

استثمار الأرض بالبناء عليها من غير مالكمها دراسة فقهية في ضوء المذهب المالكي

د. عبد الرحمن حسين قدوع
عضو هيئة التدريس بكلية العلوم الشرعية والإفتاء

استلام الورقة: 2026-05-18	قبول الورقة: 2026-05-25	نشر الورقة: 2026-06-02
---------------------------	-------------------------	------------------------

الملخص

يتناول هذا البحث صورة من صور استثمار العقار تتلخص في أن يقدم أحد الطرفين الأرض، ويتولى الطرف الآخر إقامة البناء، على أن يكون عوض العامل جزءا من الأصل المبني، أو منفعة العقار مدة معلومة، أو جزءا من غلته. تنبع أهمية المسألة من تدخلها مع أبواب الجعالة والإجارة والكراء والمغارسة والشركة، ومن اتصالها المباشر بعقود التطوير العقاري وعقود البناء والتشغيل والإعادة المعاصرة. اعتمد البحث المنهج التحليلي؛ فجمع نصوص المالكية المتفرقة في أمهات المذهب، وأعاد ترتيبها في خمس صور رئيسية، ثم حلل منطقات الجواز والمنع وأثار فساد العقد. انتهى إلى أن الفارق الجوهرى بين الصور الجائزة والممنوعة لا يرجع إلى مجرد كون العوض ناتجا عن البناء، بل إلى مدى انضباط محل العمل والعوض والأجل، وإلى انتقال حصة معلومة من الأصل أو ثبوت منفعة منضبطة، بخلاف المشاركة في غلة مجهولة الوجود والقدر من غير شركة في الأصل. كما تبين أن إلحاق البناء بالمغارسة ليس قياسا شكليا؛ بل يقوم على اتحاد معنى تنمية أصل ثابت بعمل عامل مقابل حصة معلومة من الأصل بعد تحقق الصفة. يقترح البحث ضوابط لصياغة العقود المعاصرة، أهمها: وصف المشروع وصفا نافيا للزاع، وضبط مدة الانتفاع وآلية استرداد التكلفة، وبيان تبعة الهلاك والصيانة، واستبعاد العوض المبني على غلة مجهولة مجردة.

الكلمات المفتاحية: الاستثمار العقاري، البناء على أرض الغير، الجعالة، الإجارة، المغارسة، الغرر، البناء والتشغيل.

Abstract

This study examines a real-estate investment arrangement in which one party contributes the land while another constructs or rehabilitates the building in return for a defined share in the asset, a time-limited usufruct, or a share in the revenues. The issue lies at the intersection of *ju'alah*, lease, construction contracts, partnership, and the *Mālikī* contract of *mughārasah*. Using an inductive and analytical method, the study collects dispersed *Mālikī* texts and reorganizes them into five principal forms. It argues that validity depends primarily on the determinacy of the work, consideration, ownership share, and term, rather than on the mere fact that compensation derives from the project. A known share in the completed asset or a precisely defined usufruct may be valid, whereas an isolated share in uncertain future revenue generally entails excessive *gharar*. The study also relates the classical rulings to

contemporary real-estate development and Build-Operate-Transfer arrangements and proposes drafting standards concerning specifications, ownership, duration, risk allocation, maintenance, and settlement upon termination.

Keywords: Real-estate investment; construction on another's land; Mālikī law; ju'alah; lease; mughārasah; gharar; BOT contracts.

المقدمة:

الحمد لله رب العالمين، والصلاة والسلام على نبينا وسيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

إن حركة العمران لا تقوم دائما على اجتماع ملك الأرض ورأس المال والخبرة الفنية في يد شخص واحد؛ بل قد تكون الأرض مملوكة لمن لا يملك السيولة أو القدرة على البناء، بينما يملك غيره المال أو المواد أو الخبرة ولا يملك الأرض، ومن هنا نشأت صور تعاقدية يتولى فيها صاحب الأرض تمكين مستثمر أو عامل من إقامة بناء أو إصلاح منشأة، ويستوفي العامل عوضه من حصة في الأصل، أو من منفعة العقار مدة، أو من عائده وغلته.

