



اسلامی بینکوں میں رائج ہاؤس فنانسنگ کے متداول طریقے اور ان کا شرعی جائزہ

Current House Financing Methods in Islamic Banks: A Shariah Review

غلام اسحق¹

Keywords:
House Financing,
Islamic Banking
Musharaka
Mutanaqisah,
Ijarah
Shariah Review

Abstract:

The desire for homeownership is a universal human need, providing stability and security for families. However, rising costs and limited income can turn this dream into a distant reality. In response, Islamic banks have introduced House Financing schemes that cater to the Muslim population seeking to purchase, build, or repair their homes. These financing methods, unlike conventional mortgages that involve interest (Riba), adhere to Shariah principles. However, questions remain regarding their effectiveness. This article critically examines Shariah-compliant home financing methods offered by Islamic banks. It delves into the specific mechanisms employed, such as *Musharakah Mutanaqisah* (diminishing *Musharakah*) and *Ijarah* (leasing with a promise to purchase). The analysis will assess whether these methods successfully address the need for affordable housing while ensuring strict adherence to Islamic principles.

The research aims to provide a clear understanding of *Shariah*-compliant home financing options available in the Islamic banking sector and its ability to meet the evolving needs of Muslim communities.

¹ - مدرس: مدرسہ ظلال القرآن، دیرلور

تعارف (Introduction)

یہ بات بالکل عیاں ہے کہ تمام انسانیت کی زندگیاں اچھی بنانے اور محفوظ کرنے کے لیے سب سے ضروری اور اہم ترین کردار گھر ادا کرتا ہے، اور اس گھر کے حصول کے لیے یا اسے اچھے سے اچھا بنانے کے لیے ہر کوئی انسان روزانہ سوچتا بھی ہے اور دوڑوڑوہوپ بھی کرتا ہے۔ مگر افسوس اس بات پر ہے کہ آج کل ایک طرف مسائل لا محدود ہونے کیساتھ مہنگائی بھی روز بروز بڑھ رہی ہے اور دوسرے طرف آمدن محدود سے محدود تر ہوتی جا رہی ہے تو اس کے باعث زیادہ تر لوگ اپنی اس سوچ کو عملی جامہ پہنانے سے قاصر ہیں۔ اس کے پیش نظر بعض اداروں نے ”ہاؤس فنانسنگ“ (House Financing) اسکیم جاری کی ہیں، اور اس میں زیادہ حصہ بینکوں نے لیا ہے۔ اور یہ سہولت نہ صرف روایتی بینک دے رہے ہیں بلکہ اسلامی بینک بھی اس میں مصروف عمل ہیں۔ اس میں اسلامی بینک لوگوں کے لیے مکان خریدنے یا بنوانے یا مرمت کروانے کی خدمات انجام دے رہے ہیں۔ اس مقالے میں ہاؤس فنانسنگ کے متداول طریقے کا شرعی جائزہ پیش کرنے کی کوشش کی گئی ہے۔

پاکستان میں حکومت کی طرف سے غریب عوام کے لیے ”وزیر اعظم ہاؤس فنانسنگ سکیم“ (House Financing) کے نام ہاؤس فنانسنگ جاری کی گئی ہے جو کہ اسلامی اور روایتی دونوں بینکوں کے تحت ہو رہی ہے۔ لیکن بد قسمتی سے ساری دنیا سمیت پاکستان میں ایک استحصالی اور سودی نظام چل رہا ہے۔ لوگوں کو سہولیات میسر کرنے کے لیے حکومتوں اور اداروں کے طرف ہاؤس فنانسنگ کے علاوہ جتنی بھی سکیمز لانچ ہو رہی ہیں تو وہ ساری کی ساری سودی بنیادوں پر ہو رہی ہیں۔

علماء کی طرف سے ہاؤس فنانسنگ کے بعض طریقے تجویز کئی گئے ہیں جو کہ کسی حد تک جائز ہو سکتے ہیں۔ ان میں چار طریقے ابھی تک

دنیا کی مختلف ممالک میں اسلامی بینکوں نے اپنائے ہیں:

1. پاکستان میں اس وقت صرف شرکت تناقصہ کی بنیاد پر
 2. ملائیشیا، برونائی دارالسلام اور انڈونیشیا میں مراہجہ کی بنیاد پر
 3. امریکہ، برطانیہ اور خلیجی ممالک میں اجارہ کی بنیاد پر
 4. امریکہ اور برطانیہ میں بعض اداروں میں استصناع اور مراہجہ کی بنیاد پر²
- یہ سلسلہ بڑھتے بڑھتے بینکوں کی شکل اختیار کر گیا، اور بینکوں نے ایک باقاعدہ ادارے کی شکل اختیار کر لی، یہ بینکاری نظام کا آغاز تھا۔³

اسلامی ہاؤس فنانسنگ اداروں کا تعارف

ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن (HBFC)

ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن کا قیام ۱۹۵۲ء میں ہوا۔ اس ادارے کا مقصد پاکستان میں کم آمدن والے لوگوں کو گھر بنانے میں مدد دینا ہے۔ ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن نے اپنے کام کا آغاز کراچی سے کیا۔ بعد میں دیگر شہروں اور قصبوں تک کام وسیع ہو گیا۔ ہاؤس بلڈنگ

2-Muhammad Asghar Shahzad, “Islamic House Financing through Diminishing Musharakah: A Cheaper Solution,” *The Pakistan Accountant, The Institute of Chartered Accountants of Pakistan*, Jan-Mar (2022): 48–50, <https://doi.org/10.2139/ssrn.3818106>.

3- محمود احمد غازی، اسلامی بینکاری ایک تعارف (کراچی: زوار اکیڈمی پبلی کیشنز، 2023) ص 13۔

فنانس کارپوریشن گھروں کی تعمیر کے لئے فنانسنگ دینے والا پاکستان میں اپنی نوعیت کا پہلا ادارہ ہے۔ یہ ادارہ گھر خریدنے، تعمیر کرنے، مرمت کرنے اور بیلنس ٹرانسفر کے لئے معاونت کرتا ہے۔⁴

ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن کو اسلامیانے کا عمل

۱۹۷۷ء سے قبل ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن سودی طریقے سے گھروں کی تعمیر کے لئے قرضے جاری کرتا تھا۔ لیکن بعد میں حکومت نے اسلامی نظریاتی کونسل کو ایک سود سے پاک نظام متعارف کروانے کا کہا۔ اسلامی نظریاتی کونسل نے ہاؤس فنانسنگ کے لیے مشارکہ متناقصہ کی تجویز پیش کی⁵۔ اس کے بعد یکم جولائی ۱۹۷۹ء سے ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن نے نفع و نقصان کی بنیاد پر فنانسنگ کا آغاز کیا۔

اسلامی ہاؤس فنانسنگ کی مروجہ صورتیں

مشارکہ متناقصہ (Diminishing Musharakah) کا مفہوم:

یہ جدید دور کی ایک اصطلاح ہے اور اسلامی بینکوں نے متعارف کروائی ہے، المعاییر الشرعیہ میں اس کی تعریف یوں بیان ہوئی ہے: "المشاركة المتناقصة عبارة من شركة يتعهد فيها احد الشركاء بشراء حصة الآخر تدريجاً الى ان يملك المشتري المشروع بكامله"⁶۔ "مشارکہ متناقصہ ایسی شرکت سے عبارت ہے جس میں ایک شریک یہ عہد کرتا ہے کہ وہ آہستہ آہستہ دوسرے شریک کا حصہ خرید لے گا یہاں تک کہ مشتری پورے منصوبے کا مالک ہو جائے"⁷۔

مشارکہ متناقصہ کی بنیاد پر ہاؤس فنانسنگ کی عملی صورت

سب سے پہلے عمل (کلائنٹ) ایک گھر خریدنا چاہتا ہے جس کے لیے اس کے پاس کافی رقم موجود نہیں ہے۔ یہ ایک تمویل کار کے پاس جاتا ہے جو اس کے ساتھ مل کر ایک گھر خریدنے پر آمادہ ہو جاتا ہے۔ قیمت کا بیس فیصد عمل ادا کرتا ہے اور اسی فیصد تمویل کار، لہذا گھر کے اسی فیصد

4. Muhammad Asghar Shahzad and Muhammad Farooq, "The House Building Finance Corporation Limited Pakistan: A Sharia'h Appraisal of Ghar Aassn Flexi Scheme," *Al-Idah*, 29, no. Dec. 2014 (2014): 117–27, <https://doi.org/10.2139/ssrn.2872557>; Muhammad Asghar Shahzad, "Islamic House Financing, Practices and Problems a Review in Pakistani Perspective," *Hazarah Islamicus Islamicus* 4, no. 2 (2015): 59–68, <https://ssrn.com/abstract=287317>.

5- محمد تقی عثمانی، جدید معشت و تجارت (کراچی: ادارہ المعارف، 2022) ص 156

6- ایوبی، المعاییر الشرعیہ، ہیئۃ المحاسبۃ والمراجعة للمؤسسات المالیه الاسلامیۃ، رقم المعیار: 12: 5 ص 201

7. Shahzad, "Islamic House Financing, Practices and Problems a Review in Pakistani Perspective"; Muhammad Asghar Shahzad, "Models of Islamic Housing Finance for the Renovation of Houses in Pakistan," *House Finance International*, "International Union for Housing Finance Belgium", *The Quarterly Journal of the International Union for Housing Finance*, Winter, no. Winter (2012): 6–8, www.housingfinance.org; Muhammad Asghar Shahzad, Syed Kashif Saeed, and Asim Ehsan, "Sharī'ah Analysis of Acquisition of House Financing Portfolio : A Case Study of Bank Islami and Citi Bank Pakistan," *SEISENSE Journal of Management*, *SEISENSE (PRIVATE) Limited, Pakistan*. 2, no. 2 (2019): 82–92, <https://ssrn.com/abstract=3049509>; Shahzad, "Islamic House Financing through Diminishing Musharakah: A Cheaper Solution."

حصے کا مالک تمویل کار ہے اور بیس فیصد کا عمیل، جائیداد کو مشترکہ خریدنے کے بعد عمیل گھر کو اپنی رہائشی ضرورتوں کے لیے استعمال کرتا ہے اور تمویل کار جائیداد میں اس کے حصے کو اٹھ برابر یونٹس میں تقسیم کر لیا جاتا ہے۔ ہر یونٹ گھر کے دس فیصد ملکیت کی نمائندگی کرتا ہے۔ (کیونکہ اس کی کل ملکیت اسی فیصد تھی) عمیل، تمویل کار سے یہ وعدہ کرتا ہے کہ ہر تین ماہ بعد ایک یونٹ خریدے گا۔ چنانچہ تین ماہ کی پہلی مدت پوری ہونے پر وہ گھر کی قیمت کا دس فیصد حصہ ادا کر کے ایک یونٹ خرید لیتا ہے۔ اس سے تمویل کار کا ایک حصہ اسی فیصد سے کم ہو کر ستر فیصد ہو جائے گا۔ تمویل کار کا ادا کیا جانے والا کرایہ بھی اس قدر کم ہو جائے گا۔ دوسرے مدت کے پورا ہونے کے بعد ایک اور یونٹ خریدے گا جس سے جائیداد میں اس کا حصہ بڑھ کر چالیس فیصد ہو جائیگا اور تمویل کار کا کم ہو کر ساٹھ فیصد رہ جائے گا اور اسی کرایہ بھی کم ہو جائے گا۔

یہ ترتیب اسی طریقے سے چلتی رہے گی یہاں تک کہ دو سال کے اختتام پر عمیل تمویل کار کا سارا حصہ خرید لے گا جس سے اس کا حصہ ”صفر“ رہ جائے گا۔ اور عمیل کا حصہ سو فیصد ہو جائے گا۔ یہ طریقہ کار تمویل کار کو یہ اجازت دیتا ہے کہ جائیداد میں اپنی ملکیت کے تناسب سے کرایہ کا دعویٰ کرے اور اس کے ساتھ اپنے حصے کے یونٹس کی بیع کے ذریعے سے اپنا اصل سرمایہ وقفے وقفے سے واپس حاصل کرے⁸۔ اس کی مکمل تفصیل میزان بینک کی چارٹ سے واضح ہو جائے گی۔

میزان بینک میں ہاؤس فنانسنگ کا طریقہ کار:

پاکستان میں اسلامی بینکوں میں سب سے زیادہ میزان بینک گھروں کی تعمیر اور مرمت کے لئے فنانسنگ دیتا ہے۔ اور یہ فنانسنگ صرف مشارکتہ متناقصہ کی بنیاد ہوتا ہے۔ جس میں مطلوبہ تمویل کی رقم: ۱۰۰۰۰۰۰ (دس لاکھ) روپے ہے جبکہ کل عرصہ ۲۰ سال کا ہے⁹۔

سالانہ کرایہ کا تعین:	یونٹ کی سالانہ قیمت کا تعین:
(مطلوبہ تمویل کی رقم × شرح منافع) / ۱۰۰	مطلوبہ تمویل کی رقم / تمویل کے سال
=135300	50000
ماہانہ کرایہ:	ماہانہ یونٹ کی قیمت:
=135300/12	=50000/12
=11275	=4167

جدول برائے تمویل ہاؤس فنانسنگ:

لاگت	10,000,000/-	یونٹس کی تعداد	240
مشارکتہ میں گاہک کا حصہ	9,000,000/-	ایک یونٹ کی قیمت (سالانہ)	4,167 /-
مشارکتہ میں بینک کا حصہ	1,000,000/-	ماہانہ ایک یونٹ کی قیمت	47 /-

8- مفتی تقی عثمانی: اسلامی بینکاری کی بنیادیں (فیصل آباد: مکتبہ العارفی، 2023) ص: 86

9-Shahzad, “Islamic House Financing through Diminishing Musharakah: A Cheaper Solution”; Shahzad, “Islamic House Financing, Practices and Problems a Review in Pakistani Perspective.”

منافع کی شرح	13.53 %	ابتدائی کرایہ	11,275 /-
عرصہ	20	ابتدائی قسط	15,442 /-
گاہک کا پیشہ	Salaried	Easy Home Category:	Buyer (UMI)

ادائیگی کا جدول

ماہ	کرایہ	یونٹ کی قیمت	ماہانہ قسط	بقیہ یونٹس کی قیمت	بقایا یونٹس
0				1,000,000	240
1	11,275	4,167	15,442	995,833	239
2	11,228	4,167	15,395	991,667	238
3	11,181	4,167	15,348	987,500	237
4	11,134	4,167	15,301	983,333	236
5	11,087	4,167	15,254	979,167	235
6	11,040	4,167	15,207	975,000	234
7	10,993	4,167	15,160	970,833	233
8	10,946	4,167	15,113	966,667	232
9	10,899	4,167	15,066	962,500	231
10	10,852	4,167	15,019	958,333	230
11	10,805	4,167	14,972	954,167	229
12	10,758	4,167	14,925	950,000	228

چند سالوں کے بعد

239	94	4,167	4,261	4,167	1
240	47	4,167	4,214		0
کل میزان	1,358,640	1,000,080	2,358,640		

ہاؤس بلڈنگ فنانس کارپوریشن نے درج ذیل جدول کے مطابق ہاؤس فنانسنگ اسکیم متعارف کروایا¹⁰۔

طریقہ تمویل	دورانیہ	نمایاں خصوصیات
-------------	---------	----------------

10-Shahzad, “Islamic House Financing, Practices and Problems a Review in Pakistani Perspective”; Shahzad and Farooq, “The House Building Finance Corporation Limited Pakistan: A Sharia’h Appraisal of Ghar Aassn Flexi Scheme”; Muhammad Asghar Shahzad, “Models of Islamic Housing Finance for the Renovation of Houses in Pakistan.”

