نابالغ کی غیر منقولہ جائیداد کی فروخت کے ضوابط

(تقابلی جائزہ)

جناب محمد ارشدؒ
لیکچرار گورنمنٹ اسلامیہ ڈگری کالج، نارووال

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

احادیث و آثار:

احادیث و آثار میں نابالغ کی جائیداد کی خرید و فروخت کے حوالے سے اولیاء کے اختیارات کا ذکر حسب ذیل ہے:

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

"انت و مالک لابیک"(۱) (تو اور تیرا مال تیرے باپ کیلئے ہے)

ایک اور روایت کے الفاظ یہ ہیں:

"ان اولادکم من کسبکم"(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 علیؓ کے حوالے سے بیان کرتے ہیں:

"باع لنا علی ارضا بثمانین الفا فلما اردنا قبض مالنا نقصت فقال انی کنت ازکیه و کنا یتامی فی حجره"(۳)

(حضرت علیؓ نے ہماری زمین اسی ہزار کے بدلے فروخت کر دی 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 درنحالیکہ 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 عمرؓ سے روایت کرتے ہیں:

''انہ کان عندہ مال یتیمین فجعل یزکیہ فقلت یاابتاہ لاتتجرفیہ ولاتضرب مااسرع ھذہ فیہ قال لازکیہ ولولم 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 کر دی - 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 جاسکتی ہے۔

ii- مال یتیم سے زکوٰۃ ادا کی جائے گی۔

حضرت عبداللہ بن مسعودؓ کے پاس ھمدان 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:

''لاتشترشیئاًمن مالہ ولاتستقرض شیئاً من مالہ'' (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 بنا پر زیر ولایت افراد کی جائیداد کی خرید و فروخت 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 کیلئے زیر ولایت افراد کی منقولہ اور غیر منقولہ جائیداد کو فروخت کرنا جائز ہے۔

مذاہب اربعہ:

زیر ولایت افراد کی منقولہ و غیر منقولہ جائیداد کی خرید و فروخت 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 و فروخت کے حوالے سے احناف کے ہاں اہم ضابطوں کا ذکر حسب ذیل ہے:

۱- باپ کیلئے جائز ہے کہ وہ اپنا مال اپنے کم سن بچے کے ہاتھ فروخت کرے یا اس کا مال اپنے لئے خرید ے۔مگر اس کے درست ہونے کیلئے 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 ہے۔ سو اگر قاضی نے بہتر سمجھا کہ بیع کو توڑنا بچے کے حق میں بہتر ہے تو اسے چاہیے 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 اس کے جائز ہونے کی دو شرطیں ہیں:

i- اس کی قیمت مثل 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 لایملكان بیع 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 محمدؒ کا موقف ہے:

''لایری بیع مال الیتیم من نفسه ولاشراء ماله اصلاً''(۱۱)

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

ii- امام ابو حنیفہؒ اور امام ابو یوسفؒ کا مؤقف ہے:

''یجوز البیع والشراء لكن اذا كان خیراً للیتیم''(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:

ترجمہ: ''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 بنا پر وصی بچے کی غیر منقولہ جائیداد کو اجنبی کے ہاتھ فروخت کر سکتا 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 کاسانیؒ کے الفاظ ہیں:

''لانہ لہ ولایت بیع المنقول دون العقار'' (۱۶)

قاضی کو بچے کے مال کی فروخت کی ولایت حاصل ہے مگر اپنی ذات کیلئے اس کے مال سے خرید و فروخت نہیں کر سکتا- (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 کیلئے 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 بنا پر فروخت کر سکتا ہے: (۱۹)

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

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 کیلئے جائیداد کو فروخت کرنا تاکہ 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 کیلئے 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 کیلئے بیان کی ہیں تاہم امام دردیر اور عبدالرحمٰن جزیری نے حاکم یا حاکم کے وصی کیلئے بچے کی جائیداد کی فروخت کرنے کیلئے 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 کیلئے 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 کیلئے تیار نہ ہو۔
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 بنا 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 شیرازیؒ کے الفاظ یہ ہیں:

''وان اراد ان یبیع مالہ بمالہ فان کان اباً او جداً جاز ذلک لانھما لا یتھما

ن فی ذلک لکمال شفقتهاوان کان غیرهمالم یجز ''(۲۱)

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

۲- وصی اپنے زیر کفالت افراد سے اپنے لئے خرید وفروخت نہیں کرسکتا- امام نووی ؒ کے الفاظ حسب ذیل ہیں:

