

عقد المرصد ودوره في إعادة تأهيل الأراضي الوقفية - مشاريع وقفية مبتكرة -

أحمد ذيب

أستاذ مشارك كلية الاقتصاد،
جامعة العربي بن مهيدي، الجزائر

استلام: 2024/04/15؛ مراجعة: 2024/05/30؛ قبول: 2024/06/12

المستخلص: يتنزل هذا البحث ضمن سعي تفعيلي لتطوير الأملاك الوقفية، وتقوية الثقة بإمكانياتها الاقتصادية والاجتماعية، حيث تمّ التعرض إلى عقد المرصد بحُسنِإيه أحد أهم الصيغ الإنمائية التي يمكن اعتمادها في تعميم الأراضي الوقفية وإعادة تهيئتها، وهو دين على الوقف يصرفه المستأجر من ماله بإذن الناظر في عمارة الوقف الضرورية. فهو إذن إيجار من نوع خاص يجمع بين تصرفين، الأول: دين على الوقف يتمثل فيما يُقدّمه المستأجر (الدائن) لعمارة الوقف. والثاني: تأجير الوقف له لينتفع به إلى غاية استهلاك قيمة ذلك البناء التثميري. والإشكال الذي سعت هذه الورقة البحثية للكشف عنه هو بالضبط ذلك الذي يتعلق بالتساؤل عن مدى نجاعة عقد المرصد في تعميم الأراضي الوقفية وإعادة تأهيلها للخدمة. وللإجابة عن هذه الإشكال الرئيس، اقترح البحث جملة من الأسئلة الفرعية:

- ما حقيقة عقد المرصد؟ وما تكييفه الفقهي الدقيق؟

- ما حدود تصرف المستثمر في الأرض الوقفية؟

- ماهي أهم الاستراتيجيات المقترحة لتوظيف هذا النوع من العقود وتقوية الثقة به؟

وتأسيساً على هذه الاستفهامات المنهجية انتظمت الورقة في محورين:

أحدهما: نظري، تضمّن تعريف عقد المرصد، وتكييفه من الناحية الفقهية، ورصد أهم عوائده الاقتصادية.

والثاني: تطبيقي، اقترح البحث أربع مشاريع عملية، وهي: مزارع الطاقة الشمسية، والأشجار المثمرة المقاومة للجفاف، وتوطين التجمعات الصناعية، وتدعيم التّقانة الوقفية. هذا، وقد خلص البحث إلى تثمين المردود التنموي لهذا العقد، واعتباره -إذا ما تم تطبيقه بشروطه الفقهية والقانونية اللائمة- حلاً تمويليًا آمنًا ومناسبًا لتثمين الأراضي الوقفية.

الكلمات الدالة: عقد المرصد، الأرض المتدهورة، استثمار الوقف، التصحر، التنمية الشاملة.

تصنيف JEL: C5, C51, E12

تصنيف KAUIE: C55, E11, E12, E15

مقدمة.

لتعمير الأرض الوقفية المهددة بالاندثار، وإعادتها إلى الخدمة مرة أخرى.

إشكالية البحث:

يقتضي الأصل العام للأوقاف تضييق التصرف في الأراضي الوقفية، التزاماً بشروط الواقفين من جهة، وسدّاً لذريعة ضياعها من جهة أخرى، غير أنّ تعرّض بعض الأراضي الوقفية للاندثار والضياع ألجأ الفقهاء إلى استئذان بعض الحلول الاستثنائية للمحافظة على هذه الأراضي واستدامة نفعها، اعتباراً بأنّ الإنماء والتمهيري من أكد ما يُتوسّل به في حفظ الأملاك الوقفية، ومن المقرّر عند أهل الأصول أنّ ما لا يتم الواجب إلا به فهو واجب.

وعلى ضوء ذلك يمكن صياغة مشكلة البحث على النحو الآتي:

إلى أيّ مدى يمكن اعتبار عقد المرصد حلاً ناجعاً في تعمير الأراضي الوقفية وإعادتها للخدمة؟

وللإجابة عن هذه الإشكالات الرئيسة، يقترح البحث جملة من الأسئلة الفرعية:

- ما حقيقة عقد المرصد؟ وما تكييفه الفقهي الدقيق؟

- ما حدود تصرف المستثمر في الأرض الوقفية؟

- ماهي أهم الاستراتيجيات المقترحة لتوظيف هذا النوع من العقود وتقوية الثقة به؟

أهمية البحث:

يستمد البحث أهميته من حاجة اقتصاديات الدول العربية إلى أفكار تمويلية جديدة تُسهم - إلى جانب المشاريع التنموية الأخرى - في تأهيل الأراضي المتدهورة ورفع كفاءتها الإنتاجية. ويمكن اعتبار عقد المرصد - إذا ما تم تطبيقه

يعرف المختصون تدهور الأراضي (Land Degradation) بتأثر النظم الإيكولوجية للأراضي بسبب التغيرات المناخية أو الأنشطة البشرية، ممّا يؤدي إلى انخفاض أو فقدان قدراتها الإنتاجية بصفة مؤقتة أو دائمة (Stocking, 2000)، ويُعدّ تدهور الأراضي أحد الهواجس البيئية التي تُورّق المجتمع الدولي بأسره، حيث تبنت الجمعية العامة للأمم المتحدة في مؤتمرها الخاص بمكافحة التصحر (٢٠١٧) خطة التنمية المستدامة (٢٠٣٠) اشتملت على ١٧ هدفاً، كان منها: حتّ الدول الأعضاء على ترميم الأراضي المتدهورة والسعي إلى تحقيق عالم خال من ظاهرة التدهور، داعية في الوقت ذاته الدول الأعضاء إلى اقتراح برامج وسياسات تطبيقية لتنفيذ هذا المسعى.

وتعتبر المنطقة العربية واحدة من أكثر مناطق العالم هشاشة في نظامها البيئي، فهي تواجه تحدياً حقيقياً في الحفاظ على أراضيها الزراعية، حيث تُصنّف حوالي ٩٠% من مساحتها ضمن المساحات الجافة وشديدة الجفاف، وحوالي ٤٣% منها على الأقل صحاري، بينما ٧٣% من الأراضي الصالحة للزراعة عرضة للتدهور، وتُقدّر التكلفة الاقتصادية السنوية لتدهور الأراضي في الوطن العربي ما قيمته ٩ مليارات دولار، أي في حدود ٧,٤% من ناتجها المحلي (صندوق النقد العربي(AMF)، الإصدار ١٨، مايو ٢٠٢٣).

وعلى الرغم من إطلاق معظم الدول العربية لمشاريع تطويرية في الآونة الأخيرة لا تزال بحاجة إلى تدعيمها بموارد تمويلية جديدة.

وعلى ضوء ذلك وقع الاختيار على أحد العقود التي استحسناها الفقهاء للتصرف في الأملاك الوقفية حفظاً وتهيئاً وهو «عقد المرصد»، كخيار مناسب

- تحفيز الوعي المجتمعي بأهمية عقد المرصد في
تعمير وتطوير الأراضي الوقفية البيضاء، والتنويه
إلى مردوده التنموي.

- اقتراح بعض الاستراتيجيات التطبيقية التي
تساعد على تفعيل عقد المرصد على أرض الواقع.

الدراسات السابقة:

تحدثت بعض الدراسات عن التصرفات الواردة
على الأملاك الوقفية حفظاً وتهيئاً، وقد استأنست
بها في تعزيز المداخل النظرية للبحث، أمّا تخصيص
عقد المرصد بالدراسة واقتراح ما يسهم في تفعيله،
فمما لم يحظ - في حدود إطلاعي - بالدراسة
والبحث.

ومن هنا كان من عزّمت هذا البحث الأساسية:
اقتراح عدد من المشاريع التي من شأنها أن تُجسّد
القيمة التمويلية لعقد المرصد، وتؤكد على
إمكاناته الاقتصادية والاجتماعية.