ہاؤس بلڈنگ فنڈنگ کارپوریشن کا اسلامی طریقہ تمویل کی طرف پہلا قدم تھا۔ شراکت کی بنیاد پر تمویل فراہم کی جاتی تھی۔ کارپوریشن اپنے گاہک سے اصل زر وصول کیا کرتی تھی۔ ایک خاص دورانیے تک کارپوریشن اپنے گاہک سے کرایہ وصول کرتی تھی۔	1979-1987-	نفع و نقصان کی بنیاد پر
سادہ سکیم میں کارپوریشن اپنے گاہک کو شراکت کی بنیاد پر تمویل فراہم کرتی تھی۔ اس طریقہ تمویل میں ایک اہم خصوصیت یہ ہے کہ اس میں کرایہ کے حوالے سے شہری اور دیہی علاقوں کو تقسیم کر دیا گیا۔ شہری کرایہ میں اور دیہی کرایہ میں واضح فرق تھا۔	1988-1990	سادہ سکیم
نئی سادہ سکیم میں علاقوں کی بندش ختم کر دی گئی۔	1990-2001	نئی سادہ سکیم
گھر آسان سکیم مشارکتہ تناقصہ کی بنیاد پر شروع کی گئی۔ گھر کی تعمیر کے دوران پہلے 9 مہینے مہلت کے ہوتے۔ اس دورانیے میں نہ کارپوریشن کرایہ وصول کرتی اور نہ ہی کلائنٹ کارپوریشن کا حصہ (یونٹس) خرید سکتا۔ اس طریقہ تمویل میں ایک اہم بات یہ ہے کہ اس میں کارپوریشن اپنے گاہک سے اسکی زمین قدر میں اضافے میں بھی شریک ہوتا۔ جس کی وجہ سے رقم میں اضافہ ہوتا چلا جاتا۔	2002-2008	گھر آسان سکیم
اس طریقہ تمویل کا مقصد گھر کی مرمت کے لئے تمویل فراہم کرنا تھا۔ شاندار گھر سکیم کی بنیاد بیچ مرابحہ پر رکھی گئی۔	2003-حال	شاندار گھر
1. گھر آسان فلیکسی میں پیشتر خصوصیات، گھر آسان سکیم والی پائی جاتی ہیں۔ البتہ اس میں جو کارپوریشن اپنے گاہک کی زمین کی قدر میں اضافہ کی مد میں رقم وصول کرتی تھی وہ ختم کر دی گئی۔	2007-حال	گھر آسان فلیکسی

تناقصہ کے بنیاد پر ہاؤس فنڈنگ کے مختلف نکات کا مرحلہ وار شرعی جائزہ

پہلا مرحلہ

اسلامی بینک اور کلائنٹ کے درمیان جب ہاؤس فنڈنگ کے لیے شراکت داری قائم ہوتی ہے تو اس سے پہلے اسلامی بینک کلائنٹ سے
یک طرفہ وعدہ لیتا ہے، کہ جب بینک اور کلائنٹ کے درمیان شراکت داری قائم ہو جائے تو مستقبل میں کلائنٹ بینک کیساتھ اجارہ اور بیچ کا عقد
کرے گا یعنی کلائنٹ مستقبل میں بینک سے مختلف یونٹ کی شکل میں گھر بھی خرید لے گا اور بینک کا جتنا حصہ بنتا ہے اس کا کرایہ بھی بینک کو
ادا کرے گا۔ اگر بعد میں کلائنٹ کی طرف سے وعدہ خلافی ہو جائے تو اس وعدہ کی قضاء لازم (قانونی کاروائی) کی جاتی ہے یعنی عدالت اسے مجبور کرتی
ہے کہ یا وعدہ کی پابندی کرے یا نقصان کی تلافی کرے۔

فقہی لحاظ سے قابل غور تین نکات:

پہلا نکتہ: کیا ضرورت کی بنیاد پر کلائنٹ سے یک طرفہ وعدہ لینا شرعی جائز ہے؟

شرعی جائزہ

آج کل بعض اوقات گاہک کی طرف سامان خریدنے، یا اپنے وقت پر رقم ادا کرنے، وغیرہ جیسے کئی ایسی وجوہات سامنے آتی ہیں جن کی
وجہ سے سرمایہ کار کو عدم اطمینان کا سامنا کرنا پڑتا ہے، تو اسی طرح کئی مجبوریوں کی وجہ سے اکثر سرمایہ کار عقد کرنے سے پہلے گاہک سے وعدہ

لیتے ہیں جو کہ تجار کے مابین ایک عرف بن چکا ہے۔ مولانا فتح محمد تائبؒ وعدے کے حوالے سے فرماتے ہیں کہ بعض صورتوں میں بعض وعدے ضروری ہیں اور ان کا ایفاء بھی لازم ہے تاکہ تجارت کا دروازہ بند نہ ہو جائے¹¹۔ اور ڈاکٹر وہبہ الزحیلی نے یہ ایک اخلاقی وعدہ قرار دیا ہے، وہ فرماتے ہیں ”مشارکہ متناقصہ میں بینک کا اپنے صارف سے یہ وعدہ کرنے میں کوئی ممانعت نہیں ہے کہ بینک اپنا حصہ کلائنٹ کو مارکیٹ میں رائج قیمت پر دے گا۔ یہ ایک اخلاقی وعدہ ہے جو صرف ایک جانب (بینک) سے ہے اور یہ نہ تو شریعت کے منافی ہے اور نہ ہی مقصود کے۔ جہاں تک مواعدہ کی بات ہے (جس میں وعدہ طرفین سے ہوتا ہے) جو طرفین پر لازم ہوتا ہے، تو وہ ایسے عقد کے مشابہ ہو جاتا جس سے ”عقدین فی عقد“ لازم آتا ہے۔ جو کہ ممنوع ہے¹²۔

اسی طرح مولانا تقی عثمانی صاحب نے مزید یہ بھی فرمایا ہے کہ ”حنفیہ کی ایک جماعت نے یہ فتویٰ دیا ہے کہ اگر کوئی وعدہ عقد بیع سے بالکل جدا ہو، چاہے وہ عقد بیع سے پہلے کیا جائے، یا بعد میں کیا جائے، دونوں صورتوں میں وعدہ اصل عقد بیع کے ساتھ ملحق نہیں ہوگا، اور اس وعدہ کی وجہ سے یہ لازم نہیں آئے گا کہ یہ بیع شرط کے ساتھ ہوئی ہے، اور نہ یہ لازم آئے گا کہ یہ ”صفقة فی صفقة“ ہے لہذا اب اس معاملے کے جائز ہونے میں کوئی مانع باقی نہ رہا“¹³۔ اسی طرح دور حاضر کے جدید علماء نے اس وعدہ کو جائز قرار دیا ہے، اور ان کے نزدیک اس میں کسی قسم کے عدم جواز کی بات نہیں ہے۔ تاہم اگر کوئی شرط فاسد عقد سے پہلے لگائی گئی تو بعض علماء کے نزدیک عقد جائز ہے جیسا کہ قاضی ابن سادہ الحنفیؒ فرماتے ہیں: ”شرطاً شرط فاسداً ثم عقداً لم يبطل العقد ويبطل القعد لو تقارنا“¹⁴۔ ”اگر کوئی فاسد شرط عقد سے پہلے لگائی گئی، اس کے بعد عقد کر لیا گیا تو اس شرط کی وجہ سے عقد باطل نہ ہوگا، اور اگر وہ شرط عقد کے اندر لگائی گئی تو اس صورت میں یہ شرط عقد کو باطل کر دیتی ہے۔“ علامہ محمد خالد الآتاسیؒ نے بھی قاضی ابن سادہ کی بات کو ترجیح دی ہے¹⁵۔ لہذا علماء کے اقوال سے واضح ہوتا ہے کہ اسلامی بینک کلائنٹ کی طرف سے اطمینان حاصل کرنے کے لیے صرف اس (کلائنٹ) سے ایک طرفہ وعدہ لیتا ہو، جبکہ اسلامی بینک وعدہ سے بالکل آزاد ہو؛ آزاد ہونے کا مطلب یہ ہے کہ اگر بینک کوئی چیز خریدے، اور اس کے بعد بینک وہ چیز دوسرے خریدار کو فروخت کرنا چاہتا ہو تو فروخت کر سکتا ہے، جیسا کہ المعاییر الشرعیہ میں ہے، کہ وعدہ یا عمومی مفاہمت صرف اس بات کے اطمینان کے لیے ہے کہ جب ادارہ سامان کا مالک بن جائے گا تو اس کے بعد گاگ سودے کو پورا کرے گا۔ لہذا اگر ادارہ کے پاس سامان کو بازار میں فروخت کرنے کے متبادل مواقع ہوں تو وہ وعدہ یا عمومی مفاہمت سے بے نیاز ہو سکتا ہے۔ صرف ایک فریق تک ہی لازمی وعدے محدود رہنا ضروری ہیں۔ دوسرے فریق کو بہر حال اختیار ہونا چاہیے تاکہ یہ وعدے ان دو طرفہ ممنوع لازم وعدوں سے ممتاز ہو جائیں جو عقد سے مشابہت رکھتے ہیں¹⁶۔

11- فتح محمد تائب، عطر الہدایہ (مردان: مکتبہ نعیمیہ، 2020) ص: 229

12- وہبہ الزحیلی، المشارکہ المتناقصہ وصورها فی ضوء ضوابط العقود المستجدہ، رسالۃ الاسلام، 2008 (بحوالہ محمد ابو بکر صدیق، معارف مجلۃ تحقیق، اسلامی بنکاری میں شرکت کا تصور، ص: 27)

13- تقی عثمانی، اسلام اور جدید معاشی مسائل (کراچی: ادارہ اسلامیات، 2002) ج: 3 ص: 302

14- بدر الدین ابن قاضی، جامع الفصولین، اسلامی کتب خانہ بنوری ٹاؤن کراچی، ج: 2، ص: 237

15- محمد خالد الآتاسی، شرح مجلۃ الاحکام (کوئٹہ: مکتبہ اسلامیہ، 2002)، ج: 2، ص: 61

16- ایوبی، المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: 8، دفع: 2/3/2، رقم المعیار: 9، دفع: 2/8

دوسرا نکتہ: اگر عقد سے پہلے ایک طرفہ وعدے کی بنیاد پر مستقبل میں کلائنٹ بینک کیساتھ اجارہ اور بیع کا عقد کرے، تو کیا شریعت کی روشنی میں یہ دونوں عقود جائز ہو سکتے ہیں؟

تیسرا نکتہ: کیا کلائنٹ کی طرف سے وعدہ کی پاسداری نہ ہونے کی صورت میں اس کے خلاف قانونی کارروائی کرنا شرعاً جائز ہے؟
شرعی جائزہ:

اس کے بارے میں دور حاضر کے علماء نے بہت کچھ لکھا۔ موجودہ لوگوں کے حالات کے اعتبار سے اُن فقہاء کی رائی زیادہ قوی معلوم ہوتی ہے جنہوں نے وعدہ کو پورا کرنا قضاءً لازم قرار دیا ہے۔ اگر موجودہ تجارتی معاملات کو فی الجملہ دیکھ لیا جائے تو اس سے یہ اندازہ خود بخود ہو جائے گا کہ وعدہ کو قضاءً لازم کیا جانا چاہیے۔ مشہور عالم ابن شبرمہ فرماتے ہیں "أن الوعد يلزم مطلقاً ويجب الوفاء به ويقضي القاضي به على الواعد إلا من عذر يمنع الوفاء" 17۔ "وعدہ کرنے والے پر مطلقاً واجب ہے کہ وہ اپنا وعدہ پورا کرے، اور اگر کوئی اپنا وعدہ پورا نہیں کرتا تو اس کے خلاف قاضی (قانونی کارروائی) کارروائی کریگا، مگر یہ کہ عذر ہو یعنی عذر شرعی کی وجہ سے اگر واعد اپنا وعدہ پورا نہ کر سکا تو اس صورت میں قانونی کارروائی نہیں ہوگی۔" علامہ خطاب فرماتے ہیں

" ويجوز للمشتري أن يتطوع للبايع بعد العقد بأنه إن جاء بالثمن إلى أجل كذا فالبايع له ، ويلزم المشتري متى جاء بالثمن في خلال الأجل أو عند انقضاء ، أو بعده على القرب منه ، ولا يكون للمشتري تفويت في خلال الأجل أو عند انقضاءه ، أو بعده على القرب منه ، ولا يكون للمشتري تفويت في خلال الأجل ، فإن فعل ببيع أو هبة ، أو شبه ذلك نقض إن أراد البائع ورد إليه" 18۔ "مشتري کے لیے یہ جائز ہے کہ وہ بائع سے عقد کے بعد وعدہ کرے کہ اگر وہ فلاں تاریخ کو قیمت لائے گا تو بیع اس کی ہو جائیگی، اور اگر وہ قیمت مدت کے دوران یا مدت کے ختم ہونے کے بعد یا اس کے قریب زمانہ میں لایا تو مشتری پر اسے فروخت کرنا لازم ہوگا، اور مشتری کو یہ حق حاصل نہیں ہے کہ وہ اس مدت کے دوران اس حق کو کسی طرح مثلاً بیع، ہبہ وغیرہ کے ذریعہ ختم کرے، کیونکہ اگر اس نے ایسا کیا تو اس نے وعدہ توڑ دیا، لہذا بائع اس سے مطالبہ کر سکتا ہے۔"

دور حاضر میں جید علماء نے موجودہ حالات کے تناظر میں عقود میں وعدہ لینا اور پھر اس کی پابندی کرنا انتہائی لازم قرار دیا ہے جیسا کہ مولانا تقی عثمانی حفظہ اللہ نے ان الفاظ کے ساتھ اپنا موقف بیان فرمایا ہے کہ "آج کل مالی معاملات میں بعض جگہ وعدے کو قضاءً لازم کئے بغیر چارہ نہیں ہے۔۔۔ بہت سے تاجر ایسے ہیں جو ہمیشہ آرڈر ملنے پر مال منگواتے ہیں، اور مال آنے کے بعد آرڈر دینے والے کو فروخت کرتے ہیں۔ جس وقت آرڈر دیا جاتا ہے، اُس وقت مال تاجر کے پاس موجود نہیں ہوتا۔ اس لیے اُس وقت شرعاً باقاعدہ بیع نہیں ہو سکتی۔ صرف وعدہ ہو سکتا ہے۔ اگر وعدہ لازم نہ ہو اور تاجر آرڈر پر بھر سہ کر کے مال منگوالے، اور پھر آرڈر دینے والا اپنے وعدے سے پھر جائے تو تاجر کو زبردست نقصان ہو سکتا ہے،" 19۔ فخر الدین عثمان بن علی الزلیجی نے وعدے کے لزوم کے حوالے سے فرمایا "وإن ذكر البيع من غير شرط ثم ذكر الشرط على الوجه المعتاد جاز البيع ويلزمه الوفاء بالميعاد، لأن المواعيد قد تكون لازمة ، قال عليه السلام العدة دين فيجعل

17- اسلامک فقہ اکیڈمی جده، مجلۃ مجمع الفقہ الاسلامی، العدد الخامس، ج: 5 ص: 557

18- ابو عبد اللہ محمد بن محمد، تحریر الکلام فی مسائل الالتزام، (بیروت: دار العرب الاسلامی، 2021) ص: 233