''لیس للوصی بیع ماله لنفسه ولابیع ومال نفسه له''(۲۲)

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

امام شیرازیؒ اس حوالے سے درج ذیل حدیث بطور دلیل پیش کرتے ہیں:

''ان النبی ﷺ قال لایشتری 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 کرسکتا ہے- امام شیرازیؒ کے الفاظ یہ ہیں:

''احدهماان تدعواليه ضرورة بان يفتقر الى النفقة وليس له مال غير ه ولم يجدمن يقرضه والثانى ان يكون له فى بيعه غبطة وهوان يطلب منه باكثر من ثمنه فيباع له ويشترى ببعض الثمن مثله لان البيع فى هذين الحالتين فيه حظ وفيماسواهمالاحظه فيه فلم يجز ''(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 کیلئے 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 کیلئے 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 شیرازیؒ اور امام نوویؒ اپنی کتب میں ذکر کرتے ہیں-(۲۶) امام شیرازیؒ کے الفاظ حسب ذیل ہیں:

''فان بلغ الصبى وادعلى من غيرضرورةولاغبطة فان كان الولى اباً اوجدًا فالقول قوله وان كانه غيرهمالم يقبل الاببينة''(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 ہوتو ان کا قول معتبر ہے اور اگر ان کے علاوہ کوئی اور ولی ہوتو اس کی

بات گواہی کے بغیر قبول نہیں کی جائے گی)

امام نوویؒ 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 نوویؒ ان الفاظ میں بیان کرتے ہیں:

''اذاباع الاب والجدعقارالطفل ورفع الى القاضى سجل على بيعه ولم يكلفه اثبات الحاجةالى الغبطةبالبينةلانه غير متهم وفى بيع الوصى الامين لايسجل الااذاقامت البينةعلى الحاجةاو الغبطة''(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 کیلئے 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 کر دی جائے)

اس سے ثابت ہوا کہ بچے کی غیر منقولہ جائیداد کی فروخت اور اس کے مالی مفادت 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 کر سکتے (۳۱)

وصی کیلئے بچے کی غیر منقولہ جائیداد چند وجوہات کی بنا پر کسی اجنبی کو فروخت کرنا جائز ہے۔

امام ابن تیمیہؒ اس حوالے سے فرماتے ہیں:

''بيع العقارليس للوصى ان يفعله الالحاجةاومصلحةراجحة بينة''(۳۲)

(وصی کیلئے غیر منقولہ جائیداد کو صرف حاجت یا راجح وواضح مصلحت کی بنا پر بیچا جاسکتا ہے)

ابن قدامہ بچے کی غیر منقولہ جائیداد فروخت کرنے کی دو وجوہات قدرے تفصیل سے بیان کرتے ہیں:

''احدهماان يكون به ضرورةالى كسوةاونفقةاوقضاء دين اوما لابد منه وليس له ماتندفع به حاجةوالثانى ان يكون فى بيعه غبطة وهوان يدفع

فیہ زیادہ کثیرۃعلی ثمن المثل"(۳۳)

(دو میں 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 کیلئے 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 جزیریؒ حنابلہ کے مسلک کو بیان کرتے ہوئے درج ذیل چھ وجوہات کا ذکر کرتے ہیں:(۳۴)

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 ہوتا کہ 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 کیے 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:

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

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

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

Alienation of immonable property by legal guardian:

A legal guradian of the property of a minor has no powor to sell the immonable 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- where these are delts 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 and

6- When the property has been usurped and the guardian has reason to fear that 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:

۱- جبکہ اسے اس کی دوگنی قیمت مل سکتی ہو۔

۲- جب نابالغ کی کوئی اور جائیداد نہ ہو اور اس کی گزر بسر کیلئے فروخت ضروری ہو۔

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

۴- جب وصیتی ھبہ کی رقوم ادا کرنی ہوں اور ان کی ادائیگی کا کوئی اور ذریعہ نہ ہو۔

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

۶- جب جائیداد خراب ہوتی جا رہی ہو۔

۷- جب جائیداد غصب کر لی گئی ہو اور ولی کو اندیشہ ہو کہ اس کی 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 dofacto guardian has no power to transfer any right or interest in the immonable 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۔

۴- 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 immonable 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 کرسکتا ہے-محمڈن لاء میں ہے:

A legal guardian of the property of a monor 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 monable property belonging th the minor as carefully as a man of ordinary pudence would deal with it is it were his own.(39)

