محمڈن لاء میں ہے:

A guardian of the property of a minor appointed by the court is bound to deal with movable property belogning the minor as carefully as a man of ordinary pudence would deal with it as it were his own. (39)

☆ الفقہ حقیقتہ الفتح والشق ☆ فقہ کے معنی ہیں کھولنا اور بیان کرنا ☆

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

نابالغ کی جائیداد کے عدالت کی طرف سے مقرر کردہ ولی پر لازم ہے کہ وہ نابالغ کی جائیداد منقولہ کے ساتھ وہ عمل کرے جو ایک معمولی فہم کا آدمی اپنی ذاتی جائیداد کے ساتھ کرتا ہے۔

۶۔ حقیقی ولی بھی منقولہ جائیداد کو ضروریات کیلئے فروخت کر سکتا ہے۔ محمڈن لاء میں ہے:

A defacto guardian has the power to sell and pledge the goods and chattels, of the minor in his charge for the minor's imeratine necessities, such as good, clothing or nursing.(40)

ولی حقیقی کو اختیار حاصل ہے کہ وہ نابالغ کی قطعی ضروریات مثلاً خوراک، لباس اور پرورش کے لئے اس کی اشیاء اور سامان کو جو اسی کی تحویل میں ہے، فروخت کرے یا رہن رکھے۔

عدالتی نظائر:

مروجہ قوانین کے علاوہ عدالتی نظائر (Procedints) سے بھی ثابت ہوتا ہے کہ زیر ولایت افراد کی غیر منقولہ جائیداد کو فروخت کیا جا سکتا ہے مگر بلوغت پر ان کو اعتراض کا حق بھی حاصل ہے۔

۱۔ شیر باز خان بنام ملکانی صاحبزادی ٹوانہ کیس میں لوئر کورٹس میں ملکانی کے حق میں ہونے والے فیصلے کے خلاف اپیلیں جسٹس منیر اے شیخ کی عدالت میں پیش ہوئیں۔ مسز ملکانی صاحبزادے ٹوانہ کی جائیداد میں سے تقریباً ۱۹۸۳ کنال اور ۹۹۲ کنال زمین کو الگ الگ ایسے شخص نے فروخت کیا جس کو اس کے باپ کی طرف سے پاور آف اٹارنی حاصل تھی۔ بالغ ہونے پر اس نے دعویٰ کیا مگر اس کے مفاد کی خاطر جائیداد فروخت نہیں کی گئی۔ جسٹس منیر اے شیخ نے لوئر کورٹس کے فیصلے کو برقرار رکھا اور دونوں اپیلیں جرمانے کے ساتھ اس بناء پر خارج کر دیں کہ اس بچی نے بلوغت حاصل کرنے کے بعد تین سال کے اندر قانون کے مطابق کیس دائر کیا اور اس جائیداد کو فروخت کر کے اس بچی کو معاوضہ دینے کی کوئی شہادت موجود نہیں ہے۔ (۴۱)

۲۔ ارشد علی بنام محمد اشرف کیس جسٹس علی نواز چوہان کی عدالت میں پیش ہوا۔ اس میں ماں نابالغ بچوں (ارشد علی، کوثر پروین، صغریٰ پروین) کی ولی مقرر ہوئی اور اس نے بچوں کے مفاد کی خاطر عدالت کی اجازت کے ساتھ جگہ فروخت کی۔ اسکے خلاف اپیل (جو بلوغت کے بعد کی گئی) مسترد کر دی گئی اور ماں کی فروخت کو درست قرار دیا گیا۔ (۴۲)

