

ইসলামী আইন ও বিচার

বর্ষ : ১১, সংখ্যা : ৪৪

অক্টোবর - ডিসেম্বর ২০১৫

ইজারায় আর্থিক জামানত পদ্ধতি : ইসলামী দৃষ্টিকোণ

হুমায়ুন কবির*

[সারসংক্ষেপ : ইজারায় জামানতের একটি ধরন হলো আর্থিক জামানত (*financial security*)। এ পদ্ধতিটি দোকান, গুদাম, অফিস, ফ্যাক্টরি ও বাসা-বাড়ি ইত্যাদি ইজারার ক্ষেত্রে সমাজে বহুল প্রচলিত। সাধারণত ইজারা নেওয়ার সময় ভাড়াটিয়াকে দোকান বা ভূমির মালিকের নিকট অগ্রিম হিসেবে নগদ অর্থ দিতে হয়। জামানত হিসেবে নগদ অগ্রিম অর্থ নেয়ার বিষয়টি পূর্বয়ুগে তেমন চালু ছিল না। গত শতাব্দীতে তা বহুল প্রচলন লাভ করেছে। আর্থিক জামানত কখনও মোটা অংকের হয়ে থাকে। আবার কখনও কম অংকের হয়ে থাকে, যা দুই-এক মাসের ভাড়ার পরিমাণ হতে পারে। ইজারা দেওয়া যেমন শরীয়তে বৈধ, তেমনি আর্থিক জামানত গ্রহণ করাও শরীয়তে বৈধ। জামানতের অর্থ আমানত হিসেবে থাকে। চুক্তিতে পরে তা ফেরত দেয়া হয়। তবে অনেক সময় অফেরতযোগ্য মোটা অঙ্কের আর্থিক জামানতও গ্রহণ করা হয়, যা আসলে দখলি স্বত্বের বেচাকেনা হিসেবে গণ্য হয়। তাও শরীয়তে বৈধ। বিভিন্ন সরকারী মার্কেট ইত্যাদিতে এর প্রচলন দেখা যায়। এরূপ অবস্থায় উভয় পক্ষের চুক্তিটি কাগজে স্পষ্টভাবে লিখিত হতে হবে। যাতে মতানৈক্যের সম্ভাবনা না থাকে। ইজারাগ্রহীতা অপরকে ভাড়া দিয়েও আর্থিক জামানত গ্রহণ করতে পারে। তাও শর্ত সাপেক্ষে বৈধ। কখনো মালিক ভাড়াটিয়া থেকে কিছু টাকা ভাড়া ব্যতীত অগ্রিম নেয়, যা আর ফেরত দেয় না। শরীয়তের দৃষ্টিতে এটা অবৈধ। যা মূলত পজিশন বিক্রি। বক্ষ্যমাণ প্রবন্ধে আর্থিক জামানতের বিভিন্ন প্রকার অনুসন্ধান করে কুরআন-সুন্নাহর আলোকে এর সমাধান বের করার চেষ্টা করা হয়েছে, যাতে এ ব্যাপারে মানুষের সংশয় দূর হয়ে যায়।]

ভূমিকা

বর্তমান সময়ে দোকান বা ঘর ভাড়া হয় আর্থিক জামানত গ্রহণ করে। ভাড়া নেয়ার সময় দোকান বা ভূমির মালিকের কাছে কিছু টাকা অগ্রিম দিয়ে দিতে হয়, যাকে বিভিন্ন নামে আখ্যায়িত করা হয়। তাতে স্থান, অবকাঠামো ও সুযোগ-সুবিধা অনুপাতে তারতম্য হয়ে থাকে। ভাড়াটিয়া মালিককে একসাথে কখনো মোটা অঙ্কের জামানত দেয়, আবার কখনও সামান্য অঙ্কের। তা কখনও ফেরতযোগ্য হয়, আবার কখনও অফেরতযোগ্য হয়। ফেরতযোগ্য জামানত আবার কখনও কর্তনযোগ্য হয়।

* প্রভাষক, আরবী বিভাগ, চট্টগ্রাম বিশ্ববিদ্যালয়, চট্টগ্রাম-৪৩৩১

সেই হিসেবে বিভিন্ন বিন্যাসে অগ্রিম জামানত গ্রহণ করা হয়। সমাজে তাকে বিভিন্ন নাম দ্বারা আখ্যায়িত করা হয়। বাংলাদেশের বিভিন্ন এলাকায় বিভিন্ন শব্দের প্রকাশ করা হয়। কোথাও বলা হয় সেলামী বা অগ্রিম।^১ আর্থিক জামানতের সকল প্রকার মোটামুটি বৈধ। কেননা, ইবাদতের ক্ষেত্রে মূলনীতি হলো নিষিদ্ধ হওয়া। দলীল পাওয়া গেলেই তা পালন করা যাবে। নতুবা তা বিদ'আত হবে। আর লেনদেনের ক্ষেত্রে মূলনীতি হলো মুবাহ বা বৈধ হওয়া। নিষেধের দলীল পাওয়া গেলেই কেবল সেটি সম্পাদন করা অবৈধ হবে। তবে অনেক সময় আর্থিক জামানতের মাধ্যমে ইজারা নেয়ার পরও ভাড়াটিয়া মালিকের বিভিন্ন ধরনের হয়রানির সম্মুখীন হয়। এ ব্যাপারে ইসলামে সুস্পষ্ট নির্দেশনা রয়েছে। বাংলাদেশে ১৯৯১ সালে বাড়ি-ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন প্রণয়ন করা হয়েছে, যাতে এ সকল প্রকার অনিয়ম থেকে উভয় পক্ষ বিরত থাকতে পারে।

ইজারা পরিচিতি ও শরীয়তে এর বৈধতা

ইজারা শব্দটি আল-আজর (الأجر) শব্দ থেকে নির্গত। এর অর্থ পারিশ্রমিক, সম্মানী বিনিময় ও পুরস্কার।

পরিভাষায় ইজারা হলো যে কোনো বস্তুর উপকারিতা বা সুবিধা (utility, advantage) ভাড়ার বিনিময়ে বিক্রি করা।

আলাউদ্দীন আল-কাসানী রহ. (মৃ. ৫৮৭ হি.) বলেন,

الإجارة بيع المنفعة والمنافع للحال معدومة.

ইজারা হলো (যে কোন বস্তুর) সুবিধা ও উপকারিতা বিক্রি করা, যা বর্তমানে বিদ্যমান নেই।^২

বুরহানুদ্দীন আল-মারগীনানী রহ. (মৃ. ৫৯৩ হি.) বলেন,

الإجارة: عقد على المنافع بعوض

ইজারা হলো, বিনিময় দ্বারা (কোন বস্তুর) সুবিধা ও সেবা অর্জনের জন্য চুক্তি করা।^৩

^১ উর্দুতে পাগড়ী (پگڑی), ফার্সিতে সারকাফলিয়া (السرفلية), আরবীতে কিছু শহরে বাদলাল খুলু (بئدال الخلو), কিছু শহরে ফারগিয়া (الفروغية), আবার কোথাও নকলে কদম (نقل قدم) নামে অভিহিত করা হয়। <http://islamqa.info/ar/137290>

^২ আলাউদ্দীন আল-কাসানী, *বাদাইউস সানাই*, বৈরুত : দারুল কুতবিল ইলমিয়া, ১৯৮৬ খ্রি. খ. ৪, পৃ. ১৭৩

^৩ বুরহানুদ্দীন আলি ইবনু আবি বকর আল-মারগীনানী, *আল-হিদায়া*, বৈরুত : দারুল ইহইয়াউত তুরাখিল আরবী, তা. বি, খ. ৩, পৃ. ২৩০

শরীয়তে ইজারা বৈধ। নিম্নে এর কয়েকটি প্রমাণ তুলে ধরা হলো:

মহান আল্লাহ ইরশাদ করেন,

﴿لَوْ شِئْتَ لَاتَّخَذْتَ عَلَيْهِ أَجْرًا﴾

আপনি তো ইচ্ছে করলে এর জন্য পারিশ্রমিক গ্রহণ করতে পারতেন।^৪

মহান আল্লাহ ইরশাদ করেন,

﴿قَالَتْ إِحْدَاهُمَا يَا أَبْتَ اسْتَأْجِرْهُ إِنَّ خَيْرَ مَنِ اسْتَأْجَرْتَ الْقَوِيُّ الْأَمِينُ - قَالَ إِنِّي أُرِيدُ أَنْ
أُنْكِحَكَ إِحْدَى ابْنَتَيْ عَمِّيَ أَنْ تَأْجُرَنِي ثَمَانِيَةَ حَجَجٍ فَإِنْ أَتَمَمْتَ عَشْرًا فَمِنْ عِنْدِكَ وَمَا
أُرِيدُ أَنْ أَمْسُقَ عَلَيْكَ سِجْدُنِي إِنْ شَاءَ اللَّهُ مِنَ الصَّالِحِينَ﴾

তাদের একজন বললো, হে পিতা! তুমি একে শ্রমিক হিসেবে নিযুক্ত কর, কারণ তোমার শ্রমিক হিসেবে উত্তম হবে সে ব্যক্তি যে শক্তিশালী, বিশ্বস্ত। তিনি মুসা আ. কে বললেন, আমি আমার এই কন্যাদ্বয়ের একজনকে তোমার সাথে বিয়ে দিতে চাই, এই শর্তে যে, তুমি আট বছর আমার কাজ করবে, যদি তুমি দশ বছর পূর্ণ কর, সেটা তোমার ইচ্ছা। আমি তোমাকে কষ্ট দিতে চাই না। ইনশাআল্লাহ তুমি আমাকে সদাচারী পাবে।^৫

আয়িশা রা. থেকে বর্ণিত,

وَاسْتَأْجَرَ النَّبِيُّ وَأَبُو بَكْرٍ رَجُلًا مِنْ بَنِي الدَّيْلِ ثُمَّ مِنْ بَنِي عَبْدِ بْنِ عَدِيٍّ هَادِيًا حَرِيَّتًا - الْخَرِيَّتُ
الْمَاهِرُ بِالْهَدَايَةِ قَدْ غَمَسَ يَمِينَ حَلْفٍ فِي آلِ الْعَاصِ بْنِ وَائِلٍ وَهُوَ عَلَى دِينِ كُفَّارٍ قَرِيْشٍ فَأَمَاتَهُ
فَدَفَعَا إِلَيْهِ رَاِحَتَيْهِمَا وَوَعَدَاهُ غَارَ تَوْرٍ بَعْدَ ثَلَاثِ لَيَالٍ فَأَتَاهُمَا بِرَاِحَتَيْهِمَا صَبِيحَةَ لَيَالٍ ثَلَاثَ
فَارْتَحَلَا وَانْطَلَقَ مَعَهُمَا عَامِرُ بْنُ فُهَيْرَةَ وَاللَّيْلِيُّ الدَّبَلِيُّ فَأَخَذَ بِهِمْ أَسْفَلَ مَكَّةَ وَهُوَ طَرِيقُ السَّاحِلِ