وهذه المعاملة ليست حادثة منقطعة عن التراث الفقهي؛ فقد عرض فقهاء المالكية لمسائل تشبهها في بناء البيوت على العرصة، وإقامة الرحى الخريفة، وإصلاح القنوات والسدود، وكراء الدار الخربة على أن ينفق المكثري في عمارتها، غير أن النصوص وردت متفرقة في أبواب الجعل والإجارة وكراء الدور والسداد والأنهار والمغارسة؛ فتحتاج إلى جمع يردّ الفروع إلى أصولها، ويكشف سبب اختلاف الحكم باختلاف صورة العوض ومآل البناء.¹

وتزداد المسألة أهمية في العصر الحاضر؛ إذ تقوم بعض مشاريع التطوير العقاري والأوقاف والمرافق العامة على تمويل المنشأة من المستثمر؛ ثم تمكنه من الانتفاع بها أو تشغيلها زمنا يستردّ خلاله تكلفته وربحه، وقد عرّف مجمع الفقه الإسلامي الدولي عقد البناء والتشغيل والإعادة بأنه: اتفاق على إقامة منشأة وإدارتها وقبض عائدها مدة متفقا عليها، ثم تسليمها صالحة للغرض المقصود، وقرر جواز الأخذ به في تعميم الأوقاف والمرافق العامة مع بقاء الحاجة إلى ضبط صورته وأحكامه.²

ولا يصح مع ذلك إسقاط الأحكام القديمة على العقود الحديثة إسقاطاً أحادياً؛ لأن العقود المعاصرة قد تشمل على تمويل و ضمانات وتأمينات وإدارة وتشغيل وتراخيص عامة، وهي عناصر لم تكن مجتمعة في صورة واحدة عند المتقدمين، وإنما المقصود

1 اعتمدت الدراسة في أصل صورها الخمس على المسائل المتناثرة في أبواب الجعل والإجارة والمغارسة، وكراء الدور والأرضين، والسداد والأنهار، لا على باب واحد مستقل؛ وهو ما يفسر الحاجة إلى الجمع والترتيب وإعادة بناء التصوير الفقهي.

2 (بشأن تطبيق نظام البناء والتشغيل والإعادة 19/8) (182 مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم) م. 2009 أبريل 26-30 في تعميم الأوقاف والمرافق العامة، الدورة التاسعة عشرة، الشارقة، B.O.T)

الإفادة من الأصول المالكية في ضبط الجهالة والغرر وتوزيع الملكية والمنافع والتبعات، ومن ثم بناء التكيف المعاصر على حقيقة الالتزامات.

مشكلة البحث:

تتمثل مشكلة البحث في بيان الحكم الشرعي للعقد الذي يقدم فيه طرف أرضاً، ويقدم طرف آخر تكلفة البناء، مع اختلاف العوض بين حصة من الأصل، أو منفعة مؤقتة، أو جزء من الغلة.

سؤالات البحث:

تنبثق عن هذه المشكلة الأسئلة الآتية:

- 1- ما تكيف هذه المعاملة في مذهب مالك؟ وهل هي عقد واحد أم صور متعددة تختلف أحكامها؟
- 2- ما الضوابط التي تجعل حصة العامل من أصل البناء أو الأرض عوضاً صحيحاً؟
- 3- متى تصح منفعة العقار عوضاً عن البناء؟ وما أثر تحديد النفقة والمدة والوصف؟
- 4- لماذا منع المالكية جعل العوض جزءاً من الغلة دون حصة في الأصل؟ وما آثار وقوع العقد فاسداً؟
- 5- كيف يمكن توظيف هذه الأحكام في صياغة عقود التطوير العقاري وعقود البناء والتشغيل؟

أهداف البحث:

- 1- جمع النصوص المالكية المتفرقة في المسألة وترتيبها في صور واضحة.
- 2- تحرير محل النزاع وبيان الفروق المؤثرة بين حصة الأصل والمنفعة والغلة.
- 3- استخراج الضوابط الحاكمة للصفة والنفقة والأجل وملكية البناء.
- 4- بيان آثار العقد الفاسد وكيفية تسوية حقوق الطرفين.
- 5- ربط التأصيل المالك بالتطبيقات المعاصرة مع المحافظة على الفروق بين العقود.

