

پراپرٹی کاروبار کیلئے شرعی اصول و ضوابط

جدید معیشت:

مفتی نعمت اللہ حقانی

رئیس دارالافتاء جامعہ انجمن تعلیم القرآن کواہٹ

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 کارروائی پوری کرنے میں چونکہ اس کو کافی محنت اور بھاگ دوڑ کرنی پڑتی ہے اور اپنا بہت سا راولت خرچ کرنا پڑتا ہے۔ تو اس میں یہ اجرت کا مستحق تو ہو جاتا ہے مگر ذیل شرائط کے ساتھ:

اجرت کا جواز:

قال فی البزازیہ اجارة السمسار والمنادی والحمامی والمکاک وما لا یقدر فیہ الوقت ولا العمل تجوز لما کان للناس فیہ حاجة ویطیب الاجر المأخوذ لو قدر اجر المثل قال فی التارخانیہ وفی الدلال والسمسار یجب! اجر المثل وما تواضعوا علیہ ان فی کل عشرة دنایر کذا فذاک حرام علیہم وفی الحاوی سنل محمد بن سلمة عن اجرة السمسار فقال ارجو انه لا بأس به وان کان فی الاصل فاسد لكثرة التعامل وكثیر من هذا غیر جائز فحجوزہ لحاجة الناس الیه كدخول الحمام.

وفی الاشباہ استعان برجل فی السوق لیبیع متاعه فطلب منه اجرا فالعبرة لعادتهم قال ابن عابدين الشامی ای لعادة اهل السوق فان كانوا يعملون باجر یجب اجر المثل والا فلا. (شامیہ ج ۵ ص ۲۶، ۲۹، ۳۹ مطبع بیروت 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 جائین سے اجرت لے تو ابتداء بائع اور مشتری کو صراحتاً بتادے کہ میں جائین سے اجرت لوں گا اور بائع اور مشتری جو شرائط متعین کر دیں ان کو پورا کرنا۔

مارجن کی صورتیں:

لو اعطی احد ماله للدلال وقال بعہ بكذا دراهم فان باعه الدلال باز یدمن ذالک فالفاضل ایضا لصاحب المال ولیس للدلال سوى الاجرة المسماة لو كان الاجر معینا والا فاجرة المثل بالغة ما بلغت ولو قال للدلال بعہ

بکذا وماذا فمو بینی و بینک قال ابو یوسف ان لم یزر ولم یبعه فلا اجر للدلال وان تعنی فی ذالک وتع ب لان
الآمر نفسی الاجر اذا لم یزد وان باعه باكثر فله اجر المثل لا یتجاوز نصف الزیادة وبه یفتی . (خانیہ) (شرح
المجله لسلم رستم باز البنیانی ، ص ۳۰۹ مکتبہ فاروقیہ پشاور)

پراپنی 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 کر دے۔ 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 یبعه وبعد ذالک باعه صاحب المال فلیس للدلال اخذ الاجرة وان باعه دلال اخر
فلیس للاول شیئی والا جرة کلها للثانی.

پراپنی ڈیلر اجرت کا مستحق تب ہوگا کہ ان تمام ذمہ داریوں کو پورا کر دے جو عرفاً اس پر واجب ہیں۔ مثلاً زمین کی کاغذی کارروائی صاف
کر کے مشتری کے حوالے کر دے اور قیمت بائع کے حوالے کر دے۔ 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 خودیہ زمین بیچ دی یا دوسرے ڈیلر نے سودا طے کر دیا تو پہلا ڈیلر
اجرت کا مستحق نہ ہوگا۔ پراپنی 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 البنوازیہ قال لا یربع ضیعتی هذا ولک کذا من الاجر فلم یقدر علی بیعه فباعه دلال اخر لیس للا
ول شیئی وعلیہ الفتوی .

وايضاً والا جر مقابل بالبیع دون مقدماته کالسعی . (بنازیہ علی ہامش ہندیہ ۵/۱۷)

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۔

استأجر رجلاً للبیع والشراء ولم یوقت لم یجزوا ن وقت جاز ویلزم الاجر حصل البیع ام لا . (بنازیہ علی

ہامش ہندیہ ۵/۱۷ مطبع علوم اسلامیہ جمن بلوچستان)

عدم رد اجرت:

لو خرج مستحق بعد اخذ الدلال اجرتہ و اخذاً لمبیع او رد المبیع بعیب لا تسترد اجرة الدلال و کذا لو تقایلا البیع او فسخاھ بسبب من الاسباب لان الاجرة عوض مقابل بالعمل وقد تم العمل. (شرح المجملہ لسلم رستم بازار البسانی ص ۳۰۹ مکتبہ فاروقیہ پشاور و مثله فی الخانیہ علیٰ ہامش ہندیہ ۲/۳۲۷ مطبع علوم اسلامیہ جمن بلوچستان)

پراپٹی ڈیلر نے اپنی کوشش کی اور بائع اور مشتری کے درمیان سوا طے ہو گیا۔ بائع نے قیمت لے لی اور مشتری نے زمین پر قبضہ کر لیا۔ اب بعد میں کوئی ایسا سبب نکل آیا کہ جس کی وجہ سے بیع ختم ہو گئی یا بائع اور مشتری نے بیع کو فسخ کر دیا یا زمین کا کوئی مستحق نکل آیا جو بھی سبب بیع کے ٹوٹنے کا ہو تو پراپٹی ڈیلر سے اجرت واپس نہیں لی جائے گی کیونکہ اجرت عوض ہے اور عمل کے مقابلہ میں ہے اور ڈیلر نے اپنا عمل پورا کر دیا ہے۔

دلال پرتاوان:

قال مولانا عندی انمالا یضمن الدلال اذا دفع الیه الثوب ولم یفارقہ اما اذا فارقہ ضمن کما لو اودعه الدلال عند اجنبی او ترکہ عند من لیس یرید الشراء. (والتفصیل فی المادة ۶۰۷، ۶۰۹). (مثله فی الخانیہ علیٰ ہامش ہندیہ ۲/۳۲۷)

مثلاً رجل بعث بقرة الى بقار علی یدی رجل فجاء الی البقار بهذه البقرة وقال ان فلانا بعث الیک بهذه البقرة فقال البقار اذهب بها فانی لا اقبلها فذهب بما فهلکت فالبقار ضامن. (شرح المجملہ لسلم رستم باز ص ۳۰۹)

لو تلف المستأجر فیہ بتعدی الاجیر و تقصیرہ یضمن و لا فرق فیما اذا کان الاجیر خاصاً او مشترکاً و فیما اذا كانت الاجارة صحیحة او فاسدة لان العین امانة فی ید الاجیر و الامانة تنقلب مضمونة بالتعدی. دلال کی کوتاہی اور تقصیر کی وجہ سے بائع اور مشتری کا کوئی نقصان ہو گیا۔ 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 ہو گئے۔ 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 ان عیوب کا شکار ہو جاؤ گے۔