45653 ـ 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 تقریبا اٹھارہ برس سے کچھ لوگ رہائش پذیر ہیں اور اس کا کرایہ چالیس مصری جنی ہے، اس گھر میں رہنے والوں پر اللہ تعالی 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 کردیا، 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 للہ.

اول:

کرایہ دار اور مالك 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 ایك 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 مالك 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 تعالی کہتے ہیں:

جائداد کرایہ پر دینے کے جواز میں اہل علم کے مابین کوئی اختلاف نہیں، ابن منذر رحمہ اللہ تعالی 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 ومعلوم 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 تعالی کا یہی کہنا ہے.

دیکھیں: المغنی لابن قدامۃ المقدسی (5 / 260).

صحیح یہی ہے کہ: مدت کی تعین محدود مدت میں نہیں ہوتی، بلکہ مالك اور کرایہ دار کی رضامندی سے اس کا کئی ماہ یا دسیوں برس تك چلنا ممکن ہے.

ابن قدامہ رحمہ اللہ تعالی کہتے ہیں:

اگر کوئی مدت کے لیے چیز کرایہ پر دی جائے تو مدت معلوم ہونا ضروری ہے مثلا 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 معلونی 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 ایك جگہ پر ان کا کہنا ہے:

کرایہ کی اکثر مدت کا اندازہ نہیں لگایا جاسکتا، بلکہ کسی چیز کا اتنی مدت تك 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 تعالی نے شعیب علیہ السلام کے متعلق بتاتے ہوئے فرمایا کہ انہوں نے کہتا تھا:

اس شرط پر کہ آپ آٹھ برس تك میرے ہاں مزدوری کریں، اور اگر دس برس پورے کري تو یہ آپ کی جانب سے ہو گی

اور ہم سے پہلے لوگوں کی شریعت بھی ہماری شریعت ہے جب تك 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 مالك يا كرايہ دار كى موت كا تو اس كے بارہ ميں جمہور اہل علم كا مسلك يہ ہے كہ ان ميں سے كسى ايك كى موت سے معاہدہ فسخ نہيں ہوتا، ليكن احناف نے ان كى مخالفت كرتے ہوئے كہا ہے كہ: مالك كے ورثاء كى رضامندى ہو تو معاہدہ رہے گا وگرنہ مالك كى موت سے معاہدہ فسخ ہو جائے گا، اور ورثاء كرايہ داروں سے جائداد خالى كرنے كا مطالبہ كر سكتے ہيں.

جمہور اہل علم كا قول ہى صحيح ہے كہ مدت كے دوران فريقين كو معاہدہ كى پاسدارى كرنا لازم ہے.

صحيح بخارى كى كتاب " الايجارۃ " امام بخارى رحمہ اللہ تعالى باب باندھتے ہوئے كہتے ہيں:

باب ہے كہ جب زمين كرايہ پر حاصل كرے تو ان دونوں ميں سے كوئى ايك شخص فوت ہو جائے.

تو ابن سيرين رحمہ اللہ كا كہنا ہے كہ: مالك كے گھر والے (ورثاء) كرايہ داروں كو نكالنے مدت سے قبل نكالنے كا حق نہيں ركھتے.

اور حكم، حسن، اياس بن معاويہ رحمہم اللہ كہتے ہيں: كرايہ كى مدت پورى كى جائے گى.

اور ابن عمر رضى اللہ تعالى عنہما كہتے ہيں: نبى كريم صلى اللہ عليہ وسلم نے خيبر كے يہوديوں كو خيبر كى زمين آدھے حصہ پر دى، تو نبى كريم صلى اللہ عليہ وسلم كے عہد مبارك اور ابو بكر صديق رضى اللہ تعالى عنہ كے دور ميں اور عمر فاروق رضى اللہ تعالى عنہ كے دور كے ابتدائى حصہ ميں اس پر عمل ہوتا رہا، اس كا كوئى ذكر نہيں كيا كہ نبى كريم صلى اللہ عليہ وسلم كى موت كے بعد ابوبكر اور عمر فاروق رضى اللہ تعالى عنہما كے دور خلافت ميں اس معاہدہ كى تجديد كى گئى ہو. انتہى

حافظ ابن حجر رحمہ اللہ تعالى كہتے ہيں:

قولہ: " باب اذا استاجر ارضا فمات احدھما" (باب ہے: جب زمين كرايہ پر حاصل كى جائے تو ان ميں سے ايك شخص فوت ہو جائے) يعنى: آيا كرايہ كا معاہدہ فسخ ہو جائے يا نہيں ؟

لہذا جمہور علماء كرام عدم فسخ كا مسلك ركھتے ہيں، ليكن كوفى اور ليث فسخ قرار ديتے ہيں... اور اس پر متفق ہيں كہ وقف كے نگران كى موت كے باعث كرايہ نامہ كا معاہدہ فسخ نہيں ہوگا، تو اسى طرح يہاں بھى.

قولہ: " اور ابن سيرين رحمہ اللہ كا كہنا ہے كہ: اس كے اہل و عيال كو حق نہيں" يعنى ميت كے گھروالوں كو.

" کہ وہ اسے نکالیں" یعنی کرایہ دار کو .

یہاں سے مقصد یہ استدلال کرنا ہے کہ مالك یا کرایہ دار دونوں میں سے کسی ایك 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 تعالی 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 سلوك کریں ؟ اس کے متعلق ہم آپ کو مندرجہ ذیل نصیحت کرتے ہیں:

1 ـ 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 ـ 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 ایك مقررہ مدت تك ہو گا.

3 ـ 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 ـ آپ کچھ صاحب عقل و فہم لوگوں کو اس معاملہ ڈالیں جو ان سے معاملہ نپٹا 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 ـ 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 کردیں، اور یا ان کے معاملہ کو اللہ کے سپرد کردیں، تا کہ اللہ تعالی ان سے آپ کا حق لے کر دے.

والله اعلم .