بسم اللہ الرحمن الرحیم

93

شریعت درخواست نمبر 4-آئی-1999

اس شریعت درخواست کا تعلق صوبہ سندھ کے قانون کرایہ جات سے ہے اور درخواست گزار جناب کیپٹن (ریٹائرڈ) مختار احمد شیخ سکنہ کراچی نے اس قانون کی بعض شقوں کو قرآن و سنت کے منافی قرار دیتے ہوئے۔ انہیں ختم کرنے کی درخواست کی ہے۔ تاکہ قانون کرایہ داری سندھ کو قرآن و سنت کے مطابق بنایا جائے۔

اس قانون کا تاریخی ارتقاء اس طرح ہوا کہ حکومت سندھ نے 21 نومبر 1979 کو قانون کرایہ داری جاری کیا جس کا عنوان یہ تھا

SIND RENTED PREMISES ORDINANCE XVII OF 1979

فاضل درخواست گزار نے اس قانون کی شق نمبر 6۔ مدت کرایہ داری کا ذکر کرتے بتایا ہے کہ اس شق کی شرط

"Provided that Nothing shall effect any Tenancy existing immediately before Coming into force of the ordinance."

فاضل درخواست گزار کی رائے میں یہ شرط قرآن و سنت کے منافی ہے۔ کیونکہ قرآن حکیم میں اللہ تعالیٰ کا ارشاد ہے۔

یا ایھا الذین اٰمنوا اوفوا بالعقود اے ایمان والو! اپنے معاہدوں کو پورا کرو (المائدہ 1)

جبکہ اس آیت کریمہ کی روشنی میں کرایہ داری کا معاہدہ جب اپنی مدت پوری کرلے تو اسے ختم ہو جانا چاہیئے جبکہ وہ کرایہ کا معاہدہ اس شرط کی رو سے باقی رہتا ہے۔ اس لئے یہ شرط قرآن و سنت کے منافی ہے۔

اسی طرح اس قانون کی شق (2) 15 کنٹرولر کو پابند بناتی ہے کہ کرایہ داری کے معاہدہ کی مدت ختم ہو جانے پر کنٹرولر کرایہ دار کو حکم دے کہ وہ مقررہ مدت کے اندر مالک مکان یا مالک زمین کو اس مکان یا زمین کا قبضہ حوالے کر دے۔

اسی دوران میں ان دفعات پر صوبہ سندھ میں عمل درآمد ہو رہا تھا۔ کہ حکومت سندھ نے اسی موضوع پر ایک اور آرڈی ننس 1984 میں جاری کیا جس کا نام ہے

SIND RENTED PREMISES ORDINANCE (ORDINANCE IV) 1984

1984 کے آرڈی ننس کی رو سے سابقہ قانون کی شق نمبر 6 مع اس کی شرط کے منسوخ کر دی گئی اسی طرح سابقہ قانون کرایہ داری کی شق نمبر 15 کی ذیلی شق (1) 2 بھی منسوخ کر دی۔

1984 کے آرڈی ننس کا نفاذ 30 جنوری 1984 کو عمل میں آیا۔ جس کے نفاذ سے درج ذیل مشکلات پیدا ہوئیں۔

ا۔ کرایہ داری کی مدت غیر متعین ہوگئی

ب۔ کنٹرولر رینٹ کا عمل دخل ختم ہوگیا

ج۔ کرایہ پر دی گئی جائیداد کا مالک اپنی جائیداد کرایہ سے واگزار نہیں کرا سکتا۔

فاضل درخواست گزار کا موقف ہے کہ مالک مکان اللہ کرایہ دار جب کرائے کا معاہدہ کرتے ہیں۔ تو وہ دونوں کرایہ داری کی باہمی اتفاق سے ایک مدت مقرر کرتے ہیں۔ اور ایک دوسرے سے اس امر کا عہد کرتے ہیں۔ کہ وہ دونوں مقررہ مدت پوری کرنے کے پابند ہیں۔ چنانچہ کرایہ دار اس مدت تک کرایہ ادا کر کے اس مکان سے فائدہ اٹھاتا رہے گا اور مدت معاہدہ پوری کر کے مکان اس کے مالک کے حوالے کر دے گا۔ نیز مالک مکان بھی اس امر کا پابند ہے کہ وہ بھی مقررہ مدت کے دوران کرایہ دار کو اس مکان سے بے دخل نہ کرے اور بطور مسلمان دونوں معاہدے کی پابندی کریں۔ اور اگر ان دونوں میں کوئی اختلاف ہو تو کنٹرولر رینٹ ان کی دادرسی کرے۔

