

# بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

## Declining Balance Co-Ownership Home Acquisition Program

### Fatwa

### نقص پذیر میزان پروگرام برائے مشترکہ ملکیت مکان

### فتویٰ

الحمد لله رب العالمین ، والصلاة والسلام علی خاتم الأنبیاء والمرسلین

محمد المصطفیٰ الامین ، وعلی آلہ واصحابہ اجمعین

ہم ، یعنی گائڈنس فائی نیشنل 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 معائنہ کیا جو معاہدہ ملکیت مشترکہ ، سند ضمانت ، صارف (Consumer) کی ذمہ داری 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 و ضمانت 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 تمکک کے لئے ادا کرتا ہے۔

شریعت سپروائزری بورڈ نے یہ تحقیق کر لی 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۔

ریپلیسمنٹ (Replacement) کے لئے وضع کردہ دستاویز کا مطلب ایسی صورتحال ہے کہ جب ایک شخص نے پیشگی ایک پراپرٹی حاصل کر لی 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 کو فروخت کر دے گا اور دونوں فریق حسب تفصیل سابق نقص پذیر مشارکہ والے لین دین کے پابند ہوں گے۔ چونکہ جائیداد 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 اگرچہ یہ بھی بیع و ثراء کی شکل میں ہوتا ہے۔ اس کی تفصیل یہ ہے کہ کوئی پیسوں کا محتاج شخص کوئی سامان ایک متعین قیمت پر ایک متعین مدت کے لئے خریدتا ہے پھر وہ اس سامان کو اسی شخص کو جس سے خریدا تھا کم قیمت پر فروخت کر دیتا ہے)

طریق کار اور معاہدات و دستاویزات 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 و ضوابط 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 ۲۱ اکتوبر ۲۰۰۲ کو اس پر اتفاق کیا

جسٹس محمد تقی عثمانی

شیخ نظام یعقوبی

ڈاکٹر محمد القری

ڈاکٹر عبدالستار ابو غدہ

شیخ یوسف طلال ڈی لورینزو

ڈاکٹر محمد عمران عثمانی