নবী স. ও আবু বকর রা. বনী দীলের এক ব্যক্তিকে, (যে পরবর্তীতে বনী আবদ ইবন আদীর সদস্য হয়েছিল) ইজারা নিলেন। সে একজন দক্ষ পথ প্রদর্শক ছিল (খিররিত হলো দক্ষ পথ প্রদর্শক)। সে 'আস ইবন ওয়ায়িলের বংশের সাথে বন্ধুত্বের চুক্তিতে আবদ্ধ ছিল। সে লোকটি কাফির কুরাইশদের ধর্মান্বলম্বী ছিল। তারা তাকে নিরাপদ মনে করলেন; তাই তারা তাকে তাদের বাহন দু'টি সোপর্দ করলেন ও তাকে তিন রাত পরে সওর পর্বতের দ্বারে উপস্থিত হওয়ার জন্য অঙ্গীকার নিলেন। সে তাদের নিকট তাদের দুই বাহন নিয়ে তিন রাত পরে ভোরবেলা হাযির হলো। যখন তারা যাত্রা শুরু করলেন। তাদের সাথে আমির ইবন ফুহাইরা ও দীল গোত্রের পথ প্রদর্শকও চলল। সে তাদের নিয়ে মক্কার নিম্নভূমি নদীর কিনারা দিয়ে যাত্রা করল।^৬

^৪. আল-কুরআন, ১৮ : ৭৭

^৫. আল-কুরআন, ২৮ : ২৬-২৭

^৬. ইমাম বুখারী, *আস-সহীহ*, অধ্যায় : আল-ইজারা, পরিচ্ছেদ : ইসতিজারিল মুশরিকীন, কায়রো : দারুশ শু'আব, ১৯৮৭ খ্রি., খ. ৩, পৃ. ১১৬, হাদীস নং ২২৬৩

আবু হুরায়রা রা. থেকে বর্ণিত, তিনি নবী স. থেকে বর্ণনা করেন, তিনি বলেন,

قَالَ اللَّهُ ثَلَاثَةٌ أَنَا خَصْمُهُمْ يَوْمَ الْقِيَامَةِ رَجُلٌ أَعْطَى بِي ثُمَّ غَدَرَ وَرَجُلٌ بَاعَ حُرًّا فَأَكَلَ ثَمَنَهُ
وَ رَجُلٌ اسْتَأْجَرَ أَجِيرًا فَاسْتَوْفَى مِنْهُ وَلَمْ يُعْطِ أَجْرَهُ.

আল্লাহ বলেন, আমি তিন ব্যক্তির পক্ষে কিয়ামতে বাদী হব। এক ঐ ব্যক্তি যে আমার নাম দিয়ে শপথ করে চুক্তি করেছে, অতঃপর সে তা ভঙ্গ করেছে। আর ঐ ব্যক্তি যে কোন স্বাধীন ব্যক্তিকে বিক্রি করেছে, অতঃপর তার মূল্য ভক্ষণ করেছে। আর ঐ ব্যক্তি যে কোনো শ্রমিক নিয়োগ করল। তার থেকে সে যথাযথ কাজ নিল কিন্তু তার মজুরী দিল না।^৭

এ ব্যাপারে আরও অনেক দলীল কুরআন ও সুন্নাহ্য় বিদ্যমান। ফকীহগণ ইজারা বৈধ হওয়ার ব্যাপারে ইজমা' পোষণ করেছেন।

জামানত পরিচিতি

জামানত শব্দটি মূলত আরবী। এর আভিধানিক অর্থ যিম্মাদারী ও কাফালত গ্রহণ। জামানত-এর সংজ্ঞায় ডক্টর সাদী বলেন,

ضم ذمة الكفيل إلى ذمة الاصيل في المطالبة مطلقا: بنفس، أو بدين، أو بعين

সাধারণভাবে কোনো ব্যক্তি বা ঋণ বা কোনো স্বত্বের দাবির ক্ষেত্রে মূল ব্যক্তির দায়-দায়িত্বের পাশাপাশি কফিলের (guarantor) দায়-দায়িত্ব গ্রহণ করা।^৮

ড. মুহাম্মদ রুয়াস কালা'জী বলেন,

ضم ذمة إلى ذمة الاصيل في المطالبة ... Guarantee

কোনো দাবির ক্ষেত্রে মূল ব্যক্তির দায়িত্বের পাশাপাশি অপর কারও দায়-দায়িত্ব গ্রহণ করা। ইংরেজিতে একে গ্যারান্টি বলা হয়।^৯

জামানত কয়েক ধরনের রয়েছে। এক. কাফালাত সূত্রে জামানত। যাকে কাফালাতও বলা হয়। তা আবার কয়েক ধরনের হতে পারে। ব্যক্তিকে হাযির করার জামানত। যেমন, কেউ বিচারককে বলল, তাকে যামিন দিন, তাকে হাযির করার দায়িত্ব আমি নিলাম বা অর্থের জামানত বা কেউ কারও প্রাপ্য পরিশোধের ব্যাপারে কাফালাত গ্রহণ করা। যেমন বলা হয়, সে তোমার পাওনা না দিলে তুমি আমার নিকট থেকে তা গ্রহণ করবে বা তোমার পাওনা আদায়ের দায়িত্ব আমি নিলাম। ব্যাংকের এলসির

^৭. ইমাম বুখারী, *আস-সহীহ*, অধ্যায় : আল-বুয়ু, পরিচ্ছেদ : ইছমু মান বায়া হুররান, খ. ৩, পৃ. ১০৮, হাদীস নং ২২২৭

^৮. আবু হারীব সাদী, *আল-কামুসুল ফিকহী*, দামেস্ক : দারুল ফিকর, ১৯৮৮ খ্রি., খ. ১, পৃ. ৩৩২

^৯. মুহাম্মদ রুয়াস কালা'জী ও তার সাথী হামেদ, *মুজামু লুগাতিল ফুকাহা*, দারুল নাফায়েস, ১৯৮৮ খ্রি., খ. ১, পৃ. ২৮৫

ক্ষেত্রে এই রীতি অনুসৃত হয়। ক্রেতার পক্ষ থেকে ব্যাংক রপ্তানীকারকের পাওনা আদায়ের দায়িত্ব গ্রহণ করে। এরকম যে কোনো লেনদেনের জন্য জামানত গ্রহণ করা যেতে পারে।

জামানত গ্রহণ শরীয়তে বৈধ। এর কিছু প্রমাণ নিম্নে তুলে ধরা হলো:

পবিত্র কুরআনে এসেছে,

﴿وَلَمَنْ جَاءَ بِهِ حِمْلٌ بَعِيرٌ وَأَنَا بِهِ زَعِيمٌ﴾

যে তা নিয়ে আসতে পারবে তাকে একটি উটের বোঝা পুরস্কার দেওয়া হবে।

আমিই তার দায়িত্ব নিলাম।^{১০}

জাবির ইবনু আব্দুল্লাহ রা. থেকে বর্ণিত, তিনি বলেন,

كَانَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ لَا يُصَلِّي عَلَى رَجُلٍ عَلَيْهِ دَيْنٌ، فَأَتَيْتُ بِمَيْتٍ، فَسَأَلَ: هَلْ عَلَيْهِ دَيْنٌ؟ قَالُوا: نَعَمْ، دِينَارَانِ، قَالَ: صَلُّوا عَلَيَّ صَاحِبِكُمْ، فَقَالَ أَبُو قَتَادَةَ: هُمَا عَلَيَّ يَا رَسُولَ اللَّهِ، فَصَلَّى عَلَيْهِ، فَلَمَّا فَتَحَ اللَّهُ عَلَيَّ رَسُولُهُ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، قَالَ: أَنَا أَوْلَى بِكُلِّ مُؤْمِنٍ مِنْ نَفْسِهِ، فَمَنْ تَرَكَ دَيْنًا فَعَلَى، وَمَنْ تَرَكَ مَالًا فَلِوَرَثَتِهِ.

নবী স. কোনো ব্যক্তির উপর ঋণ থাকলে তার সালাতুল জানাযা পড়তেন না। একদিন এক মৃতের জানাযা হাযির করা হলো। তখন তিনি জিজ্ঞেস করলেন, তার উপর কোনো ঋণ আছে কি? সাহাবীরা বললেন, দুই দীনার ঋণ আছে। তখন তিনি বললেন, তোমরা তার জানাযা পড়। তখন আবু কাতাদাহ রা. বললেন, হে আল্লাহর রাসূল! সেই দুই দীনার আদায়ের দায়িত্ব আমি নিলাম। তখন তিনি তার জানাযা পড়িয়ে দিলেন। যখন আল্লাহ তাঁকে বিভিন্ন এলাকায় বিজয় দান করলেন (এবং এর ফলে যুদ্ধলব্ধ মাল আসতে লাগল), তখন তিনি বললেন, আমি প্রত্যেক মু'মিনের জন্য নিজের সত্তার চেয়েও বড় অভিভাবক। সে যা ঋণ রেখে যাবে তা আমার যিম্মায় থাকবে (আমি বায়তুল মাল থেকে তা আদায় করে দেব)। আর যে সকল সম্পদ সে রেখে যাবে তা তার উত্তরাধিকারীগণ (মীরাছ হিসেবে) পাবে।^{১১}

জামানতের আরেক পদ্ধতি হলো, বন্ধক আকারে জামানত গ্রহণ করা নিজের ঋণ বা যে কোনো হক উসুলের জন্য। তা স্থাবর সম্পত্তিও হতে পারে। আবার অস্থাবর সম্পত্তিও হতে পারে।

বন্ধকের সংজ্ঞা বাহরাইনের শরঈ স্ট্যাডার্ভে এভাবে এসেছে,

الرهن: جعل عين مالية أو ما في حكمها وثيقة بدين يستوفى منها أو من ثمنها إذا تعذر الوفاء

^{১০}. আল-কুরআন, ১২ : ৯২

^{১১}. ইমাম আহমদ ইবন হাম্বল, আল-মুসনাদ, বৈরুত : আলমুল কুতুব, ১৯৯৮ খ্রি., খ. ৩, পৃ. ২৯৬, হাদীস নং ১৪২০৬