ان حقائق کی روشنی میں فاضل درخواست گزار کی رائے ہے کہ سندھ کا قانون بابت کرایہ مکان مجریہ 1984 خلاف قرآن و سنت ہے لہذا اس کی متعلقہ دفعات کو منسوخ کر کے 1979 کی شق نمبر 6 شروط کے بغیر سابقہ شق نمبر 15 کی ذیلی دفعہ (1) 2 بحال کی جائے

اب ہم فقط مقدمہ کی تفاصیل پر غور کرتے ہیں۔ تو درج ذیل امور سامنے آتے ہیں۔

1۔ اسلام کرایہ پر ہر اشیاء لینے دینے کی اجازت دیتا ہے جن میں مکان۔ دکانیں اور زمینیں وغیرہ شامل ہیں۔ اسی طرح اسلام معاوضہ ادا کر کے اجرت پر کام لینے کی بھی اجازت دیتا ہے اور انسانی مشقت کو معاشی قدر تسلیم کرتا ہے چنانچہ اللہ تعالیٰ کا ارشاد ہے

ا فان ارضعن لکم فاتوھن اجورھن (سورۃ الطلاق آیت 7)

ترجمہ۔ پس اگر وہ تمہارے لئے بچے کو دودھ پلائیں تو انہیں اس کی اجرت دو

ب۔ یا ابت استاجرہ۔ ان خیر من استاجرت القوی الامین۔ قال انی ارید ان انکحک احدی ابنتی ھاتین علی ان تاجرنی ثمانی حجج۔ فان اتممت عشرا فمن عندک

ترجمہ سورۃ القصص آیت 26-27

اے میرے باپ اسے نوکر رکھ لو۔ بے شک بہتر نوکر وہ ہے جو طاقت ور اور امانت دار ہو۔ کہا کہ میں چاہتا ہوں کہ اپنی دو بیٹیوں میں سے ایک تمہیں بیاہ دوں۔ اس مہر پر کہ تم آٹھ برس میری ملازمت کرو۔ پھر اگر تم دس برس پورے کرو تو یہ تمہاری طرف سے ہوگا۔

ج عن سعد بن وقاص رضی اللہ عنہ۔ قال کنا نکری الارض بما علی السواقی من الزرع۔ فنھی رسول اللہ صلی اللہ علیہ وسلم عن ذلک وامرنا ان نکریھا بذھب او ورق (نیل الاوطار ج 5 ص 292)

ترجمہ حضرت سعد بن وقاص روایت کرتے ہیں کہ ہم عہد رسول اللہ صلی اللہ علیہ وسلم میں زمین کرایہ پر دیتے تھے کہ وہ کھیتوں کو سیراب کریں۔ رسول اللہ صلی اللہ علیہ وسلم نے ایسا کرنے سے منع فرمایا اور ہمیں حکم دیا کہ ہم زمین کو سونے یا چاندی کے عوض کرایہ پر دیا کریں۔

مذکورہ نصوص کی روشنی میں ہم یہ کہنے میں حق بجانب ہیں کہ جائیداد کا کرایہ پر لین دین اسلامی شریعت میں جائز ہے۔ اور شرط یہ ہے کہ زمین یا مکان کے منافع رائج سکہ میں ادا کئے جائیں۔ اور یہ بدل کسی اور شکل میں ادا نہ ہو۔ تاکہ سود وغیرہ کا شبہ پیدا نہ ہو

اسی طرح اسلام اس امر کی بھی اجازت دیتا ہے۔ کہ انسانی خدمات بھی معاوضہ دیکر حاصل کر لی جائیں۔

روی ابن عباس رضی اللہ عنہ ان النبی صلی اللہ علیہ وسلم احتجم واعطی الحجام اجرہ
(نیل الاوطار ج ۵ ص 285)

ترجمہ" حضرت عبداللہ بن عباس رضی اللہ عنہ روایت کرتے ہیں۔ کہ رسول اللہ صلی اللہ علیہ وسلم نے سنگیاں یا پچھنے لگوائے اور اپنے پچھنے لگانے والے کو اس کام کا معاوضہ ادا کیا۔"

ان نصوص قطعیہ سے ثابت ہوتا ہے کہ مکان۔ دکان وغیرہ کرایہ پر لی جا سکتی ہے کیونکہ عہد رسالت مآب صلی اللہ علیہ وسلم میں یہ کام ہوتا تھا اور آپ نے اس کام کی اصلاح فرمائی تھی۔ کہ اس کرایہ پر دیا جائے تو کرایہ خندہ کی شکل میں نہ ادا کیا جائے۔ بلکہ نقد ہی منافع کی صورت میں ادا ہو بلکہ کرایہ رائج کرنسی میں ادا ہو

