فتویٰ نمبر:[۷۵۶] بسم اللہ الرحمن الرحیم تاریخ:[۲۰۲۵/۰۸/۰۵]

واپس فروخت کی شرط پر پلازہ خریدنا

سوال

ہم دبئی میں ایک ۱۳ منزلہ عمارت تعمیر کر رہے ہیں۔ ایک سرمایہ کار ہم سے ایک مکمل فلور (جس میں ۹–۱۰ اپارٹمنٹس شامل ہیں) خریدنا چاہتا ہے۔ ہم نے اس سے فی مربع فٹ ۹۰۰ درہم کے حساب سے بیچنے پر اتفاق کیا ہے، اور وہ مکمل قیمت فوری ادا کرنے پر رضامند ہے۔

اب وہ سرمایہ کار ایک شرط رکھ رہا ہے:

"جب آپ یہ فلور ہمیں بیچ دیں گے (اور ہم قیمت ادا کر دیں گے)، تو آپ اُسی وقت یا جلد ہی ہمارے ساتھ دوسرا معاہدہ کریں کہ آپ ایک سال بعد (یا عمارت مکمل ہونے پر) یہی فلور ۱۲۰۰ درہم فی مربع فٹ پر ہم سے واپس خرید لیں گے۔"

یعنی یہ دو الگ الگ معاہدے ہوں گے:

۱. پہلا معاہدہ: ہمارا اُسے فلور فروخت کرنا ۹۰۰ درہم فی مربع فٹ پر، جس میں وہ مکمل ادائیگی فوری کرے گا۔

۲. دوسرا معاہدہ: ہم وہی فلور ایک سال بعد یا عمارت مکمل ہونے پر اُس سے ۱۲۰۰ درہم فی مربع فٹ پر واپس خریدیں گے، اور مکمل رقم ایک قسط میں (One Installment) ادا کریں گے۔

وہ یہ سب اس لیے چاہتا ہے کہ اگر وہ خود مارکیٹ میں ۹–۱۰ اپارٹمنٹس الگ الگ بیچے گا، تو اسے قسطوں میں رقم ملے گی، اور خریداروں سے رقم جمع کرنے، رجسٹری کروانے، اور فالو اپ جیسے مسائل کا سامنا کرنا پڑے گا۔

وہ ان مسائل سے بچنے کے لیے چاہتا ہے کہ ہم اُس سے مکمل فلور واپس خرید لیں تاکہ وہ فوری طور پر مکمل ادائیگی پا سکے۔

جب ہم اس سرمایہ کار کے ساتھ اس ڈیل پر بات چیت کر رہے تھے، تو ہم نے اسے واضح طور پر بتایا کہ ہم آپ سے فی مربع فٹ ۹۰۰ درہم کے حساب سے یہ فلور ابھی بیچ رہے ہیں، اور ایک سال بعد یا بلڈنگ مکمل ہونے کے وقت مارکیٹ ریٹ ممکنہ طور پر ۱۲۰۰ سے بھی زائد ہو سکتا ہے — مثلاً ۱۳۰۰ یا ۱۴۰۰ درہم فی مربع فٹ تک۔

اس پر سرمایہ کار نے ہمیں صاف الفاظ میں کہا کہ:

"آپ میرے ساتھ ۱۲۰۰ درہم فی مربع فٹ فکس کر لیں، ایک سال بعد آپ مجھ سے یہ فلور واپس خرید لیں۔ اس کے بعد آپ چاہیں تو اسے مختلف کلائنٹس کو بیچ کر جتنا نفع حاصل کریں، وہ آپ کا ہوگا، مجھے اس نفع پر کوئی اعتراض نہیں۔ مجھے صرف اتنا چاہیے کہ آپ مجھے ۱۲۰۰ درہم فی مربع فٹ دیں۔"

سوال:

کیا اس قسم کی دو الگ الگ ڈیل، جن میں ایک "Buy-Back" کا وعدہ شامل ہو (جس میں ہم ایک مقررہ قیمت پر ایک سال بعد فلور خریدیں گے)، شرعی طور پر جائز ہے؟

کیا یہ معاملہ سود (ربا)، بیع العینہ، یا مشروط بیع کے زمرے میں آتا ہے؟

کیا اس طرح buy-back کی شرط کے ساتھ معاہدہ کرنا جائز ہے، جب کہ سرمایہ کار کی نیت صرف یہ ہو کہ وہ مارکیٹ کے مسائل سے بچنا چاہتا ہے اور نفع کمانا چاہتا ہے، اور وہ فریقِ ثانی کو نفع کمانے کی بھی اجازت دے رہا ہو؟

ہم چاہتے ہیں کہ اس معاملے کی شرعی حیثیت واضح فرما دیں تا کہ ہم اسلامی اصولوں کے مطابق عمل کر سکیں۔

جواب

الحمد لله وحده، والصلاة والسلام على من لا نبي بعده!