أهمية البحث:

تظهر أهمية البحث من الجانب النظري في أنه يعيد بناء مسألة لم تُجمَع. فيما وقف عليه الباحث. في دراسة مستقلة تستوعب صورها وتوازن بينها، كما تظهر أهميته العملية في كثرة الأراضي المعطلة والحاجة إلى استثمارها، وفي انتشار الاتفاقات العرفية بين مَلاك الأراضي والممولين، وهي اتفاقات قد يكتنفها نزاع شديد عند انتهاء المدة أو ارتفاع قيمة العقار أو اختلاف تكلفة البناء؛ ومن ثم فإن تحرير الحكم يبيّن الحلال من الحرام، الذي يُسهم في الوقاية من الخصومة وحفظ المال وتحقيق العدالة في توزيع المخاطر والعوائد.

منهج البحث:

اعتمد البحث المنهج الاستقرائي في جمع نصوص المذهب، والمنهج التحليلي في تفكيك عناصر كل صورة، والمنهج المقارن داخل المذهب في عرض الروايات والتوجهات المختلفة، ثم المنهج التطبيقي عند تنزيل الضوابط على نماذج الاستثمار العقاري المعاصر.

حدود البحث:

اقتصر نطاق البحث الأساس على المذهب المالكي، مع الإشارة إلى بعض القرارات والبحوث المعاصرة بالقدر الذي يخدم الجانب التطبيقي، دون استقصاء تفصيلي لمذاهب الفقهاء الأخرى.

هيكلية البحث:

ينتظم البحث في تمهيد، وثلاثة مطالب، وخاتمة، وثبت للمصادر والمراجع.

المقدمة: وفيها

التمهيد: وفيه تعريف بالمصطلحات والتكليفات المتصلة بالمسألة.

المطلب الأول: الأصول والضوابط الحاكمة.

المطلب الثاني: تصنيف الصور الخمس وأحكامها.

المطلب الثالث: المقارنة والآثار والتطبيقات المعاصرة.

الخاتمة: وفيها أهم النتائج والتوصيات.

ثبت المصادر والمراجع.

الاستثمار في الاصطلاح الاقتصادي توظيف المال أو الحق المالي في نشاط يقصد منه تنمية الأصل أو تحصيل عائد³، والمراد به في هذا البحث معنى أخص، هو تمكين صاحب الأرض غيره من إنشاء بناء أو إصلاحه، على أن يستحق المنشئ عوضاً مرتبطاً بالعقار أو بمنفعته، ولا يراد بلفظ "العامل" الأجير وحده؛ فقد يكون مقاولاً يقدم العمل والمواد، وقد يكون ممولاً يتعاقد مع مقاول آخر، وقد تجتمع فيه صفة الممول والمنفذ.

والأرض تشمل العرصية الفارغة، والعقار الذي عليه بناء خرب يحتاج إلى إعادة إنشاء، وموقع الرحى أو المنشأة التي لا تؤدي غرضها إلا بإقامة البناء والآلات، أما البناء فيشمل الإنشاء الجديد والإتمام والترميم الجوهري الذي ينشئ قيمة باقية في العقار⁴، ولا يدخل فيه الإصلاح اليسير المعتاد الذي يكون من مؤن الانتفاع أو الصيانة الدورية إلا بقدر ما يلحقه الاتفاق بالصورة محل البحث.

أما الغلة فهي ما يتولد من استغلال الأصل، كأجرة البيوت ورسوم الانتفاع وإيراد الرحى، والمنفعة هي حق الاستعمال أو الاستغلال خلال زمن معلوم، وقد يستوفى العامل بنفسه بالسكنى أو التشغيل، وقد يأذن له العقد بتأجيرها للغير⁵، والتمييز بين الغلة والمنفعة أساس في المسألة؛ لأن المنفعة يمكن ضبطها بالمدة والمحل، في حين أن الغلة المستقبلية قد تكون معدومة أو متفاوتة تفاوتاً كبيراً.