وأملي أن تُسهم هذه المشاريع المقترحة - إلى جانب
دراسات أخرى - في تفعيل هذا العقد المتميّز وتطوير
مسالكه بما يخدم الوقفية الإسلامية المعاصرة،
ويُقوّي الثقة بمخرجاتها.

وفيما يلي أهم الدراسات التي تحدّثت عن
التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية على جهة
العموم:

- «وسائل إعمار أعيان الوقف - مرسسة الأوقاف
وشؤون القصر بديني نموذجاً»، للدكتور محمد
سامي الصلاحات، وهي عبارة مقال منشور بمجلة
الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية
المتحدة، العدد ٥٢، ٢٠١٢، (١٩٣-٢٦٦). وقد
تعرّض فيه إلى ثلاث عناصر أساسية، بدءاً
بالتكليف الفقهي لكيفية إعمار الأوقاف، ومروراً
برصد أهم صيغ وآليات إعادة إعمار الأوقاف،

بشروطه الفقهية والقانونية اللازمة - خلاً تمويلياً
أمناً ومناسباً لتثمين الأراضي المتعثّرة، وإعادة
تأهيلها مرّة أخرى.

وهذا ما يتساقق تماماً مع النظرة الشرعية الداعية
إلى إعمار الأرض واستدامة الانتفاع بها، وقد كتب
الخليفة الراشد علي بن أبي طالب - رضي الله
عنه - إلى مالك بن الأشتر حين وّلاه مصر: «وليكن
نظرك في عمارة الأرض أبلغ من نظرك في استجلاب
الخراج، لأن ذلك لا يدرك إلا بالعمارة. ومن طلب
الخراج بغير عمارة أخرج البلاد، وأهلك العباد،
ولم يستقم أمره إلا قليلاً» (الزمخشري، ١٤١٢:
١٨٩).

وقريباً منه رسالة عمر بن عبد العزيز - رضي الله
عنه - إلى عبد الحميد بن عبد الرحمن صاحب
الكوفة: «انظر الأرض ولا تحمل خراباً على عامر
ولا عامراً على خارب، وانظر الخراب؛ فإن أطاق
شيئاً فخذ منه ما أطاق وأصلحه حتى يعمر، ولا
تأخذ من عامر لا يعتمل شيئاً، وما أجذب من
العامر من الخراج فخذ في رفق وتسكين لأهل
الأرض. وأمرك أن لا تأخذ في الخراج إلا وزن
سبعة ليس فيها تبر ولا أجور الضرابين، ولا إذابة
الفضة ولا هدية النيروز والمهرجان، ولا ثمن
الصحف ولا أجور الفتوح ولا أجور البيوت ولا
دراهم النكاح، ولا خراج على من أسلم من أهل
الأرض» (أبو يوسف: ٩٩).

أهداف البحث:

يهدف هذا البحث إلى تحقيق الأغراض الآتية:
- تقديم وصف فقهي دقيق لعقد المرصد، وفكّ
الاشتباك بينه وبين العقود المشابهة له.
- التعرف على أهم الشروط والضوابط المؤطّرة
لعقد المرصد.

اقتضت مّي طبيعة الموضوع الاعتماد على ثلاث مناهج رئيسية، مُعتزدة ببعض المناهج الفرعية والأدوات البحثية، وهي على النحو الآتي:

- المنهج الوصفي، وذلك عند تحديد حقيقة عقد المرصد، وتمييزه عن العقود المشابهة له، وكذا عند التعرّض لشروطه وخصائصه.

- المنهج التحليلي، وذلك بغرض عرض الآليات والإجراءات المؤطرة لهذا العقد.

- المنهج الاستنباطي، وذلك بغرض استنباط بعض الاستراتيجيات المبتكرة لتوظيف عقد المرصد في بعض مجالات التنمية الإقليمية الشاملة.

خطة البحث ومحتواه:

بغرض الإجابة عن تساؤلات البحث، وسعيًا إلى تحقيق أهدافه المسطرة، فقد انتظمت الدراسة في مقدّمة، ومحورين، وخاتمة.

أمّا المقدّمة، فقد اشتملت على بيان أهمية الموضوع، ومكمن جدته وإضافته المعرفية، وأهدافه المتوخاة، ومنهجيته المرسومة، وخطته الهيكلية.

وأما المحور الأول، فكان بعنوان: الإطار النظري للبحث، وقد تضمّن تعريف عقد المرصد، وتكييفه من الناحية الفقهية، ورصد أهم عوائده الاقتصادية.

وأما المحور الثاني، فكان بعنوان: مشاريع مقترحة لتوظيف عقد المرصد في تعمير الأراضي الوقفية البيضاء، تضمّن اقتراح عددًا من المشاريع الوقفية التي يُتوقع أن يكون لها مردود تنمويّ على اقتصاديات الدول العربية.

وأما الخاتمة، فقدّمت تقويمًا نهائيًا لمضامين البحث، ورصدًا دقيقًا لأهم أفكاره ومخرجاته.

وانتهاء بدراسة إعمار الأوقاف المعطلوة بإمارة دبي.

وكان من أهم نتائجها: تعريف عملية إعمار الوقف بأنها إصلاح وتنمية الأصل الوقفي من خلال إجراءات الصيانة أو إعادة الترميم والبناء، ليبقى محافظًا على قيمته السوقية، وكذا إحصاء جملة من الوسائل الاستثمارية في مجال إعادة إعمار الوقف، وهي: الاستبدال والإبدال، وتطبيق نظام البناء والإدارة والتحويل (BOT)، وتطبيق أسلوب المشاركة المتناقصة لإعمار أعيان الوقف، والاقتراض من ريع الوقف لإعمار أوقاف أخرى، وإصدار صكوك إسلامية على أعيان وقفية للاستفادة منها في إعمارها.

هذا، وقد أوصى الباحث المؤسسات الوقفية بأخذ الاحتياط في رصد نسبة العوائد المالية للأوقاف لمعالجة نفقات الصيانة والترميم، كما أوصى بالاستفادة من وفرة الغلة الوقفية في إعادة إعمار الأوقاف المشابهة لها، إذا تعطلت الصيغ المالية الأخرى.

- «الأثار القانونية للتصرف الوقفي في التشريع الجزائري»، للباحثة نادية بوخرص، وهي رسالة ماجستير في القانون العقاري، نوقشت سنة ٢٠٠٥ بجامعة البلدة (الجزائر)، وقد اشتملت على فصلين، تضمّن الأول الحديث عن الأثار القانونية المتعلقة بملكية المال الوقفي، بينما تعرض الفصل الثاني إلى بعض الصيغ المباشرة في استثمار الأملاك الوقفية.

وكان من أهم نتائجها: تحديد الحالات التي تجيز التصرف في الأملاك الوقفية، وهي: تعرض المال الوقفي للضياع، وإنعدام منفعة العقار الوقفي، والاستبدال لضرورة عامة.

مناهج البحث:

إلى التعمير الضروري، ويأذن له ناظر الوقف بذلك، فيُعمره المستأجر بمال مُعجّل يسمى (خدمة)، بنية الرجوع على الوقف عند حصول مال فيه، أو اقتطاعه من الأجرة في كل سنة، وهذه العمارة الضرورية هي ملك للوقف (ابن عابدين، ١٩٦٦، ج ٥، ص ١٩)، (مجلة الأحكام العدلية، ١٩٢٧ م).

وقد خرّج المتأخرون من فقهاء الحنفية والحنابلة مشروعية المرصد من حكم الاستدانة على الوقف لمصلحته، كما في الشراء له نسيئة، وفي اقتراضه مالا. (الشطي، ١٣٤٧ هـ، ص ٧)

ولكون المرصد ديناً على الوقف، فإن الأجرة تقلّ بسببه، لعدم وجود من يستأجر بأكثر من هذه الأجرة الضئيلة (ابن عابدين، ١٩٦٦، ج ٥، ص ١٦ وج ٣، ص ٣٧٦)، (الكردي، ١٤٢٣ هـ، ج ٢، ص ٧٩٨).