II زیر نظر شریعت درخواست کا دوسرا پہلو یہ ہے کہ کرایہ پر لین دین ایک عقد ہے جسے عقد بیع عقد رہن عقد زوج وغیرہ ہوتا ہے۔ اور دیگر عقود کی طرح عقد اجارہ (TENANCY CONTRACT) کے بھی دونوں فریق پابند ہوتے ہیں۔ المسلمون علی شروطھم کی رو سے مسلمان اس بارے میں آزاد ہیں۔ کہ وہ پوری آزادی کے ساتھ معاہدے کی شرائط طے کریں۔ جب فریقین پوری آزادی سے شرائط معاہدہ طے کر لیں تو دونوں فریق اس کی پابندی کریں گے۔ چنانچہ کرایہ داری کا معاہدہ قرار پانے کے بعد مالک مکان کو یہ لکھ کر کرائے دار کو متعلقہ مکان دینے کا پابند ہے۔ جبکہ کرایہ دار اس مکان کو استعمال کر کے اس کا کرایہ بھی ادا کرے اور مدت معاہدہ ختم ہو جانے کے بعد اس مکان کا قبضہ بھی مالک مکان کو لوٹا دے۔ قرآن حکیم اور سنت نبوی میں بہت سے دلائل ہیں جو فریقین کو معاہدے کا پابند بناتے ہیں چنانچہ اللہ تعالیٰ کا ارشاد ہے۔

ا واوفوا بالعھد۔ ان العھد کان مسئولا (بنی اسرائیل آیت نمبر 24)

ترجمہ اور عہد پورا کرو۔ بے شک عہد کے بارے میں سوال ہوتا ہے

ب والموفون بعھدھم اذا عاھدوا (البقرہ آیت نمبر 177)

ترجمہ اور وہ اپنا قول پورا کرنے والے ہیں جب وہ عہد کریں

ج واوفوا بعھد اللہ اذا عاھدتم۔ ولا تنقضوا الایمان بعد توکیدھا

ترجمہ (سورۃ النحل آیت 91)

اور اللہ کا عہد پورا کرو جب قول باندھو۔ اور قسمیں مضبوط کر کے نہ توڑو۔

د لا دین لمن لا عھد لہ اس شخص کا کوئی دین نہیں جو معاہدے کی پابندی نہیں کرتا۔

ان نصوص قطعیہ کی روشنی میں ہر مسلمان اس امر کا پابند ہے۔ کہ جب وہ زندگی کے معاملات میں کوئی بھی عہد و پیمان کرے تو اس کی ہر حال میں پابندی کرے۔ قانون کرایہ داری کی رو سے دو مسلمان کرایہ داری کا معاہدہ کرتے ہیں۔ اور معاہدے کی شرائط پوری آزادی سے طے کرتے ہیں۔ اس لئے ان دونوں پر لازم ہے کہ وہ اس معاہدے کی پابندی کریں اور ہر شرط یا شق کو پورا کریں

111 زیر نظر درخواست میں تیسرا نکتہ یہ اٹھایا گیا ہے کہ 1979 کے آرڈی ننس میں رینٹ کنٹرولر کا تقرر کیا گیا ہے۔ جو فریقین کے مابین پیدا ہونے والے معاہدہ کرایہ کے بارے میں اگر اختلاف پیدا ہو یا فریقین میں سے کوئی فریق معاہدے کی خلاف ورزی کرے تو رینٹ کنٹرولر ان کے مابین ثالثی کا کردار ادا کرے لہٰذا فریقین کے مابین کرایہ کے معاہدے کو اس کی منطقی انجام تک پہنچائے۔ تاکہ انصاف کے تقاضے پورے ہوں اللہ معاشرتی امن و سکون کو بھی نقصان نہ پہنچے

یہ ایک بدیہی امر ہے کہ فریقین میں اختلاف اور نزاع اسی وقت پیدا ہوتا ہے جب فریقین یا ان میں سے کوئی ایک فریق معاہدے کی پابندی نہیں کرتا اور معاہدے کو کلی یا جزوی طور پر ایک بار یا بار بار توڑ دیتا ہے۔ ان حالات سے نمٹنے کے لئے قرآن حکیم نے ہمیں واضح الفاظ میں رہنمائی فراہم کی ہے۔

واما تخافن من قوم خیانۃ فانبذ الیھم علی سواء۔ ان اللہ لا یحب الخائنین۔
(سورۃ الانفال آیت 58)

ترجمہ

"اگر تمہیں کسی قوم سے خیانت کا اندیشہ ہو تو ان کا معاہدہ ان کی طرف واضح طور پر پھینک دیں۔ بے شک اللہ تعالیٰ خیانت کرنے والوں کو دوست نہیں رکھتا۔"