19- محمد تقی عثمانی، غیر سودی بینکاری، معارف القرآن کراچی، ص: 149

هذا الميعاد لازماً لحاجة الناس إليه²⁰۔ جامع الفصولین میں ذکر کیا گیا ہے "وَلَوْ ذَكَرْنَا التَّبِيعَ بِلَا شَرْطٍ ثُمَّ ذَكَرْنَا الشَّرْطَ عَلَى وَجْهِ الْعُقْدِ جَازَ التَّبِيعُ وَلَزِمَ الْوَفَاءُ بِالْوَعْدِ، إِذْ الْمَوَاعِيدُ قَدْ تَكُونُ لَازِمَةً فَيَجْعَلُ لَازِمًا لِحَاجَةِ النَّاسِ"²¹ اور اگر دونوں نے بیع تو کسی شرط کے بغیر کر لی، پھر (وفاء کی) شرط وعدے کے طور پر کر لی تو بیع جائز ہوگی، اور وعدے کو پورا کرنا لازم ہو گیا، کیونکہ وعدے بعض اوقات لوگوں کی حاجت کی وجہ سے لازم ہو جاتے ہیں۔" اسی طرح مجمع الفقہ الاسلامی نے بھی دور جدید معاملات کو دیکھتے ہوئے یہ فیصلہ دیا کہ وعدہ ہونے کی بنیاد پر اگر کسی کا نقصان ہو تو وعدہ اس کا مدار ہوگا۔ اس فیصلے کے الفاظ یہ ہیں: "الوعد يكون ملزماً للواعد ديانة الالعذر، وهو ملزم قضاءً اذا كان معلقاً على سبب ودخل الموعد في كلفة نتيجة الوعد ويتحدد أثر الإلزام في هذه الحالة إما بتنفيد الوعد وإما بالتعويض عن الضرر الواقع فعلاً بسبب عدم الوفاء بالوعد بلاعذر"²²۔ "وعدہ کرنے والے پر وعدہ پورا کرنا دیناً لازم ہوتا ہے، لیکن عذر شرعی کی صورت میں دیناً لازم نہیں ہوگا۔ جب وعدہ کسی سبب پر معلق ہو تو (سبب کے پائے جانے کی صورت میں) وعدہ کا پورا کرنا قضاء لازم ہوگا۔ موعود اگر اُس وعدے کی بنیاد پر کسی کام کو شروع کرتا ہے (یعنی کلفت میں پڑتا ہے) تو اس صورت میں وعدے کا لزوم قضاء ہوگا۔ واعدیا تو وعدے کو پورا کرے یا پھر بلا عذر شرعی وعدہ خلافی کی وجہ سے موعود کے حقیقی نقصان کا عوض ادا کرے۔"

لہذا ان اقوال کا ماہہ الاشتراک خلاصہ یہ ہوا کہ اگر بینک نے کلائنٹ سے ایک طرفہ وعدہ لیا، اور اس وعدے کی بنیاد پر دونوں کے مابین شراکت کا معاملہ طے پایا اور پھر اس کے بعد کلائنٹ اپنے وعدے کے پاسداری نہیں کرتا تو کلائنٹ کے خلاف قانونی کارروائی کرنے یا نہ کرنے کے حوالے سے ٹوٹل تین صورتیں بنتی ہیں:

پہلی صورت یہ ہے کہ کلائنٹ نے عذر شرعی کی وجہ سے وعدے کی پابندی نہیں کی۔

دوسری صورت یہ ہے کہ وعدہ کی وجہ سے موعود (بینک) کا کوئی نقصان نہیں ہوا؛ نہ مالی اور نہ جانی۔

تیسری صورت یہ ہے کہ وعدے کی وجہ سے بینک کا نقصان ہوا ہے۔

تو اب تفصیل یہ ہے کہ پہلی دو صورتوں میں کلائنٹ کے خلاف قانونی کارروائی کرنا شرعاً جائز نہیں ہے۔ اور تیسری صورت میں کلائنٹ کے خلاف قانونی کارروائی شرعاً جائز ہے۔ البتہ کلائنٹ کو دو راستوں کا اختیار دیا جائے گا کہ یا اپنا وعدہ کو پورا کرے یا وعدہ خلافی کے نتیجے میں بینک کو جتنا نقصان ہوا ہے اس کی تلافی کرے۔

دوسرا مرحلہ

جب بینک اور کلائنٹ کے مابین مشارکہ متناقصہ کی بنیاد ہاؤس فنانسنگ اسکیم کا معاملہ طے پا جاتا ہے تو ابتداء سے لے کر انتہاء تک

پورا معاملہ تین عقود پر مشتمل ہوتا ہے، ۱۔ عقد مشارکہ؛

فریقین کے درمیان شراکت کا قیام،

۲۔ عقد اجارہ؛ بینک کے حصے کو گاہگ کا کرایہ پر لینا،

20- فخر الدین عثمان بن علی زبیلی حنفی، تبیین الحقائق شرح کنز الدقائق (قاہرہ: دارالکتب الاسلامی، 2022)، ج: 5، ص: 184

21- ابن قاضی، جامع الفصولین، ج: 1، ص: 337، ابن عابدین، ص: 5، ج: 84

22- اسلامک فقہ اکیڈمی جده، مجلۃ مجمع الفقہ الاسلامی، العدد الخامس، قرار رقم 2، ج: 2، ص: 1599

۳۔ عقد بیع؛ بینک کے حصے کو مختلف حصوں میں تقسیم کر کے گاگ کے ہاتھ ایک ایک کر کے فروخت کر دینا۔ سب سے پہلے شرکت کا عقد طے پاتا ہے۔ اور پھر عقد اجارہ، اور پھر عقد بیع۔ عقد اجارہ طے ہونے کے وقت مشترکہ گھر میں بینک کا حصہ غیر منقسم (مشاع) ہوتا ہے وہ اپنا غیر منقسم حصہ کلائنٹ کو کرایہ پر دیتا ہے۔ اور اسی طرح بینک اپنے مشاع حصے میں سے ایک ایک یونٹ کلائنٹ کو فروخت کر دیتا ہے۔ کلائنٹ اہلیت کے باوجود اپنے کرایہ یونٹ کی کوئی قسط میں رقم کی ادائیگی بروقت نہ کر سکا تو بینک اس سے ایک مخصوص رقم صدقہ کے طور پر لے کر خیراتی فنڈ (Charity fund) میں ڈال دیا جاتا ہے۔

یہاں فقہی لحاظ سے قابل غور تین نکات ہیں:

پہلا نکتہ: شرکت متناقصہ تین عقود پر مشتمل ہوتا ہے کیا ایک معاملے کے اندر تین عقود جمع کرنا شرعاً جائز ہیں؟

شرعی جائزہ

شرکت متناقصہ تین عقود پر مشتمل ہوتا ہے، اور ان عقود میں ہر ایک عقد بنفسہ جائز ہے، ان میں کسی قسم کی عدم جواز کی بات نہیں ہے۔ اب مزید تفصیل یہ ہے کہ اگر ایک معاملے میں ایک سے زیادہ عقود جمع ہو جائیں اور ان میں سے ہر ایک عقد اپنے اپنے وقت پر طے پا جائے۔ عقد شرکت اپنے ارکان اور شرائط کے ساتھ الگ طے ہو جائے اور بیع اپنے ارکان اور شرائط کے ساتھ الگ طے ہو جائے اور اجارہ اپنے ارکان اور شرائط کے ساتھ الگ طے ہو جائے، اور ہر ایک عقد دوسرے کے ساتھ مشروط نہ ہوں بلکہ دونوں فریقین کے مابین ایک عقد طے ہو جائے تو اس کے بعد دوسرے عقد کرنے میں فریقین آزاد ہو، اور اسی طرح اگر ایک عقد کالعدم ہو جائے تو اس کے کالعدم ہوجانے سے دوسرے عقد پر کوئی اثر نہیں پڑتا تو اسی تفصیل کے مطابق ایک معاملے کے اندر دو یا تین عقود جمع کرنا جائز ہے²³۔ اور اگر ایک معاملہ کے اندر ایک عقد دوسرے عقد کے ساتھ مشروط ہو، مثلاً کوئی شخص یوں کہے کہ میں تم سے فلاں گھر اس شرط پر خریدتا ہوں کہ تم مجھ سے یہ گھر کرایہ پر حاصل کرو گے، تو پھر یہ وہ صورت بنتی ہے جس سے منع آیا ہے، اور اس صورت کو "صفقتان فی صفقة" کہا جاتا ہے۔ نبی ﷺ نے فرمایا ہے "نبی رسول صلی اللہ علیہ وسلم لہ عن صفقتین فی صفقة واحد"²⁴۔ "رسول صلی اللہ علیہ وسلم اللہ نے ایک عقد کے اندر دو عقود سے منع فرمایا"۔ موجودہ اسلامی بنکاری کے لیے جو طریقہ کار وضع کیا گیا ہے، وہ یہ ہے کہ "صفقتان فی صفقة" سے بچنے کے لیے شرکت قائم کرنے سے پہلے کلائنٹ سے صرف ایک طرفہ وعدہ لینا ضروری ہے کہ وہ مستقبل میں بینک سے مختلف یونٹ کی شکل میں گھر بھی خرید لے گا اور بینک کا جتنا حصہ بنتا ہے اس کا کرایہ بھی بینک کو ادا کرے گا تا کہ اس وعدہ کی بنیاد پر بعد میں فریقین کے مابین عقد اجارہ اور عقد بیع الگ الگ کسی شرط کے بغیر مستقل طور پر طے پا جائے۔ لہذا اسلامی ہاؤس فنانسنگ میں مشارکہ، عقد اجارہ اور عقد بیع ایک دوسرے کے ساتھ اس طرح مشروط نہیں ہوتے کہ کسی ایک عقد کے نہ ہونے سے دوسرے عقود بھی ختم ہو جائیں۔ مشارکہ متناقصہ میں ہر عقد دوسرے عقد سے اس طرح الگ ہوتا ہے کہ ایک عقد کے نہ ہونے سے دوسرے عقود پر کوئی اثر نہیں پڑتا۔ یعنی اگر کسی وجہ سے کلائنٹ گھر کے یونٹس نہیں خریدتا تو مشارکہ اور اجارہ کے عقود اسی طرح جاری رہتے ہیں²⁵۔ مشارکہ متناقصہ میں فریقین کے درمیان پہلے مرحلے میں عقد اجارہ طے ہوتا ہے اس لیے اس میں شریک اور مؤجر/مست

23- یونٹی، المعایر الشرعیہ، رقم المعیار: ۱۲، دفع: ۱/۵

24- احمد ابن حنبل، مسند الامام احمد بن حنبل، (مصر: موسسہ الرسالہ، 1421ھ)۔ ج: 6، ص: 324 رقم الحدیث: 3783

25- محمد ابو بکر صدیق، ایضاً، ص: 27

جر کا تعلق ہوتا ہے اور دوسرے مرحلے میں عقد بیع طے ہوتا ہے اس لیے اس میں بائع اور مشتری کا تعلق ہوتا ہے۔ فروخت کو پہلے دو حصوں یعنی شرکت اور لیز سے الگ رکھا ہوتا ہے²⁶۔

دوسرا نکتہ:- کیا ایک شریک اپنا غیر منقسم حصہ دوسرے شریک کو فروخت کرنا یا اجارہ پر دینا شرعاً جائز ہے؟

شرعی جائزہ

شرکاء میں سے کوئی بھی شریک اپنا غیر منقسم حصہ دوسرے شریک کو فروخت کرنا یا اجارہ پر دینا بالاتفاق جائز ہے۔ فروخت کرنے کے بارے میں ابن عابدین فرماتے ہیں: "ولو باع أحد الشريكين في البناء حصته لأجنبي لايحوز ولشريكه جاز"²⁷۔ "اگر دو شریکوں میں سے ایک شریک کسی عمارت میں اپنا حصہ اجنبی (غیر شریک) کو فروخت کرے تو ناجائز ہے، البتہ اگر اپنے شریک کو فروخت کرے تو جائز ہے"۔ اور اجارے کے بارے میں ابن قدامہ فرماتے ہیں: "ولان يجوز إجارة المشاع لغير الشريك إلا أن يؤجر الشريكان معاً، وهذا قول أبي حنيفة وزفر، لانه لا يقدر على تسليمه فلم تصح إجارته، واختار أبو حفص العكبري جواز ذلك وقد أو مألوه أحمد وهو قول مالك والشافعي وأبي يوسف ومحمد، لأنه معلوم يجوز بيعه فجازت إجارته كالمفروز، ولانه عقد في ملكه يجوز مع شريكه فجاز مع غيره"²⁸۔ "غیر شریک کو مشاع (مشترک) چیز کرائے پر دینا جائز نہیں ہے، الا یہ کہ اگر دونوں شرکاء اکٹھے ملکیت کسی اجنبی کو کرایہ پر دیں (تو جائز ہے)، یہ قول امام ابو حنیفہ اور امام زفر کا ہے، اس لیے کہ غیر منقسم حصہ کرایہ دار کو سپرد کرنا ممکن نہیں ہے، لہذا اس کو کرایہ پر دینا صحیح نہ ہوا، البتہ ابو حفص العکبری نے اس کے جواز کو اختیار کیا ہے، اسی طرف امام احمد نے عندیہ دیا ہے، اور یہی قول امام مالک، اما شافعی، امام ابو یوسف اور امام محمد کا ہے، اس لیے کہ وہ ایک معلوم چیز ہے، اور اسکی بیع بھی جائز ہے، لہذا اس کو کرایہ پر دینا بھی جائز ہوا، جس طرح الگ اور غیر مشترک شے کا حکم ہے، اور اس لیے بھی کہ وہ اپنی ملکیت میں عقد کر رہے ہیں، جب اپنے شریک کے ساتھ جائز ہے، تو اجنبی کے ساتھ بھی جائز ہوگا"۔ ابن قدامہ کی عبارت سے واضح ہو جاتا ہے کہ ایک شریک اپنا حصہ دوسرے شریک کو کرایہ پر دینا بالاتفاق جائز ہے البتہ مشترک چیز کو کسی اجنبی کو کرایہ پر دینا امام ابو حنیفہ اور امام زفر کے نزدیک جائز نہیں ہے اور باقیوں کے نزدیک جائز ہے۔

تیسرا نکتہ: کلائنٹ کے طرف سے اگر اہلیت کے باوجود کرایہ یا یونٹ کی قسط میں تاخیر ہوتی ہے تو بینک اس سے ایک مخصوص رقم صدقہ کے طور پر لیتی ہے۔ کیا شرعاً اس کی گنجائش ہے؟

شرعی جائزہ

شریعت اسلامی نے قرض میں مال مٹول کرنے اور دوسرے کے حقوق مارنے والوں کے لیے مختلف تدابیر اور سزائیں مقرر کی ہیں۔ ہر ایک کی تفصیل کے ساتھ آخر میں ذکر کیا جائے گا۔ مسئلہ مذکورہ میں کلائنٹ سے مخصوص رقم بطور صدقہ لینے کے بارے میں بعض علماء کا موقف یہ رہا ہے کہ کرایہ کی ادائیگی یا مراحہ میں اقساط کی ادائیگی میں تاخیر کی وجہ سے کلائنٹ سے صدقہ لینا جائز ہے۔ اس کے بارے میں شریعہ سٹینڈرڈ کے موقف کا خلاصہ یہ ہے کہ عقد کے دوران یہ شرط لگانا جائز ہے کہ اگر گاہک نے عقد اجارہ میں مقررہ وقت پر کرایہ یا بیع مراحہ میں

26- محمد ایوب، اسلامی مالیات، (اسلام آباد: رفاہ سنٹر آف اسلامک بزنس، 2022)، ص: 427