বন্ধক হলো, কোনো আর্থিক সম্পদ বা এ জাতীয় বস্তুকে কোনো ঋণের পরিবর্তে আমানত রাখা, যাতে তা থেকে বা তার বিক্রিত মূল্য থেকে অনাদায়ের সময় (ঋণদাতা) তার পাওনা আদায় করে নিতে পারে।^{১২}

আল্লামা বুর্হানুদ্দীন আল-মারগীনাণী রহ. বলেন,

الرهن لغة: حبس الشيء بأي سبب كان وفي الشريعة: جعل الشيء محبوسا بحق يمكن استيفاءه من الرهن كالديون، وهو مشروع بقوله تعالى: {فَرِهَانَ مَبِئُوضَةً} وبما روي: "أنه عليه الصلاة والسلام اشترى من يهودي طعاما ورهنه به درعه" وقد انعقد على ذلك الإجماع

বন্ধক-এর আভিধানিক অর্থ হলো, যে কোনো কারণে কোনো বস্তুকে ধরে রাখা।

আর শরীয়তের দৃষ্টিতে বন্ধক হলো, কোনো বস্তুকে আমানত হিসেবে রাখা কোনো

হকের বিপরীতে, যাতে (প্রয়োজনে) বন্ধকী বাস্তব দ্বারা পাওনা পূরণ করতে পারে।

যেমন ঋণের পরিবর্তে। এটা বৈধ। কুরআনে এসেছে, “তোমরা কজাকৃত বন্ধক

গ্রহণ করো।” (আল-কুরআন, ০২ : ২৮৩) হাদীসে এসেছে, নবী স. একজন

ইহুদী থেকে খাবার ক্রয় করলেন এবং তার নিকট বর্ম বন্ধক রাখলেন। তাছাড়া

বন্ধক রাখা বৈধ হওয়ার ব্যাপারে আলিমদের ইজমা রয়েছে।^{১৩}

আয়িশা রা. থেকে বর্ণিত,

أَنَّ النَّبِيَّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ اشْتَرَى مِنْ يَهُودِيٍّ طَعَامًا إِلَى أَجَلٍ مَعْلُومٍ وَارْتَهَنَ مِنْهُ دِرْعًا مِنْ حَدِيدٍ

নবী স. এক ইহুদী থেকে কিছু খাবার বাকীতে নির্দিষ্ট মেয়াদে ক্রয় করলেন।

তখন তার নিকট তিনি লোহার একটি বর্ম বন্ধক রাখলেন।^{১৪}

ব্যাংক ঋণ দেয়ার সময় বা বিনিয়োগের ক্ষেত্রে জমিজমা বা অন্য কিছুর জামানত গ্রহণ করে থাকে, যাতে প্রয়োজনে ব্যাংক তার প্রাপ্য উসূল করতে পারে। তাও এক প্রকারের বন্ধক।

ইজরায় আর্থিক জামানত গ্রহণ

ঋণ বা হকের কারণে যেমন জামানত গ্রহণ করা হয়, ঠিক তেমনি সম্ভাব্য প্রাপের

জন্যও হতে পারে। ইজরাতে সম্ভাব্য পাওনা বা ক্ষতির জন্য আর্থিক জামানত গ্রহণ

করা হয়ে থাকে। সম্ভাব্য হকের জন্য জামানত গ্রহণ বৈধ। তার প্রমাণ,

জাবির ইবনু আব্দুল্লাহ রা. থেকে বর্ণিত, তিনি বলেন,

^{১২}. আবদুর রহমান নজদী, আল-মা'আয়ীরুশ শরী'আহ, বাহরাইন : হাইয়াতুল মুহাসিবাহ ওয়াল মুরাজি'য়া, স্ট্যাডার্ভ নং ৩৯, পৃ. ৫৩১

^{১৩}. বুর্হানুদ্দীন, প্রাগুক্ত, খ. ৪, পৃ. ৪১২

^{১৪}. ইমাম বুখারী, প্রাগুক্ত, অধ্যায় : আস-সালাম, পরিচ্ছেদ : আর-রাহ্নু ফিস সালাম, খ. ৩, পৃ. ১১৩, হাদীস নং ২২৫২

كَانَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ إِذَا خَطَبَ احْمَرَّتْ عَيْنَاهُ، وَعَلَا صَوْتُهُ، وَاشْتَدَّ غَضَبُهُ، حَتَّى كَانَتْهُ مُنْدَرُ حَيْشٍ يَقُولُ: «صَحَّحَكُمْ وَمَسَّاكُمْ»، وَيَقُولُ: «بُعِثْتُ أَنَا وَالسَّاعَةَ كَهَاتَيْنِ»، وَيَقْرُنُ بَيْنَ إِصْبَعَيْهِ السَّبَّابَةِ، وَالْوُسْطَى، وَيَقُولُ: «أَمَّا بَعْدُ، فَإِنَّ خَيْرَ الْحَدِيثِ كِتَابُ اللَّهِ، وَخَيْرُ الْهُدَى هُدَى مُحَمَّدٍ، وَشَرُّ الْأُمُورِ مُحَدَّثَاتُهَا، وَكُلُّ بَدْعَةٍ ضَلَالَةٌ» ثُمَّ يَقُولُ: أَنَا أَوْلَى بِكُلِّ مُؤْمِنٍ مِنْ نَفْسِهِ، مَنْ تَرَكَ مَالًا فَلِأَهْلِهِ، وَمَنْ تَرَكَ دِينًا أَوْ ضِيَاعًا فَلِيَ وَعَلَيَّ.

রাসূলুল্লাহ স. যখন ভাষণ দিতেন তার চক্ষুদ্বয় লাল হয়ে যেত। তার আওয়াজ উচু হত ও রাগ বেড়ে যেত। মনে হয়, তিনি কোনো শত্রু বাহিনী থেকে ভীতি প্রদর্শন করে বলছেন, তারা তোমাদেরকে সকাল বিকাল আক্রমণ করতে পারে এবং তিনি বলতেন, আমি এবং কিয়ামত এই দুই অঙ্গুলের মত কাছাকাছি। তখন তিনি শাহাদাত ও মধ্যমা আঙ্গুলি মিলাতেন এবং বলতেন, উত্তম বাণী হলো আল্লাহর কিতাব এবং উত্তম জীবনাদর্শ হলো মুহাম্মাদের জীবনাদর্শ। আর নিকৃষ্ট বিষয় হলো যা নব উদ্ভাবিত। আর প্রত্যেক বিদ'আতই ভ্রান্ত। অতঃপর বলেন, আমি প্রত্যেক মু'মিনের জন্য তার নিজের সত্তার চেয়েও ঘনিষ্ঠতর অভিভাবক। সে কোনো সম্পদ রেখে গেলে তা তার পরিবার পাবে আর কোনো ঋণ বা ইয়াতীম বাচ্চা ও প্রতিবন্ধী রেখে গেলে তা আমার কাঁধে থাকবে (আমি তার খরচ বহন করব)।^{১৫}

মিকদাম আল-কিন্দী রা. থেকে বর্ণিত, তিনি বলেন, রাসূলুল্লাহ স. ইরশাদ করেন,

أَنَا أَوْلَى بِكُلِّ مُؤْمِنٍ مِنْ نَفْسِهِ، فَمَنْ تَرَكَ دِينًا أَوْ ضِعَّةً فَلِيَ، وَمَنْ تَرَكَ مَالًا فَلِوَرَثَتِهِ، وَأَنَا مَوْلَى مَنْ لَا مَوْلَى لَهُ أَرْتُمُ مَالَهُ وَأَفْكُ عَانَتَهُ، وَالْخَالُ مَوْلَى مَنْ لَا مَوْلَى لَهُ يَرْتُمُ مَالَهُ وَيَتَكَلَّمُ عَانَتَهُ

আমি প্রত্যেক মু'মিনের ঘনিষ্ঠতম অভিভাবক। তাই কেউ ঋণ বা ইয়াতীম বাচ্চা ও প্রতিবন্ধী রেখে গেলে তা আমার কাঁধে। আর কোনো সম্পদ রেখে গেলে তা তার উত্তরাধিকারীর জন্য। আমি সে ব্যক্তির অভিভাবক, যার কোনো অভিভাবক নেই। আমি তার সম্পদের উত্তরাধিকারী হব, তার বন্দীমুক্তি করব। আর মামাও অভিভাবক, যার কোনো অভিভাবক নেই। সে তার উত্তরাধিকারী হবে ও তার বন্দীমুক্তি করবে।^{১৬}

আবু হুরায়রা রা. থেকে বর্ণিত,

أَنَّ رَسُولَ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، كَانَ يَقُولُ: إِذَا تُوفِّيَ الْمُؤْمِنُ فِي عَهْدِ رَسُولِ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ، وَعَلَيْهِ الدِّينُ، فَيَسْأَلُ: «هَلْ تَرَكَ لِدِينِهِ مِنْ قِضَاءٍ؟» فَإِنْ قَالُوا: نَعَمْ، صَلَّى عَلَيْهِ، وَإِنْ قَالُوا: لَا، قَالَ: «صَلُّوا عَلَيَّ صَاحِبِكُمْ»، فَلَمَّا فَتَحَ اللَّهُ عَلَيَّ رَسُولِهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

^{১৫}. ইমাম মুসলিম, *আস-সহীহ*, অধ্যায় : আল-জুম'আ, পরিচ্ছেদ : তাখফীফিস সালাত ওয়াল খুতবা, বৈরুত : দারুল ইহইয়াউত তুরাসিল আরাবি তা. বি., খ. ২, পৃ. ৫৯২, হাদীস নং ৮৬৭

^{১৬}. ইমাম আবু দাউদ, *আস-সুনান*, অধ্যায় : আল-ফারায়য, পরিচ্ছেদ : ফি মীরাহি যাবীল আরহাম, বৈরুত : আল-মাকতাবাতুল আছরিয়া, তা. বি., খ. ৩, পৃ. ১২৩, হাদীস নং ২৯০০

الْفُتُوْحَ، قَالَ: «أَنَا أَوْلَى بِالْمُؤْمِنِينَ مِنْ أَنْفُسِهِمْ، فَمَنْ تُوفِّيَ وَعَلَيْهِ دَيْنٌ فَعَلَيْ قِضَاؤُهُ، وَمَنْ تَرَكَ مَالًا فَهُوَ لَوَرَثَتِهِ»