کیا آپ کو معلوم ہے کہ: ☆ قانونِ شریعت ہی کا دوسرا نام فقہِ اسلامی ہے ☆

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

ان عدالتی فیصلوں سے درج ذیل امور ثابت ہوئے:

i۔ ولی زیرولایت افراد کی غیر منقولہ جائیداد کو عدالت کی اجازت کے ساتھ فروخت کرسکتا ہے۔

ii۔ بلوغت پران کو ولی کی فروخت کے خلاف اپیل کا حق حاصل ہے۔

iii۔ قواعد وضوابط کے مطابق فروخت ہوتو درست قرار پائے گی وگرنہ فروخت کالعدم قرار دی جائے گی۔

۳۔ مسز سرتاج حبیب بنام مسز فیض النساء کیس جسٹس ناصر اسلم زاہد اور ناظم حسین صدیقی کی عدالت میں پیش ہوا۔ حبیب الدین صدیقی مرحوم کی جائیداد کے حوالے سے کمشن مقرر کیا گیا کہ وہ جائزہ لے کہ اس کی متروکہ جائیداد کو تقسیم کیا جاسکتا ہے یا نہیں۔ اس جائزے میں درج ذیل الفاظ استعمال کیے گئے۔

The official assignee submitted his report that the property could not be partitioned.(43)

سرکاری کارندے نے اپنی رپورٹ جمع کرائی کہ یہ جائیداد تقسیم نہیں کی جاسکتی۔ بعدازاں سرکاری کارندے کو کمشنر کے طور پر مقرر کرکے نیلامی کے ذریعے اس جائیداد کو فروخت کرنے کا حکم دیا گیا۔ اس اپیل میں کہا گیا کہ یہ جائیداد قابل تقسیم ہے اس لئے اس کی فروخت کا حکم ختم کیا جائے، تاہم بعد میں فریقین میں اس بات پر مصالحت ہوگئی کہ اس کو فروخت کردیا جائے۔ اس لئے جنگ، ڈان کراچی میں اس کی نیلامی کا اشتہار دیا گیا اور سولہ لاکھ میں اس کو فروخت کردیا گیا اور تین مہینے کے اندر عمارت کو خالی کرنے کا حکم دیا گیا۔ عدالتی فیصلے کے مطابق بیوہ کا حصہ بذریعہ چیک اس کے اکاؤنٹ میں جمع کرایا جائے گا اور دو بچوں کے حصص کو اسپیشل سیونگ سرٹیفکیٹس میں انویسٹ کیا جائے گا۔ یہ بھی واضح کیا گیا کہ اگر اس عمارت کے متعلق ٹیکس یا کوئی اور واجبات ہوں تو وہ ان کے حصص کے تناسب سے لے لئے جائیں گے۔ اس عمارت سے منقولہ اشیاء کو لے جایا جاسکتا ہے مگر کسی تعمیر کو ختم نہیں کیا جائے گا۔ (۴۴)

اس عدالتی فیصلے سے درج ذیل امور ثابت ہوئے:

i۔ غیر منقولہ جائیداد ناقابل تقسیم ہوتو اس کو فروخت کردیا جائے گا جیسا کہ امام دردیر کے حوالے سے گزر چکا ہے۔ (۴۵)

☆☆☆☆ توہین آمیز خاکوں کی اشاعت قابل مذمت ہے ☆☆☆☆

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

ii۔ نابالغ افراد کے حصے کی رقوم کو سرمایہ کاری کے ذریعے محفوظ کرنے کا انتظام کیا جائے گا۔

iii۔ غیر منقولہ جائیداد کی فروخت میں منقولہ اشیاء شامل نہیں ہوتیں۔

iv۔ فروخت کی جانے والی جائیداد سے متعلقہ واجبات ادا کرنا لازمی ہوں گے۔

مذکورہ بحث سے معلوم ہوا کہ اسلامی فقہ کے ساتھ مروجہ قوانین اور عدالتی نظائر کے مطابق خاص شرائط کے ساتھ زیر ولایت افراد کی جائیداد کو فروخت کیا جا سکتا ہے اور نابالغ افراد کو بلوغت کے بعد عدالت میں اعتراض کا حق حاصل ہے۔

