



ISLAMIC CO-OPERATIVE HOUSING CORPORATION LTD.

P.O. Box 160, Station "P", Toronto, Ontario M5S 2S7
Phone: (416) 977-2057 Fax: (416) 971-6058

SUMMARY OF THE SCHEME FROM SHARIAH STANDPOINT

AS STATED BY :

Justice Muhammad Taqi Usmani
Shariat Appellate Bench
Supreme Court of Pakistan

محمد تقی عثمانی
قاضی مجلس التمییز الشرعی بالمکرمۃ العلیا، پاکستان
وعضو کیم الفقه الاسلامی عمیدہ

The nature of the transactions involved in the Housing scheme of Islamic Co-operative Housing Corporation Ltd. from the Shariah point of view is as follows:

- (A) Any person who purchases the common shares of the Corporation becomes a member of the Corporation in the sense that he participates in the profit and loss of the corporation. The profit, if any, is distributed among all the members in proportion to their investment in the corporation by purchasing the common shares.
- (B) Any member of the Corporation in his individual capacity can purchase a house in partnership with the Corporation whereby the house is shared by the member and the Corporation, each in proportion of his respective investment in that house. But the title deeds of the house shall remain with the corporation as a security.
- (C) The share of the Corporation in the house is, then, leased to the member on an agreed rent.
- (D) The member has a right to purchase the share of the Corporation in the house (mentioned in the articles as preferred shares) by a gradual process. Each time he buys a "Preferred share" he buys a certain part of the share of the Corporation in the house, whereby the monthly rent payable by him is reduced to that extent.
- (E) The last share of the house to be purchased by the member is a preferred share of class "G" the price of which shall be determined by the Board to reflect 10% of the difference between the cost and the fair market value. At this stage the full title of the house along with the title deeds shall be transferred to the member.

OCT 14 1989

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

OCT 14 1989

الحمد لله وكفى، وسلام على عباده الذين اصطفى.

میں جب ۱۹۸۸ء میں ٹورنٹو آیا تو یہاں اسلامک کوآپریٹو ہاؤسنگ کارپوریشن لمیٹڈ کے طریق کار کو دیکھنے کا موقع ملا۔ کارپوریشن کے ذمہ دار حضرات سے بات چیت کر کے ان سے طریق کار کی تفصیلات معلوم کیں۔ جس کے نتیجے میں یہ بات واضح ہوئی کہ کارپوریشن کا مقصد ایک ایسی ہاؤسنگ اسکیم کا اجراء جو سود سے پاک ہو۔ البتہ اس طریق کار کو شرعی قواعد کے تحت لانے کیلئے احقر نے کچھ ترمیمات تجویز کیں جن پر ذمہ دار حضرات نے آمادگی کا اظہار کیا، البتہ اس کیلئے کارپوریشن کے قواعد و ضوابط میں تبدیلی ضروری تھی، وہ بورڈ کی منظوری کے بغیر ممکن نہ تھی، چنانچہ بورڈ کی منظوری کے بعد مجوزہ تبدیلی کی اطلاع ذمہ دار حضرات نے احقر کو پاکستان میں کی۔ اس پر احقر نے مزید کچھ تجاویز پیش کیں، جن پر مؤرخہ ۱۲ اکتوبر ۱۹۸۹ء کو میری دوبارہ ٹورنٹو آمد کے موقع پر مزید تفصیلی گفتگو ہوئی، اور احقر کی تجویز کو قواعد و ضوابط میں شامل کرنا طے ہو گیا۔

اس تفصیلی گفتگو اور مجوزہ تبدیلیوں کے نتیجے میں معاملے کی شکل یہ ہے کہ کارپوریشن کا ہر رکن کارپوریشن کی شرکت میں ایک مکان خریدتا ہے، پھر کارپوریشن کا حصہ اس سے کرانے پیر لے لیتا ہے۔ ساتھ ہی اسے یہ حق بھی حاصل ہوتا رہتا ہے کہ کارپوریشن کے ملکیتی حق کو وقف و وقفے سے خریدتا رہے۔ جبنا جبنا حصہ وہ خریدتا جاتا ہے، اسی نسبت سے اس کے کرانے میں کمی ہوتی جاتی ہے۔ یہاں تک کہ جب مکان کا ایک حصہ کارپوریشن کی ملکیت میں رہ جاتا ہے تو اس حصے کی قیمت بازاری قیمت کو ذہن میں رکھتے ہوئے آخر میں طے کی جاتی ہے۔ اور جب مجروحہ قیمت ادا کر دے تو اس آخری حصے کا بھی مالک ہو جاتا ہے، اور اس طرح پورے مکان کی ملکیت اسکی طرف منتقل ہو جاتی ہے۔

معاملے کی یہ صورت میرے نزدیک سود سے خالی ہے، اور گنہگار اور دوسرے مغربی مالک کے حالات کو مدنظر رکھتے ہوئے اس طرح معاملہ کرنے کی شرعاً گنجائش ہے،

اس طریق کار پر حقیقی نقطہ نظر سے جو اشکالات ہو سکتے ہیں، انکی تفصیل میں جانے کا یہ موقع نہیں ہے، لیکن تمام متعلقہ پہلوؤں کا جائزہ لینے کے بعد میں اس نتیجے پر پہنچا ہوں کہ اس طریق کار میں کسی اجماعی اصول کی خلاف ورزی لازم نہیں آتی، اور مسلمانوں کیلئے اس طریق کار کے تحت مکان کا حصول یہاں کے حالات کے پیش نظر جائز ہے اور مروجہ سودی طریق کار سے ہزار درجہ بہتر ہے۔
واللہ سبحانہ و تعالیٰ اعلم بالصواب والیہ المرجع والمآب .

احقر

محمد تقی عثمانی عفی عنہ
خادم دارالعلوم کراچی ۱۲
وارد حال ٹورنٹو، کینیڈا