

45653 - گھر خالی نہ کرنے والے کرایہ دار کے ساتھ کیا سلوک کیا جائے ؟

سوال

ہمارے کنبے کا سربراہ فوت ہو چکا ہے، اور اس نے وراثت میں ہمارے لیے جائداد چھوڑی تھی، اس جائداد میں تقریباً اٹھارہ برس سے کچھ لوگ رہائش پذیر ہیں اور اس کا کرایہ چالیس مصری جنی ہے، اس گھر میں رہنے والوں پر اللہ تعالیٰ کا فضل ہے اور ان میں سے ہر ایک کے پاس اپنی جائداد ہے، جن میں سے کسی نے اپنے بیٹے کے نام اور بعض نے اپنی بیوی کے نام یہ جائداد لگوا رکھی ہے، ہم اس وقت ان فلیٹوں کے بہت زیادہ محتاج ہیں؛ میں نے ان کرایہ داروں سے فلیٹ خالی کرنے کی درخواست کی اور اپنے حالات بیان کیے لیکن انہیں نے خالی کرنے سے انکار کر دیا، اور بعض کرایہ داروں نے تو فلیٹ خالی کرنے کی مد میں بہت زیادہ رقم طلب کی، میں نے کئی ایک بار فلیٹ خالی کروانے کی کوشش کی لیکن کوئی فائدہ نہ ہوا، اور ہمارے ہاں قانون بھی ان کی مدد کرتا ہے، اس کے بعد میں نے ان سے کرایہ زیادہ کرنے کا مطالبہ کیا تا کہ ہم اپنی معاشی ضروریات پوری کر سکیں تو اس کا بھی کوئی فائدہ نہ ہوا اب ہمیں کیا کرنا چاہیے ؟

پسندیدہ جواب

الحمد لله.

اول:

کرایہ دار اور مالک کے ساتھ اس طرح کا اشکال اور صورت کا سبب یہ ہے کہ کرایہ نامہ لکھتے وقت شرعی امور کو سامنے نہیں رکھا جاتا، اور بہت سے لوگوں کا اس شریعت کی مخالفت کرنا ہے، اور ایک چیز جس کی بہت سے لوگ مخالفت کرتے ہیں اور یہ بہت ساری مشکلات کا سبب بھی بنتی ہے وہ کرایہ نامہ لکھتے وقت کرایہ کی مدت کو محدود نہ کرنا ہے، جبکہ کرایہ کی مدت کا تعین کرنا نزاع اور جھگڑے کا خاتمہ، اور دونوں فریقوں کے حقوق کا محافظ بھی ہے۔

تو اس طرح مالک کرایہ دار کو اس مدت کے دوران مکان میں رہنے دیتا ہے، اور کرایہ دار پر لازم آتا ہے کہ وہ اس مدت کے دوران کرایہ کی ادائیگی کرتا رہے، اور اگرچہ کرایہ دار اسے استعمال میں نہ بھی لائے تو کرائے کے اس معاہدے پر عمل کرتے ہوئے کرایہ ادا کرنا لازم ہو گا۔

ابن قدامہ رحمہ اللہ تعالیٰ کہتے ہیں:

جائداد کرایہ پر دینے کے جواز میں اہل علم کے مابین کوئی اختلاف نہیں، ابن منذر رحمہ اللہ تعالیٰ کہتے ہیں: اہل علم میں جن سے بھی ہم نے علم حاصل کیا وہ سب گھر اور جانور کرایہ پر دینے میں اتفاق کرتے اور جمع ہیں۔

اور اسے معین اور معلوم مدت کے لیے ہی کرایہ پر دینا جائز ہے، اور اسے دیکھنا، اور اس کی تحدید کرنا ضروری ہے، کیونکہ اس کے بغیر وہ معلوم ہی نہیں ہو سکتا، اور اس کا اطلاق جائز نہیں، اور نہ ہی اس کا وصف بیان کر کے کرایہ پر دینا جائز ہے، امام شافعی رحمہ اللہ تعالیٰ کا یہی کہنا ہے۔

دیکھیں: المغنی لابن قدامة المقدسی (5 / 260)۔

صحیح یہی ہے کہ: مدت کی تعیین محدود مدت میں نہیں ہوتی، بلکہ مالک اور کرایہ دار کی رضامندی سے اس کا کئی ماہ یا دسیوں برس تک چلنا ممکن ہے۔