١,١-٢- تمييز عقد المرصد عمّا يُشابهه:

ينخرط عقد المرصد ضمن سلسلة من التصرفات الواردة على الأملاك الوقفية، والتي أجازها الفقهاء استحساناً، بغرض حفظ الأصول الوقفية وتنميتها. ويجيء عقد المرصد في آخر سلم هذه العقود والتصرفات، أين يتم اللجوء إليه كأخر حل ممكن لتأجير الأرض الوقفية.

وفيما يلي بيان لأوجه الوفاق والفرق بين عقد المرصد والعقود المشابهة له.

• عقد الجكر:

من العقود المشابهة لعقد المرصد عقد الجكر أو الاستحكار، وهو عقد يتم بمقتضاه إجارة أرض الوقف للمُحتكر لمدة طويلة مقابل أجرة المثل (الحويس، ٢٠٠٨: ٥٢).

ويتقاطع العقدان في:

- طول مدة الانتفاع بالأرض الوقفية.

١- الإطار النظري للبحث:

١.١. مفهوم عقد المرصد والعقود المشابهة له:

١.١.١. حقيقة عقد المرصد:

كلمة مرصد على وزن مَفْعَل: موضع للرصد، وهو مشتق من الإرصاء الذي يحيل إلى عدّة معان، منها (الأزهري، ٢٠٠١: ٩٧).

- التهيئة والإعداد، ومنه قوله صلى الله عليه وسلم: «لَوْ كَانَ عِنْدِي مِثْلُ أُحُدٍ ذَهَبًا لَأَحْبَبْتُ أَنْ لَا يَمُرَّ بِي ثَلَاثٌ وَعِنْدِي مِنْهُ شَيْءٌ إِلَّا شَيْءٌ أَرْصُدُهُ لِدَيْنٍ» (البخاري، ٢٢٥٩).

- الترقب والانتظار، يُقال رصده: إذا قعدت له على طريقه تترقبه.

- الطَّرِيقُ والممر؛ ومنه قوله تعالى: (وَأَقْعُدُوا لَهُمْ كُلَّ مَرْصَدٍ) [التوبة: الآية ٥]، أي: كونوا لهم رصدا لتأخذوهم من أي وجه توجهوا. وقيل: اقعدوا لهم بطريق مكة، حتى لا يدخلوها.

وعلى الرغم من تنوع الدلالات المعجمية لكلمة «الرصد» فإن معانيها متقاربة ومُستوعبة في المعنى الاصطلاحي، فالتهيئة والإعداد لتنظيم إجراءات العقد، والترقب والانتظار حاصل من طرفي العقد، فناظر الوقف يترقب تعمير الأرض الوقفية وتطويرها، والمستأجر يتوقع الربح، وأمّا الطرف المكاني (الطريق) فهو يشير إلى محلّ العقد، وهي الأرض الوقفية.

وأما في السياق الاصطلاحي، فقد ظهر استخدامه عند متأخري الحنفية والحنابلة على وجه الخصوص، حيث تم تعريفه بأنه عبارة عن دين على الوقف صرفه المستأجر من ماله بإذن الناظر في عمارة الوقف الضرورية (ابن عابدين، ١٣٠٠ هـ، ج ٢، ص ٢٠٠)، (الشطي، ١٣٤٧ هـ، ص ٧).

وصورته: أن يستأجر إنسان أرضاً موقوفة محتاجة

- بقاء ملكية البناء لصاحب الأرض (الجهة الواقفة).

- كونهما من العقود الاستثنائية التي يلجأ إليها عند الحاجة إلى إعمار الأراضي الوقفية التي تعطل الانتفاع بها.

ويفترقان في النقاط الآتية:

- تعدد الأجرة في عقد الإيجار، أجرة كبيرة لتعمير الوقف تُدفع عند إبرام العقد، وأجرة ضئيلة نقدية تُدفع كل سنة على شكل أقساط دورية (أبو جويد، ٢٠١٨: ٣٥٨). بينما الأجرة في عقد المرصد واحدة، وهي بناء المرفق.

- أن المدة في عقد الإيجار غير محددة، تستمر ما دام المستأجر (الدائن) يدفع الأجرة، بينما هي محددة بدقة في عقد المرصد.

- أن التعاقد في عقد الإيجار يرد على المباني أو الحوائط المتوهنة التي أصابها العطب. أمّا محل عقد المرصد فهي الأراضي الوقفية المتعثرة.

● عقد البناء والتشغيل (B.O.T):

هو اتفاق بين مالك الأرض، وممول يقوم بإنشاء مشروع لصالح مالك الأرض وتشغيله، مقابل تحصيل منفعته (إيراداته) مدة عقد الامتياز، ثم يسلمه في نهاية مدة العقد صالحاً للانتفاع (الزرقا، ٢٠٠٤: ٦٣٣).

ويتقاطع العقدان في:

- التعمير والبناء في العقدين.
- العمارة والمباني تكون لصاحب الأرض.
- طول مدة العقد.

ويفترقان في:

- كون مدة عقد المرصد أطول منها في عقد البناء والتشغيل.

- اتفاقهما في محل العقد، فهما يتواردان على محل واحد، وهي الأرض الوقفية التي تعطل الانتفاع بها.

- كونهما من العقود الاستثنائية التي يلجأ إليها عند الحاجة إلى إعمار الأراضي الوقفية التي تعطل الانتفاع بها.

ويفترقان في:

- كون العمارة والمباني في عقد الجكر للمُحْتَكِر، بينما تكون ملكاً للجهة الواقفة في عقد المرصد.

- أن الأجرة في عقد الجكر هي نقدية في الغالب، بينما الأجرة في عقد المرصد هي البناء الذي يرجع إلى الوقف في نهاية العقد.

- إذا زادت الأسعار ترد الأجرة إلى أجرة المثل في عقد الجكر، بينما تظل ثابتة في عقد المرصد.

● عقد الإيجار:

عقد الإيجار: أن يتفق ناظر الوقف مع شخص على أن يدفع الأخير مبلغاً يكفي لتعمير عقار الوقف المبني المتوهن عند عجز الوقف عن التعمير، على أن يكون لدافع المال حق القرار الدائم في هذا العقار بأجر سنوي ضئيل (العمراني، ١٤٣٥: ٢٠٧).

وإنما سمي عقد الإيجار؛ لأن المدفوع المُعَجَّل للإيجار بدل إيجار يكافئ حق القرار، تنضاف إليه أجرة سنوية ضئيلة يتجدد العقد عليها دون تحديد المدة، فهي أجرتان إذن، أجرة كبيرة لتعمير الوقف تُدفع عند إبرام العقد، وأجرة ضئيلة نقدية تُدفع كل سنة على شكل أقساط دورية (أبو جويد، ٢٠١٨: ٣٥٨).

ويتقاطع العقدان في:

- اشتراط التعمير والإنشاء.
- طول مدة العقد.

المرفق الاقتصادي وتشغيله، والجعل هو تقديم منفعة الأرض الموقوفة ومرافقها للعامل.

والرأي: أن الجعالة عقد جائز، بينما عقد المرصد هو عقد لازم.

والذي يترشح من كلام الفقهاء (ابن عابدين، ١٩٦٦، ج ٥، ص ٩) و(القواعد الحنبلية، ص ٧): أن المرصد هو عبارة عن عقد استصناع ثمنه الانتفاع بالأرض الوقفية لمدة معلومة.

فالاستصناع يمثل مرحلة إنشاء المرفق، ولا يؤثر على صحة عقد المرصد تأجيل ثمن الاستصناع إلى غاية نهاية العقد، فقد أصدر المجمع الفقهي الدولي بجواز تأجيل ثمن الاستصناع، وهو مذهب الحنفية (الكاساني، ٢).

والإجارة على عمل يقوم به المستأجر (الدائن)، وهي تمثل مرحلة تشغيل المرفق.