রাসূলের যুগে যখন কোনো মু'মিন মৃত্যুবরণ করত ও তার উপর ঋণ থাকত তখন রাসূলুল্লাহ স. জিজ্ঞেস করতেন, তা আদায়ের কি কোনো ব্যবস্থা আছে? যদি তারা বলতেন, হ্যাঁ; তখন তিনি তার জানাযার নামাজ পড়তেন। আর যদি তারা বলতেন না; তখন তিনি সাহাবীদের বলতেন, তোমরা তোমাদের সাথীর জানাযার নামাজ পড়। যখন আল্লাহ নবী স. কে বিভিন্ন বিজয় দান করলেন, তখন তিনি বললেন, আমি মু'মিনদের জন্য তাদের নিজেদের সত্তার চেয়েও ঘনিষ্ঠতর অভিভাবক। তাই কেউ মারা গেলে ও ঋণ রেখে গেলে আমি তা আদায় করব আর যে সম্পদ রেখে যাবে তা তার উত্তরাধিকারীগণ পাবে।^{১৭}

ডক্টর ওয়াহাবা আয-যুহাইলী রহ. ইজারায় আর্থিক জামানত গ্রহণের বৈধতার ব্যাপারে বলেন,

لِلْمَالِكِ الْمُؤَجَّرِ أَنْ يَأْخُذَ مِنَ الْمَسْتَأْجِرِ مَقْدَارًا مَقْطُوعًا مِنَ الْمَالِ، بِالإِضَافَةِ إِلَى الْأَجْرَةِ السَّنَوِيَّةِ أَوْ الشَّهْرِيَّةِ، إِذَا تَرَاضِيَ عَلَى ذَلِكَ، وَقَامَ الْمُؤَجَّرُ بَعْدَهَا بِتَسْلِيمِ الْعَقَارِ إِلَى الْمَسْتَأْجِرِ، مَوْثِرًا إِيَّاهُ عَلَى غَيْرِهِ مِنَ الْمَسْتَأْجِرِينَ. وَيَعِدُ الْمَأْخُودُ جِزَاءً مَعْجَلًا مِنَ الْأَجْرَةِ الْمَشْرُوطَةِ فِي الْعَقْدِ، وَتَكُونُ الْأَجُورُ الَّتِي تَدْفَعُ فِي الْمُسْتَقْبَلِ سَنَوِيًّا أَوْ شَهْرِيًّا جِزَاءً آخَرَ مِنَ الْأَجْرَةِ مَوْجَلِ الْوَفَاءِ مِضَافًا إِلَى مَا تَمَّ تَعَجِيلُهُ، مِثْلَ اتِّفَاقِ الزَّوْجَيْنِ فِي الْعَصْرِ الْحَاضِرِ عَلَى قِسْمَةِ الْمَهْرِ إِلَى مَعْجَلٍ وَمَوْجَلٍ، عَمَلًا بِالْعُرْفِ الْعَامِ السَّائِدِ فِي الْبِلَادِ الْإِسْلَامِيَّةِ

ইজারাদার মালিকের জন্য সে ইজারাগ্রহীতা থেকে মাসিক বা বাৎসরিক ভাড়া ব্যতীত একটি নির্দিষ্ট পরিমাণ অংক গ্রহণ করা বৈধ, যদি উভয়পক্ষ তাতে সন্তুষ্ট থাকে। এরপর ইজারাদার যমীনকে ইজারাগ্রহীতাকে হস্তান্তর করবে অন্যান্য ইজারাগ্রহীতার উপর প্রাধান্য দিয়ে। আর তাতে নেওয়া অঙ্ককে চুক্তির অন্তর্ভুক্ত নগদ ভাড়া হিসেবে গণ্য করা হবে। আর পরবর্তীতে মাসিক বা বাৎসরিক যে ভাড়া নেওয়া হবে তাও নগদ ভাড়ার সাথে যোগ হয়ে ভাড়া হিসেবে গণ্য হবে। যেমন বর্তমানে মোহর দুধরনের হয়ে থাকে নগদ ও বাকী। ইসলামী দেশসমূহে প্রচলনের কারণে তা স্বীকৃত।^{১৮}

^{১৭}. ইমাম ইবন মাজাহ, *আস-সুনান*, অধ্যায় : আস-সাদাকাত, পরিচ্ছেদ : মান তারাকা দায়নান আও দিয়ায়ান ফা আল্লাহ, ফায়সাল দীসা বাবী হালাবী, দারুল ইহইয়াউল কুতুবিল আরবিয়া, তা. বি., খ. ২, পৃ. ৮০৭, হাদীস নং ২৪১৫

^{১৮}. ড. ওয়াহাবা যুহাইলী, বাদলাল খুলু, *মাজাল্লাতুল মুজাম্মাউল ফিকহিল ইসলামী*, মুনাযামাতুল মু'তামারুল ইসলামী জিন্দা, সংখ্যা: ১, খ- ৪, পৃ. ১৭৩০; (মাকতাবায়ে শামেলা)

ইজারায় আর্থিক জামানত গ্রহণের বিভিন্ন প্রকার ও তার বিধান

১. স্থায়ী আর্থিক জামানত:

স্থায়ী আর্থিক জামানত হলো ক্রয়-বিক্রয়ের পদ্ধতিতে জামানত গ্রহণ, যা মোটা অঙ্কের হয়। এ প্রকারের জামানত পদ্ধতি হলো, ইঞ্চি ও ফুট হিসেবে ক্রেতা ভূমির মালিকের কাছ থেকে ভূমি বা দোকান ক্রয় করে নেবে। তাই এ টাকা পরবর্তীতে ক্রেতাকে আর ফেরত দেওয়া হয় না। তবে কিছু ভাড়াও নেওয়া হয়। তখন সেটা ভূমির বা ঘরের ভাড়া হিসেবে নেওয়া হয় না; বরং তা পরিচালনা খরচ (utility charge) বাবদ নেওয়া হয়। এই পদ্ধতির বিক্রি জামানত পদ্ধতিতে বিক্রি নামে পরিচিত। কোথাও একে সেলামী পদ্ধতিতে বিক্রিও বলা হয়। বছরান্তে তাতে চুক্তি মোতাবেক সামান্য ভাড়া বাড়তেও পারে। তা বিভিন্ন সরকারী মার্কেট ও বিভিন্ন ডেভেলপার কোম্পানীর মার্কেটেই বেশি প্রচলিত। তাতে দোকান বরাদ্দও বিভিন্ন লটারির ইত্যাদির মাধ্যমে দেওয়া হয়। এ পদ্ধতিতে কেউ ক্রয় করলে পরে সে তার হক অপরের কাছেও বিক্রি করতে পারে। তখন তাকেও তার বিক্রোত্তর চুক্তি ও শর্ত অনুসরণ করতে হয়। তা সরকারীভাবে রেজিস্ট্রার মাধ্যমে হস্তান্তর করা হয়। এ পদ্ধতি ঘর ভাড়ার ক্ষেত্রে তেমন প্রযোজ্য নয়।^{১৯}

- শরয়ী বিধান : শরীয়তের দৃষ্টিতে এটা বৈধ। তা দখলি স্বত্ত্ব ও হক বেচাকেনা হিসেবে গণ্য হয়। আর হক ও অধিকার বিক্রি করা শরীয়তে বৈধ।

দলীল:

বুরহানুদ্দীন আল-মারগীনানী রহ. বলেন,

"ويبيع الطريق وهبته جائر ويبيع مسيل الماء وهبته باطل" والمسألة تحتل وجهين: بيع ربة الطريق والمسيل، ويبيع حق المرور والتسجيل. فإن كان الأول فوجه الفرق بين المسائلين أن الطريق معلوم لأن له طولاً وعرضاً معلوماً، وأما المسيل فمجهول لأنه لا يدري قدر ما يشغله من الماء وإن كان الثاني ففي بيع حق المرور روايتان ووجه الفرق على إحداهما بينه وبين حق التسجيل أن حق المرور معلوم لتعلقه بمحل معلوم وهو الطريق، أما المسيل على السطح فهو نظير حق التعلي وعلى الأرض مجهول لجهالة محله. ووجه الفرق بين حق المرور وحق التعلي على إحدى الروايتين أن حق التعلي يتعلق بعين لا تبقى وهو البناء فأشبهه المنافع، أما حق المرور يتعلق بعين تبقى وهو الأرض فأشبهه الأعيان

রাস্তা বিক্রি ও দান করা বৈধ। আর পানি প্রবাহের নালা বিক্রি ও দান করা বৈধ নয়। এই মাসআলাটি দুটি বিষয়কে ধারণ করে। রাস্তা ও পানি চলাচলের স্বত্ত্ব বিক্রি করা। আর অতিক্রম ও পানি প্রবাহের হক বিক্রি করা। যদি প্রথমটি হয় তখন উভয়ের মাঝে পার্থক্য হলো (একটি বৈধ ও অপরটি অবৈধ হওয়ার কারণ), রাস্তা তো নির্দিষ্ট। কেননা, তার দৈর্ঘ্য ও প্রস্থ নির্দিষ্ট (তাই তা বৈধ)। আর পানি চলাচলের নালা অজানা। কেননা, নালা কতটুকু পানি ধারণ করে তা জানা যায় না

(তাই তা অবৈধ)। আর যদি দ্বিতীয়টি (হকের বিক্রি) হয়, তখন অতিক্রমের হক বিক্রিতে দু'টি মতামত রয়েছে (এক মতে বৈধ, অপর মতে অবৈধ)। তার একটি মত (বৈধতার) ও অতিক্রমের হকের পার্থক্য হলো, অতিক্রমের হক নির্ধারিত (তাই বৈধ)। কেননা, রাস্তা নির্ধারিত। আর উপরিভাগে পানি প্রবাহ তা ছাদে ঘর নির্মাণের হকের মত। তা যমীনে অজানা থাকে তার স্থান অজানা থাকার কারণে। অতিক্রমের হক ও ছাদের উপরের হকের মাঝে পার্থক্য হলো এক বর্ণনা মতে, ছাদের হক এমন বিষয়-সম্পদের (অর্থাৎ ঘরের) সাথে সম্পর্কিত, যা স্থায়ী নয়; তাই তা মুনাফার মত (তাই তা অবৈধ)। অতিক্রমের হক এমন বস্তুর সাথে সম্পর্ক যা স্থায়ীভাবে বিদ্যমান থাকে তা হলো যমীন, তাই তা স্বত্ত্বের সাথে সাদৃশ্য।^{২০}

মুফতী তকী উসমানী বলেন,

هي: حق المرور، حق التعلي، حق التسجيل، حق الشرب، حق وضع الخشب على الجدار، وحق فتح الباب. فالمشهور عند الحنفية أن هذه الحقوق حقوق مجردة لا يجوز بيعها، والمعروف في كتب الأئمة الثلاثة جواز الاعتياض عن أكثر هذه الحقوق. وعمدة الخلاف في هذا الباب تعريف البيع، فمن عرف البيع بمبادلة المال بالمال وخص المال بالأعيان، منع بيع الحقوق المجردة، لأنها ليست أعياناً، ومن عجم تعريف البيع بما يشمل المنافع أحاز بيع حق المرور عند الحنفية: للحنفية في بيع حق المرور روايتان: إحداهما رواية الزيادات، وهي عدم جواز، والأخرى رواية كتاب القسمة، وهي الجواز.