ابن قدامہ رحمہ اللہ تعالیٰ کہتے ہیں:

اگر کوئی مدت کے لیے چیز کرایہ پر دی جائے تو مدت معلوم ہونا ضروری ہے مثلاً ماہ اور سال، جتنا کچھ ہمیں علم ہے اس کے مطابق اس میں کوئی اختلاف نہیں، کیونکہ جس پر معاہدہ کیا گیا ہے اس کا ضابطہ مدت ہی ہے، کہ یہ مدت معلوم ہونی چاہیے، تو اس طرح مدت معلوم ضروری ہے، جس طرح ماپی اور تولی جانے والی اشیاء میں ماپ اور تول معلوم ہونا ضروری ہے۔

دیکھیں: الغنی لابن قدامہ المقدسی (5 / 251)۔

اور ایک جگہ پر ان کا کہنا ہے:

کرایہ کی اکثر مدت کا اندازہ نہیں لگایا جاسکتا، بلکہ کسی چیز کا اتنی مدت تک کرایہ پر دینا جائز ہے جتنی مدت وہ باقی رہے چاہے وہ مدت زیادہ ہی کیوں نہ ہو، اکثر اہل علم کا قول یہی ہے:

کیونکہ اللہ تعالیٰ نے شعیب علیہ السلام کے متعلق بتاتے ہوئے فرمایا کہ انہوں نے کہتا تھا:

اس شرط پر کہ آپ آٹھ برس تک میرے ہاں مزدوری کریں، اور اگر دس برس پورے کری تو یہ آپ کی جانب سے ہوگی

اور ہم سے پہلے لوگوں کی شریعت بھی ہماری شریعت ہے جب تک کہ اس کے نسخ ہونے کی کوئی دلیل نہ مل جائے۔

دیکھیں: المغنی لابن قدامہ (5 / 253)۔

دوم:

اور رہا مسئلہ مدت ختم ہونے سے قبل مالک یا کرایہ دار کی موت کا تو اس کے بارہ میں جمہور اہل علم کا مسلک یہ ہے کہ ان میں سے کسی ایک کی موت سے معاہدہ فسخ نہیں ہوتا، لیکن احناف نے ان کی مخالفت کرتے ہوئے کہا ہے کہ: مالک کے وراثہ کی رضامندی ہو تو معاہدہ رہے گا وگرنہ مالک کی موت سے معاہدہ فسخ ہو جائے گا، اور وراثہ کرایہ داروں سے جائداد خالی کرنے کا مطالبہ کر سکتے ہیں۔

جمہور اہل علم کا قول ہی صحیح ہے کہ مدت کے دوران فریقین کو معاہدہ کی پاسداری کرنا لازم ہے۔

صحیح بخاری کی کتاب "الایجارۃ" امام بخاری رحمہ اللہ تعالیٰ باب باندھتے ہوئے کہتے ہیں:

باب ہے کہ جب زمین کرایہ پر حاصل کرے تو ان دونوں میں سے کوئی ایک شخص فوت ہو جائے۔

تو ابن سیرین رحمہ اللہ کا کہنا ہے کہ: مالک کے گھر والے (وراثہ) کرایہ داروں کو نکالنے مدت سے قبل نکالنے کا حق نہیں رکھتے۔

اور حکم، حسن، ایاس بن معاویہ رحمہم اللہ کہتے ہیں: کرایہ کی مدت پوری کی جائے گی۔

اور ابن عمر رضی اللہ تعالیٰ عنہما کہتے ہیں: نبی کریم صلی اللہ علیہ وسلم نے خیبر کے یہودیوں کو خیبر کی زمین آدھے حصہ پر دی، تو نبی کریم صلی اللہ علیہ وسلم کے عہد مبارک اور ابو بکر صدیق رضی اللہ تعالیٰ عنہ کے دور میں اور عمر فاروق رضی اللہ تعالیٰ عنہ کے دور کے ابتدائی حصہ میں اس پر عمل ہوتا رہا، اس کا کوئی ذکر نہیں کیا کہ نبی کریم صلی اللہ علیہ وسلم کی موت کے بعد ابوبکر اور عمر فاروق رضی اللہ تعالیٰ عنہما کے دور خلافت میں اس معاہدہ کی تجدید کی گئی ہو۔ انتہی