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 کرسکتا 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

کیلئے 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۔

١- 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 ہوئے۔ مسز ملکانی صاحبزادے ٹوانہ کی جائیداد میں سے تقریباً ١٩٨٣ کنال اور ٩٩٢ 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 بنا 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)

٢- ارشد علی بنام محمد اشرف کیس میں 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۔ اس کے خلاف اپیل (جو بلوغت کے بعد کی گئی) مسترد کر دی گئی اور ماں کی فروخت کو درست قرار دیا گیا۔ (۴۲)

ان عدالتی فیصلوں سے درج ذیل امور ثابت ہوئے:

i- ولی زیر ولایت افراد کی غیر منقولہ جائیداد کو عدالت کی اجازت کے ساتھ فروخت کر سکتا ہے۔

ii- بلوغت پر ان کو ولی کی فروخت کے خلاف اپیل کا حق حاصل ہے۔

iii- قواعد وضوابط کے مطابق فروخت ہو تو درست قرار پائے گی و گرنہ فروخت کو کالعدم قرار دی جائے گی۔

٣- 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 جا سکتا 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 جا سکتی۔ بعد ازاں سرکاری کارندے کو کمشنر کے طور پر مقرر کر کے 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 کر دیا جائے-اس لئے جنگ ڈان کراچی میں اس کی نیلامی کا اشتہار دیا گیا اور سولہ لاکھ میں اس کو فروخت کر دیا 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 سپیشل 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 لیے جائیں گے-اس عمارت سے منقولہ اشیاء کو لے جایا جا سکتا ہے مگر کسی تعمیر کو ختم نہیں کیا جائے گا-(۴۴)

اس عدالتی فیصلے سے درج ذیل امور ثابت ہوئے:

i- غیر منقولہ جائیداد نا قابل تقسیم ہو تو اس کو فروخت کر دیا جائے گا جیسا کہ امام دردیر کے حوالے سے گزر چکا ہے-(۴۵)

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 (م۱۰۶ھ) 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/ ۶، ۴۶۶/۶

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

۱۳۔ ایضاً، ۴/۳۲۲

۱۴۔ شامی، ردالمحتار، ۱۰/۴۵۳

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

۱۶۔ کاسانی، بدائع الصنائع، ۵/۴۶۴

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

۱۸۔ ابن ماجہ، جامع الامھات/ ۳۸۶۔ جزیری، کتاب الفقہ علی المذاہب الاربعۃ، ۲/ ۳۶۰

۱۹۔ دردیر، الشرح الصغیر/ ۴/ ۶-۵۱۵

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

۲۱۔ شیرازی، المھذب، ۳/ ۲۷۷

۲۲۔ نووی، روضۃ الطالبین، ۳/ ۴۲۴

۲۳۔ دارمی، السنن، ۲

۲۴۔ شیرازی، المھذب، ۳/ ۴-۲۷۳

۲۵۔ نووی، روضۃ الطالبین، ۳/۴۲۳

۲۶۔ شیرازی، المھذب، ۳/۴/۲۷- نووی، روضۃ الطالبین، ۳/۴۲۳

۲۷۔ شیرازی، المھذب، ۳/۴/۲۷

۲۸۔ نووی، روضۃ الطالبین، ۳/۴۲۳

۲۹۔ نووی، روضۃ الطالبین، ۳/۴۲۳

۳۰۔ ابن تیمیہ حرانی، المحرر فی الفقہ، ۱/۲۷د

۳۱۔ جزیری، کتاب الفقہ علی المذاھب الاربعۃ، ۲/۳۶۲

۳۲۔ ابن تیمیہ، فتاویٰ، ۳۱/۲۳۱

۳۳۔ ابن قدامہ، المغنی، ۴/۱۷۲

۳۴۔ جزیری، کتاب الفقہ علی المذاھب الاربعۃ، ۲/۳۶۲

35- Mulla, Muhammadan Law / 448

36- Muhammadan Law / 451

37- Ibid 454

38- Muhammadan Law /454

39- Ibid / 454, Guardians and words Act./ 109

40- Muhammadan Law / 455

41- 2003 P.L.D. 850 - 863, All Pakistan Legal Decisions, 35- Nabha Road, Lahore.

42- 2000 P.L.D. 172

43- 1993 M.L.D. 461

44- Ibid 460 - 2

۴۵۔ دردیر، الشرح الصغیر، ۴؟ ۵۱۵