তা (হক বিক্রির পদ্ধতিসমূহ) অতিক্রমের হক, ছাদে ঘর নির্মাণের হক, পানি প্রবাহের হক, পানি পানের হক, দেওয়ালে লাকড়ি রাখার হক ও দরজা খোলার হক। হানাফীদের নিকট এসকল হক বিক্রি করা বৈধ নয়। আর তিন ইমামের কিতাবে প্রসিদ্ধ মত হলো, এসকল অধিকাংশ হকের বিপরীতে বিনিময় গ্রহণ বৈধ। মতানৈক্যের মূলভিত্তি হলো বাইয়ের সংজ্ঞা। যাঁদের মতে, বায় হলো মালের বিপরীতে মালের বিনিময় করা এবং তাঁরা এ মালকে বিষয়-সম্পদের সাথে সুনির্দিষ্ট করেছেন, তারা এসকল হক বিক্রি নিষেধ করেন। কেননা, এগুলো সম্পদ নয়। আর যারা মালকে ব্যাপক অর্থে ব্যবহার করেছেন যাতে মুনাফাও অন্তর্ভুক্ত হয়, তারা তা বিক্রি বৈধ মনে করেন। তাই অতিক্রমের হক বিক্রিতে হানাফীদের নিকট দু'টি বর্ণনা রয়েছে। একটি যিয়াদাতের বর্ণনা। তাতে নিষেধ রয়েছে। আর একটি কিতাবুল কিসমার বর্ণনা। তাতে বৈধ বলা হয়েছে।^{২১}

^{২০}. বুরহানুদ্দীন, প্রাগুক্ত, খ. ৩, পৃ. ৪৭

^{২১}. তকী উসমানী, *বুহস ফি কাযায়া ফিকহিয়া মু'আছির*, দামেস্ক : দারুল কলাম, ২০০৩ খ্রি., খ. ১, পৃ. ৯৪

^{১৯}. সরেজমিনে তদন্ত, (১১/০৬/২০১৫, মহিউদ্দীন, বিশিষ্ট ব্যবসায়ী, চাক্তাই, খাতুনগঞ্জ, চট্টগ্রাম)

ফাতওয়ায়ে শামীতে এসেছে,

(وصح بيع حق المرور تبعاً للأرض (بلا خلاف)

যাতায়াতের হক বিক্রি যমীনের অনুষ্টি হিসেবে বৈধ। এতে কারো দ্বিমত নেই।^{২২}

● এ পদ্ধতিতে নিম্নলিখিত বিষয়াদি খেয়াল রাখতে হবে:

১. উভয় পক্ষের চুক্তিটি স্পষ্টভাবে লিখিত হতে হবে। যাতে মতানৈক্যের সম্ভাবনা না থাকে। মহান আল্লাহ ইরশাদ করেন,

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَحَلِّ مُسَمًّى فَكْتَبُوهُ وَكُتِبَ بَيْنَكُمْ بِالْعَدْلِ﴾

হে ঈমানদারগণ! যখন তোমরা নির্ধারিত সময়ের জন্য পরস্পরের মধ্যে ঋণের লেনদেন করো, তখন লিখে রাখো। উভয় পক্ষের মধ্যে কোনো লেখক ইনসাফ সহকারে দলিল লিখে দেবে।^{২৩}

বর্তমানে দেশীয় চুক্তি আনুযায়ী এ ধরনের লেনদেন ৩০০ টাকার নন-জুডিশিয়াল স্টাম্প করা যেতে পারে এবং প্রয়োজনে নিবন্ধন করে নেওয়া যেতে পারে।

২. অপরকে ভাড়া দিতে চাইলে সে ভাড়া দিতে পারবে। কোম্পানী তাকে বাধা দিতে পারবে না। কেননা, তা বেচা-কেনার মত।

৩. সে তা দখলী মালিকানা অপরকে বিক্রি করতে চাইলে তখনও কোম্পানী তাকে বাধা দিতে পারবে না।

৪. জামানতের টাকা আর ফেরত পাবে না।

৫. সেখানে ক্রেতা কোম্পানীর কোনো শর্ত ভঙ্গ করতে পারবে না। চুক্তির সকল শর্ত মানা বাধ্যতামূলক হয়ে যাবে।

মহান আল্লাহ ইরশাদ করেন, ﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ﴾

হে ঈমানদারগণ! অঙ্গীকারগুলো পুরোপুরি মেনে চলো।^{২৪}

রাসূলুল্লাহ স. বলেছেন,

الْمُسْلِمُونَ عِنْدَ شُرُوطِهِمْ

মুসলিমগণ তাদের পরস্পরের শর্তানুযায়ী কাজ করবে।^{২৫}

২. আর্থিক জামানতের দ্বিতীয় পদ্ধতি

বর্তমানে আর্থিক জামানতের আরেকটি পদ্ধতি বহুলভাবে চালু আছে; সেটি হল, নির্দিষ্ট সময়ের জন্য ঘর-বাড়ি, দোকান-পাট ভাড়া নেওয়া। তবে সে ক্ষেত্রে ভূমির মালিক জামানত বাবদ নির্দিষ্ট অঙ্কের টাকা গ্রহণ করে। জামানত নেওয়ার পরে ঘরের

^{২২}. মুহাম্মদ আমীন ইবন আবদীন, ফাতওয়ায়ে শামী, বৈরুত : দারুল ফিকর, ১৯৯২ খ্রি., খ. ৫, পৃ. ৮০

^{২৩}. আল-কুরআন, ০২ : ২৮২

^{২৪}. আল-কুরআন, ০৫ : ০১

^{২৫}. ইমাম বুখারী, প্রাণ্ডুজ, অধ্যায় : আল-ইজারাহ, পরিচ্ছেদ : আজরুস সামসারাহ, ইমাম বুখারী হাদীসটি তারজামাতুল বাবের অংশরূপে উল্লেখ করেছেন।

ভাড়া বাবদ শর্ত মোতাবেক মাসিক ভাড়া নেওয়া হয়। এ পদ্ধতি দোকান ভাড়াতে বহুল প্রচলিত। বিভিন্ন শিক্ষা বা ব্যবসা প্রতিষ্ঠানের জন্য ঘর বা ফ্ল্যাট ভাড়া নেওয়ার ক্ষেত্রেও তা প্রচলিত। এ ক্ষেত্রে নির্দিষ্ট মেয়াদের জন্য চুক্তি করা হয়। তা হতে পারে পাঁচ বা দশ বছর। মালিকপক্ষ সেই মেয়াদ শেষ হওয়ার পূর্বে তা ফেরত নিতে পারবে না। নতুবা ভাড়াটিয়া ক্ষতির সম্মুখীন হবে। তবে মেয়াদ শেষ হওয়ার পূর্বে ভাড়াটিয়াকে সম্মুখিত করে ফেরত নেওয়ার অবকাশ রয়েছে। আর্থিক জামানতের এ পদ্ধতি কোথাও কোথাও সেলামী নামে পরিচিত।^{২৬}

● শরয়ী বিধান

শরীয়তের দৃষ্টিতে তা বৈধ। এক্ষেত্রে অগ্রিম টাকাগুলো আমানত হিসেবে থাকবে। তবে অনুমতি সাপেক্ষে মালিক তা ব্যবহার করতে পারবে। যেমন ব্যাংকের চলতি হিসাবের টাকা আমানত হিসেবে ঋণ ধরা হয়। তাই ব্যাংক তা ব্যবহার করতে পারে। তা এক প্রকার বন্ধকী জামানত। বন্ধকী জামানত স্থাবর সম্পদ যেমন হতে পারে, অস্থাবর সম্পদও হতে পারে।

শরয়ী স্ট্যান্ডার্ডে এসেছে-

ويجوز رهن ما يجوز شرعاً إصداره والتعامل فيه من الأوراق المالية والصكوك مثل الصكوك الإسلامية وأسهم المؤسسات المالية الإسلامية.

বন্ধক গ্রহণ করা বৈধ এমন বিষয় যা হস্তান্তর করা যায় ও তা দ্বারা লেনদেন করা যায়। তা টাকা হোক বা বন্ড হোক যেমন, ইসলামী বন্ড ও ইসলামী আর্থিক প্রতিষ্ঠানের শেয়ার।^{২৭}

ডক্টর ওয়াহাবা আয-যুহাইলী বলেন,

إذا اتفق المالك والمستأجر على أن يدفع المستأجر للمالك مبلغاً مقطوعاً زائداً عن الأجرة الدورية (وهو ما يسمى في بعض البلاد خلواً) فلا مانع شرعاً

যখন কোনো ভাড়াটিয়া মাসিক ভাড়ার অতিরিক্ত এককালীন নির্দিষ্ট অঙ্ক বাড়ির মালিককে দেওয়ার ব্যাপারে একমত হয় শরীয়তে তাতে বাধা নেই।^{২৮}

এ পদ্ধতিতে নিম্নলিখিত বিষয়াদি খেয়াল রাখতে হবে

১. যদি পরবর্তীতে জামানতের টাকা ফেরত দেওয়া হয়, তাহলে এ পদ্ধতি বৈধ হবে। তবে নির্দিষ্ট মেয়াদের জন্য ভাড়া দিলে তখন কিছু নগদ ও কিছু কিস্তিতে

^{২৬}. মালিক ও ভাড়াটিয়ার মাঝে ভাড়া ব্যতীত এককালীন ফেরত বা অফেরতযোগ্য কিছু টাকার লেন-দেনকে সাধারণত সেলামী বলা হয়।

^{২৭}. আবদুর রহমান নজদী, প্রাণ্ডুজ, স্ট্যান্ডার্ড নং ৩৯, পৃ. ৫৩৬

^{২৮}. ড. ওয়াহাবা যুহাইলী, আল-ফিকহুল ইসলামী ওয়া আদিয়াতুহু, দামেস্ক : দারুল ফিকর, তা বি, খ. ৫, পৃ. ৩৮২৬

ভাড়া আকৃতিতে অফেরতযোগ্য জামানত নেওয়া যেতে পারে। যেমন যুহাইলীর বর্ণনায় এসেছে।

২. মালিককে জামানতের টাকা ব্যবহারের অনুমতি নিতে হবে।
৩. মেয়াদ শেষে ভাড়াটিয়া দোকান বা বাসা ফেরত দিতে বাধ্য থাকবে। যদি বহাল থাকতে চায় নতুনভাবে চুক্তি করতে হবে। আর আর্থিক জামানতও ফেরত দিতে হবে।
৪. মেয়াদ শেষ হওয়ার পূর্বে যদি মালিক ফেরত নিতে চায়, তখন সে তা নিতে পারবে না। তবে ইজারাগ্রহীতা সম্বন্ধে চুক্তিতে ফেরত দিলে নিতে পারবে। প্রয়োজনে ইজারাগ্রহীতা তার ক্ষতিপূরণ নিতে পারবে।
৫. ইজারাগ্রহীতা সাবলেট দিতে পারবে।

