1839 ـ خالى كرنے كى عوض رقم لينا

سوال

بہت سے ممالك اور ماركيٹوں اور سڑكوں ميں جہاں اہم قسم كے موقع اور جگہيں ہيں بعض كرايہ دار كسى دوسرے كرايہ دار كے ليے وہ جگہ خالى كرنے كے ليے بطور معاوضہ مالى رقم وصول كرتے ہيں، اس كا كيا حكم ہے ؟

پسنديدہ جواب

الحمد للہ.

اسلامى فقہ اكيڈمى نے مكان وغيرہ خالى كرنے كے عوض ميں مالى معاوضہ لينے كے متعلق درج ذيل قرار منظور كى ہے:

اول:

كرايہ كى جگہ خالى كرنے كے عوض ميں معاوضہ لينے كے اتفاق كى چار صورتيں ہيں:

1 ـ جائداد كے مالك اور كرايہ دار كے مابين معاہدہ شروع كرتے وقت اتفاق ہوا ہو.

2 ـ مالك اور كرايہ دار كےمابين دوران كرايہ پر حاصل كرنے كى مدت كے دوران يا پھر يہ مدت ختم ہو جانے كے بعد اتفاق ہوا ہو.

3 ـ كرايہ دار اور نئے كرايہ كے مابين كرايہ كى مدت كے دوران يا مدت ختم ہو جائے كے بعد اتفاق ہوا ہو.

4 ـ نئے كرايہ دار اور مالك اور پرانے كرايہ دار كے مابين كرايہ كى مدت ختم ہو نے سے قبل يا مدت ختم ہو جانے كے بعد اتفاق ہوا ہو.

دوم:

اگر مالك اور كرايہ دار كے مابين اس پر اتفاق ہوا ہو كہ كرايہ دار كرايہ سے زيادہ مقطوع رقم ادا كرے گا(جسے بعض ممالك ميں خالى كرنے كا بدل كہتے ہيں) تو شرعا ايسا كرنے ميں كوئي مانع نہيں اس شرط پر كہ يہ مبلغ محدد كردہ مدت كے كرايہ كا ايك حصہ شمار ہو جس پر اتفاق ہو چكا ہے، اور فسخ كرنے كى صورت ميں اس مبلغ پر اجرت كے احكام لاگوہوں گے.

لیکن اگر کرایہ کی مدت ختم ہو چکی ہو اور کسی مفید عبارت کے مطابق خود بخود تجدید کے ذریعہ صراحتا یا ضمنا نیا معاہدہ بھی نہ کیا گیا ہو تو پھر خالی کرنے کا بدل یا معاوضہ لینا حلال نہیں، کیونکہ کرایہ دار کا حق ختم ہو جانے کے بعد مالك اپنی ملکیت کی چیز کا زیادہ حقدار ہے.

سوم:

جب پہلے کرایہ دار اور نئے کرایہ دار کے مابین کرایہ کی مدت کے دوران کرایہ کی باقی مدت کے تنازل پر اتفاق ہوگیا ہو، اکٹھا کرایہ کی مبلغ سے زیادہ مبلغ لینا، تو خالی کرنے کا بدل اور معاوضہ لینا شرعا جائز ہے، لیکن اس کے ساتھ مالك اور پہلے کرایہ دار کے مابین کیے گئے معاہدے کا خیال رکھا جائے گا، کیونکہ بہت سے معاہدوں میں یہ بیان کیا گیا ہوتا ہے کہ کرایہ دار کے لیے کرایہ والی چیز کسی دوسرے کرایہ دار کو کرایہ پر دینا جائز نہیں، اور نہ ہی وہ خالی کرنے کا معاوضہ اور بدل لے سکتا ہے لیکن اگر مالك اس کی موافقت کرلے، لهذا اس پر عمل کرنا اور خیال رکھنا ضروری ہے.

چہارم:

جب پہلے کرایہ دار اور نئے کرایہ دار کے مابین کرایہ کی مدت ختم ہو جانے کے بعد اتفاق ہوا ہو تو پھر خالی کرنے کے بدلے معاوضہ حاصل کرنا حلال نہیں، کیونکہ اس چیز سے پہلے کرایہ دار کا حق ختم ہو چکا ہے.