27- محمد امین ابن عابدین: رد المحتار مصر: مطبعة الحلبي، 2007، ج: 3، ص: 365

28- محمد ابن قدامہ: المغنی، (ریاض: مکتبہ الرياض السعودیة، 2002)، ج: 6، ص: 137

مقررہ اوقات پر اقساط کی ادائیگی نہیں کی تو گاہک ایک متعین رقم یا دین کا ایک خاص تناسب بینک کو صدقہ کے طور پر ادا کرے گا۔ اور وہ رقم ادارے کی مجلس شرعی کی مشاورت سے خیر کے مصارف میں خرچ کی جائے گی۔ اور ادارہ اس سے فائدہ حاصل نہیں کرے گا²⁹۔ بعض اسلامی سکالرز کا خیال یہ بھی ہے کہ کلائنٹ کی طرف سے ادائیگی میں تاخیر کی وجہ سے بینک کا جو نقصان ہوا ہے بعض صورتوں میں کورٹ یا کسی مصالحتی کمیٹی کے ذریعے اس مقدار کا ایک حصہ متعلقہ بینک کو بطور زر تلافی بھی مل سکتا ہے³⁰۔

سوڈان کے بینک البر کہ کی مذہبی سپر وائزری کمیٹی نے یہ فتویٰ دیا ہے کہ تاخیر کی صورت میں بینک کو ہونے والے نقصان کا جرمانہ ادا کر یگا بشرطیکہ بینک کا ہونے والا نقصان اصلی و حقیقی ہو اور کلائنٹ مالی استطاعت رکھنے کے ساتھ اس نے عمدہ ادائیگی میں سستی کی ہو³¹۔ مجمع الفقہ الاسلامی جدہ (او آئی سی) اس حوالے سے کہتی ہے کہ ”جب کلائنٹ یہ ثابت کر دے کہ اس کی عدم ادائیگی کی وجہ سے اس کے بس سے باہر تھی یا یہ کہ عقد کی خلاف ورزی سے بینک کو کوئی نقصان نہیں ہوا تو جرمانے کی شق غیر موثر ہو جانی چاہیے“³²۔

جبکہ دوسری طرف بعض علماء کی رائے یہ ہے کہ صدقہ اجباریہ سود کیساتھ مشابہت رکھتا ہے کیونکہ صدقہ ایسی چیز ہے جو مسلمان کے لیے اپنی مرضی سے ثواب کی نیت سے دینا ہوتا ہے، اور اسلامی بینکوں کے اندر جو طریقہ کار اپنایا گیا ہے وہ کئی وجوہات کی بنیاد پر غیر شرعی اور ناجائز ہے۔ ایک: تاخیر کی صورت میں اضافی رقم لینا۔ دوسرا: صدقہ زبردستی سے لینا۔ تیسرا: کلائنٹ برابر است کسی غریب کو نہیں دینا بلکہ بینک کو دینا اور پھر بینک رفہائی اداروں وغیرہ کو دینا۔ چوتھا: صدقہ اجباریہ کے جواز کے قائلین یہ کہتے ہیں کہ اگر مالی استطاعت نہ ہونے کی وجہ سے، یا کسی مجبوری (یعنی بغیر قصد) کی وجہ سے تاخیر ہو جائے تو اس صورت میں کلائنٹ سے صدقہ اجباریہ لینا نہیں چاہیے حالانکہ اکثر بینکوں کے اندر اس طرح گنجائش موجود نہیں ہے۔ بغیر تحقیق کے ہر کسی سے اضافی رقم لیتا ہے۔ پانچواں: علماء کے اتفاق سے صدقہ اجباریہ بینک اپنے لیے استعمال نہیں کر سکتا کیونکہ اپنے لیے استعمال کرنا دراصل دین پر اضافی رقم لینا ہے اور دین پر اضافی رقم لینا سود ہے لیکن ابھی رجحان یہ بن رہا ہے بلکہ بعض شریعہ بوڈز نے فتویٰ دیا ہے کہ تاخیر کی صورت میں بینک صدقہ اجباریہ سے اپنا نقصان پورا کر سکتا ہے، تو اس سے یہ معلوم ہوتا ہے کہ آنے والے وقت میں جس طرح سودی بینک تاخیر کی صورت میں سود چڑھا رہا ہے تو اسی طرح اسلامی بینک بھی تاخیر کی صورت میں خود اضافی رقم اپنے استعمال میں لائے گا۔

امام بخاری فرماتے ہیں کہ اگر کسی شخص کی اپنی اولاد محتاج ہو یا اس پر کسی کا قرض ہو (ہاؤس فنانسنگ میں باقی پونٹ کی قسطیں بھی باقی ہوتی ہیں) تو ان صورتوں میں صدقہ کرنا جائز نہیں ہے کیونکہ یہ دراصل دوسروں کا مال ضائع کرنا ہے۔ علماء نے ان حالتوں میں صدقہ کرنا گناہ قرار دیا ہے³³ امام بخاری فرماتے ہیں "بَابُ لَا صَدَقَةَ إِلَّا عَنِ ظَهْرِ غَنَى، مَنْ تَصَدَّقَ وَهُوَ مُحْتَاجٌ، أَوْ أَهْلُهُ مُحْتَاجٌ، أَوْ عَلَيْهِ دَيْنٌ، فَالِدَيْنُ أَحَقُّ أَنْ يُقْضَى مِنَ الصَّدَقَةِ، وَالْعَيْتِقِ وَالْهَبَةِ، وَهُوَ رَدُّ عَلَيْهِ لَيْسَ لَهُ أَنْ يُثْلِفَ أَمْوَالَ النَّاسِ" وَقَالَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: «مَنْ أَخَذَ أَمْوَالَ النَّاسِ يُرِيدُ إِثْلَافَهَا، أَثْلَفَهُ اللَّهُ»۔ ”بہترین صدقہ وہی ہے، کہ اس کے بعد بھی آدمی مالدار رہ جائے اور جو شخص صدقہ کر کے خود

29- ایونی: المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: 9، دفع: 4/6- رقم المعیار: 8، دفع: 6/5

30- محمد ایوب، اسلامی مالیات، ص: 601

31- دلیل الفتاویٰ الشرعیہ فی مال المصرفیہ، قاہرہ IIBI، 1989، ص: 125، 126، محمد ایوب، ص: 224

32- او آئی سی، اسلامی فقہ اکیڈمی، قرارداد نمبر 109 (3/12) ص: 252۔ محمد ایوب، اسلامی مالیات: ص: 225

33- ابن عابدین، محمد امین، رد المحتار، ایچ ایم سعید کراچی، ج: 2، ص: 357

محتاج ہو جائے، یا اس کے بال بچے محتاج ہوں، یا اس کے ذمے قرض ہو، تو قرض کی واپسی، صدقہ، (غلام) آزاد کرنے اور ہبہ پر مقدم ہوگی اور وہ (یعنی اس کا صدقہ، غلام آزاد کروانے کے لیے اور بطور ہبہ دیا ہوا مال) اس کو لوٹا دیا جائے گا، اس کے لیے یہ جائز نہیں کہ وہ (صدقہ وغیرہ کر کے قرض کی عدم ادائیگی سے) لوگوں کے مالوں کو ضائع کرے۔ نبی کریم صلی اللہ علیہ وسلم نے فرمایا: ”جو لوگوں کے مال برباد کرنے کی غرض سے لیتا ہے، اللہ تعالیٰ اس کو برباد کر دیتے ہیں“³⁴۔

قرض یا دین میں تاخیر کرنے کا مسئلہ کوئی نیا نہیں ہے بلکہ اسلام کی ابتداء سے لے کر آج تک مختلف صدیوں میں بہت سے ایسے لوگ گزرے ہونگے جو قرض میں تاخیر کرتے تھے، اور ان صدیوں کے علماء نے یہ نہیں کہا کہ اگر کوئی اس طرح کرتا ہے تو اس سے صدقہ اجبار دینا ضروری ہے سوائے ایک دو کے۔ البتہ یہ بات اپنی جگہ پر درست ہے کہ اس مسئلہ میں اسلامی بینک اور روایتی بینک دونوں ایک جیسے نہیں ہیں کیونکہ روایتی بینک قرض پر اضافی رقم اپنے لیے استعمال کرتا ہے جو کہ درحقیقت سود ہے اور اسلامی بینک قرض پر اضافی رقم اپنے لیے استعمال نہیں کرتا بلکہ یہ رقم فاعی اور خیراتی اداروں کو دیتا ہے، یہاں تک اسلامی بینک کا طریقہ کار بہتر رہا ہے، لیکن قابل مذمت بات اس کی یہ ہے کہ بینک دین پر اضافی رقم کلائنٹ سے لیتا ہے۔

تیسرا مرحلہ

ہاؤس فنانسنگ سکیم شرکت ملک کی بنیاد پر ہوتی ہے، جو مشارکہ متناقصہ کی ایک قسم ہے۔ اس میں اسلامی بینک اور کلائنٹ مشترکہ ملکیت قائم کرتے ہیں۔ مشترکہ ملکیت تین صورتوں میں قائم کی جاسکتی ہے:

- ا. اگر کلائنٹ کے پاس پہلے سے زمین ہو تو بینک اور کلائنٹ مکان میں شراکت داری قائم کرتے ہیں۔
- ب. اگر بینک اور کلائنٹ مل کر زمین خریدیں اور مکان تعمیر کریں تو دونوں زمین اور مکان دونوں میں شراکت داری قائم کرتے ہیں۔
- ج. اگر مکان پہلے سے کلائنٹ کی ملکیت میں ہو اور اسے مرمت کی ضرورت ہو تو بینک مکان کا کچھ حصہ خرید کر کلائنٹ کے ساتھ شراکت داری قائم کرتا ہے۔ اس صورت میں بینک مکان کے خریدے گئے حصے کی قیمت کلائنٹ کو ادا کرے گا جو مرمت پر خرچ ہوگی، اور پھر کلائنٹ بینک کے حصے کا کرایہ ادا کرے گا۔ ایک سال بعد، کلائنٹ بینک سے حصے خریدنا شروع کرے گا۔³⁵

فقہی لحاظ سے قابل غور نکتہ:

پہلا نکتہ: اسلامی ہاؤس فنانسنگ میں پہلے سے سارے یونٹ کی قیمت طے ہوتی ہے، اور پھر ہر یونٹ اپنے اپنے وقت فروخت کرتا ہے، کیا شرعیاً ایسا کرنا جائز ہے؟

شرعی جائزہ

مذکورہ مسئلہ کی وضاحت کرنے کے لیے شرکت کی ابتدائی بنیادی چیزیں ذکر کرنا ضروری ہے۔ مشارکہ متناقصہ مشارکہ کی ایک قسم ہے۔ دور جدید میں مشارکہ کی اصطلاح محدود ہے۔ شرکت ایک عام اصطلاح ہے اس کے اندر شرکت کی ساری اقسام آتی ہیں اور مشارکہ کا استعمال مخصوص ہے۔ لغوی اعتبار سے صرف اتنا فرق ہے کہ شرکت باب سماع سے ثلاثی مجرد کا مصدر ہے، اور اس کا معنی ہے مطلق خریدنے کی اپیل

34- محمد ابن اسماعیل البخاری، صحیح البخاری (بیروت: دار طوق النجاة، 1422) ج: 2، ص: 113

35- محمد ابو بکر، اسلامی مالیات، ص: 24

کرتا ہے۔

۳۔ اسلامی بینک گھر خریدنے سے پہلے کلائنٹ سے ایک طرفہ وعدہ لیتا ہے، کہ وہ منتخب کردہ گھر بیع مراہمہ کی بنیاد پر بینک سے لے لے گا۔

۴۔ بینک فروخت کنندہ سے گھر خریدتا ہے۔

۵۔ بینک وہ گھر کلائنٹ کو مراہمہ موجدہ پر فروخت کر دیتا ہے اور اس وقت کلائنٹ سے گھر کے کاغذات اپنے پاس رکھتا ہے اور قانونی ملکیت کلائنٹ

کے نام کر دیتا ہے۔

۶۔ کلائنٹ بینک کو قسط وار گھر کی قیمت ادا کرتا ہے۔

۷۔ ساری اقساط ختم کرنے کے بعد بینک گھر کے کاغذات کلائنٹ کو دیتا ہے، اور گھر کلائنٹ کی ملکیت بن جاتا ہے³⁶۔

دوسرا طریقہ

1. گاہک ایک گھر خریدنا چاہتا ہے اور کچھ بیعانہ دیتا ہے۔ اس عہد کے ساتھ کے بقیہ رقم بعد میں ادا کر دوں گا۔

2. فروخت کنندہ گھر گاہک کے حوالے کر دیتا ہے

3. گاہک یہ گھر بینک کو نقد فروخت کر دیتا ہے

4. گاہک رقم بینک سے لے کر فروخت کنندہ یا ٹھیکیدار کو ادا کرتا ہے۔

5. بینک رہن / سیکیورٹی رکھنے کے بعد گھر اپنے گاہک کو مراہمہ پر فروخت کر دیتا ہے

6. گاہک اس گھر کی قیمت قسطوں میں ادا کرتا ہے³⁷

دونوں طریقوں میں بنیادی فرق

پہلے طریقے کے مطابق اسلامی بینک کلائنٹ کی مرضی کے مطابق گھر خریدتا ہے اور پھر کلائنٹ کو مراہمہ موجدہ کی بنیاد پر بیچتا ہے اور اس سے قسط وار گھر کی قیمت وصول کرتا ہے جبکہ دوسرے طریقے کے مطابق کلائنٹ خود گھر خریدتا ہے۔ اور پھر وہی گھر بینک کو نقد پر بیچتا ہے اور واپس اس سے مراہمہ موجدہ کی بنیاد پر خریدتا ہے۔ اور قسط وار گھر کی قیمت بینک کو ادا کرتا ہے۔

مراہمہ ہاؤس فنانسنگ کے پہلے طریقے سے متعلق فقہی نکات کا شرعی جائزہ

۱۔ بینک کا کلائنٹ کی مرضی کے مطابق مکان خریدنا

مذکورہ طریقہ کار کے مطابق مراہمہ کا پورا عمل تین لوگوں کے ذریعے سے وجود میں آتا ہے، ان میں سے ایک بینک، ایک فروخت کنندہ (گھر بیچنے والا) اور ایک کلائنٹ (گھر لینے والا) ہوتا ہے۔ سب سے پہلے کلائنٹ ایک گھر منتخب کرتا ہے اور اس کے بعد بینک سے تعاون کی اپیل کرتا ہے کہ وہ (اسلامی بینک) خود گھر خریدے اور خریدنے کے بعد کلائنٹ کو ادا ہار پر بیچے۔ شریعہ اسٹینڈرڈ کے مطابق کلائنٹ کے لیے بینک سے

36- Nasim Shah Shirzi, Challenges of Affordable Housing Finance, Challenges Of Affordable Housing Finance, p.54,56, CHAPTER.4

37- ڈاکٹر محمد اصغر شہزاد، اسلامی ہاؤس فنانسنگ کے مروجہ طریقے اور مشکلات جائزہ: پاکستان کے تناظر میں، شمارہ 2، ص: 60

Shahzad, Muhammad Asghar, and Asim Ehsan. "Islamic House Financing through Diminishing Musharakah: A Cheaper Solution." Available at SSRN 3818106 (2021).: papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=3818106

خریدنے کا مطالبہ کرنا، اور بینک کے لیے اپنے کلائنٹ کی خواہش اور مطالبہ پر گھر یا کوئی اور چیز خریدنا جائز ہے جب تک خریداری خرید و فروخت کے شرعی ضوابط کے مطابق ہو³⁸۔

۲۔ کلائنٹ سے وعدہ لینا

اسلامی بینک فروخت کنندہ سے گھر خریدتا ہے اور پہلے سے طے شدہ کلائنٹ سے ایک طرفہ وعدہ لینے کی بنیاد پر بینک کلائنٹ کو بیع مراحہ (بیع مؤجلہ) پر وہ گھر فروخت کرتا ہے۔ ایک طرفہ وعدہ لینے کے جواز کے بارے میں اس باب کے فصل اول میں تفصیل گزری ہے کہ ایک طرفہ وعدہ لینا جائز ہے۔ شریعہ اسٹیٹڈرڈ کہتا ہے کہ وعدہ یا عمومی مفاہمت صرف اس بات کے اطمینان کے لیے ہے کہ جب ادارہ سامان کا مالک بن جائے گا تو اس کے بعد گاگ بگ سودے کو پورا کرے گا۔ لہذا اگر ادارہ کے پاس سامان کو بازار میں فروخت کرنے کے متبادل مواقع ہوں تو وہ وعدہ یا عمومی مفاہمت سے بے نیاز ہو سکتا ہے³⁹۔