এই পদ্ধতির আর্থিক জামানতে মেয়াদ শেষ হওয়ার পূর্বে যদি মালিক তার ঘর বা দোকান ফেরত নিতে চাইলে ভাড়াটিয়া মালিকের নিকট কিছু টাকা দাবি করে। যদি মালিক ও ভাড়াটিয়ার মাঝে এমন কোনো চুক্তি বা ওয়াদা না থাকে, “যে এ সময় পর্যন্ত ভাড়া দিলাম বা নিলাম”, এমতাবস্থায় মালিক ভাড়াটিয়াকে ছেড়ে দিতে বলতে পারে। এক্ষেত্রে যদি ভাড়াটিয়া মালিকের নিকট কিছু টাকা দাবি করে তখন তা জুলুম ও ঘুষ হবে।

তবে যদি মালিক ও ভাড়াটিয়ার মাঝে নির্দিষ্ট সময়ের চুক্তি থাকে আর মালিক নির্ধারিত সময় শেষ হওয়ার পূর্বেই ভাড়াটিয়াকে ঘর বা দোকান ছেড়ে দিতে বলে তখন ভাড়াটিয়ার জন্য ঘর বা দোকান খালি করে দেওয়া আবশ্যিক নয়। কেননা, অনেক সময় ভাড়াটিয়াকে ক্ষতি ও ঝুঁকির মুখোমুখি হতে হয়। অনেকে তখন ক্ষতিপূরণ নিতে ও দিতে বাধ্য হয়। তখন ভাড়াটিয়ার জন্য তার ক্ষতিপূরণ হিসেবে কিছু টাকা দাবী করা বৈধ হবে। কেননা, সে অধিকার বঞ্চিত হচ্ছে। কারণ যদি কেউ কোনো হকের মালিক হয় তাহলে সমঝোতার মাধ্যমে কোনো হক ছেড়ে দেওয়ার পরিবর্তে কিছু নেওয়া বৈধ। যেমন কিসাসের ক্ষেত্রে।

মহান আল্লাহ্ ইরশাদ করেন,

﴿يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُتِبَ عَلَيْكُمُ الْقِصَاصُ فِي الْقَتْلِ الْحُرُّ بِالْحُرِّ وَالْعَبْدُ بِالْعَبْدِ وَالْأُنثَى بِالْأُنثَى
فَمَنْ عُفِيَ لَهُ مِنْ أَخِيهِ شَيْءٌ فَاتِّبَاعٌ بِالْمَعْرُوفِ وَأَدَاءٌ إِلَيْهِ بِإِحْسَانٍ ذَلِكَ تَخْفِيفٌ مِنْ رَبِّكُمْ
وَرَحْمَةٌ فَمَنْ اعْتَدَى بَعْدَ ذَلِكَ فَعَلَهُ عَذَابٌ أَلِيمٌ﴾

হে ঈমানদারগণ! হত্যার বিপরীতে তোমাদের জন্যে কিসাস গ্রহণ বিধিবদ্ধ হলো; স্বাধীনের পরিবর্তে স্বাধীন, দাসের পরিবর্তে দাস এবং নারীর পরিবর্তে নারী; কিন্তু যদি কেউ তার ভাই কর্তৃক কোনো বিষয়ে ক্ষমা প্রাপ্ত হয়, তবে যেন ন্যায়সঙ্গতভাবে তাগাদা করে এবং সত্ত্বে তা পরিশোধ করে; এটা তোমাদের প্রতিপালকের পক্ষ হতে লঘু বিধান ও করুণা; অতঃপর যে কেউ সীমালঙ্ঘন করবে তার জন্যে যন্ত্রণাদায়ক শাস্তি রয়েছে।^{২৯}

^{২৯}. আল-কুরআন, ০২ : ১৭৮

তেমনি কোনো ভাড়াটিয়া যদি সেখানে কোনো মেরামত বা সংস্কারমূলক কাজ করে তখন তার পরিবর্তে সে বের হয়ে যাওয়ার সময় মালিক থেকে কিছু নিতে পারে।

এ ব্যাপারে ডক্টর ওয়াহবা আয-যুহাইলী বলেন,

“ইজারাগ্রহীতা হক হস্তান্তরে ক্ষতিপূরণ নামে ইজারাদার মালিক থেকে চুক্তির মেয়াদের ভেতরে ইজারা বাতিলের জন্য ও ইজারাদারকে তার বস্তু ফেরত দেওয়ার জন্য যে অর্থ নেয় তা জুমহুরের নিকট হারাম। তবে ইমাম মালিক ও আবু ইউসুফের মত ভিন্ন। কেননা, আর্থিক চুক্তি বা লেনদেন যেমন বোচাকেনা ও ইজারা বাতিল করা ইকালার অন্তর্ভুক্ত। তা আবু হানীফার মতে, পূর্ব মূল্যের উপর হতে হবে, বেশকম হতে পারবে না। কেননা, তা উভয়পক্ষের জন্য ফেরত নেওয়া ও তৃতীয় ব্যক্তির জন্য নতুন লেনদেন। তাই বোচাকেনা ও ইজারা বাতিল প্রথম মূল্য দিয়ে হতে হবে। বেশকম, সময়ের বা অন্য কোনো বিনিময়ের চুক্তি বাতিল হবে। ফেরত নেওয়াটা দখলের পূর্বে হোক বা পরে হোক। কেননা, ফেরত নেওয়া হলো উভয়ের জন্য চুক্তি বাতিল। আর চুক্তি বাতিল হলো প্রথম চুক্তিকে উঠিয়ে দেওয়া। আর চুক্তি তো হয়েছে প্রথম বিনিময়ে তা বাতিলও সেই বিনিময়ে হবে। আর অগ্রহণযোগ্য শর্তারোপ বর্জনীয় বিবেচিত হবে। তাই যদি প্রথম চুক্তির অতিরিক্ত ও কমে উপর কোনো চুক্তি হলে তা আবশ্যিক হবে না। একই মত হলো ইমাম যুফারের। তাঁর মতে, ফেরত নেওয়া সকলের ক্ষেত্রে চুক্তি বাতিল হিসেবে গণ্য। একই মত ইমাম মুহাম্মাদের, যিনি প্রয়োজন ব্যতীত ফেরত নেওয়াকে চুক্তি বাতিল হিসেবে গণ্য করেন। আর প্রয়োজনে তিনি এটিকে নতুন লেনদেন হিসেবে গণ্য করেন। তাই শাফিঈ ও হাম্বলীদের মতে, যারা ফেরত নেওয়াকে চুক্তি বাতিল হিসেবে গণ্য করে তাতে বেশকম কর যাবে না। কিন্তু ইমাম মালিক রহ. ফেরত নেওয়াকে নতুন লেনদেন হিসেবে গণ্য করেন। তাই তাতে বেশকম করা বৈধ বলেন। তা-ই ইমাম আবু ইউসুফের অভিমত। তিনি ফেরত নেওয়াকে নতুন লেনদেন মনে করেন, যদি তাতে কোনো প্রতিবন্ধকতা না থাকে। তাদের মতে, ইজারাদার মালিক ইজারাগ্রহীতাকে অতিরিক্ত দিতে পারে ইজারা বাতিলের ক্ষেত্রে ও ইজারাবস্তু হস্তান্তরের ক্ষেত্রে। যদি কোনো ইজারাদার ইজারার মেয়াদ শেষ হলে ইজারাগ্রহীতাকে কিছু মাল হাদিয়া দেয়, ইজারাগ্রহীতা চলে যায়। তা সকলের নিকট বৈধ। কেননা, দান করা নফল কাজ যা পরস্পর সম্বন্ধের মাধ্যমে সম্পন্ন হয়।”^{৩০}

^{৩০}. ড. ওয়াহবা আয-যুহাইলী, প্রাগুক্ত, খ. ৪, পৃ. ১৭৩০

أن ما يأخذه المستأجر من بدل الخلو من المالك المؤجر لفسخ عقد الإيجار، ضمن مدة العقد، وتسليمه المأجور لصاحبه يعد كسبا حراما غير مباح شرعا في رأي الجمهور غير المالكية وأبي يوسف؛ لأن إقالة عقود

৩. আর্থিক জামানতের তৃতীয় পদ্ধতি

মালিক পক্ষ ভাড়াটিয়া থেকে মোটা অঙ্কের টাকা জামানত বাবদ নেয়। সাথে সাথে ভাড়াটিয়া থেকে ভাড়াও গ্রহণ করে। আবার সেখানে জামানত থেকে মাসিক কিছু টাকা ভাড়া হিসেবে কেটে নেওয়া হয়।

- শরয়ী বিধান : শরীয়তের দৃষ্টিতে এটা বৈধ। এ অবস্থায় জামানতগুলো অগ্রিম ভাড়া হিসেবে গণ্য হবে।

এ পদ্ধতিতে নিম্নলিখিত বিষয়াদি খেয়াল রাখতে হবে:

১. অগ্রিম জামানত যদি ভাড়া কর্তনে শেষ হয়ে যায়, তাহলে নতুন চুক্তি করতে হবে।
২. দোকান বা বাসায় কোনো ক্ষতি হলে তখন তা আর্থিক জামানত থেকে কেটে নেওয়া হবে।
৩. উভয়পক্ষ চুক্তি পালনে বদ্ধ পরিকর হতে হবে।

৪. আর্থিক জামানত গ্রহণের চতুর্থ পদ্ধতি

ইজারাগ্রহীতা অপরকে ভাড়া দিয়ে আর্থিক জামানত গ্রহণ করা। যা সাবলেট নামে পরিচিত। তাও বৈধ, যদি তা চুক্তির মেয়াদের ভেতরে হয়। তবে সেক্ষেত্রে বাড়ির

المعاوضات المالية أو فسخها، كالبيع والإيجار، لا تجوز إلا بنفس العوض الذي تم التعاقد عليه في رأي الإمام أبي حنيفة الذي جعل الإقالة فسخا في حق العاقدين، يبيعا جديدا في حق شخص ثالث غيرهما. ومقتضى هذا الرأي أن الإقالة للبيع ومثله الإيجار، تصح بالثمن الأول، ويطل ما شرطه المتعاقدان من الزيادة أو النقص أو الأجل، أو الجنس الآخر من الأعوض، سواء أكانت الإقالة قبل القبض أم بعده؛ لأن الإقالة فسخ في حق العاقدين، والفسخ رفع العقد والعقد وقع بالعوض الأول، فيكون فسخه بالعوض الأول، ويطل الشرط الفاسد، فإذا تقابل العاقدان على أكثر من العوض الأول أو أقل على جنس آخر، يلزم العوض الأول لا غير. وهذا هو الحكم أيضا على قول زفر الذي يجعل الإقالة في رأيه فسحا في حق الناس كافة وهو أيضا قول محمد الذي يجعل الإقالة فسحا إلا إذا تعذر ذلك للضرورة، فتجعل بيعا. وكذلك قال الشافعية والحنابلة، الذين قرروا بطلان الإقالة في هذه الحالات بسبب الشرط الفاسد في البيع ونحوه، فلا تجوز عندهم الزيادة ولا النقصان.