العقود المتداخلة في المسألة:

أول العقود المتصلة بالمسألة الجعالة⁶؛ إذ يلتزم صاحب الأرض عوضاً معلوماً لمن ينجز بناء موصوفاً، ويظهر شبيهاً بالجعالة في الأجر؛ حيث لا يستحق العامل حصته إلا بعد تمام العمل على الصفة، وحين يكون لصاحب الأرض نفع قبل تمام العمل لا يجوز أن يترتب عليه استحقاق غير منضبط، غير أن الجعالة المحضبة يكون عوضها معلوماً في الذمة أو عيناً معلومة؛ بينما تتضمن بعض صور البحث إنشاء شركة عينية في الأرض والبناء بعد الإنجاز.

الاستثمار في الأسهم والوحدات الاستثمارية، عبد الستار أبو غدة، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد 3 التاسع، مجلد 9، ص 757-758، وقرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بشأن الأسواق المالية، الصادر بتاريخ 20 مارس 1990م.

النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، لابن أبي زيد القيرواني، 466/10، فيمن أذن 4 لغيره أن يبني في عرصته، المدونة، لسحنون، 4/450.

مواهب الجليل، للحطاب، 389/5، قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي بشأن الإيجار المنتهي بالتمليك، مجلة 5 مجمع الفقه الإسلامي الدولي، العدد الثاني عشر، ج1، ص 313.

في تعريف الجعالة بأنها عقد معاوضة على عمل لا يجب عوضه إلا بتمامه. مواهب الجليل، للحطاب، 6 595/7.

وثانها الإجارة أو الكراء⁷؛ وذلك عندما تكون منفعة الأرض أو البناء مدة معلومة هي العوض عن الإنشاء؛ فيكون صاحب الأرض مؤجرا للمنفعة، ويكون ما ينفقه العامل أو ما يقيمه من بناء أجره مقدمة أو مقابلا مركبا للانتفاع، ويشترط حينئذ أن تكون المنفعة معلومة، والأجل معلوما، وأن يمكن تقدير ما يلتزم به كل طرف تقديرا يمنع النزاع.

وثالثها الاستصناع أو عقد المقاولة؛ فمحل التزام العامل إنشاء بناء بمواد وعمل وفق مواصفات، وقد قرر الفقه المعاصر جواز الاستصناع إذا انضبط الجنس والنوع والقدر والصفات والأجل⁸، وهو تكييف مفيد للجزء الإنشائي من العقد؛ لكنه لا يستوعب وحده كيفية دفع الثمن من منفعة العقار أو نقل حصة من الأرض⁹.

ورابعها الشركة؛ إذ تنتهي بعض الصور إلى اشتراك رب الأرض والعامل في أصل العقار؛ يقدم الأول الأرض ويقدم الثاني البناء، ثم يملك كل منهما نسبة شائعة معلومة، وهذه ليست شركة أموال تقليدية منذ الابتداء دائما؛ لأن نصيب العامل قد لا يثبت إلا بعد تمام العمل، ولا تثبت الملكية الشائعة للعامل من ابتداء العقد؛ بل تكون معلقة على إنجاز العمل أو بلوغه المرحلة المتفق عليها، بحسب صياغة العقد؛ لكنها تؤول إلى ملك شائع، وتستلزم أحكامه في الإدارة والنفقة والقسمة والضمان¹⁰.

وخامسها المغارسة¹¹، وهي أقرب النظائر للملكية، حيث يدفع المالك أرضه إلى عامل يغرس فيها أشجارا معلومة، فإذا بلغت حدا متفقا عليه كان للعامل جزء معلوم من الشجر والأرض، ووجه الشبه أن العامل ينشئ في الأرض أصلا باقيا بعمله ونفقته، ثم يأخذ حصة من الأصل، لا مجرد ثمرة محتملة، ومن هنا أجاز طائفة من المالكية المجاعلة على بناء بيت أو رعى على أن يكون للعامل جزء من البناء والأرض قياسا على المغارسة¹².