۳۔ کلائنٹ سے ہامش جدیدیہ طلب کرنا

کلائنٹ سے وعدہ لینے کے بعد اسلامی بینک اس سے کچھ رقم اپنے پاس ضمانت کے طور پر رکھواتا ہے تاکہ وعدہ سے انکار کی صورت میں بینک اُس رقم سے اپنے حقیقی نقصان کی تلافی کرے۔ شریعہ اسٹیٹڈرڈ کے مطابق وعدہ پورا کرنا جس طرح دیا تھا لازم ہے تو اسی طرح قضاء بھی لازم ہوگا۔ اور وعدہ لینے کے بعد بینک کلائنٹ سے ہامش جدیدیہ (ضمان) لے سکتا ہے کہ کلائنٹ کے وعدہ پورا نہ کرنے کی صورت میں بینک کا کوئی حقیقی نقصان ہو جائے تو اس سے اپنے نقصان کی تلافی کر سکے گا۔ شریعہ اسٹیٹڈرڈ کی عبارت کا خلاصہ یہ کہ وعدہ لازم ہونے کی حالت میں ادارے کے لیے ہامش جدیدیہ (ضمانت میں رقم) لینا جائز ہے تاکہ بینک گاگ بگ کی مالی استطاعت کے بارے میں مطمئن ہو جائے، اور اس کے علاوہ بینک کو گاگ بگ کے اس لازمی وعدہ سے انکار کی صورت میں ہونے والے نقصان کا عوض ملنے کا اطمینان ہو جائے، اور نقصان کے بقدر رقم ہامش جدیدیہ سے کاٹ لے گا⁴⁰۔ اور بینک کے لیے اس بات کا خیال بھی رکھنا ضروری ہے کہ اگر بینک نے سامان مراحہ کے ذریعہ فروخت کرنے کی نیت سے ادھار خریدا ہو تو اس پر واجب ہے کہ وہ گاگ بگ کو یہ بات صاف صاف بتا دے⁴¹۔

اقساط کی تاخیر میں بینک کا کلائنٹ سے صدقہ لینا

بیع کے دوران اسلامی بینک کلائنٹ پر یہ شرط لگاتا ہے کہ اگر آپ نے مقررہ اوقات میں اقساط کی ادائیگی میں تاخیر کی تو اس کی وجہ سے بینک کو صدقہ کے طور پر مخصوص رقم ادا کریگا۔ اس کے بارے میں اس باب کے فصل اول میں تفصیل گزری ہے۔ البتہ اس حوالے سے شریعہ اسٹیٹڈرڈ کا موقف یہ ہے کہ عقد کے دوران یہ شرط لگانا جائز ہے کہ اگر گاگ بگ نے بیع مراحہ میں مقررہ اوقات پر اقساط کی ادائیگی نہیں کی تو گاگ بگ

38- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: ۸، دفع: 1/1/2-2/1/2

39- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: 8، دفع: 2/3/2، ص: 109

40- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: نمبر: 8، دفع: 3/5/2، ص: 111

41- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: 8، دفع: 3/4، ص: 114

ایک متعین رقم صدقہ کے طور پر بینک کو ادا کرنے کا پابند ہوگا۔ اور یہ رقم ادارے کی مجلس شرعی کی مشاورت سے خیر کے مصارف میں خرچ کی جائے گی۔ ادارہ اس سے فائدہ حاصل نہیں کرے گا⁴²۔

مراہمہ ہاؤس فنانسنگ کے دوسرے طریقے سے متعلق فقہی نکات کا شرعی جائزہ

مجموعی طور مراہمہ کی دونوں صورتوں کا طریقہ کار ایک جیسا ہے، مثلاً کلائنٹ سے وعدہ لینا، گھر کے کاغذات رہن رکھنا، قسط وار کلائنٹ سے رقم وصول کرنا، تاخیر کی صورت میں صدقہ دینا وغیرہ۔ جو کہ بیع مراہمہ کے پہلے طریقے کے تحت تفصیل سے بات ہو چکی ہے، اب اس طریقے میں صرف دو فقہی نکات پر بحث کرنے کی ضرورت ہے۔

پہلا نکتہ: کیا بیعانہ (عربون) لینا جائز ہے؟

فروخت کنندہ خریدار سے عقد کرنے کے وقت اس سے بیعانہ (عربون) لے سکتا ہے تاکہ انکار کی صورت میں پیش آنے والے خسارے کا بینک کا صرف حقیقی نقصان کی تلافی ہو سکے۔ مجمع الفقہ الاسلامی نے امام احمد کے رائے کے مطابق اس کے جواز کا فتویٰ دیا ہے،⁴³ اور شریعہ اسٹیٹڈ کہتا ہے ”گاہگ کے ساتھ بیع مراہمہ کا عقد کرتے وقت عربوں (بیعانہ) لینا جائز ہے“⁴⁴۔ اس کے بعد کلائنٹ فروخت کنندہ سے گھر خرید کر بینک کو فروخت کرنا چاہتا ہے تو فروخت کرنا شرعاً جائز ہے، کیونکہ گھر کلائنٹ کی ملکیت بن گیا ہے اور اس کے قبضے میں بھی آیا ہے، قبض کرنے کے بعد اس کا یہ حق بنتا ہے کہ وہ اپنی مرضی کے مطابق فروخت کرے۔

عربون کی تعریف

مال کی وہ مقدار ہے جو خریدار کا گجبانے کے بعد ادارے کو اس طور پر دیتا ہے کہ اگر اس نے مقررہ مدت میں بیع نافذ کر دی تو یہ رقم قیمت میں شمار ہو جائے گی، اور اگر اس نے خریداری سے انکار کیا تو یہ ساری رقم ادارے کی ہو جائے گی⁴⁵۔

دوسرا نکتہ:

کلائنٹ ایک گھر خریدتا ہے اور خریدنے کے بعد وہ گھر بینک کو نقد پر فروخت کرتا ہے، اور اس کے بعد یہی نقد رقم (بینک سے لی ہوئی رقم) فروخت کنندہ کو ادا کرتا ہے، اور پھر بینک کلائنٹ سے سیکورٹی رکھ کر مراہمہ موجدہ کی بنیاد پر واپس اس کو بیچتا ہے، اور کلائنٹ گھر کی قیمت قسطوں میں ادا کرتا ہے۔ کیا ایسا کرنا جائز ہے؟

شرعی جائزہ

صورت مذکورہ کی وضاحت کے لیے سب سے پہلے بیع عینہ کی تعریف ذکرنا ضروری ہے کہ کیا یہ صورت بیع عینہ کی ہے یا نہیں؟ بیع عینہ کی تعریف یہ بھی کی گئی ہے ”بیع من طلبت منه سلعة قبل ملکہ ایہا لاطالبہا بعد أن یشترہا“⁴⁶۔ ”اگر بائع نے کوئی چیز بیچ دی تھی اور

42- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: 8، دفع: 6/5

43- ایونی، مجلۃ مجمع الفقہ الاسلامی جده، فراردار نمبر: 27،

44- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: 8، دفع: 6/5/2

45- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: 8، ص: 128

46- الموسوعة الفقہیہ، وزارة الاوقاف (کویت: وزارة الاوقاف 1993) ج: 9، ص: 96

بیچنے سے پہلے اس نے فروخت کنندہ سے یہ مطالبہ کیا تھا کہ آپ یہ چیز مجھے واپس کر دیں گے۔“ اس حوالے سے شرعیہ اسٹینڈرڈ کی عبارت یہ ہے ”أن يكون العميل الأمر بالشراء مونسه أو وكيله المالك الأصلي للسلعة ، وأن تكون الجهة البائعة للسلعة مملوكة للعميل ، فإن وقع مثل ذلك البيع ثم تبين الأمر كانت العملية باطلة“⁴⁷۔ ”اگر گاہک بذات خود یا اس کا وکیل کسی سامان کا اصل مالک ہو یا سامان فراہم کرنے والا ادارہ نصف سے زیادہ گاہک کی ملکیت ہو۔ اور پھر ایسی کوئی خرید و فروخت ہو گئی (مذکورہ صورتوں میں بینک گاہک سے سامان خریدے اور واپس اس پر بیچے) پھر اس کے بعد معاملہ کا علم ہوا تو خرید و فروخت کی کاروائی باطل ہوگی۔“

بیچ عینہ کی تعریف سے اور شریعہ اسٹینڈرڈ کی عبارت سے واضح طور پر معلوم ہوتا ہے کہ مذکورہ طریقہ کے مطابق گھر خریدنا صراحتاً بیچ عینہ کی شکل ہے، اور بیچ عینہ ناجائز ہے۔ لہذا ایک گھر اپنی ہی اوصاف سمیت دوبارہ کلائنٹ کو بیچنا جائز نہیں ہے کیونکہ یہ سود کی ایک صورت بن جاتی ہے وہ یہ کہ بینک کو اپنی رقم کیساتھ اضافی رقم بھی مل جاتی ہے تو بینک کے لیے اضافی رقم لینا بغیر کسی عوض کے دراصل رقم کے بدلے میں زیادہ رقم لینا ہے، جو کہ سود ہے۔

ردالمحتار میں ہے ”ان الثمن لم يدخل في ضمان البائع قبل قبضه ، فَإِذَا عَادَ إِلَيْهِ عَيْنُ مَالِهِ بِالصَّفَةِ الَّتِي خَرَجَ عَنْ مَلِكِهِ وَصَارَ بَعْضُ الثَّمَنِ قِصَاصًا بَبَعْضٍ بَقِيَ لَهُ عَلَيْهِ فَضْلًا بِلَا عَوْضٍ فَكَانَ ذَلِكَ رِبْحًا لَمْ يَضْمَنْ وَهُوَ حَرَامٌ بِالنَّصِّ“⁴⁸۔ ”بائع کے قبضے سے پہلے ثمن اس کی ضمان میں نہیں آیا، تو جب اس کا عین مال اسی صفت کے ساتھ، جس کے ساتھ اس کی ملک سے نکلا تھا، اُس کے پاس لوٹ آیا اور بعض ثمن بعض کا بدلہ ہو گیا، تو مشتری پر اس کے لیے بلا عوض زیادتی باقی رہ جائے گی، تو یہ زیادتی اُس چیز کا نفع ہے، جو اس شخص کی ضمان میں داخل ہی نہیں ہے اور یہ نص کی وجہ سے حرام ہے۔“

اجارہ ہاؤس فنانسنگ

اجارہ عربی زبان کا لفظ ہے اور اس کا مطلب ہے اجرت دینا، اصطلاح میں: اجارہ سے مراد ایسا عقد ہے جس میں ایک متعین چیز کے مخصوص فائدہ کو محدود مدت تک معلوم عوض کے بدلہ دیا جائے، یا کسی عمل کے بدلہ عوض ادا کیا جائے۔ اس کی مثال یوں ہے کہ: ایک شخص اپنا گھر کسی کو محدود مدت تک رہائش کے لئے دے اور اس کے عوض اس سے کرایہ وصول کرے جو کہ دونوں فریقین کے علم میں ہو۔ علامہ ابن رشد مالکی فرماتے ہیں کہ اجارہ سب علاقوں کے علماء کے ہاں جائز ہے⁴⁹۔

اجارہ کی بنیادی اقسام دو ہیں: ایک اجارۃ الاشخاص ہے اور دوسرا اجارۃ الاعیان ہے۔

اجارۃ الاشخاص

اجارۃ الاشخاص وہ جس میں ایک شخص دوسرے شخص کی خدمات متعین اجرت پر حاصل کرے مثلاً مزدور سے اجرت پر کام لینا، کسی کو ملازم بنانا، وغیرہ

47- المعايير الشرعية، رقم العيار: 8، دفع: 3/2/2

48- ابن عابدین، رد المحتار: ج: 5، ص: 74

49- ابن رشد، ابوالولید محمد بن احمد، بدایة المجتهد (قاہرہ: دارالحدیث، 2009) ج: 4، ص: 5

اجارۃ الاعیان

اجارۃ الاعیان وہ ہے جس میں کسی چیز کی متعین منفعہ معلوم اجرت کے عوض حاصل کی جائے، مثلاً گھر، گاڑی وغیرہ کرایہ پر حاصل کرنا۔ اسلامی بینکوں میں رائج اجارے کا تعلق اجارۃ الاعیان سے ہے اور اس کو اجارہ منتہیہ بالتملیک کہاجاتا ہے۔ شریعہ اسٹینڈرڈ نے اس کی تعریف یہ کیا ہے۔

"ہی اجارۃ یقترون بہا الوعد بتملیک العین المؤجرة الى المستاجر فی نہایۃ مدۃ الاجارۃ اوفی اثنائھا"⁵⁰۔ ”ایسا اجارہ جس میں یہ وعدہ شامل ہو کہ مدت اجارہ کے آخر میں یا اس کے دوران ہی کرائے پر دی گئی چیز کی ملکیت کرایہ

اجارہ کی بنیاد پر ہاؤس فنانسنگ کی عملی صورت

اجارہ منتہیہ بالتملیک میں کلائنٹ اجارہ کی سہولت حاصل کرنے کے لیے کلائنٹ بینک کو درخواست دیتا ہے کہ بینک اسے مطلوبہ گھر (کلائنٹ کی خواہش کے مطابق) اجارہ کی بنیاد پر فراہم کرے، اس کے بعد بینک کلائنٹ کی مکمل جانچ پڑتال کرتا ہے حتیٰ کہ کلائنٹ کی مالی حیثیت کا جائزہ بھی لیتا ہے۔ جب کلائنٹ بینک کی شرائط پورا کرتا ہے تو اس کو اجارہ کی سہولت فراہم کرنے کے لیے سب سے پہلے اسلامی بینک کلائنٹ سے ایک طرفہ وعدہ لیتا ہے، کہ اگر بینک گھر خریدے تو اس کے بعد کلائنٹ وہ گھر ایک متعین وقت کے لیے کرایہ پر لیگا، اور اگر کلائنٹ کی طرف سے وعدہ خلافی ہو جائے تو اس وعدہ کی قضاء لازم (قانونی کاروائی) کی جاتی ہے یعنی عدالت اسے مجبور کرتی ہے کہ یا وعدہ کی پابندی کرے یا نقصان کی تلافی کرے۔ اور متعین وقت گزرنے کے بعد کلائنٹ کے ساتھ ایک نیا عقد کرے گا جس کی بنیاد پر گھر کلائنٹ کو منتقل کر دیا جائے گا۔

اجارہ منتہیہ بالتملیک کی بنیاد پر ہاؤس فنانسنگ اسکیم جاری کرنے کا طریقہ کار

1. گاہک اسلامی فنانشل انسٹی ٹیوشن سے گھر کی خریداری کے سلسلے میں رابطہ کرتا ہے۔
2. اسلامی فنانشل انسٹی ٹیوشن اپنے گاہک کے لیے گھر خرید لیتا ہے
3. بینک وہ گھر اپنے گاہک کو کرایہ پر دے دیتا ہے
4. گاہک اس گھر کو ایک مدت تک استعمال کرتا ہے اور اسلامی فنانشل انسٹی ٹیوشن کو متعین کرایہ دیتا رہتا ہے
5. ایک خاص مدت کے بعد اسلامی فنانشل انسٹی ٹیوشن وہ گھر گاہک کو معمولی قیمت کے بدلے فروخت کر دیتا ہے یا ہبہ کر دیتا ہے⁵¹۔

اجارہ ہاؤس فنانسنگ سے متعلق فقہی نکات کا شرعی جائزہ

پہلا نکتہ: گاہک کی مرضی کے مطابق گھر خریدنا

بینک کلائنٹ کی خواہش کے مطابق گھر یا کوئی اور چیز اپنی لیے خریدنے میں کسی قسم کی شرعی قباحت نہیں ہے بلکہ ہو سکتا ہے کہ اس میں ثواب بھی مل جائے کیونکہ یہ تعاون علی البر میں آتا ہے، شرعی اسٹینڈرڈ میں یوں ہے کہ ”یہ جائز ہے کہ گاہک ادارے سے درخواست کرے کہ وہ

50- المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: 9، ص: 150

51-Shahzad, Muhammad Asghar, and Asim Ehsan. "Islamic House Financing through Diminishing Musharakah: A Cheaper Solution." Available at SSRN 3818106 (2021).