مصادر و حواشی

۱۔ ابن ماجہ، السنن/ ۱۶۶۔

۲۔ ایضاً/ ۱۶۵۔

۳۔ عبدالرزاق، مصنف، ۴/ ۶۷۔

۴۔ سالم بن عبداللہ بن عمر بن الخطاب (م ۱۰۶ھ) مدینہ منورہ میں قیام پذیر رہے۔ فقہاء سبعہ میں سے تھے۔ ثابت، عابد اور فاضل تھے۔ طبقہ ثالثہ کے کبار میں شمار ہوتے تھے۔ (خطیب تبریزی، الاکمال/ ۵۹۹، ابن حجر، تقریب التہذیب/ ۱۱۵)۔

۵۔ بیہقی، السنن الکبریٰ، ۶/ ۴۔

۶۔ بیہقی، السنن الکبریٰ ۶/ ۲،۶/ ۲۶۶۔

۷۔ بدائع الصنائع، ۴/ ۳۲۲۔

۸۔ جزیری، کتاب الفقہ علی المذاہب الاربعۃ، ۲/ ۳۵۸۔

۹۔ ایضاً۔

۱۰۔ شامی، ردالمحتار، ۱۰/ ۴۵۴۔

۱۱۔ کاسانی، بدائع الصنائع، ۵/ ۱۹۶۔

۱۲۔ ایضاً۔

© rasailojaraid.com

© rasailojaraid.com

۱۳۔ ایضاً،۴/۳۲۲۔

۱۴۔ شامی، ردالمحتار،۱۰/۴۵۳۔

۱۵۔ جزیری، کتاب الفقہ علی المذاہب الاربعہ،۲/۳۵۹۔

۱۶۔ کاسانی، بدائع الصنائع،۵/۴۶۴۔

۱۷۔ کاسانی، بدائع الصنائع،۵/۴۶۴۔ جزیری، کتاب الفقہ علی المذاہب الاربعہ،۲/۳۶۰۔

۱۸۔ ابن ماجہ، جامع الامہات/ ۳۸۶۔ جزیری، کتاب الفقہ علی المذاہب الاربعہ،۲/۳۶۰۔

۱۹۔ دردیر، الشرح الصغیر،/۴/۶۔۵۱۵۔

۲۰۔ دردیر، الشرح الصغیر،/۴/۵۱۰۔ جزیری، کتاب الفقہ علی المذاہب الاربعہ،۲/۳۶۱۔

۲۱۔ شیرازی المہذب،۳/۲۷۷۔

۲۲۔ نووی، روضۃ الطالبین،۳/۴۲۴۔

۲۳۔ دارمی، السنن،۲۔

۲۴۔ شیرازی المہذب،۳/۴۔۲۷۳۔

۲۵۔ نووی، روضۃ الطالبین،۳/۴۲۳۔

۲۶۔ شیرازی المہذب،۳/۲۷۴۔ نووی، روضۃ الطالبین،۳/۴۲۳۔

۲۷۔ شیرازی المہذب،۳/۲۷۴۔

۲۸۔ نووی، روضۃ الطالبین،۳/۴۲۳۔

۲۹۔ نووی، روضۃ الطالبین،۳/۴۲۳۔

۳۰۔ ابن تیمیہ حرانی، المحرر فی الفقہ،۱/۵۲۷۔

۳۱۔ جزیری، کتاب الفقہ علی المذاہب الاربعہ،۲/۳۶۲۔

۳۲۔ ابن تیمیہ، فتاویٰ۳۱/۲۳۱۔

۳۳۔ جزیری، کتاب الفقہ علی المذاہب الاربعہ،۲/۳۶۲۔

35- Mulla, Muhammadan Law / 448.
36- Muhammadan Law / 451.
37- Ibd 454.
38- Muhammadan Law / 454.

☆☆☆ اتحاد امت وقت کی اہم ضرورت ہے ☆☆☆

© rasailojaraid.com