مذکورہ صورت میں پہلا معاہدہ اگر غیر مشروط ہو تو وہ فی نفسہ درست ہے۔

یعنی اگر سرمایہ کار خالصتاً خریداری کر رہا ہو، اور اس پر کوئی ایسی شرط نہ لگائے کہ آپ بعد میں یہی چیز واپس خریدیں گے، تو یہ معاہدہ صحیح اور جائز ہوگا۔ کیونکہ یہ ایک عام بیع (خرید و فروخت) ہے جس میں بیچنے والے کو قیمت اور خریدار کو ملکیت حاصل ہو رہی ہے۔

لیکن اگر یہ معاہدہ اس شرط کے ساتھ ہو کہ آپ ایک سال بعد یا عمارت مکمل ہونے پر وہی فلور ۳۰۰ درہم فی مربع فٹ کے حساب سے زیادہ دے کر واپس خریدیں گے، تو پھر اس شرط کی وجہ سے یہ معاملہ فاسد اور ناجائز ہو جائے گا۔

۱. کیونکہ جب کوئی شخص کسی کو رقم دیتا ہے اور اس پر زائد رقم واپس لیتا ہے، تو یہ سود کہلاتا ہے، اس لیے یہ سود (ربا) کی ہی عملی صورت ہے، خواہ اس کو خرید و فروخت کا نام ہی کیوں نہ دے دیا جائے۔

یہاں سرمایہ کار ۹۰۰ درہم فی مربع فٹ دے کر، ایک سال بعد ۱۲۰۰ درہم فی مربع فٹ وصول کرنا چاہتا ہے، جو کہ ۳۰۰ درہم فی مربع فٹ منافع بن رہا ہے اور یہ نفع کسی تجارت کے سبب نہیں بلکہ صرف انویسٹمنٹ اور وقت کی وجہ سے ہے۔

اگرچہ اس کا نام بیع رکھا گیا ہے، لیکن حقیقت میں یہ سود ہی کے زمرے میں آئے گا۔ اللہ تعالیٰ کا فرمان ہے:

"وَاَحَلَّ اللّٰهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبٰوا". [البقرة:۲۷۵]

"اللہ تعالیٰ نے تجارت کو حلال اور سود کو حرام قرار دیا ہے"۔

۲. اور یہ معاملہ اس وجہ سے بھی ناجائز ہے کیونکہ اس میں "بيعتين في بيعة" (ایک بیع میں دو بیع) والی صورت ہے، جو کہ شرعاً ممنوع ہے۔ سیدنا ابو ہریرہ رضی اللہ عنہ فرماتے ہیں:

"نَهَى رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنْ بَيْعَتَيْنِ فِي بَيْعَةٍ". [سنن الترمذی:۱۲۳۱]

"رسول اللہ صلی اللہ علیہ وسلم نے ایک بیع میں دو بیع کرنے سے منع فرمایا"۔

یعنی ایک معاملے میں دو بیع اور معاہدے نہ ہوں، جبکہ یہاں صورت حال یہ ہے کہ ایک بیع اس شرط کے ساتھ کی جا رہی ہے کہ دوسری بیع (واپس خریدنے کا وعدہ) بھی لازمی ہوگی۔ یہ شریعت کی رو سے ممنوع اور

حرام ہے۔

لہٰذا اگر سرمایہ کار غیر مشروط طور پر فلور خرید تا ہے، اور مکمل قیمت ادا کرتا ہے، تو یہ بیع اور معاہدہ درست ہو گا اور بعد میں اگر فریقین باہمی رضامندی سے حالات کے مطابق کوئی نیا معاہدہ یا بیع کر لیتے ہیں، تو وہ بھی درست ہو گا۔

لیکن اگر خریداری کی شرط یہ ہو کہ بیچنے والا کسی مخصوص مدت جیسے ایک سال بعد وہی چیز خریدار سے ایک مخصوص قیمت پر واپس لے گا، تو یہ معاملہ دوسری بیع کیساتھ مشروط بیع اور سود کی عملی صورت ہونے کی وجہ سے شرعا باطل، ناجائز اور حرام ہو گا۔

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين

مفتیانِ کرام

فضیلۃ الشیخ ابو محمد عبد الستار حماد حفظہ اللہ

فضیلۃ الشیخ عبد الحنان سامرودی حفظہ اللہ

فضیلۃ الشیخ ابو عدنان محمد منیر قمر حفظہ اللہ

فضیلۃ الدکتور عبد الرحمن یوسف مدنی حفظہ اللہ