کوئی ایسا اثاثہ خریدے یا کسی موجودہ اثاثہ کی ایسی منفعت حاصل کرے جسے وہ (گاہک) اجارہ پر لینے کی خواہش رکھتا ہے اور اس کا عقدہ بھی کرتا ہے،⁵²۔

دوسرا نکتہ: کلائنٹ سے وعدہ لینا

اسلامی بینک جس گھر کو اجارہ پر دیتا ہے وہ پہلے سے بینک کے پاس موجود نہیں ہوتا بلکہ وہ کلائنٹ کی درخواست پر خریدتا ہے۔ اس میں یہ امکان ہوتا ہے کہ اگر بینک وہ گھر خرید لے اور کلائنٹ لینے سے انکار کر دے تو یہ بینک کے لیے خسارے کا سودا ہوگا۔ تو اس سے بچنے کے لیے اسلامی بینک کلائنٹ سے وعدہ لیتا ہے کہ وہ ایک متعین وقت کے لیے بینک سے گھر کرایہ پر لیگا۔ اور دوسری طرف بینک وعدے سے آزاد ہوگا کہ اگر بینک کے پاس کوئی اور کلائنٹ آکر یہی گھر کرایہ پر لینا چاہتا ہے تو بینک اپنے مفاد کے تحت وہ گھر اسی کو دے سکتا ہے۔ جیسا کہ المعاییر الشرعیہ میں ہے، کہ وعدہ یا عمومی مفاہمت صرف اس بات کے اطمینان کے لیے ہے کہ جب ادارہ سامان کا مالک بن جائے گا تو اس کے بعد گاہک سودے کو پورا کرے گا۔ لہذا اگر ادارہ کے پاس سامان کو بازار میں فروخت کرنے کے متبادل مواقع ہوں تو وہ وعدہ یا عمومی مفاہمت سے بے نیاز ہو سکتا ہے۔ صرف ایک فریق تک ہی لازمی وعدے کا محدود رہنا ضروری ہے۔ دوسرے فریق کو بہر حال اختیار ہونا چاہیے تاکہ یہ وعدے ان دو طرفہ ممنوع لازم وعدوں سے ممتاز ہو جائیں جو عقد سے مشابہت رکھتے ہیں⁵³۔ وعدہ لینے اور اس کے لزوم کے بارے میں علماء کے اقوال اور باقی تفصیل اس باب کے فصل اول میں ذکر ہوئی ہے۔

تیسرا نکتہ: اجارہ منتہیہ بالتملیک میں گھر کی انتقال ملکیت

اجارہ منتہیہ بالتملیک کی بنیاد پر اسلامی بینک اور کلائنٹ کے درمیان ہاؤس فنانسنگ کا پورا معاملہ تین عقود پر مشتمل ہوتا ہے۔ سب سے پہلے عقد وکالہ، پھر عقد اجارہ اور آخر میں ایک اور عقد کے ذریعے سے بینک گھر کی ملکیت کلائنٹ کو منتقل کر دیتی ہے۔ شرعیہ اسٹیٹنڈرڈ کے مطابق ایک معاملے کے اندر کئی عقود اس طرح جمع کرنا کہ ہر عقد دوسرے عقد سے علیحدہ طے کیا جائے اور ایک عقد دوسرے کے ساتھ مشروط نہ ہو تو پھر ایک معاملے میں اجتماع العقود جائز ہے، اس کی مزید تفصیل اس باب کی فصل اول میں ذکر کی گئی ہے۔

چھوٹا نکتہ: کیا معمولی قیمت یا ہبہ کے ذریعے سے گھر کی منتقلی کی جاسکتی ہے؟

کلائنٹ جب تمام قسطیں ادا کر لیتے ہیں تو اس کے بعد کرایہ کی مدت کے اختتام پر یا اس کے دوران سابقہ وعدہ کی بنیاد پر ایک نئے عقد کے ذریعے اس گھر کی ملکیت کرایہ دار کی طرف منتقل کر دیتی ہے۔ ملکیت کی منتقلی کے لیے دو طریقے استعمال ہوتے ہیں۔ ۱: اجارہ کے اختتام پر یا درمیان میں ہامش جدیدہ (سیکورٹی ڈپازٹ) کے عوض یا کلائنٹ سے معمولی رقم لے کر فروخت کی جائے گی۔ ۲: اجارہ کے دوران باقی ماندہ اقساط کی ادائیگی پر یا اجارہ کے اختتام پر گھر کلائنٹ کو ہبہ کیا جائے گا۔ شریعہ اسٹیٹنڈرڈ کے مطابق ضمان جدیدہ کے عوض یا ہبہ کے طور پر اور یا اجارہ کے اختتام پر معمولی قیمت کے عوض گھر منتقل کیا جاسکتا ہے لیکن گھر کی فروختگی یا منتقلی کے وقت بینک اور کلائنٹ دونوں ایجاب اور قبول کے ذریعے سے ایک مستقل عقد کرنا ضروری ہے، سابقہ وعدہ پر اکتفاء کر کے گھر کی منتقلی نہیں ہو سکتی، البتہ اگر ہبہ اقساط کی ادائیگی کے ساتھ مشروط ہو، اجارہ کے معاہدے کے

52- المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: 9، دفع: 1/2

53- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم المعیار: 8، دفع: 2/3/2۔ رقم المعیار: 9، دفع: 2/8

ساتھ متصل ہو اور یہ وعدہ علیحدہ دستاویز کے ذریعے کیا گیا ہو تو اس شرط کے پورے ہوتے ہی کرایہ دار کو ملکیت منتقل ہو جائے گی⁵⁴۔ شریعہ اسٹیٹڈرڈ کی عبارت یہ ہے کہ ”اجارہ منتہیہ بالتملیک میں اجارہ کے اثاثہ کی ملکیت کرایہ دار کی طرف منتقلی کا طریقہ کار اجارہ کے معاہدہ نامہ سے علیحدہ دستاویز میں طے ہونا چاہیے اور اس کے لیے درج ذیل میں سے کوئی ایک طریقہ اختیار کیا جاسکتا ہے۔ ۱: علامتی یا حقیقی قیمت پر بیچنے کا وعدہ یا اجارہ کی مدت کے دوران باقی ماندہ مدت کی اجرت پر یا بازاری قیمت پر بیچنے کا وعدہ۔ ۲: ہبہ کا وعدہ ہو۔ ۳: ہبہ کا عقد ہو جو بقیہ اقساط کی ادائیگی کے ساتھ مشروط ہو“⁵⁵۔

پانچواں نکتہ: کلائنٹ سے ہامش جدید طلب کرنا

بینک جس گھر پر اجارہ کرتا ہے وہ پہلے سے بینک کے پاس موجود نہیں ہوتی بلکہ وہ کلائنٹ کی درخواست پر خریدتا ہے۔ اس میں یہ امکان ہوتا ہے کہ اگر بینک وہ گھر خرید لے اور کلائنٹ لینے سے انکار کر دے تو اس صورت میں یہ بات واضح ہے کہ بینک کے لیے یہ خسارے کا سودا ہوگا۔ تو اس خسارے کی تلافی کے لیے اسلامی بینک متعلقہ گھر کی قیمت کا کچھ رقم پہلے سے وصول کر لیتے ہیں اور اس کو ”ضمان جدید“ (ہامش جدید) کہتے ہیں۔ لہذا اسلامی بینکوں کا طریقہ کار یہ رہا ہے کہ کلائنٹ سے وعدہ لینے کے وقت اس سے ہامش جدید (مخصوص رقم) لیتا ہے کہ اگر کلائنٹ بینک کی خریداری کے بعد اپنی بات پر قائم نہ رہے تو بینک اس کا معاملہ کسی دوسرے کے ساتھ کرے گا اور جتنا نقصان ہو گا وہ ”ضمان جدید“ سے پورا کرے گا۔ اگر ضمان جدید نقصان کی تلافی کے لیے ناکافی ہو تو وہ کلائنٹ سے مزید مطالبہ بھی کر سکتا ہے کیونکہ بینک کو یہ نقصان اس کی وجہ سے ہوا ہے اگر ضمان جدید سے نقصان پورا کرنے کے بعد کچھ رقم بچ جائے تو وہ کلائنٹ کی ہوگی۔ شریعہ اسٹیٹڈرڈ نے کہا ہے جس کا خلاصہ یہ ہے کہ ادارے کے لیے جائز ہے کہ وہ اجارہ پر لینے کا وعدہ کرنے والا گاہک سے ایک مخصوص رقم طلب کرے، اگر گاہک اجارہ پر لینے کے وعدہ سے پھر جائے اور ادارہ یہ اثاثہ کسی اور کو اجارہ منتہیہ بالتملیک پر دے تو اثاثے کی لاگت اور فریق ثالث سے حاصل ہونے والی اجرت کے فرق کو گالگ سے وصول کیا جاسکتا ہے۔ بینک کے لیے صرف حقیقی نقصان لینا جائز ہے زیادہ نہیں لے سکتا⁵⁶۔

ہامش جدید کا استعمال

وہ رقم جو گاہک کی جانب سے بطور زر ضمانت جمع کرائی گئی ہے اسے ادارے کے پاس بطور امانت رکھا جاسکتا ہے جس کے بعد ادارہ اس کا مجاز نہ ہوگا کہ اسے سرمایہ کاری میں لگائے اور اگر گاہک کی اجازت ہو کہ ادارہ اس رقم کو کاروبار میں لگائے تو گاہک اور ادارے کے مابین مضاربت کی بنیاد پر اس رقم کو سرمایہ کاری میں بھی لگایا جاسکتا ہے۔ ادارے اور گاہک کے مابین اگر اس بات پر اتفاق ہو کہ اجارہ کے عقد کے بعد اس رقم کو پیشگی کرایہ تصور کیا جائے تو اس بات کی بھی اجازت ہے⁵⁷۔

چھٹا نکتہ: کلائنٹ سے بیعانہ (عربون) لینا

54- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 3/8-4/8

55- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 1/8

56- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 3/2

57- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 4/2

اجارہ کا معاملہ برقرار رہنے کے لیے عقد اجارہ کے انعقاد کے وقت عربون (بیعانہ) لینا جائز ہے۔ اور اجارہ سے انکار کی صورت میں سارا عربون ضبط کرنا بھی جائز ہے، تاہم بہتر یہ ہے کہ حقیقی نقصان سے زائد عربون کی رقم گاہک کو واپس کرے⁵⁸۔

ساتواں نکتہ: صدقہ کا التزام اور خرچ کرنا

شرعیہ اسٹیٹرزڈ کہتا ہے کہ اجارہ اور اجارہ منتہیہ بالتملیک کے معاہدے میں صراحت کرنا جائز ہے کہ کرایہ دار اپنے اوپر التزام کرے کہ اس نے وقت مقررہ پر ادائیگی کرنے میں ٹال مٹول سے کام لیا تو ایک متعین رقم یا جرت کے ایک حصہ کے بقدر رقم شرعی مصارف پر صدقہ کرے گا، بشرطیکہ وہ رقم ادارے کی مجلس شرعی کی مشاورت سے خیر کے مصارف میں خرچ کی جائے،⁵⁹۔ باقی تفصیل اس باب کی فصل اول میں گزری ہے۔

آٹھواں نکتہ: گھر کے اخراجات

کویت فائننس ہاؤس کے مطابق وہ تمام اخراجات جن کے ذریعے اثاثے کو استعمال کے قابل بنایا جاسکے، مؤجر (بینک) کے ذمہ ہوں گے، بینک کے مابین اگر یہ معاملہ طے ہو جائے کہ کلائنٹ بینک کی جانب سے اخراجات کرے گا اور پھر بینک بعد ازاں اس کی ادائیگی کرے گا تو یہ بھی جائز ہے⁶⁰۔ ڈاکٹر حسین حامد حسان نے اسلامی ترقیاتی بینک کے استثناء کے جواب میں اس مسئلے کی تشریح یوں کی کہ وہ اخراجات جو اثاثے کو چالو حالت میں رکھنے کے لیے ضروری ہوتے ہیں، وہ تمام اخراجات کلائنٹ کے ذمہ ہوں گے، جبکہ بڑے بڑے اخراجات جن کی ضرورت کبھی کبھار پیش آتی ہے یا غیر معمولی وجوہات کی بناء پر وقوع پذیر ہوتے ہیں وہ بینک کے ذمہ ہوں گے⁶¹۔ شریعہ اسٹیٹرزڈ یہ کہتا ہے ”کرایہ پر دینے والے کے لیے جائز نہیں کہ وہ اجارہ کے اثاثے کی ان خرابیوں سے اپنے آپ کو بری قرار دیں جو اس اثاثے سے منفعت حاصل کرنے میں رکاوٹ بنتی ہیں، اسی طرح بعد میں پیدا ہونے والی ان خرابیوں سے بھی بری ہونے کی شرط لگانا جائز نہیں جو مقصودی منفعت پر اثر انداز ہوتی ہوں، چاہے وہ خرابی خود اس کے عمل سے پیدا ہو یا غیر اختیاری عناصر سے وجود میں آئی ہو،“⁶²

58- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 4/1/4

59- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 4/6

60-Hashin Kamali, A Shariah Anal ysis in Islamic Leasing, P.8.Muhammad Taqi Usmani, An IntroducTion to Islamic Finance, P.164

61- Hashin Kamali, A Shariah Anal Anal ysis in Islamic Leasing, P.5

62- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 5/1/5

استصناع ہاؤس فنانسنگ

استصناع کی مفہوم:

استصناع صنعت سے ہے جس کا لغوی معنی کسی چیز کو تیار کروانا یا بنوانا۔ اصطلاح میں کسی تیار کنندہ کو یہ آرڈر دینا کہ وہ اپنے پاس سے میٹرل لگا کر خریدار کے لیے متعین چیز بنا دے اور تیار کنندہ اپنے پاس خام مال لگا کر خریدار کے لیے اس چیز تیار کرنے کی ذمہ داری قبول کر لے⁶³۔ "طلب العمل منه في شئ خاص على وجه مخصوص"⁶⁴۔ "کسی سے کوئی خاص چیز مخصوص طریقہ پر طلب کرنا"

استصناع الموازی کی بنیاد پر ہاؤس فنانسنگ کی عملی صورت

استصناع کی بنیاد پر جب کلائنٹ گھر بنوانا چاہتا ہے تو اس کے لیے وہ اسلامی بینک کے پاس جاتا ہے کہ مجھے مطلوبہ نقشہ کے مطابق گھر چاہیے، تو بینک اس کے ساتھ مطلوبہ نقشہ کے مطابق گھر بنوانے کا عقد استصناع کرتا ہے۔ کلائنٹ کے ساتھ عقد کرنے کے بعد بینک براہ راست اس کے لیے گھر کی تعمیر نہیں کرتا تو اس لیے بینک ٹھیکدار کے ساتھ مطلوبہ نقشہ کے مطابق گھر کی تعمیر کے لیے عقد استصناع کرتا ہے اور اس کا خرچہ بینک ادا کرتا ہے۔ گھر کی تعمیر مکمل ہونے کے بعد اسلامی بینک گھر کلائنٹ کو حوالہ کر دیتا ہے اور اس سے گھر کی قیمت قسطوار وصول کرتا رہتا ہے۔⁶⁵