حافظ ابن حجر رحمہ اللہ تعالیٰ کہتے ہیں:

قولہ: "باب اذا استاجر ارضا فمات احدہما" (باب ہے: جب زمین کرایہ پر حاصل کی جائے تو ان میں سے ایک شخص فوت ہو جائے) یعنی: آیا کرایہ کا معاہدہ فسخ ہو جائے یا نہیں؟

لہذا جمہور علماء کرام عدم فسخ کا مسلک رکھتے ہیں، لیکن کوفی اور لیث فسخ قرار دیتے ہیں... اور اس پر متفق ہیں کہ وقف کے نگران کی موت کے باعث کرایہ نامہ کا معاہدہ فسخ نہیں ہوگا، تو اسی طرح یہاں بھی۔

قولہ: "اور ابن سیرین رحمہ اللہ کا کہنا ہے کہ: اس کے اہل و عیال کو حق نہیں" یعنی میت کے گھروالوں کو۔

" کہ وہ اسے نکالیں " یعنی کرایہ دار کو .

یہاں سے مقصد یہ استدلال کرنا ہے کہ مالک یا کرایہ دار دونوں میں سے کسی ایک کی موت سے کرایہ نامہ فسخ نہیں ہوگا، اور اس میں یہ ظاہر ہے، اور انہوں نے اس کی طرف اشارہ کرتے ہوئے کہا ہے: " اس کا ذکر نہیں کیا کہ نبی کریم صلی اللہ علیہ وسلم کی وفات کے بعد ابو بکر رضی اللہ تعالیٰ عنہ نے معاہدہ کی تجدید کی ہو"

دیکھیں: فتح الباری (4 / 463) .

سوم:

اور رہا مسئلہ یہ کہ مکان خالی کرنے سے انکار کرنے والے کرایہ داروں کے ساتھ آپ کیا سلوک کریں ؟ اس کے متعلق ہم آپ کو مندرجہ ذیل نصیحت کرتے ہیں:

1 - آپ انہیں یہ بیان کریں کہ مدت کی تعیین نہ ہونے کی بنا پر آپ اور ہمارے مابین معاہدہ غیر شرعی ہے، یہ پہلے بیان ہو چکا ہے کہ علماء کرام کے ہاں بغیر کسی اختلاف کے کرایہ کی مدت کی تعیین کرنا واجب ہے۔

2 - آپ انہیں جائداد خالی کرنے کے لیے مناسب وقت دیں، اور اس مدت کی تعیین سابقہ غلطی کی تصحیح کی جگہ ہو گی اور نیا معاہدہ ایک مقررہ مدت تک ہو گا۔

3 - آپ انہیں یہ بتا دیں کہ مکان خالی نہ کرنے کی حالت میں وہ غاصب اور گنہگار ہونگے، اور انہیں ظالموں کا انجام اور غصب کرنے والوں کا حکم بھی بتائیں۔

4 - آپ کچھ صاحب عقل و فہم لوگوں کو اس معاملہ ڈالیں جو ان سے معاملہ نیٹا سکیں، یا پھر اس کے لیے ان کے رشتہ داروں یا جان پہچان رکھنے والوں میں سے ایسے اشخاص تلاش کریں جن کی وہ بات تسلیم کرتے ہوں، اور انہیں فلیٹ سے نکالنے کے لیے آپ انہیں رقم بھی دے سکتے ہیں، یہ مال ان پر تو حرام ہو گا، اور وہ حرام کھا رہے ہیں، لیکن آپ کے متعلق یہ ہے کہ جب مظلوم شخص بغیر مال ادا کیے اپنا حق حاصل نہ کر سکے تو اس کے لیے ظالم کو مال دینا جائز ہے۔

اس کی تفصیل کے لیے آپ سوال نمبر (40272) کے جواب کا مطالعہ ضرور کریں۔

5 - اور اگر یہ چیز بھی فائدہ مند نہ ہو تو پھر آپ کو تین قسم کا اختیار حاصل ہے:

یا تو آپ ان کے لیے بد دعا کریں۔ کیونکہ مظلوم کی دعا قبول ہوتی ہے۔ یا پھر آپ انہیں معاف کر دیں، اور یا ان کے معاملہ کو اللہ کے سپرد کر دیں، تا کہ اللہ تعالیٰ ان سے آپ کا حق لے کر دے۔



والله اعلم .