أما الإمام مالك فيرى أن الإقالة بيع جديد، فيجوز فيها الزيادة أو النقصان وهو أيضا قول أبي يوسف الذي يجعل الإقالة يبيعا جديدا في حق العاقدين وغيرهما، إلا أن يتعذر جعلها بيعا، فتجعل فسحا وبناء على هذا الرأي يصح للمالك المؤجر دفع زيادة عن الأجرة المقبوضة إلى المستأجر الذي دفعها، نظير فسخ الإجارة وتسليم المأجور.

وأما إذا وهب المؤجر باختياره ورضاه بعد انتهاء الإجارة من المال للمستأجر، يسميه الناس الآن (مقابل الخلو) لأجل إخراج المستأجر من المأجور، فهو أمر جائز باتفاق العلماء؛ لأن الهبة تبرع، وقد تم الدفع بالتراضي.

মালিক থেকে অনুমতি নিতে হবে। তবে যে মূল্যে ভাড়া নিয়েছে তার চেয়ে বেশি দিয়ে ভাড়া দেওয়া বৈধ হবে কি না তাতে আলিমদের মতবিরোধ দেখা যায়। কারও কারও মতে, তা বৈধ নয়। তাঁদের মধ্যে রয়েছেন- ইবন উমর, ইবরাহীম নখয়ী, সাঈদ ইবনুল মুসায়িব, ইবন সীরীন প্রমুখ।^{১১} বরং তাদের কারও মতে অতিরিক্ত টাকা মালিককে ফেরত দিবে।

আবার অনেকের মতে, অপরকে অতিরিক্তের সাথে ভাড়া দেওয়া বৈধ। কেননা, তা বোচাকেনার মত। হাসান বসরী, তাউস ও হাকাম প্রমুখ তা পোষণ করেন।^{১২} বর্তমানে এটিই অগ্রগণ্য মত।^{১৩}

মাজাল্লাতুল মুজাম্মা'ইল ফিকহিল ইসলামীতে এসেছে,

وهي ما يأخذ المستأجر من بدل الخلو من شخص آخر غير المالك المؤجر، مقابل تنازله عن اختصاصه بمنفعة العقار، ليحل محله ذلك الشخص في الانتفاع بالعقار. هذه الحالة جائزة أيضا بشرط أن يكون التنازل ضمن مدة عقد الإجارة. فإذا كانت المدة سنة، أمضى المستأجر في العقار مدة ستة أشهر منها مثلا، جاز له التنازل لشخص آخر للانتفاع بالمأجور بقية المدة المتفق عليها بين المالك والمستأجر.

তা হলো, ইজারাগ্রহীতা ইজারাদার মালিক ব্যতীত অপর থেকে সেলামী গ্রহণ করা। তাকে ভাড়া দিয়ে যাতে যমীন থেকে সে ফায়দা হাসিল করে তাও বৈধ, যদি ভাড়া দেওয়াটা তার চুক্তির ভেতরে থাকে। যদি চুক্তির মেয়াদ এক বছর হয় ইজারাগ্রহীতা ছয় মাস ব্যবহার করল তখন মালিকের চুক্তি মোতাবেক বাকী ছয়মাস অপরকে দিতে পারবে।^{১৪}

^{১১} ইবন আবী শায়বা, *আল-মুসান্নাফ*, বোম্বাই : তাব'আতুত দারুস সালাফিয়া, তা. বি, হাদীস নং ২৩৭৪৬, ২৩৭৪৮, ২৩৭৬০, ২৩৭৫৮

عَنْ ابْنِ عَمْرٍو : فِي رَجُلٍ اسْتَأْجَرَ أَحْبِرًا فَآجَرَهُ بِأَكْثَرَ مِمَّا اسْتَأْجَرَهُ ، قَالَ الْفَضْلُ لِلْأَوَّلِ .

^{১২} ইবন আবী শায়বা, *আল-মুসান্নাফ*, হাদীস নং ২৩৭৬৪; ২৩৭৬৫; ২৩৭৬৮; ২৩৭৬৭
عَنْ عَطَاءٍ : أَنَّهُ سَأَلَ عَنْ رَجُلٍ اكْتَرَى إِبِلًا فَأَكْرَاهَا بِأَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ ؟ قَالَ : فَتَرَدَّدَ سَاعَةً ، ثُمَّ قَالَ : مَا أَرَى بِهِ بَأْسًا فِي رَأْيِي .

عَنْ ابْنِ طَاوُوسٍ ، عَنْ أَبِيهِ ، قَالَ : لَا بَأْسَ إِذَا اكْتَرَيْتَ بَيْنًا أَنْ تُكْرِيَهُ بِأَكْثَرَ مِنْ أَجْرِهِ .

عَنِ الْحَسَنِ ، قَالَ : لَا بَأْسَ أَنْ يَسْتَأْجَرَ الرَّجُلُ الشَّيْءَ ، ثُمَّ يُؤَاجِرُهُ بِأَكْثَرَ .

عَنِ الْحَكَمِ ، قَالَ : إِذَا اسْتَأْجَرَ الرَّجُلُ الدَّارَ فَآجَرَ بَعْضَهَا وَأَسْكَنَ بَعْضَهَا ، قَالَ : لَا بَأْسَ .

^{১৩} এ বিষয়ে বিস্তারিত জানার জন্য পড়ুন, ড. আহমদ আলী রচিত ইসলামের আলোকে বাসস্থানের অধিকার ও নিরাপত্তা, ঢাকা : বাংলাদেশ ইসলামিক ল' রিসার্চ এন্ড লিগ্যাল এইড সেন্টার, ২০১৫, পৃ. ১০৭-১০৯

^{১৪} ড. ওয়াহবা আয-যুহাইলী, প্রাগুক্ত, খ. ৪, পৃ. ১৭৩০

৫. আর্থিক জামানত গ্রহণের পঞ্চম পদ্ধতি

এ্যাডভান্স (Advance) পদ্ধতি ২ প্রকার :

সিকিউরিটি এ্যাডভান্স (Security Advance) (নিরাপত্তা অগ্রিম) : এ পদ্ধতিতে ঘর-বাড়ি, দোকান-পাট ভাড়া দেওয়ার সময় কিছু টাকা অগ্রিম নিয়ে নেওয়া হয়। তবে পরে টাকাগুলো আবার ফেরত দেওয়া হয়। এ টাকা থেকে ভাড়া কর্তন করা হয় না। মালিক ভাড়াটিয়া থেকে এককালীন টাকা নেওয়ার কারণ হলো, যদি ভাড়াটিয়া কোনো কারণবশত ভাড়া না দিয়ে চলে যায়, তাহলে উক্ত টাকা থেকে ভাড়া কেটে নেওয়া হবে। অনুরূপভাবে যদি ভাড়াটিয়া ঘর বা দোকানের কোনো ক্ষতি করে তাহলে উক্ত টাকা দ্বারা ক্ষতিপূরণ আদায় করা হবে। তা সাধারণত মোটা অঙ্কের হয় না। এক-দুই মাসের ভাড়ার পরিমাণ নেওয়া হয়। ঘর ভাড়ার ও দোকানের উপভাড়ার ক্ষেত্রে তার প্রচলন বেশি দেখা যায়।

● শরয়ী বিধান

শরয়ী দৃষ্টিকোণ থেকে এ পদ্ধতি বৈধ। এ পদ্ধতিতে ভূমির মালিকের কাছে টাকাগুলো আমানত হিসেবে থাকবে। মালিক নিজের প্রয়োজনে খরচ করতে চাইলে টাকার মালিকের কাছ থেকে অনুমতি নিতে হবে। এ টাকা ভূমি, বাড়ি-ঘর বা দোকান-পাটের নিরাপত্তার জন্য নেওয়া হয়। যাতে শর্ত ভঙ্গ করলে, কোনো আসবাব-পত্র নষ্ট করলে ক্ষতিপূরণ নিতে পারে। ঘর ভাড়ার ক্ষেত্রে এর প্রচলন বেশি দেখা যায়। এ ক্ষেত্রে মালিকের অনুমতি ব্যতীত দোকান বা বাড়ি যে কাজের জন্য নিয়েছে তা ছাড়া ভিন্ন কাজে ব্যবহার করা যাবে না। যদি করে তখন মালিক তাকে উচ্ছেদ করতে পারবে।

বাড়ি ভাড়া নিয়ন্ত্রণ আইন, ১৯৯১-এর ১৮ (ঘ) নং ধারা মতেও বাড়ির মালিককে এ অধিকার প্রদান করা হয়। এ ধারা মতে, ভাড়াটিয়া বাড়ির কোনো অংশ যদি অর্থনৈতিক উদ্দেশ্যে ব্যবহার করেন বা ব্যবহার করতে অনুমতি দেন, তা হলে বাড়ির মালিক তাকে উঠিয়ে নিজের দখল পুনরুদ্ধার করতে পারেন।

৬. আর্থিক জামানত গ্রহণের ষষ্ঠ পদ্ধতি

Cutable Advance (কর্তনযোগ্য অগ্রিম)^{৩৫} : এ পদ্ধতিতেও ভাড়া দেওয়ার সময় সামান্য কিছু টাকা অগ্রিম নিয়ে নেওয়া হয়। পরে টাকাগুলো আবার ফেরত দেওয়া

^{৩৫}. এডভান্স পদ্ধতি হলো, ভূমি কিংবা ঘর কোনটাই বিক্রয় না করে মালিক ও ভাড়াটিয়ার মাঝে ফেরত বা কর্তনযোগ্য কিছু টাকার লেনদেনকে এডভান্স বলা হয়। এডভান্স ও প্রচলিত সেলামীর পার্থক্য হলো,