والنتيجة أن العقد محل البحث قد يكون بسيطا في بعض صورته، ومركبا في صور أخرى، ولا يصح الحكم عليه باسم واحد قبل معرفة حقيقة المقابل ووقت استحقاقه وملكية البناء أثناء التنفيذ وبعده، فالعبرة في العقود بالمعاني والآثار، لا بمجرد التسميات التي يختارها الأطراف.

قال في المدونة فيمن أعاره أرضا ليبني فيها ويسكن عشر سنين، ثم يكون البناء لرب الأرض: إن ذلك جائز 7 إذا وصف البناء وسمى الأجل؛ لأنه من وجه الإجارة، ولا يجوز مع جهالة البناء أو الأجل؛ لما فيه من الغرر. المدونة، لسحنون، 4/450.

قرار مجمع الفقه الإسلامي الدولي رقم 65 (7/3) بشأن عقد الاستصناع، مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، 8 العدد السابع، ج 2، ص 223؛ ونص القرار على وجوب بيان جنس المصنوع ونوعه وقدره وأوصافه، وتحديد الأجل.

(3/ 65 ينظر في تكييف عقود الإنشاء الحديثة بالاستصناع: مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 9 م. 71992) بشأن عقد الاستصناع، الدورة السابعة، جدة،

مختصر خليل، للشيخ خليل، ص 203، في جواز المغارسة بجزء معلوم في الأرض والشجر 10

للتوسع في حقيقة المغارسة وشروطها في المذهب المالكي ينظر: القوانين الفقهية، لابن جزي، 11 وما بعدها، مواهب الجليل، للحطاب، 3/ 574 وما بعدها. 219 ص

النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، لابن أبي زيد القيرواني، 7/ 32- 33. 12

المطلب الأول: الأصول والضوابط الحاكمة

منع الغرر والجهالة المؤثرة:

نهى النبي صلى الله عليه وسلم عن بيع الغرر¹³، وهو أصل يتناول المعاوضات التي يكون وجود العوض أو مقداره أو القدرة على تسليمه معرضا لخطر غالب غير مغتفر، وليس كل احتمال غررا مفسدا؛ فالعقود لا تخلو من قدر من المخاطرة، وإنما المؤثر ما كان كثيرا، أو وقع في المقصود الأصلي، أو أمكن الاحتراز منه من غير حرج. وقد فرّق المالكية بين غرر يسير تدعو إليه الحاجة وغرر غالب يجعل أحد العوضين معلقا على مستقبل مجهول.¹⁴

وتطبيق ذلك في موضوع البحث أن وصف البناء يرفع جهالة العمل، وتحديد نسبة الحصّة يرفع جهالة العوض، وتحديد المدة يضبط المنفعة، وتسمية النفقة عند الحاجة تمنع أن يصبح الأمد مجهولا، أما جعل عوض البناء أو الإصلاح حصّة شائعة من غلة الرّحى المستقبلية، من غير أن يملك العامل جزءا من أصل الرّحى، فلا يصح في المذهب؛ لما يكتنف الغلة من الغرر؛ إذ قد توجد أو لا توجد، ويجهل مقدارها، ويزداد الغرر إذا لم تحدد مدة استحقاقها، وقد فرّق المالكية بين هذه الصورة وبين تملك العامل جزءا معلوما من أصل الرّحى في مقابل عمل موصوف محدود، أو تمكينه من غلتها مدة معلومة؛ فأجازوا الصورتين الأخيرتين بضوابطهما، ومنعوا جعل العوض جزءا من الغلة وحدها¹⁵.

الوفاء بالشروط واعتبار العرف:

الشروط في العقود ملزمة ما دامت لا تحل حراما ولا تحرم حلالا، وقد ورد أصل "المسلمون على شروطهم" في السنة¹⁶، ومن ثم يلزم الطرفان بما اتفقا عليه من مواصفات ومساحات ونسب ومدد، ويكون الشرط هو المرجع الأول في توزيع الالتزامات، ثم يرجع عند السكوت إلى العرف الفني وعرف المقاولين وما يقتضيه نوع المنشأة.