اس آیت مبارکہ سے ہمیں یہ درس ملتا ہے کہ اگر فریقین میں کوئی معاہدہ طے پائے اللہ فریقین میں سے کوئی بھی فریق اس معاہدے کی پابندی نہ کرے، تو اسے اس کی بدعہدی سے آگاہ کیا جائے۔ تب بھی وہ خیانت سے باز نہ آئے تو اس فریق کے ساتھ معاہدہ ختم کر دیا جائے۔ البتہ مدت معاہدہ کی پاسداری کی جائے گی۔ چنانچہ حدیث میں بھی یہی تعلیم دی ہے

سمعت رسول اللہ صلی اللہ علیہ وسلم یقول من کان بینہ وبین قوم عھد
فلا یشد عقدہ ولا یحلھا حتی ینقضی امدھا او ینبذ الیھم علی سواء

کہ میں نے رسول اللہ صلی اللہ علیہ وسلم کو فرماتے ہوئے سنا کہ جس کا کسی قوم سے معاہدہ ہو تو اس وقت تک نہ کوئی گرہ باندھے اور نہ کھولے جب تک مقررہ مدت نہ گزر جائے یا اس سے معاہدہ منسوخ نہ کر دیا جائے۔" (ضیاء القرآن ج 2 ص 160)

اس حدیث کی روشنی میں معاہدے کے دونوں فریقوں کو اس کی مقررہ مدت پوری ہونے کا انتظار کرنا ہوگا اور اگر مدت کے اختتام پر معاہدہ اپنے منطقی انجام کو پہنچ جائے یا اس کی باہمی رضامندی سے تجدید ہو جائے۔ تو کوئی مشکل پیدا نہیں ہوگی۔ لیکن اگر کرایہ دار کی معاہدے کی مدت پوری ہو جائے اور کرایہ دار نہ معاہدے کی تجدید کرے۔ نہ کرایہ ادا کرے اور نہ مکان خالی کرے تو ایسی صورت میں مالک مکان کو انصاف فراہم کرنے کے لئے کسی نہ کسی ہیئت حاکمہ (AUTHORITY) کا قیام عمل میں لانا ہوگا۔

یہ ہیئت حاکمہ ایسی ہوگی۔ جو فریقین میں اختلاف و تنازعہ کی صورت میں ان کی سرزنش کر سکے اور اگر ضرورت سمجھے تو ایسے معاہدے کو کالعدم قرار دے کر کسی فریق کو انصاف فراہم کر سکے۔ قرآنی الفاظ فانبذ الیھم علی سواء کا یہی مفہوم ہے کہ ان کا معاہدہ انہیں واپس لوٹا دیا جائے۔ یعنی ختم کر دیا جائے۔ جو ہیئت حاکمہ ہی کر سکتی ہے۔

اس ساری تفصیل کی روشنی میں ہم اس نتیجہ پر پہنچے ہیں کہ زیر بحث مقدمہ کا فیصلہ درج ذیل خطوط پر کیا جائے۔

1۔ معاہدہ کرایہ کی رو سے فریقین اس کی شقوں پر عمل کرنے کے پابند ہیں

2۔ معاہدہ کرایہ کی مدت کے دوران فریقین ایک دوسرے کو بلاوجہ بلاجواز نہ ستائیں۔ یہ معاہدے کو اپنے منطقی انجام تک پہنچائیں

3۔ معاہدے کی مدت ختم ہونے پر فریقین رضا و رغبت سے نیا معاہدہ کریں جس کی شرائط بھی نئی ہوں

4۔ اگر کرایہ دار مدت معاہدہ ختم ہونے پر کرایہ دے، نہ معاہدے کی تجدید کرے اور نہ مکان خالی کرے تو مالک مکان کو قانونی اعانت فراہم کی جائے

5۔ یہ قانونی مدد ایک ہیئت حاکمہ کے ذریعے فراہم کی جائے جسے معاہدہ فسخ کر کے مکان خالی کرانے اور اس کے مالک کے سپرد کرنے کا اختیار حاصل ہو

6۔ ہیئت حاکمہ فریقین کا حرف بحرف سنکر ہی فیصلہ کرے یکطرفہ فیصلہ نہ کرے

ان امور پر عمل درآمد کرنے کے لئے قانون سازی کی جائے۔ مثلاً

Sind Rental Premises Amendment ordinance (LVI 1984

کو منسوخ کیا جائے اور اس کی جگہ 1979 کے اسی موضوع پر جاری کردہ سابقہ آرڈیننس کو جدید ترامیم کے ساتھ بحال کیا جائے کیونکہ یہی قانون موجودہ تقاضوں کا بھی احاطہ کرتا ہے۔ اضافہ ترامیم کرنے کا ضابطہ تعزیری ہے جس میں رینٹ کنٹرولر کا تصور بھی موجود ہے۔

واللہ اعلم بالصواب

محمد طفیل
ای-196 سٹریٹ نمبر 17
ڈی ایچ اے - 6/2
0333-5633707