ولا يشكل عليه عدم العلم بالأجرة والمنفعة المعقود عليها علما تاما يزيل الجهالة والغرر ويقطع النزاع، فقد أجاز جمهور الفقهاء أن تحدّد وحدة المنفعة وما يقابلها في الأجرة النهائية هي المبلغ المقابل للمنفعة المستوفاة (الهوتي، ٢٠٠٨: ٥٥٧)، فالأجرة تؤول إلى العلم القاطع للنزاع فكانت جائزة، أصلها استئجار الأجير بطعامه وكسوته (عليش، ١٩٨٤: ٣).

٢. مشاريع وقفية مبتكرة:

سبق البيان أن الأراضي البيضاء (البور) تحتل مساحات غير منكورة من المساحة الإجمالية للوطن العربي.

ولضمان توظيف آمن وفعال لعقد المرصد في إعادة تأهيل هذا اللون من الأراضي، فإننا نقترح أربعة مشاريع وقفية تنموية مستوحاة مما استحسنه الفقهاء في عقد المرصد.

٢.١. التكييفات الفقهيّة المحتملة لعقد المرصد: حينما كان عقد المرصد من العقود المركبة فقد احتل عدداً من التكييفات الممكنة:

الاحتمال الأول: هو عقد استصناع ثمنه منفعة المرفق:

والرأي: أن هذا التكييف غير صحيح؛ لأنّ منفعة المرفق لا تصلح ثمنًا للاستصناع؛ لجهالة مقدار العائد من تشغيل المرفق، كما أنّ هذا التكييف أهمل مرحلة تشغيل المرفق، وهي إحدى مراحل العقد وأطولها زمنًا، وعلى هذا يعتبر الترخيع ناقصًا (المنيّف، ١٤٣١: ١٩٧).

الاحتمال الثاني: هو عقد شراكة:

حيث يكون ناظر الوقف هو الشريك الأول، والمستأجر هو الشريك الآخر، وتنتهي الشراكة بانتهاء المدّة المتفق عليها.

وبحسب هذا الترخيع يقوم ناظر الوقف بتقديم جزء من رأس مال المشروع، والمتمثل هنا في الأرض الوقفية، على أن يقوم المستأجر (الشريك الثاني) ببناء المرفق الاقتصادي وتشغيله.

ويتفق الشريكان على تأخير حصول الجهة الواقفة على حصتها في الأرباح إلى غاية نهاية مدّة العقد.

والرأي: أنّ من مقتضيات هذا التكييف أن تكون الجهة الواقفة ضامنة للربح، وهذا ما يتنافى مع شروط الشركة الشرعية. وعن ذلك يقول ابن المنذر: «أجمع كلّ من نحفظ عنه من أهل العلم على إبطال القراض إذا شرط أحدهما أو كلاهما لنفسه دراهم معلومة» (ابن قدامة، ١٩٩٧: ١٤٦).

الاحتمال الثالث: هو عقد جعالة:

حيث تمثّل الجهة الواقفة الجاعل، والمرصد له (الدائن) هو العامل، والمعقود عليه هو إنشاء

الغلاف الجوي، حيث يكون الجو أكثر برودة، تتكاثف الرطوبة الموجودة في الهواء وتسقط على شكل أمطار، وبالتالي ستخضع أقصي المناخات على وجه الأرض إلى عملية تحوّل كبيرة، وتزداد المساحات الخضراء في الصحراء.

ثانياً: ربطها بالوقف:

تحوز دول الوطن العربي على إمكانات هائلة لاستثمار الطاقة الشمسية، كالموقع الجغرافي والظروف المناخية (الصحراوية وشبه الصحراوية)، وإشعاع شمسي عال يبلغ أكثر من ١٧٠٠ كيلواط/ ساعة/ م² في السنة، لأكثر من ٣٠٠٠ ساعة سنوياً (عياش، ١٩٨١: ١٠).

وتشكل هذه الظروف المثالية فرصة ممتازة لتوليد الطاقة الشمسية واستعادة الأراضي المتعثرّة المعزولة عن شبكة الكهرباء.

وحيثما كان نجاح المزارع الشمسية مرهوناً بوجود مساحات واسعة، ومعرّضا بصورة كبيرة إلى أشعة الشمس كانت الأراضي الوقفية غير المستعملة هي الخيار الأمثل لتطبيق مشاريع الطاقة الشمسية.

كما أنّ الطاقة الشمسية متجدّدة وغير ناضبة ليس لها عمر افتراضي من الناحية العملية ما دامت الشمس متوهجة (الشمري، ٢٠٠٧: ٩٦)، حيث يبلغ طول عمر اللوحة الشمسية (يصل إلى أكثر من ٢٥ عام)، وهذا ما يتناسب مع طول مدة الإجارة في عقد المرصد.

وبالإضافة إلى ما سبق، فإنّ الهدف الرئيس من استخدام الألواح الشمسية هو إيجاد مصدر نظيف للطاقة، ومصدر متوفر لا ينضب، وهو ما يتساق مع فكرة التأييد التي يمتاز بها الوقف الإسلامي.

ومن الأفكار التي يمكن اقتراحها في هذا الصدد:

وقد روعي في اقتراح هذه الأفكار معيار التنوّع، وذلك بغرض تحقيق مقصد التنمية الإقليمية الشاملة، فبعضها تقني، وبعضها الثاني صناعي، وبعضها الثالث فلاحي، وبعضها الرابع علمي.

١.٢. مزارع الطاقة الشمسية في الأراضي الوقفية المتعثرّة:

أولاً: التعريف بالفكرة:

في زمن تتسارع فيه الصناعة وتزايد احتياجات العالم للطاقة، يبرز دور الطاقة الشمسية كأحد الخيارات المتاحة لتحقيق التنمية الإقليمية الشاملة.

وتعرف الطاقة الشمسية بأنّها التكنولوجيا المستخدمة لتسخير طاقة الشمس وجعلها قابلة للاستخدام إما بالخلايا الشمسية الكهروضوئية أو مرايا الطاقة الشمسية المركزة (عياش، ١٩٨١: ١٠).

ويُتوقع لمشاريع الطاقة الشمسية أن تُحقّق الفوائد الآتية:

- يمكن أن توفر الألواح الشمسية حلاً نظيفاً ومستداماً لمشاكل الطاقة، في عالم أنهكه التلوث الناتج عن احتراق الوقود الأحفوري.

- زيادة إنتاجية النباتات المزروعة.

- تلبية احتياجات المناطق الريفية البعيدة عن مصادر الطاقة الكهربائية.

- زيادة نسبة الهطول؛ لأنّ الألواح الشمسية تمتص كمية أكبر من حرارة الشمس من رمال الصحراء فاتحة اللون، والتي تعكس الكثير من الضوء والحرارة في الهواء، وعند امتصاص المزيد من أشعة الشمس من قبل الألواح الشمسية سترتفع درجة حرارة الأرض والهواء الملامس لها، وعندما يسخن الهواء ويرتفع إلى الطبقات العليا من

المثمرة المقاومة للجفاف إحدى أهم الاستراتيجيات الفعّالة في إعادة تأهيل هذه الأراضي، على غرار الزيتون، والنخيل، والخروب، والمشمش، والتين، والقسطل، والرمان، والعنب، والتوت، واللوز، والفسق، وشجرة الجوافة.

ويمكن في هذا الصدد الاهتمام ببعض التجارب الدولية الناجحة، فقد نجحت الصين على سبيل المثال- في زراعة أنواع من النباتات الاقتصادية على الأراضي المتصحّرة، مثل: غوجي التوت، وعرق السوس، والنباتات التي تدخل في صناعة الأدوية الصينية التقليدية، ممّا أدى إلى تحقيق عوائد اقتصادية مجزية.

ثانياً: ربطها بصكوك المرصد الوقفية:

بعد دراسة طبيعة الأرض الوقفية وتحديد احتياجاتها وصلاحياتها لغرس الأشجار المثمرة، يتم تأجيرها للمستثمر، على أن يتولى الأخير زراعة عدد معين من الأشجار المثمرة، والقيام عليها حتى تُثمر، وبعد ذلك تتاح له فرصة استعادة نفقاته وتحقيق عائد مناسب، لتعود الأرض في النهاية إلى الجهة الواقفة.