استصناع کی بنیاد پر ہاؤس فنانسنگ کے لیے تجویز شدہ طریقہ کار

- ۱۔ کلائنٹ بینک کے ساتھ گھر بنانے کے لیے استصناع کا عقد کرتا ہے اور اس کے لیے ایک متعین مدت مقرر کرتا ہے
- ۲۔ بینک ٹھیکدار کے ساتھ کلائنٹ کی مرضی کے مطابق گھر بنوانے کا معاہدہ کرتا ہے
- ۳۔ بینک ٹھیکدار کو معاہدے کے مطابق چار قسطوں میں رقم کی ادائیگی کرتا ہے
- ۴۔ بینک گھر کی تعمیر کی نگرانی کے لیے کلائنٹ کو اپنا وکیل مقرر کرتا ہے
- ۵۔ ٹھیکدار گھر مکمل کر کے مقررہ مدت کی آخر میں اس کا قبضہ بینک کو دے دیتا ہے
- ۶۔ قبضہ کے بعد بینک وہ گھر کلائنٹ کو بیچ کر اس کی طے شدہ قیمت وقفے وقفے سے وصول کرنا شروع کرتا ہے
- ۷۔ کلائنٹ گھر کی ساری قیمت ادا کر کے پوری گھر اپنا نام کر دیتی ہے⁶⁶۔

استصناع ہاؤس فنانسنگ سے متعلق فقہی نکات کا شرعی جائزہ

پہلا نکتہ: عقد استصناع کی بنیاد پر گھر بنوانا

63۔ تفتی عثمانی: اسلام اور جدید معاشی مسائل، ج: ۵، ص: ۱۵۴

64۔ ابن عابدین، محمد امین بن عمر، رد المحتار، (قاہرہ: دارالفکر، ۲۰۲۳) باب المسلم، ج: ۵، ص: ۲۲۳

65۔ اصغر شہزاد، اسلامی ہاؤس فنانسنگ کے مروجہ طریقے اور مشکلات جائزہ؛ پاکستان کے تناظر میں، ج: ۳، شمارہ نمبر ۲، ص: ۶۱

66۔ اسلامی مالیات، ص: ۳۶۵

شریعی اسٹینڈرڈ اور اسلامی فقہ اکیڈمی جده نے اسلامی فقہ اکیڈمی جده نے اسلامی بینکوں کو استصناع کی بنیاد پر گھر بنوانے کا تجویز دی ہے، فقہ اکیڈمی نے اپنے چھٹے اجلاس (مارچ 1990ء) میں یہ فیصلہ کیا کہ عقد استصناع کے ذریعہ سے مکانات کا مالک بنا جائے اور عقد استصناع عقد لازم مانا جائے، اس صورت میں تعمیر سے قبل ہی مکان کی خریداری مکمل ہو جائے گی بشرطیکہ اس مکان کے تمام جزوی اوصاف اس باریک بینی کے ساتھ طے کر دیئے جائیں کہ باعث نزاع جہالت باقی نہ رہے گی، اور پیشگی تمام قیمت کی ادائیگی بھی ضروری نہیں ہوگی بلکہ باہم طے شدہ قسطوں پر اسے مؤخر کرنا درست ہوگا، البتہ یہ ضروری ہوگا کہ عقد استصناع کے لیے مقرر کئے گئے شرائط و احوال کی رعایت رکھی جائے⁶⁷۔ اور المعاییر الشرعیہ میں ہے کہ عمارتوں کی تعمیر کے لیے متعین زمین میں استصناع کا عقد کرنا جائز ہے، خواہ وہ زمین خریدار کی ملکیت ہو یا صلح کی ملکیت ہو، یا ایک ایسی زمین میں ہو جس کے منافع ان دونوں میں سے کسی کی ملکیت میں ہوں۔ اور اس کی وجہ یہ ہے کہ یہاں موضوع عقد حسب منشا تعمیرات ہیں، نہ کہ متعین کردہ زمین⁶⁸۔

دوسرا نکتہ: عقد استصناع میں گھر کی قیمت قسطوار ادا کرنا

استصناع میں یہ ضروری نہیں ہے کہ گھر کی قیمت عقد کے وقت ادا کیا جائے بلکہ بینک اور کلائنٹ دونوں کے رضامندی سے جب چاہے ادا کر سکتا ہے خواہ گھر حوالہ کرنے سے پہلے ہو یا بعد ہو، قسطوار ہو یا ایک مشت ہو جیسا کہ شریعی اسٹینڈرڈ میں ہے ”استصناع میں طے شدہ قیمت کی ادائیگی کو ادھار کرنا، یا معینہ مدت کے لیے معلوم اقساط میں طے کرنا یا کچھ رقم پیشگی دے کر باقی قیمت کو مطلوبہ چیز کے اجزاء کی حوالگی کے ساتھ جوڑ کر طے کرنا جائز ہے۔ اسی طرح مطلوبہ چیز کے تکمیلی مراحل کے ساتھ بھی قیمت کو جوڑا جاسکتا ہے، جبکہ عرف میں ان مراحل کا تعین ممکن ہو، اور اس میں نزاع کا اندیشہ بھی نہ ہو“⁶⁹۔

تیسرا نکتہ: موازی استصناع کا حکم

بینک اور کلائنٹ کے درمیان استصناع کی بنیاد پر گھر کا عقد ہوتا ہے اور پھر بینک ٹھیکدار کے ساتھ موازی استصناع کی بنیاد پر ایک جیسے صفات والا گھر بنوانے کا عقد کرتا ہے۔ اگر عقد استصناع میں یہ شرط نہیں لگایا گیا کہ تیاری کا عمل ادارہ بذات خود سرانجام دے گا تو اس صورت میں متعلقہ ادارہ کسی اور پر گھر بنا سکتا ہے البتہ اگر خود سرانجام دینے کا شرط لگایا گیا ہو تو پھر اس شرط کی پابندی لازم ہوگی، اور کسی دوسرے ادارے سے کام نہیں کروا سکے گا⁷⁰۔ شریعی اسٹینڈرڈ میں دیا گیا ہے کہ ادارے کے لیے جائز ہے کہ وہ بحیثیت صلح گاہک کے ساتھ قیمت کی مؤخر ادائیگی کی شرط پر استصناع کا عقد کرے اور دوسری جانب کسی ٹھیکدار سے انہی صفات کی حامل اشیاء یا عمارتوں کی خریداری کے لیے قیمت کی نقد ادائیگی کی شرط پر موازی استصناع کا عقد کرے۔ یہ سب اس شرط کے ساتھ جائز ہے کہ دونوں معاملات میں باہم کوئی ربط نہ ہو⁷¹۔

67- اسلامک فقہ اکیڈمی جده، قرارات و توصیات، قرارداد نمبر: ۵۰/۱ (۶/۱)

68- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: ۹، دفع: ۸/۱/۳

69- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: ۹، دفع: ۲/۲/۳-۱/۱/۶

70- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: ۹، دفع: ۴/۱/۳

71- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: ۹، دفع: ۲/۷

چھوٹا نکتہ: موازی استصناع میں دونوں عقود آپس میں مربوط کرنا جائز نہیں

دونوں عقد میں کسی قسم کا ربط قائم کرنا جائز نہیں ہے، حتیٰ کہ ایک عقد میں حوالگی میں تاخیر کی وجہ سے دوسرے عقد میں حوالگی کو روکنا یا مؤخر کرنا جائز نہیں ہے اور اسی طرح ایک عقد کے اخراجات میں اضافہ کی بنیاد پر دوسرے عقد کی قیمت میں اضافہ کرنا جائز نہیں ہے۔ موازی استصناع میں اگر ٹھیکدار کے طرف سے بینک کو رعایت ملے یا بینک کا اپنے اندازے کے مطابق کم لاگت آئے تو اس صورت میں بینک پر یہ لازم نہیں کہ وہ کلائنٹ کے لیے بھی رقم میں کمی کرے کیونکہ استصناع اور متوازی استصناع کا باہم کوئی تعلق نہیں۔ دونوں مستقل طور پر علیحدہ معاملات ہیں⁷²۔

پانچواں نکتہ: کیا کلائنٹ عقد کرنے کے بعد گھر کا سودا منسوخ کر سکتا ہے؟

کلائنٹ اور بینک کے مابین وہ شرائط جو دونوں نے آپس میں رضامندی سے طے کرتے ہیں مثلاً مطلوبہ گھر کی جنس، نوعیت، مقدار اور اوصاف کی نشاندہی کرنا، قیمت کی تعیین، حوالگی کی مدت کا تعیین وغیرہ۔ اگر ان شرائط کے مطابق گھر نہیں بنایا گیا تو کلائنٹ کو سودا منسوخ کرنے کا اختیار حاصل ہے، البتہ یہ بھی جائز ہے کہ بینک اور کلائنٹ آپس میں صلح کر لیں، صلح کی صورت میں کلائنٹ سے طے شدہ قیمت سے کم لینا بھی جائز ہے⁷³۔

چھٹا نکتہ: کیا استصناع میں گھر کی طے شدہ قیمت میں کمی پیش کرنا جائز ہے؟

عقد استصناع جب ایک مرتبہ رقم طے ہو جائے تو پھر رقم کی ادائیگی میں وقت بڑھانے کی صورت کلائنٹ سے زیادہ رقم لینا جائز نہیں ہے کیونکہ سود کی صورت بنتی ہے، البتہ رقم کی ادائیگی میں جلدی ہونے کی صورت طے شدہ قیمت میں کمی کرنا جائز ہے اس شرط پر کہ قیمت میں کمی کرنا عقد میں پہلے سے طے شدہ نہ ہو⁷⁴۔

ساتواں نکتہ: کلائنٹ سے عربون کا مطالبہ

معاملہ کو پختہ کرنے کی غرض سے ادارے کے لیے یہ جائز ہے کہ وہ صانع کی حیثیت سے عربون کا مطالبہ کرے یا خریدار کی حیثیت سے عربون کی ادائیگی کرے، بایں کہ اگر عقد فسخ نہ کیا گیا تو یہ عربون طے شدہ قیمت کا ایک حصہ شمار ہو گا یا معاملے کے فسخ کی صورت میں صانع اس عربون کا مالک شمار ہو گا۔ البتہ بہتر یہ ہے کہ صانع صرف حقیقی نقصان کی وصولی پر اکتفا کرے⁷⁵۔

آٹھواں نکتہ: ہامش جدید لینا

استصناع میں بینک کے لیے وہ ضمانتیں جنہیں بینک اپنے حقوق کی وصولی میں معاون سمجھے، لینا جائز ہے خواہ وہ ضمانتیں گروہی کی شکل میں ہوں یا شخصی کفالت کی شکل میں، حوالہ کی شکل میں ہوں اور یار رقم کی شکل میں ہو⁷⁶۔

72- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 7۔

73- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 1/2/2۔

74- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 3/1/4۔

75- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 11، دفع: 1/3/3۔

76- ایونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 9، دفع: 2/3/3۔

نواں نکتہ: استصناع الموازی میں بینک کی طرف سے کلائنٹ کی وکالت

شریہ اسٹینڈرڈ میں ہے "ولا تلجأ لتوكيل العميل (الأمر بالشراء) إلا عند الحاجة الملحة"⁷⁷۔ "انتہائی مجبوری کی حالت کے علاوہ گاہک کو وکیل بنانے کی طرف نہ جائے"۔ حالانکہ اسلامی بینکوں کے لیے یہ بات قابل مذمت ہے کیونکہ وہ ہر قسم حالت میں خواہ مجبوری ہو یا نہ ہو، کلائنٹ کو ہر صوت میں وکیل مقرر کرتا ہے، یہی وجہ ہے کہ بعض علماء کے نزدیک اس طرح جائز نہیں ہے۔ کلائنٹ کی وکالت میں کئی خرابیاں سامنے آتی ہیں۔ ایک عقد میں کلائنٹ (خریدار اول) بائع بھی ہوتا ہے اور مشتری بھی ہوتا ہے۔ بینک جب ٹھیکدار کو رقم دیتا ہے تو وہ بھی سب سے پہلے کلائنٹ کی اکاؤنٹ میں جمع کرتا ہے حالانکہ بینک کے لیے خود براہ راست ٹھیکدار کو دینا چاہیے تھا۔ اور اکثر وکالت کی صورت بینک بغیر کسی چیز پر قبضہ کر کے کلائنٹ کو فروخت کرتا ہے حالانکہ کوئی بھی چیز قبضہ کرنے سے پہلے آگے فروخت کرنا جائز نہیں ہے۔

پاکستان میں اسلامی بینک اور روایتی بینک سے جاری ہونے والا ہاؤس فنانسنگ اسکیم کا تقابلی جائزہ

پاکستان میں اسلامی بینکوں کے اندر ہاؤس فنانسنگ اسکیم کا طریقہ:

- ۱۔ شرکت ملک کی بنیاد پر جائیداد میں مشترکہ ملکیت پیدا کرنا
- ۲۔ تمویل کار (بینک) کا حصہ عمیل کو کرایہ پر دینا۔
- ۳۔ کلائنٹ (عمیل) کی طرف سے تمویل کار سے یہ وعدہ کہ وہ اس کے حصے خرید لے گا۔
- ۴۔ مختلف مراحل پر اس کے یونٹس کی عملاً خریداری۔
- ۵۔ تمویل کار کے جائیداد میں باقی ماندہ حصے کے حوالے سے کرایہ کا تعین۔⁷⁸

پاکستان میں روایتی بینک کے اندر ہاؤس فنانسنگ کا طریقہ کار

- ۱۔ روایتی بینک اپنے کلائنٹ کو ہاؤس فنانسنگ کے لیے قرض فراہم کرتا ہے۔
- ۲۔ قرض فراہمی کے وقت خریدی ہوئی گھر کے کاغذات بطور سیکورٹی بینک اپنے پاس رکھتا ہے۔
- ۳۔ بینک اپنے دیے گئے قرض پر متعین نفع وصول کرتا ہے۔
- ۴۔ کلائنٹ کے طرف سے قرض واپس ہونے تک، اگر درمیان میں خدا نخواستہ گھر کو کوئی نقصان ہو گیا، تو اس کی ذمہ داری کلائنٹ پر ہوگی، بینک اس کا ذمہ دار نہیں ہوگا۔

دونوں کے مابین بنیادی نکتوں کا تقابلی جائزہ

۱۔ روایتی بینک ہاؤس فنانسنگ اسکیم کے لیے خالص قرضہ فراہم کر کے اس پر منافع لیتا ہے، اور قرض کی بنیاد پر منافع لینا سود کی اتفاقی شکل ہے کیونکہ ہر وہ قرض جس پر منافع ملتا ہے وہ سود ہے۔ نبی ﷺ نے فرمایا ہے: "کل قرض جر منفعة فهو وجه من وجوه الربا"⁷⁹۔ "ہر وہ قرض جو

77۔ یونی، المعاییر الشرعیہ، رقم العیار: 8، دفع: 3/1/3، ص: 112

78۔ مفتی تقی عثمانی، اسلامی بینکاری کی بنیادیں، ص: 88

79۔ بیہقی، السنن الکبری للبیہقی، باب کل قرض جر منفعة فهو ربا (بیروت: دارالفکر، 2004)، ج: 8، ص: 276، رقم الحدیث: 11092