১. এডভান্স কম হয়। দুই-এক মাসের ভাড়ার পরিমাণ জামানত নেওয়া হয়। আর সেলামী বেশি নেওয়া হয়। তা কয়েক লাখ ছাড়িয়ে যেতে পারে।

হয়। তবে এ টাকা থেকে কিছু কিছু ভাড়া কর্তন করা হয়। যেমন, মাসিক ভাড়া বার হাজার টাকা হলে ভাড়াটিয়া দশ হাজার টাকা আদায় করে বাকী দুই হাজার টাকা উক্ত এককালীন থেকে কর্তন করা হয়।

● শরয়ী বিধান

শরয়ী দৃষ্টিকোণ থেকে এ পদ্ধতিও বৈধ। এক্ষেত্রে এডভান্সের টাকা অগ্রিম ভাড়া হিসেবে গণ্য হবে। যেহেতু অগ্রিম ভাড়া আদায় করা সহীহ; তাই এডভান্সের এ পদ্ধতিও সহীহ। এখানে টাকাগুলো ভূমির মালিকের কাছে আমানত হিসেবে থাকবে না। মালিক চাইলে এ টাকা নিজের প্রয়োজনেও খরচ করতে পারবে। বাসা, বাড়ি, অফিস ইত্যাদি ভাড়া নেওয়ার ক্ষেত্রে এ পদ্ধতির প্রচলন দেখা যায়।

তা বৈধ হওয়ার দলীল:

আবুল হাসান সুগদী (ম্. ৪৬১ হি.) বলেন,

والاحرة على اربعة اوجه أما ان تكون مُعجَلَةً أو مُؤَجَّلَةً أو منجحة أو مسكوتا عنها

মজুরী চার প্রকার। তা হয়ত নগদ হবে বা বাকী হবে বা কিস্তিতে হবে বা তা থেকে নিশুপ থাকবে।^{৩৬}

ইবন নুজাইম মিসরি (ম্. ৯৭০ হি.) বলেন,

وَلَوْ قَدَّمَ أُجْرَةَ شَهْرٍ أَوْ أَكْثَرَ وَقَبِضَ الْمُعَجَّلَ يَوْمًا لَا يَكُونُ لِكُلِّ وَاحِدٍ مِنْهُمَا الْفَسْخُ فِيهَا عَجَلٌ؛ لِأَنَّ بِالْمُقَدَّمِ زَالَتْ الْجَهَالَةُ فِي ذَلِكَ الْقَدْرِ فَصَارَ كَالْمُسَمَّى فِي الْعُقُودِ

২. এডভান্সের কারণে ভাড়ায় কম নেওয়া হয় না। কিন্তু সেলামীর কারণে ভাড়া কম নেয়া হয়।
৩. এডভান্সের ক্ষেত্রে ঘর বা দোকান ভাড়ার দীর্ঘ মেয়াদ থাকে না। সেলামীর ক্ষেত্রে দীর্ঘ মেয়াদী চুক্তি থাকে। তাই কোনো মালিক এডভান্সের ক্ষেত্রে দুই-তিন মাস আগে নোটিশ দিয়ে ঘর বা দোকান ছাড় করতে পারে। কিন্তু সেলামীর ক্ষেত্রে চুক্তি শেষ হওয়ার পূর্বে তা করতে পারে না। চুক্তি শেষ হলেই নতুনভাবে থাকা না থাকার ব্যাপারে চুক্তি নবায়ন কিংবা বাতিল করা হয়।
৪. ঘর ভাড়ার ক্ষেত্রে এডভান্স পদ্ধতিই বেশি চালু। তবে কোনো শিক্ষা বা ব্যবসা প্রতিষ্ঠানের জন্য কোনো বাসা ভাড়া নেওয়ার ক্ষেত্রে সেলামী পদ্ধতি গ্রহণ করা হয়। আর দোকান ভাড়ার ক্ষেত্রে সেলামীর উভয় পদ্ধতি তথা ক্রয়পদ্ধতির সেলামী ও ফেরতযোগ্য মোটা অঙ্কের সেলামী বহুল প্রচলিত। মাঝে মাঝে এডভান্সের সিস্টেমও দেখা যায়।
৫. সেলামীর ক্ষেত্রে উপভাড়া তথা ভাড়াটিয়া অপরকে ভাড়া দিতে পারে যা সাবলেট হিসেবে পরিচিত। এডভান্সের ক্ষেত্রে তার সুযোগ থাকে না; তবে মাঝে মাঝে কাউকে শরীক করে একাংশ ভাড়া দিতে পারে।
- ^{৩৬}. আবুল হাসান সুগদী, *আন-নিত্যফ ফিল ফতাওয়া*, বৈরুত : মুয়াসাসাতুর রিসালাহ, ১৯৮৪ খ্রি., খ. ২, পৃ. ৫৬৩

যদি এক মাস বা তার চেয়ে বেশির ভাড়া অগ্রিম আদায় করে আর নগদ তা গ্রহণ করে, তখন তা বাতিল করার সুযোগ থাকবে না। কেননা তা নগদ দেওয়াতে সন্দেহ দূরীভূত হয়। তাই তা চুক্তিতে শর্তারোপের মত।^{৭৭}

আবদুর রহমান আফিন্দী (মৃ. ১০৭৮ হি.) বলেন,

وَلَوْ قَدَّمَ أُجْرَةَ شَهْرَيْنِ أَوْ ثَلَاثَةَ وَفَبِضَ الْأُجْرَةَ لَا يَكُونُ لِوَاحِدٍ مِنْهُمَا الْفَسْخُ فِيمَا عَجَّلَ

যদি ইজারাগ্রহীতা দুইমাস বা তিনমাসের ভাড়া অগ্রিম আদায় করে আর মালিক গ্রহণ করে, তখন তাদের কারও তা বাতিল করার সুযোগ থাকে না।^{৭৮}

আল্লামা যায়লায়ী (মৃ. ৭৪৩ হি.) বলেন,

وَلَوْ قَدَّمَ أُجْرَةَ شَهْرَيْنِ أَوْ ثَلَاثَةَ وَفَبِضَ الْأُجْرَةَ فَلَا يَكُونُ لِوَاحِدٍ مِنْهُمَا الْفَسْخُ فِي قَدْرِ الْمَعَجَّلِ أُجْرَتُهُ؛ لِأَنَّهُ بِالْتَّقَدِيمِ زَالَتْ الْجَهَالَةُ فِي ذَلِكَ الْقَدْرِ فَيَكُونُ كَالْمُسَمَى فِي الْعَقْدِ

যদি দুইমাস বা তিনমাসের ভাড়া অগ্রিম আদায় করে আর তা কজা করে নেয়। অগ্রিম নগদ পরিশোধের ক্ষেত্রে তাদের কারও তা বাতিল করার সুযোগ থাকে না। কেননা অগ্রিম আদায় করার কারণে পরিশোধের পরিমাণে অজ্ঞতা থাকেনা; তাই তা চুক্তিতে নির্দিষ্ট করার মত।^{৭৯}

ফাতওয়ায়ে আলমগিরীতে বলা হয়েছে,

وَلَوْ قَدَّمَ أُجْرَةَ شَهْرَيْنِ أَوْ ثَلَاثَةَ وَفَبِضَ الْأُجْرَةَ فَلَا يَكُونُ لِوَاحِدٍ مِنْهُمَا الْفَسْخُ فِي قَدْرِ الْمَعَجَّلِ أُجْرَتُهُ،

যদি দুই মাস বা তিন মাসের ভাড়া অগ্রিম আদায় করে আর ভাড়া গ্রহণ করে নেয় তখন কারও সেই নগদ ক্ষেত্রে তা বাতিল করার সুযোগ থাকে না।^{৮০}

৭. আর্থিক জামানত গ্রহণের সপ্তম পদ্ধতি

No Back Advance (অফেরতযোগ্য অগ্রিম) অর্থাৎ মালিক ভাড়াটিয়া থেকে কিছু টাকা ভাড়া ব্যতীত অগ্রিম নেবে, যা আর ফেরত দেবে না।

^{৭৭} ইবন নুজাইম মিসরী, *বাহরুর রায়েক*, বৈরুত : দারুল কিতাবিল ইসলামী, তা. বি., খ. ৮, পৃ. ২০

^{৭৮} আবদুর রহমান আফিন্দী, *মাজমাউল আনহুর*, বৈরুত : দারুল ইহইয়াইত তুরাছিল আরাবি, তা. বি., খ. ২, পৃ. ৩৮২

^{৭৯} উসমান ইবন আলি যায়লায়ী, *তাবয়ীনুল হাকাইক*, কায়রো : আল-মাতবাতুল কুবরা, ১৩১৩ হি., খ. ৫, পৃ. ১২৩

^{৮০} নিজামুদ্দীন বলখী প্রমুখ, *আল-ফাতওয়া আল-হিন্দিয়া*, বৈরুত : দারুল ফিকর, ১৪১০ হি., খ. ৪, পৃ. ৪১৬

- শরয়ী বিধান : শরীয়তের দৃষ্টিতে এটা অবৈধ। এটা মূলত পজিশন বিক্রি। তা বৈধ নয়।^{৮১}

উপসংহার

দোকান ও ঘর ভাড়ার ক্ষেত্রে আর্থিক জামানত ও এডভান্স গ্রহণের পদ্ধতি নতুন উদ্ভাবিত হলেও তা প্রয়োজন, প্রচলন ও লেনদেনের মূলনীতির আলোকে বৈধ। ইসলামের প্রাথমিক যুগে তা বিদ্যমান না থাকলেও তার দৃষ্টান্ত বিদ্যমান। কেননা, তা মূলত এক প্রকার জামানত। আর শরীয়তে জামানত বৈধ। রাসূলুল্লাহ স.-এর যুগেও জামানত প্রথা চালু ছিল। রাসূলুল্লাহ স. নিজেই মৃত ব্যক্তির ঋণের জামানত গ্রহণ করেছেন। তা তিনি বায়তুল মালে অর্জিত মালে ফাই তথা যুদ্ধবিহীন অর্জিত সম্পদ থেকে আদায় করতেন। তবে সকল প্রকার আর্থিক জামানত ও এডভান্স গ্রহণের ক্ষেত্রে স্পষ্ট চুক্তি হওয়া জরুরী। যাতে পরবর্তী সময়ে তাতে কোনো ধরনের জটিলতা তৈরী না হয়। আর কোনো পক্ষের সীমালঙ্ঘনের সময় লিখিত চুক্তি দেখে তার সমাধান করে নিতে পারে।

^{৮১} আবদুল্লাহ নজীব প্রমুখ, *দারসুল ফিকহ*, হাটহাজারী : ফতওয়া বিভাগ হাটহাজারী, ২০১৪ খ্রি., পৃ. ৩০৫