وبذلك نضمن تأهيل هذه الأراضي وإعادتها للخدمة، سيما إذا علمنا أن أغلب الأشجار المثمرة المقاومة للجفاف هي أشجار مُعمّرة تعيش إلى عشرات السنين، وهو ما يتساق مع فكرة التأييد في الوقف الإسلامي.

٣.٢. إنشاء مناطق صناعية:

أولاً: التعريف بالفكرة:

يشير مصطلح المناطق الصناعية إلى تجاور أكثر من منشأة صناعية -بغض النظر عن سعة إنتاجها ونوعية نشاطها- في حيز جغرافي واحد، وتكون مزوّدة بالوسائل الضرورية لممارسة النشاط

- نظام ضخ المياه الجوفية اعتماداً على الطاقة الشمسية في الأراضي الوقفية المتعرّبة غير المرتبطة بالكهرباء، ويُعدّ هذا المجال تحدياً هندسياً وبيئياً يستلزم البحث والتطوير دون الاعتماد على بطاريات تخزين الطاقة. هذا المشروع الحيويّ الذي يُعزّز الاستدامة ويُسهّم في تحسين جودة حياة السكان المحليين.

- استخدامها في عملية الرش الفلاحي للأراضي الوقفية المتعرّبة.

- استخدامها في تجفيف الفواكه، وذلك بالاعتماد على لاقط تسخين الهواء ونفق التجفيف وهو يتلاءم مع شرائح عديدة من درجة الحرارة والرطوبة، وقد خطط لأجل تجفيف التبغ الأشقر، لكن يمكن مواءمته لتجفيف الفواكه، كالزبيب، المشمش، ويمكن لهذا النظام أن يعامل ١٢٥ كيلوغرام من المنتجات الرطبة في اليوم(كعوان، ٢٠١٩: ٥٩).

- استخدامها في تحلية المياه المالحة وإنتاج مياه صالحة للشرب في المناطق الريفية، وذلك عن طريق تقنية الضغط الأسموزي العكسي، وتتألف هذه العملية من التصفية تحت الضغط خلال غشاء انتقائي، هذا الغشاء له خاصية إمرار الماء النقي وحجز الأملاح الذائبة، حيث يتطلب التناضح العكسي طاقة ميكانيكية أو كهربائية لضمان أداء مضخة ذات ضغط عالي، ويتم توفير هذه الطاقة الكهربائية من مولد فولتا ضوئي (كعوان، ٢٠١٩: ٥٩).

٢.٢. غرس الأشجار المثمرة المقاومة للجفاف:

أولاً: التعريف بالفكرة:

سبق التنبيه إلى معاناة المنطقة العربية من مشكلة تدهور الأراضي، ولذا يمكن اعتبار غرس الأشجار

هذا اللون من المنشآت، لاعتبارات متعدّدة، منها:
- أنها تساعد على تحقيق الانتشار الصناعي والتوازن الإقليمي، وتخفّف الضغط على المناطق الحضرية، حيث أدى تمركز المنشآت الصناعية في المناطق الحضرية الكبرى إلى عدد من المساوئ الاقتصادية والاجتماعية، كتفاوت الدخل، وتزايد الهجرة نحو المدن، والتلوث.

- أنّ تأجير الأراضي الوقفية المتعثّرة بأجرة ضئيلة ومؤجّلة فيه إعفاء للمستثمرين الجدد أصحاب المشاريع الصغيرة والمتوسطة من نفقات الإنشاء (كراء العقار الصناعي أو شرائه)، وهي نفقات مكلفة كثيرًا ما تحول دون تشييد مشاريعهم الاستثمارية.

- ملاءمة فكرة عقد المرصد لبعض أنواع المناطق الصناعية، مثل: المجمعات التعاونية للصناعة الصغيرة (The Industrial Estates)، والمجمعات الصناعية الريفية (The Rural Industrial Groupings)

٤.٢. التقانة الوقفية:

أولاً: التعريف بالفكرة:

تعتبر التقانة عنوان مرحلة جديدة تعكس تحدي الدول لظاهرة التصحر وتدهور الأراضي الفلاحية، حيث تنامي الوعي في السنوات القليلة الماضية بتكثيف البحوث والابتكارات النوعية التي تنخرط في هذا المسعى، منها: إيجاد تربة تروي نفسها بامتصاص الرطوبة من الهواء مباشرة، وتوفير المياه للزراعة من دون أي وسيط خارجي؛ فتصبح الزراعة مستقلة جغرافيًا وهيدرولوجيًا، كما وصفها علماء جامعة تكساس الذين توصلوا إلى هذا الاكتشاف الحيوي^(١).

الصناعي، ويتم توزيع هذه المساحة إلى أقسام صغيرة يُخصّصُ كُلٌّ منها لإنشاء مصنع معين، وذلك بما يوافق أنواع الصناعات المراد إنشائها وخصائصها والأرض التي تستخدمها واحتياجاتها من المرافق والخدمات (مخلوف، ٢٠٠٠: ٥٣).

ومن مُسمّياتها أيضًا: النطاق الصناعي، المستوطنات الصناعية، المجمعات الصناعية (بعوني، ٢٠٢٢: ١٥٢٣).

وتُعَدُّ المناطق الصناعية من الآليات الأساسية في تحقيق التنمية الإقليمية الشاملة وإنجاح السياسات الاقتصادية، وذلك من خلال توفير وظائف جديدة، وترقية الاستثمارات، وتقليل العبء المالي على الدول، وزيادة حجم الإنتاج الوطني والنتائج المحلي الخام، وتحقيق التكافؤ بين مختلف المناطق، والتخفيف من ضغط الهجرة الداخلية، وغيرها من العوائد الاقتصادية والاجتماعية.

ثانياً: ربطها بالوقف:

يُعَدُّ اختيار الموقع المناسب من أساسيات نجاح المناطق الصناعية، ويتم ذلك عبر مجموعة من المعايير التوطينية، كانهخفاض التكلفة (تكلفة الإنشاء وكلفة العمل)، وشساعة المساحة، وتمركز المواد الخام، والبعد عن الغابات والسهوب والأراضي الخصبة، وتحقيق الانتشار الصناعي والتوازن الإقليمي وغيرها من العوامل التي حدّدها أصحاب نظريات التوطنين الصناعي كويبر (Weber)، وألن برد (A. Pred) وأندريه كاركنست (A. Karleqwist) وغيرهم (Weber, ١٩٦٩: ١٠٧).

وبلحاظ الخصائص التي تتميز بها الأراضي الوقفية المتدهورة نجد أنها تمثّل الاختيار المثالي لتوطن

لعملية تفتيت الأنواع المختلفة من التربة، سواء كانت تربة صخرية أو تربة متحجرة.

- التخلص من الأملاح الزائدة الموجودة في بعض الرمال، حتى تكون التربة صالحة للزراعة،

- صناعة وصيانة أنابيب الرش المحوري.

- إجراء بحوث حول التحسين الوراثي للنبات بغرض التكيف مع الظروف البيئية القاسية (جفاف، وملوحة، وحرارة عالية)، وتأهيلها لمقاومة الآفات الحشرية والمسببات المرضية.

- الإرتقاء بمستوى التقانات الزراعية المستخدمة وخاصة التقانات المرتبطة بالمحافظة على محتوى التربة المائي، وصيانة التربة، والتسميد، وأساليب تحضير الأرض للزراعة، ومكافحة الأعشاب الضارة، وتطبيق الدورة الزراعية المناسبة، وتغطية التربة بالنبات الأخضر.

٥.٢. المردود التنموي لعقد المرصد:

حينما كان عقد الإيجار العادي لا يضمن في كل مرة حفظ الأصول الوقفية وإدامة الانتفاع بها، لجّ الداعي إلى التفكير في إيجار الملك الوقفي المتعثر لمدة طويلة وبأجرة زهيدة، ترغيباً للمستثمرين في استصلاحه وتعميره.