نفع لے کر آئے وہ سود کی ایک صورت ہے، اور قرض دینے کے فوراً بعد روایتی بینک کا منافع شروع ہوتا ہے۔ دوسرے طرف اسلامی بینک کلائنٹ کے ساتھ شرکت قائم کرتا ہے۔ اس کے بعد بینک اور کلائنٹ دونوں کو اپنے اپنے ملکیت کا منافع ملتا ہے۔ بینک ایک طرف اپنی ملکیت کرایہ پر دیتا ہے اور دوسری طرف اپنے ملکیت سے ایک ایک حصہ بھی فروخت کرتا ہے، اور اس کی نتیجے میں یعنی کرایہ اور بیع دونوں سے اصل لاگت کے علاوہ جتنی اضافی رقم وصول کرتا ہے تو وہ بینک کا منافع ہوتا ہے، اور اسلامی بینک کا کرایہ اس وقت تک شروع نہیں ہوتا جب تک مکان کلائنٹ کو حوالہ نہ کیا جائے۔

۲۔ ہاؤس فنانسنگ اسکیم کے اختتام تک اگر مکان کو کوئی نقصان پہنچ جائے، تو روایتی بینک سارا نقصان کلائنٹ پر ڈالتا ہے جو کہ جائز نہیں ہے، کیونکہ شریعت میں ہر ایک اپنے سرمایہ کے تناسب سے نقصان برداشت کریں گے۔

جیسا کہ بدائع الصنائع میں ذکر ہوا ہے "والوضیعة علی قدر المالمین متساویا ومتفاضلا؛ لأن الوضیعة اسم لجزء بالک من المالم فیتقدر بقدر المالم"⁸⁰۔ لہذا اگر مکان میں سارا کے سارا سرمایہ بینک کا ہے تو سارا نقصان بینک کا ہونا چاہیے اور اگر آدھا سرمایہ بینک کا ہے تو پھر آدھا نقصان بینک کا ہونا چاہیے۔ اور دوسری طرف نقصان کی صورت میں اسلامی بینک اور کلائنٹ ہر ایک، مکان میں اپنے اپنے سرمائے کے تناسب سے نقصان کی ذمہ دار اٹھاتی ہے۔

۳۔ کلائنٹ کی طرف سے قرض کی ادائیگی میں جب تاخیر آجائے تو روایتی بینک کلائنٹ سے ایک مخصوص رقم لیتی ہے اور بینک یہ رقم یومیہ پیداوار کے حساب سے اپنا منافع شمار کرتا ہے جو کہ سود ہے، کیونکہ ہر وہ قرض جس پر ملتا ہے وہ سود ہی ہے۔ نبی ﷺ نے فرمایا ہے: "کل قرض جر منفعة فهو وجه من وجوه الربا"⁸¹ اور دوسری طرف اسلامی بینک تاخیر کی صورت میں کلائنٹ کی حالت کو دیکھتا ہے اگر عذر کی وجہ سے تاخیر ہوئی ہو تو ان سے کچھ بھی نہیں لیتا اور اگر اہلیت کے باوجود قصداً تاخیر ہوئی ہو تو اس سے ایک مخصوص رقم تو لیتی ہے لیکن وہ اپنے استعمال میں نہیں لاتی، بلکہ بطور صدقہ کلائنٹ سے لے کر مستحقین پر تقسیم کرتے ہیں۔

۴۔ روایتی بینک جب کسی کلائنٹ کو گھرا قسط پر دیتا ہے تو اس کی قیمت کی تعیین کے لیے کاہنور استعمال کرتا ہے۔

جب کلائنٹ طے شدہ اوقات میں جب بھی اپنی قسط ادا کرنے آتا ہے تو اسے ہر قسط پر اُس وقت کے نئے تبدیل شدہ کاہنور کے مطابق ادا کرنی ہوتی ہے، جو کہ اکثر گزشتہ قسطوں سے زیادہ ہوتی ہے۔ لہذا شریعت میں اس طرح کرنا جائز نہیں ہے کیونکہ اس میں غرر اور سود کی قباحت پائی جاتی ہے، غرر یہ ہے کہ کلائنٹ کو پتہ نہیں ہوتا کہ آنے والے اقساط میں کتنی رقم کا اضافہ ہوگا، گھر خریدی ہوئی ہے لیکن اس کی قیمت مجہول ہے کہ کل قیمت کتنی ہوگی۔ اور سود یہ ہے کہ شریعت میں عقد کے دوران ایک مرتبہ کسی چیز کی قیمت طے ہو جائے تو اس کے بعد قیمت کی تبدیلی نہیں کی جاسکتی، کیونکہ عقد طے ہو جانے کے بعد کلائنٹ پر اس چیز کی قیمت ایک دین بن جاتی ہے اور دین پر اضافی رقم لینا سود ہے۔ جبکہ اسلامی بینک اور کلائنٹ کے مابین کسی چیز کی ایک قیمت پر جب عقد طے ہو جاتا ہے تو اس کے بعد کاہنور کے بڑھنے یا کم ہونے سے اس چیز کی قیمت پر کوئی اثر نہیں پڑتا اور عقد شریعت کے مطابق رہتا ہے۔

80۔ کاسانی، بدائع الصنائع، (بیروت: دار الکتب العلمیة، 2004) ج: 2، ص: 62

81۔ السنن الکبریٰ للبیہقی، باب کل قرض جر منفعة فهو ربا، (قاہرہ: دار الفکر، 2009) جلد: 8، ص: 276، رقم الحدیث: 11092

خلاصہ البحث

اسلامی بینکوں کے ماہرین کی طرف سے ہاؤس فنانسنگ اسکیم کے لیے وضع کردہ اصول اور طریقہ کار کی بدولت اس وقت مختلف ممالک میں چار طریق (اسالیب تمویل) کو زیادہ شہرت اور تقویت مل گئی ہے۔ ان میں سے پاکستان میں صرف مشار کہ متناقصہ اور دوسرے اسلامی وغیر اسلامی ممالک میں مراسمہ مؤجلہ، اجارہ منتہیہ بالتملیک اور استصناع متوازی کی بنیاد پر ہاؤس فنانسنگ کی سہولت میسر ہے۔ یہ چار اسالیب تمویل مختلف مراحل سے گزرتے ہیں، ان مراحل میں پیش آنے والی اشکالات، نکات اور طریقہ کار کا شریعت کی روشنی اور شریعہ اسٹینڈرڈ کے مطابق تفصیلی جائزہ لیا گیا ہے، جن کے بارے میں مختصر آئیہ کہا جاسکتا ہے کہ یہ طریق نہ مثالی ہیں اور نہ مکمل شریعت کے مطابق ہیں، بعض جگہوں میں اجتہادی غلطیوں کا احتمال بھی موجود ہے اور حیلوں سے بھی کام لیا گیا ہے جن کی وجہ سے شریعت کی روح تھوڑی بہت متاثر ہو سکتی ہے لیکن پھر بھی شریعت کے بنیادی اصولوں کی برابری کے لیے حتی الامکان کوشش کی گئی ہے۔ اور مزید یہ امکان بھی موجود ہے کہ علماء اور دینی طبقہ کے لوگوں کی مسلسل جدوجہد، کوششوں اور مزید تحقیقات کی نتیجے میں اس نظام میں بہتری آجائے گی۔ ایک ایسی حالات جن میں ملکی سطح پر اور بین الاقوامی سطح پر معاشی نظام اور بطور خاص بینکوں کا نظام مکمل طور پر سود کی لپیٹ میں ہو۔ ہاؤس فنانسنگ کے علاوہ ہر قسم کی سہولیات دینے کے لیے قرضے دینے اور لینے کے لیے وافر مقدار میں سود کے ساتھ ساتھ حرام اور ناجائز طریقوں سے لین دین ہو، اس نظام کے باوجود غیر سودی بکاری کو ترویج دینا اور اس سے جاری کردہ ہاؤس فنانسنگ اسکیم کو فروغ دینا ایک حوصلہ افزاء پیش رفت ہے اور اس کی تائید ہونی چاہیے، تاہم اس میں مزید بہتری لانے کے لیے ہر سطح پر کوشش کرنا ضروری ہے

سفارشات

۱۔ پوری دینا میں شرح سود کی تعیین کے لیے زیادہ تر دو قسم کے پیمانے استعمال ہوتے ہیں ایک کا بئور اور دوسرا لائبر۔ اسٹیٹ بینک آف پاکستان کی طرف سے شرح سود کی تعیین کے لیے کا بئور (82) کو معیار بنایا گیا ہے جس کی بنیاد پر مشار کہ اور اجارہ ہاؤس فنانسنگ میں اسلامی بینک اپنے جائیداد کا کرایہ وصول کرنے کے لیے وہ کا بئور استعمال کرتا ہے۔ ہر سال کا بئور تبدیل ہوتا رہتا ہے جس کی وجہ سے کرایہ بھی بدلتا رہتا ہے، اس کے نقصانات یہ ہیں:

(الف)۔ کا بئور کو معیار بنانے کی وجہ سے اگلے سال یا آنے والے سالوں کا کرایہ مجہول ہوتا ہے، مشار کہ اور اجارہ ہاؤس فنانسنگ میں کرایہ دار کو یہ پتہ نہیں ہوتا کہ اگلے سال یا آنے والوں سالوں کا کرایہ کتنا ہوگا، کرایہ دار کی برداشت سے باہر بھی ہو سکتا ہے۔

(ب) اسلامی بینک ہاؤس فنانسنگ کے لیے کا بئور استعمال کرتے ہیں حالانکہ کا بئور سودی نظام میں شرح سود کا ایک مخصوص پیمانہ ہے۔ لہذا اسلامی بینک اسلامی ہاؤس فنانسنگ کی سہولت فراہم کرنے پر کلائنٹ سے اپنے گھر کا یا مشترکہ گھر میں اپنے مخصوص حصے کا کرایہ وصول کرنے کا معاہدہ کرتا ہے، تو جس وقت کرایہ کا معاہدہ ہوتا ہے اسی وقت آنے والے سالوں کا کرایہ مجہول نہیں ہونا چاہیے بلکہ ابتداء سے اس کی تعیین کرنا ضروری ہے خواہ زیادہ کیوں نہ ہو۔ اور اسی طرح اسلامی بینکوں کے لیے کا بئور کو چھوڑ کر کوئی اور متبادل معیار کو اپنانا چاہیے۔

82۔ کا بئور: یہ ایک سودی پیمانہ ہے جو اسٹیٹ آف پاکستان کی طرف سے ہر سال تبدیل ہوتا رہتا ہے، پاکستان کے تمام بینک خواہ روایتی ہو یا اسلامی ہو، قرض لینے والوں سے یہی پیمانہ (کا بئور) کے مطابق منافع (جو دراصل سود ہوتا ہے) وصول کرتا ہے۔

۲۔ اسلامی ہاؤس فنانسنگ میں بینک قسط یا کرایہ بروقت ادا نہ کرنے پر کلائنٹ سے مالی جرمانہ وصول کرتا ہے، بعض علماء کے نزدیک مالی جرمانہ دراصل سود ہے لہذا اس سے بچنے کے لیے یا تو ٹال مٹول کرنے والوں کے خلاف وہ طریقے اپنانا چاہیے جو شریعت نے مقرر کئے ہیں جن کی تفصیل دوسرے باب کی فصل اول میں گزری ہے، اور اگر اسلامی بینک کلائنٹ سے قسط یا کرایہ وصول کرنے کی غرض سے مالی جرمانہ عائد کرنا ضروری سمجھتا ہے تو پھر اسلامی بینک کو چاہیے کہ کوئی ایسی تکنیک اور طریقہ کار وضع کیا جائے جس کو اپنانے کی وجہ سے دو مقاصد حاصل ہو جائیں۔

(الف)۔ تکنیک اور طریقہ کار ایسا ہو جس کی وجہ سے قسط آٹال مٹول کرانے والا کلائنٹ اور عذر کی وجہ سے ٹال مٹول کرنے والا کلائنٹ کے درمیان تفریق کرنا سامان ہو اور پھر جو قسط آٹال مٹول کرتے ہیں ان سے جرمانہ وصول کرے۔

(ب)۔ تکنیک اور طریقہ کار ایسا ہو جس کی وجہ سے بینک کا حقیقی نقصان معلوم ہو سکتا ہو، اور پھر بینک کا جتنا نقصان ہوا ہے، کلائنٹ سے اتنی ہی رقم بطور جرمانہ وصول کر کے چیریٹی فنڈ میں ڈال دیا جائے۔

۳۔ اسلامی بینک اجارہ یا مشارکہ ہاؤس فنانسنگ میں جب کلائنٹ سے کرایہ وصول کرتا ہے تو اس کے لیے کابو استعمال ہوتا ہے۔ اور پھر یہی کابو ہر جگہ پر لاگو ہوتا ہے، گھر کی فراہمی خواہ بڑے شہر میں ہو یا چھوٹے شہر میں ہو یا دیہات میں ہو۔ حالانکہ عام طور پر بڑے شہروں سہولیات زیادہ ہونے کی وجہ سے کرایہ بھی زیادہ ہوتا ہے اور چھوٹے شہروں میں کرایہ کم ہوتا ہے اور دیہات میں اس سے بھی کم ہوتا ہے، تو اس ترتیب کے مطابق کرایہ میں بھی کمی یا زیادتی کرنی چاہیے تاکہ غریب لوگ اپنے لیے باآسانی ہاؤس فنانسنگ کی سہولت حاصل کر سکیں۔

حکومت کو چاہیے کہ وہ اراضی جو کم قیمت والی ہوں یا وہ سرکاری اراضی جو ناکارہ پڑی ہوں، غریب عوام کو سستی قیمت پر دینے کے لیے اس پر کام شروع کرے۔

۴۔ ہاؤس فنانسنگ اسکیم کی سہولت دینے کے لیے اسلامی بینکوں کی قواعد اور شرائط نہایت سخت ہیں، جن کی وجہ سے بعض لوگ نہایت مجبوری کی وجہ سے سودی بینک کا راستہ اختیار کرتے ہیں، ان شرائط میں نرمی اختیار کی جانی چاہیے، تاکہ لوگ سودی بینک کے بجائے اسلامی بینک کے ساتھ معاملات طے کریں۔

۵۔ اسلامی بینکوں میں بعض ایسے لوگ موجود ہیں جو شریعت کے اصول اور خاص کر خرید و فروخت کے اصول اچھی طرح نہیں جانتے جن کی وجہ سے وہ اکثر کلائنٹ کے ساتھ معاملات طے کرنے کے وقت صرف سرسری طریقہ کار اختیار کرتے ہیں، یعنی اگر کسی چیز کا قبضہ ضروری ہوتا ہے، تو وہ اس چیز کے قبضے کا طریقہ کار نہیں اپناتے، اور اسی طرح مشارکہ میں ہر مہینہ ایجاب و قبول کی ضرورت ہوتی ہے تو اس کا خیال بھی نہیں کرتے بلکہ ابتداء سے جس طرح معاہدہ ہوا ہے اسی پر صرف اکتفاء کرتے ہیں، اور اس کے علاوہ کئی ایسے ضوابط ہوتے ہیں جن کے بغیر خرید و فروخت کرنا جائز نہیں ہوتا حالانکہ یا تو وہ لوگ اپنے آپ کو سہولت میسر کرنے کے لیے شریعت کے اصولوں کو پامال کرتے ہیں اور یا وہ شریعت کے وضع کردہ اصولوں کو نہ سمجھنے کی وجہ سے ان کا خیال نہیں کرتے۔ اسلامی بینک کے اندر سارے عملے سے یہ گزارش ہے کہ وہ کم از کم شریعہ اسٹیٹنڈرڈ کے مطابق اپنے معاملات طے کرے۔