بسم اللہ الرحمن الرحیم

Declining Balance Co-Ownership Home Acquisition Program

Fatwa

نقص پذیر میزان پروگرام برائے مشترکہ ملکیتِ مکان

فتوی

الحمد لله رب العالمين ' والصلاة والسلام على خاتم الأنبياً والمرسلين '

محمد المصطفى الأمين ' وعلى آله وأصحابه أجمعين

ہم ' یعنی گائڈنس فائی نینشیل گروپ ایل ایل سی (گائڈنس) کے شریعہ سپروائزری بورڈ نے ''نقص پذیر میزان پروگرام برائے مشترکہ ملکیت مکان'' (Declining Balance Co-Ownership Home Acquisition Program) کی دستاویزات کا معاینہ کیا جو معاہدۂ ملکیت مشترکہ ' سندِ ضمانت' صارف (Consumer) کی ذمہ داری ادائیگی اور معاہدات سے دستبرداری پر مشتمل ہیں اور یہ سب کی سب دستاویزات مذکورہ پروگرام کے ہر معاملہ کے لئے مطلوب ہیں۔

ہم نے ان دستاویزات کا' اور جن مقاصد کے لئے وہ مرتب کی گئی ہیں ان کا تنقیدی جائزہ لیا۔ مقاصد حسب ذیل ہیں

1- مسلمانوں اور ریاستہائے متحدہ امریکہ میں مقیم دوسرے افراد کو اپنا مکان حاصل کرنے کے لئے شریعت کے حسب منشا مدد فراہم کرنا۔

2- مکانات مالکان کو فیڈرل گورنمنٹ کی جانب سے عطا کردہ ٹیکس فوائد سے مستفید ہونا۔

3- اور سرمایہ کاروں کے لئے مکانات کی ملکیت میں ان کی سرمایہ کاری کو تحفظ وضمانت فراہم کرنا۔

مذکورہ دستاویزات اور معاہدات کے پیچھے کارفرما بنیادی تصور یہ ہے کہ جائداد (Property) گائڈنس (شریک ملکیت Co-Owner) کے ایک ادارے اور فراہمی مال کے خواہش مند (Consumer) کے درمیان مشترکہ ملکیت کے تحت خریدی جاتی ہے۔ صارف یعنی پراپرٹی استعمال کرنے والا شخص ماہوار رقم ادا کرتا ہے جو ادائیگی منافع اور ادائیگی ملکیت کے لئے ہوتی ہے۔ ادائیگی منافع (Profit Payments) کا مطلب ہے وہ ادائیگی جو صارف پوری پراپرٹی سے استفادہ اور استعمال کے بدلے ادا کرتا ہے۔ جبکہ ادائیگی ملکیت کا مطلب ہے وہ رقم جو صارف پراپرٹی میں شریک ملکیت کے مفادات کے حصول اور تملک کے لئے ادا کرتا ہے۔

شریعہ سپروائزری بورڈ نے یہ تحقیق کرلی ہے کہ مذکورہ دستاویزات شریعت کے اس مطالبہ سے مطابقت رکھتی ہیں جو وہ ایک درست نقص پذیر مشارکہ (Diminishing Musharakah) کے سلسلہ میں کرتی ہے۔ اور طرفین معاہدے کی تفصیلات کے مطابق یکساں طور پر اپنے اپنے حصص سے مستفید ہوں گے اور امکانی خطرہ یا نقصان میں ذمہ دار ہوں گے۔

رپلیسمنٹ (Replacement) کے لئے وضع کردہ دستاویز کا مطلب ایسی صورتحال ہے کہ جب ایک شخص نے پیشگی ایک پراپرٹی حاصل کرلی ہے اور شریعت سے ہم آہنگ لین دین میں داخل ہونے کا خواہش مند ہے۔ اس شکل میں وہ اپنی پراپرٹی کا ایک حصہ شریک ملکیت کوفروخت کردے گا اور دونوں فریق حسب تفصیل سابق نقص پذیر مشارکہ والے لین دین کے پابند ہوں گے۔ چونکہ جائداد کی اکائیاں ' صارف اس معاہدہ لین دین کے تحت طے شدہ قیمت پر بغیر کسی اضافہ یا زیادتی کے خریدے گا تو اس میں عینہ کا کوئی عنصر نہیں پایا جاتا۔ (بیع عینہ سے رسول اللہ ﷺ نے منع فرمایا ہے اس لئے کہ وہ ربا یعنی سود ہے اگر چہ یہ بھی بیع وشراء کی شکل میں ہوتا ہے۔ اس کی تفصیل یہ ہے کہ کوئی پیسوں کا محتاج شخص کوئی سامان ایک متعینہ قیمت پر ایک متعینہ مدت کے لئے خریدتا ہے پھر وہ اس سامان کو اسی شخص کو جس سے خریدا تھا کم قیمت پر فروخت کردیتا ہے)

طریق کار اور معاہدات ودستاویزات کا جائزہ لینے نیز چند ترمیمات تجویز کرنے کے بعد شریعہ سپروائزری بورڈ کی رائے ہے کہ ریاستہائے متحدہ امریکہ میں موجودہ حالات کے پیش نظر' یہ معاملات لین دین شریعت کے اصول وضوابط سے ہم آہنگ ہیں لہذا مسلمان حضرات مکان یا دیگر پراپرٹی کے حصول کے لئے مذکورہ طریقہ کار کے مطابق اس موقع سے فائدہ اٹھا سکتے ہیں۔

بتاریخ ۱۲ اکتوبر ۲۰۰۲ کو اس پر اتفاق کیا

جسٹس محمد تقی عثمانی	ڈاکٹر عبدالستار ابوغدہ
شیخ نظام یعقوبی	شیخ یوسف طلال ڈی لورینزو
ڈاکٹر محمد القری	ڈاکٹر محمد عمران عثمانی