ونحن إذا علمنا أنّ أجرة تعميم الأرض الخربة تقع على عاتق المُستأجر فإن ذلك سيعفي إدارة الأوقاف من تحمل تكاليف التعمير، وهذه الخصيصة ينفرد بها عقد المرصد عن عقود التعمير الأخرى، كعقد الجكر وعقد الإيجاريتين.

وعليه، فإنّه يُتوقع من عقد المرصد أن يُحقّق العوائد التنموية الآتية:

- توفير التمويل الذي تحتاجه الأراضي الوقفية.

وعلى جانبٍ آخر، هناك جهود بحثية لتهجين محاصيل كي تصبح مقاومة للحرارة، واستغلال أنواع من بكتيريا جذور الأشجار التي تُمكن النباتات من النمو في الأراضي القاحلة، فربما يعزّز هذا نمطاً جديداً من الزراعة^(١).

ومن ذلك أيضاً: إجراء بحوث عديدة في جامعة لانكاستر البريطانية لتهجين نباتاتٍ ومحاصيل مقاومة للحرارة (إنتاج قمح يتحمل الحرارة)، وأخرى تحاول تحفيز علاقة جذور الأشجار مع بعض أنواع البكتيريا داخل التربة لجعلها أيضاً مقاومة للجفاف.

ثانياً: ربطها بالوقف:

سبقت الإشارة إلى تنامي الأبحاث الغربية في حلّ مشكلات تدهور الأراضي وتصحرها. أمّا على مستوى الدول العربية -ففي كغيرها من الدول النامية- فلا تزال الجهود متواضعة بسبب قصور الإمكانيات البحثية، واحتياج هذه اللّون من التقانة إلى مستويات مرتفعة من الموارد المحلية والخبرات والتجهيزات الفنية.

وهذا ما يطرح ضرورة البحث عن مصادر تمويل خارج الأطر الرسمية لتمويل المشاريع البحثية الآتية:

- إنتاج شتلات النخيل والموز والفراولة باستخدام طرق الزراعة النسيجية.

- تحسين عدة محاصيل من الحبوب والبقوليات للحصول على أنواع مقاومة من الحرارة والأمراض.

- توفير نقاط وقفية تحوي على الآليات المخصّصة لإزالة كافة الصخور التي تتواجد في الأرض الصحراوية، وكذا الآليات المسؤولة عن تفتيت التربة وذلك من خلال استخدام الآلات المجهزة

خلال النقاط التالية:

١- عرّف البحث عقد المرصد بأنه عبارة عن دين على الوقف يصرفه المستأجر من ماله بإذن الناظر في عمارة الوقف الضرورية.

٢- كشف البحث أنّ عقد المرصد هو إيجار من نوع خاص يجمع بين تصرفين، الأول: دين على الوقف يتمثل فيما يُقدّمه المستأجر (الدائن) لعمارة الوقف. والثاني: تأجير الوقف له لينتفع به إلى غاية استهلاك قيمة ذلك البناء التثميني. فالاستصناع يمثل مرحلة إنشاء المرفق.

والإجارة على عمل تتمثل مرحلة تشغيل المرفق وتطويره.

٣- مشروعية عقد المرصد تكون بحسب المصلحة التي يُقدّرها ناظر الوقف، وفق ما يُحقّق توسّع الأوقاف وتفعيل أدوارها الاجتماعية والاقتصادية.

٤- عدّد البحث جملة من العوائد التنموية لعقد المرصد، منها: توفير فرص العمل، وتعويض الفقد في الأراضي الزراعية القديمة، وتخفيض مُعدّلات الفقر الريفي، وتنشيط الصناعات التحويلية.

٥- خلص البحث إلى أنّ عقد المرصد هو مكسب اقتصادي يتمثل أحد الخيارات المناسبة لتعمير الأرض الوقفية المتدهورة وحمايتها من الاندثار.

٦- من أهم ما رصد البحث: دلالة عقد المرصد على واقعية الفقه الإسلامي ومرونته وانفتاحه على كافة الخيارات التنموية، واتساعه على ما يخدم مصالح النَّاس في جميع الأزمنة.

أهم التوصيات:

هذا، وإن الورقة إذ تُسجّل هذه النتائج، فإنه توصي بالآتي:

١- التأكيد على ضرورة عدم اللجوء إلى عقد

- توفير فرص العمل والتقليل من معدلات البطالة، واستقطاب شباب الأرياف والمناطق المعزولة.

- تعويض الفقد في الأراضي الزراعية القديمة، وإعادة توزيع الخريطة السكانية.

- تخفيض معدلات الفقر الريفي، وتحقيق العدالة الاجتماعية في توزيع فرص العمل، والتضييق من ظاهرة الهجرة نحو المدن.

- تنشيط حركة السياحة، وذلك عن طريق إنشاء مرافق اقتصادية بالأراضي البيضاء التي تكون محل زيارة السواح.

- المساهمة في تحقيق الأمن الغذائي.

- المساهمة في تنشيط الصناعات التحويلية، وذلك عن طريق استغلال فائض الإنتاج في تطوير بعض الصناعات الغذائية، كصناعة الطماطم، والدهون، والعجائن ونحوها..

- تطوير المؤسسات الصغيرة والمتوسطة وتشجيع الشباب على تطبيق مشاريعهم الاستثمارية.

- استصلاح الأراضي البيضاء وإعادةتها إلى حيز الأراضي المعمورة بغرض زيادة المساحة المحصولية.

- فتح آفاق تنموية للمناطق غير معمورة من خلال إنشاء مجتمعات زراعية صناعية متكاملة.

- توسيع فرص الاستثمار في المشروعات الزراعية وتدعيم الارتباط الانتاجي بين القطاع الزراعي والقطاعات الأخرى.

الخاتمة:

أهم النتائج:

في ختام هذه الدراسة -وبعد التطواف في فصولها وأنحاءها- أود أن استخلص أهم النتائج التي توصّلت إليها، وأعرض أبرز الأفكار والقضايا التي لاحت لي من خلال معالجة هذا العقد، وذلك من

٦- القيام بمسوحات ميدانية ودراسات إحصائية تستهدف رصد الأراضي الفلاحية المعنية بعقد المرصد (أطلس الأراضي الوقفية المتدهورة)، مع تحديد نوعية التربة والغطاء النباتي والموارد المائية، وذلك تمهيداً لاستهدافها بهذا اللون من العقود.

وتقدير ومراقبة ظاهرة تدهور الأراضي الوقفية، وإعداد نشرات دورية سنوية عن نتائج مراقبة تدهور الأراضي الوقفية بالعالم العربي.

٧- دعم الدورات التدريبية وورش العمل بغرض إيجاد كوادر بشرية مؤهلة لمراقبة تدهور الأراضي الوقفية.

٨- السعي نحو نقل وتوطين بعض التجارب الدولية الناجحة في مواجهة تدهور الأراضي الفلاحية.

المرصد إلا بعد دراسة جدوى وخبرة، ويُفضل إقناع الهيئات المالية لقبول هذا العقد، كالبنوك الإسلامية.

٥- إجراء مزيد من الدراسات والتحليلات حول عقد المرصد، مع التركيز على الجانب التطبيقي التفاعلي.

٢- تدعيم إجراء دراسات علمية مفصلة تبحث أسباب تدهور الأراضي الوقفية في الوطن العربي.

٣- دعوة المؤسسات الوقفية إلى التعاون والتنسيق المركز المهتمة بموضوع تدهور الأراضي، مثل: المركز العربي لدراسة المناطق الجافة والأراضي القاحلة (أكساد)، والمركز الدولي لأبحاث المناطق القاحلة (إيكاردا)، وجامعة تريور Trier، والوكالة الألمانية للتعاون الفني GIZ

٤- إنشاء مخابر الاستشعار عن بعد بغرض رصد

المراجع

المراجع العربية

- اليهوتي، منصور بن يونس (٢٠٠٨-). كشف القناع عن الإقناع، ط١، الرياض: وزارة العدل السعودية.
- الحميري، نشوان بن سعيد (١٩٩٩)، شمس العلوم ودواء كلام العرب من الكلوم، ط١، ت: حسين العمري، بيروت: دار الفكر.
- الحويس، صالح بن سليمان (٢٠٠٨)، أحكام عقد الحكر في الفقه الإسلامي، ط١، مكة المكرمة: المكتبة المكية للنشر.
- الأزهري، محمد بن أحمد العروي (٢٠٠١)، تهذيب اللغة، بيروت: دار إحياء التراث.
- الزرقا، مصطفى أحمد (١٩٩٩)، المدخل إلى نظرية الالتزام العامة في الفقه الإسلامي، ط١، دمشق: دار القلم.
- الزرقا، مصطفى أحمد، المدخل الفقهي العام، ط١، دمشق: دار القلم.
- الزمخشري، جار الله (١٤١٢هـ-)، ربيع الأبرار ونصوص الأخبار ط١، بيروت: مؤسسة الأعمري.
- الشطى، محمد (١٣٤٧هـ-)، القواعد الحنبلية في التصرفات العقارية، ط١، دمشق، مطبعة الترقى.
- ابن عابدين، محمد أمين (١٩٦٦)، حاشية رد المحتار على الدر المختار، ط٢، القاهرة: مكتبة مصطفى الحلبي.
- ابن عابدين، محمد أمين (١٣٠٠هـ-)، تنقيح الفتاوى الحامدية، ط٢، القاهرة: مطبعة
- بواق.
- عليش، محمد ابن أحمد (١٩٨٤-)، منح الجليل شرح مختصر خليل، بيروت: دار الفكر.
- عياش، سعود (١٩٨١)، تكنولوجيا الطاقة البديلة، الكويت: مجلة عالم المعرفة.
- قلعجي، محمد رواس (١٩٨٨)، معجم لغة الفقهاء، ط٢، عمان: دار النفائس.
- ابن قدامة، موفق الدين (١٩٩٧)، المغني، ط٣، ت: عبد الله التركي، الرياض: دار عالم الكتب للطباعة.
- الكاساني، علاء الدين الحنفي، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، (بيروت: دار الكتب العلمية، د.م).
- الكردي، أحمد (١٤٢٣هـ)، الفتاوى الحلبية، ط١، ت: أحمد الحجي، بيروت: دار البشائر.
- ابن منظور، محمد بن مكرم (١٤١٤هـ-)، لسان العرب، ط٣، بيروت: دار صادر.
- مخولوف، محمد (٢٠٠٠)، التوطين الصناعي في الفكر والممارسة، الجزائر: دار الأمة.
- مجلة الأحكام العدلية (١٩٢٧م)، ط١، قسطنطينية، مطبعة الجوائب.
- المرداوي، علاء الدين أبو الحسن (١٩٩٥-)، الإنصاف في معرفة الراجح من الخلاف، ط١، ت: عبد الله التركي، القاهرة: دار هجر.
- أبويوسف، يعقوب بن إبراهيم الأنصاري، كتاب الخراج، ت: طه عبد الرؤوف، القاهرة: المكتبة الأزهرية للتراث.
- هوشيار معوف (٢٠٠٦)، تحليل الاقتصاد

المنيف، عبد العزيز بن أحمد (١٤٣١هـ)، عقد امتياز البناء والتشغيل والإعادة، أطروحة دكتوراه، بكلية التربية، جامعة الملك فهد.

المصادر الأجنبية

Thompson, J.H.(1991), Methods of plant site Selection Available to Small Manufacturing Firms, West Virginia, University.

Stocking, M , Murnaghan, (2000), Land Degradation-Guidelines For Field Assessment, cofunded by UN University,

R .Chedid , f.c (2003).Renewable-energy developments in arab countries: a regional persective . American University of Beirut, Faculty of Engineering and Architecteur Energy. Retrieved from www.energyandeconomy.com

Weber, A ,(1969), Theory of Location of Landisite, Translated by fridrich, Seventh Impression

المواقع الإلكترونية:

<https://www.unu.edu/env/plec/l-degrade/index-toc.html>

<https://data.albankaldawli.org/indicator/A.G.LND.ARBL.ZS>

Transliteration of Arabic references

al-Buhūtī, Maṣṣūr ibn Yūnus (2008), Kashshāf al-qinā' 'an al-Iqnā', Ṭ1, al-Riyāḍ : Wizārat al-'Adl al-Sa'ūdīyah

al-Ḥimyarī, Nashwān ibn Sa'īd (1999), Shams al-'Ulūm wa-dawā' kalām al-'Arab min alklwm, Ṭ1, t : Ḥusayn al-'Umarī, Bayrūt : Dār al-Fikr

al-Ḥuways, Ṣālīḥ ibn Sulaymān (2008), Aḥkām 'aqd al-Ḥikr fī al-fiqh al-Islāmī, Ṭ1, Makkah al-Mukarramah : al-Maktabah al-Makkīyah lil-Nashr

الإقليمي والحضري، ط١، عمان: دارصفاء.

بعوني، ليلى(٢٠٢٢)، المناطق الصناعية كآلية لتحقيق التنمية المستدامة، مجلة الباحث للدراسات القانونية والسياسية، جامعة الجزائر، مجلد٧، العدد١، (١٥٤٨-١٥٢١).

أبوجويد، أحمد نمر(٢٠١٨)، العقود الواردة على الأملاك الوقفية-عقد الإجاريتين أنموذجا-، مجلة دراسات لعلوم الشريعة والقانون، الجامعة الأردنية، مجلد٤٥، عدد٤، (٣٥٨-٣٧١).

الشمري، رضا (٢٠٠٧)، الطاقة الشمسية في الوطن العربي بين محفزات الاستثمار ومعوقاته، ١١٣ مجلة البحوث الجغرافية، عدد٧.

العمراني، عبد الله (١٤٣٥هـ)، تعمير الوقف بصيغة عقد البناء والتشغيل والإعادة، مقال منشور بمجلة العلوم الشرعية، جامعة الإمام محمد بن سعود، المملكة العربية السعودية، العدد٣١، ربيع لآخر. (١٩٧-٢٦٦).

الصلاحات، سامي محمد (٢٠١٢)، وسائل إعمار أعيان الوقف، مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية المتحدة، العدد٥٢، (١٩٣-٢٦٦).

كعوان سليمان، وآخرون (٢٠١٩)، أهمية الطاقة الشمسية في تأمين إمدادات الطاقة في الجزائر، مجلة أرصاد للدراسات الاقتصادية، جامعة سكيكدة، مجلد٢، عدد٢، (٥٦-٧٧).

خبابة صهيب (٢٠١٢)، دور المناطق الصناعية في تحقيق التنمية المستدامة في المنطقة الأرومغربية، رسالة ماجستير غير منشورة، جامعة سطيف، الجزائر.

- Makhlūf, Muḥammad** (2000), al-tawṭīn al-ṣinā'ī fī al-Fikr wa-al-mumārasah, al-Jazā'ir : Dār al-ummah
- Mardāwī, 'Alā' al-Dīn Abū al-Ḥasan (1995), al-Inṣāf fī ma'rifat al-rājiḥ min al-khilāf, Ṭ1, t : 'Abd Allāh al-Turkī, al-Qāhirah : Dār Hajar
- Abū Yūsuf, Ya'qūb ibn Ibrāhīm al-Anṣārī**, Kitāb al-Kharāj, t : Ṭāhā 'Abd al-Ra'ūf, al-Qāhirah : al-Maktabah al-Azharīyah lil-Turāth
- hwshyār m'wf** (2006), taḥlīl al-iqtisād al-iqlīmī wa-al-ḥaḍarī, Ṭ1, 'Ammān : Dār Ṣafā'
- b'wny, Laylá** (2022), al-manāṭiq al-Ṣinā'iyah ka-ālīyah li-taḥqīq al-tanmiyah al-mustadāmah, Majallat al-bāḥith lil-Dirāsāt al-qānūniyah wa-al-siyāsīyah, Jāmi'at al-Jazā'ir, mjld7, al'dd1, (1521-1548)
- Abū jwyd, Aḥmad Nimr** (2018), al-'uqūd al-wāridah 'alā al-amlāk alwqfyt-'qd al'jārtyn anmwdhjā-, Majallat Dirāsāt li-'Ulūm al-sharī'ah wa-al-qānūn, al-Jāmi'ah al-Urdunīyah, mjld45, 'dd4, (358-371)
- al-Shammārī, Riḍā** (2007), al-tāqah al-shamsīyah fī al-waṭan al-'Arabī bayna Muḥaffizāt al-istithmār wa-mu'awwiqātuḥu, 113 Majallat al-Buḥūth al-jughrāfiyah, 'dd7
- al-Ṣalāḥāt, Sāmī Muḥammad** (2012), wasā'il I'mār a'yān al-Waqf, Majallat al-sharī'ah wa-al-qānūn, Jāmi'at al-Imārāt al-'Arabīyah al-Muttaḥidah, al'dd52, (193-266)
- al-'Umrānī, 'Abd Allāh** (1435h), Ta'mīr al-Waqf bi-ṣiḡhat 'aqd al-binā' wa-al-tashghīl wāl'ādḥ, maqāl manshūr bi-majallat al-'Ulūm al-sharī'iyah, Jāmi'at al-Imām Muḥammad ibn Sa'ūd, al-Mamlakah al-'Arabīyah al-Sa'ūdīyah, al'dd31, Rabī' li-ākhir. (197-266)
- k'wān Sulaymān, wa-ākharūn** (2019), ahymh al-tāqah al-shamsīyah fī ta'mīn imdādāt al-tāqah fī al-Jazā'ir, Majallat
- al-Azharī, Muḥammad ibn Aḥmad al-'Arawī** (2001), Tahdhīb al-lughah, Bayrūt : Dār Iḥyā' al-Turāth
- al-Zarqā, Muṣṭafá Aḥmad** (1999), al-Madkhal ilá Naẓariyat al-iltizām al-'Āmmah fī al-fiqh al-Islāmī, Ṭ1, Dimashq : Dār al-Qalam
- al-Zarqā, Muṣṭafá Aḥmad**, al-Madkhal al-fiqhī al-'āmm, Ṭ1, Dimashq : Dār al-Qalam
- al-Zamakhsharī, Jār Allāh** (1412h), Rabī' al-abrār wa-nuṣūṣ al-akhyār Ṭ1, Bayrūt : Mu'assasat al'mry
- al-Shaṭṭī, Muḥammad** (1347h), al-qawā'id al-Ḥanbalīyah fī al-taṣarrufāt al-'aqārīyah, Ṭ1, Dimashq, Maṭba'at al-Taraqī
- Ibn 'Ābidīn, Muḥammad Amīn** (1966), Ḥāshiyat radd al-muḥtār 'alā al-Durr al-Mukhtār, ṭ2, al-Qāhirah : Maktabat Muṣṭafá al-Ḥalabī
- Ibn 'Ābidīn, Muḥammad Amīn** (1300h), Tanqīḥ al-Fatāwá al-Ḥāmidīyah, ṭ2, al-Qāhirah : Maṭba'at bwāq
- 'Ayyāsh, Sa'ūd** (1981), Tiknūlūjiyā al-tāqah al-badīlah, al-Kuwayt : Majallat 'Ālam al-Ma'rifah
- Qal'ajī, Muḥammad Rawwās** (1988), Mu'jam Lughat al-fuqahā', ṭ2, 'Ammān : Dār al-Nafā'is
- Ibn Qudāmah, Muwaffaq al-Dīn** (1997), al-Mughnī, ṭ3, t : 'Abd Allāh al-Turkī, al-Riyāḍ : Dār 'Ālam al-Kutub lil-Ṭibā'ah
- al-Kāsānī, 'Alā' al-Dīn al-Ḥanafī**, Badā'i' al-ṣanā'i' fī tartīb al-sharā'i', (Bayrūt : Dār al-Kutub al-'Ilmīyah, D, M)
- al-Kurdī, Aḥmad** (1423h), al-Fatāwá al-Ḥalabīyah, Ṭ1, t : Aḥmad al-Ḥajjī, Bayrūt : Dār al-Bashā'ir
- Ibn manzūr, Muḥammad ibn Mukarram** (1414h), Lisān al-'Arab, ṭ3, Bayrūt : Dār Ṣādir

al-Munīf, ‘Abd al-‘Azīz ibn Aḥmad (1431h),
‘aqd Imtiyāz al-binā’ wa-al-tashghīl
wāl’ādih, uṭrūḥat duktūrāh, bi-Kullīyat al-
Tarbiyah, Jāmi‘at al-Malik Fahd

arṣād lil-Dirāsāt al-iqtisādīyah, Jāmi‘at
skydh, mjld2, ‘dd2, (56-77)

khbābh Ṣuhayb (2012), Dawr al-manāṭiq
al-Ṣinā‘īyah fī taḥqīq al-tanmiyah al-
mustadāmah fī al-Mintaqah
al’rwmghārbyh, Risālat mājistīr ghayr
manshūrah, Jāmi‘at Siṭīf, al-Jazā’ir

The Role Of The Marsad Contract In Rehabilitating Degraded Awqaf Lands

- Innovative Waqf Projects-

Ahmed Dib

*Associate Professor at the Faculty of Economics
Université Larbi Ben M'hidi Oum El Bouaghi, Algeria*

Abstract. This research is part of an active endeavor to develop endowment (waqf) properties and strengthen confidence in their economic and social potential. It explores the concept of "Marsad contract" as One of the most significant developmental mechanisms that can be adopted for the reconstruction and restructuring of endowment lands. Marsad (designated money) is a debt owed at the endowment, where the lessee invests their own funds with the permission of the administrator of the endowment (Nazir) to develop the essential endowment properties. It is a specialized form of lease that combines two transactions: firstly, a debt owed to the endowment represented by what the lessee (debtor) provides for the development of the endowment property, and secondly, the lease of the endowment to the lessee to benefit from it until the value of that development is consumed. The central issue addressed by this research is precisely the effectiveness of the Marsad contract in the reconstruction and restoration of the endowment lands. To answer this main question, the research proposes a series of subsidiary questions:

- What is the nature of the Marsad contract? What is its precise adaptation from a jurisprudential perspective?
- What are the limits of the investor's disposal with endowment land?
- What are the most important proposed strategies for utilizing this type of contract and strengthening confidence in it?

Based on these methodological inquiries, the paper is structured around two pillars:

-Theoretical: Defining the Marsad contract, its adaptation from a jurisprudential perspective, and highlighting its most significant economic benefits.

-Applied: The research suggests four practical projects: solar energy farms, drought-resistant fruit trees, industrial cluster localization, and strengthening the endowment technical. The research concludes by appreciating the developmental returns of this contract and considering it, if implemented with the necessary juristic and legal conditions, as a safe and suitable financial solution for fruitage of endowment lands.

Keywords: Marsad contract , waqf , Land Degradation, comprehensive development.

JEL CLASSIFICATION : C5, C51, E12

KAUJIE CLASSIFICATION : C55, E11, E12, E15

أحمد ذيب: حاصل على البكالوريوس من جامعة الحاج لخضر باتنة (الجزائر) فقه وأصوله، والماجستير في الفقه الإسلامي من جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية (٢٠١٤)، ثم على الدكتوراه من جامعة أبي بكر بلقايد تلمسان (٢٠١٩)، يعمل أستاذا مشاركا بكلية الاقتصاد بجامعة العربي بن مهيدي (الجزائر)، نشر عددا من الكتب ، منها: نظرية الضرورة الطبية في الفقه الإسلامي، واستثمار النص الفقهي بين الظاهرية والمتقصدية، والتفكير الفقهي المعاصر، وتسعة عشر بحثا في مجلات جامعية محكمة. البريد الإلكتروني: dib.ahmed@univ-oeb.dz.