ومع ذلك لا يغني العرف عن النص في الأمور التي تتفاوت فيها المقاصد متفاوتا بئنا، كعدد الطوابق، ونوعية الهيكل، ومستوى التشطيب، وملكية الرخص والتصاميم، أما التفاصيل الدقيقة التي جرى العرف الفني بتعيينها، فيمكن ردها إلى المواصفات القياسية أو جدول الكميات أو تقرير الاستشاري.¹⁷

رواه مسلم في صحيحه، كتاب البيوع، باب بطلان بيع الحصاة والبيع الذي فيه غرر، حديث رقم 1513.(1513.)

الفروق، للقرافي، عالم الكتب، 3/ 265 وما بعدها، في الفرق بين الغرر المؤثر والغرر الذي تدعو الحاجة إلى احتماله.

النوادر والزيادات، لابن أبي زيد القيرواني، 11/ 85، البيان والتحصيل، لابن رشد، 10/ 264-265، 15 وص 275-277، وص 289-290؛ حيث قرر جواز بناء الرّحى بجزء من أصلها إذا كان العمل محدودا معلوما، ومنع بناء الرّحى بجزء من غلتها دون أصلها؛ للغرر.

3594.رواه أبو داود في سننه، كتاب الأقضية، باب في الصلح، حديث رقم 16

قاعدة الغنم بالغرم وتوزيع المخاطر:

يكشف استقراء فروع المذهب عن ارتباط الاستحقاق بتحمل التبعة؛ فمن ثبت له جزء من أصل المنشأة صار شريكاً فيها، وتحمل من أعمال إصلاحها ونفقاتها بقدر حصته، ومن اختص بمنفعة محددة أو استأجر عملاً رجع في تحديد مؤن الاستغلال وآلات العمل إلى الشرط والعرف، فإن لم يوجد عرف اتبع الحكم المقرر في نوع المؤنة محل النزاع.

ويظهر ذلك في مسائل الرحي؛ فإذا عومل العامل على بنائها بجزء معلوم من أصلها، وكان العمل محدوداً معروفاً؛ صحت المعاملة، ولم يستحق العامل حصته حتى تتم الرحي وتطحن، فإن هلك البناء قبل ذلك بهدم أو غيره كانت مصيبته من العامل، فإذا ثبتت له حصته في الأصل صار شريكاً، وكان العمل والنفقة فيما يستقبل على قدر حقوق الشركاء في الأصل.

أما أن يجعل للعامل جزء من غلة الرحي دون جزء من أصلها، أو تجعل له غلة يوم وليلة من كل أسبوع من غير تحديد أمد تنتهي إليه المعاملة، فلا يصح؛ لأن استحقاقه يتعلق بغلة مستقبلية لا تنضب، مع بقاءه أجنبياً عن أصل الرحي، وقد نص ابن رشد على أن المعاملة ببعض الغلة دون الأصل لا تجوز؛ للغرر، وورد عن ابن القاسم إفساد الصورة التي جعل فيها للعامل غلة يوم وليلة كل جمعة، مع بقاءها على ذلك نحو ثلاثين سنة¹⁸.

المطلب الثاني: صور الاستثمار بالبناء وأحكامها

الصورة الأولى: بناء موصوف مقابل جزء معلوم من الأصل

صورتها أن يقول مالك الأرض للعامل: ابني في هذه الأرض بيتاً أو منشأة على صفة معلومة، فإذا تم البناء كان لك نصفه أو ثلثه مع حصته المقابلة من الأرض، وقد نص ابن القاسم على جواز إعطاء العرصة لمن يبني فيها بذرّع وصفة معلومتين على نصف ذلك بأصله أو ثلثه أو جزء منه،¹⁹ كما ورد في مسائل الرحي جواز أن يبني العامل الرحي على صفة محددة ثم يملك جزءاً معلوماً من أصلها.²⁰

وتقوم هذه الصورة على عناصر أربعة: أرض معلومة، وبناء موصوف، وعمل أو نفقة من العامل، وحصّة شائعة معلومة تؤوّل إليه بعد الإنجاز، فإذا اختل وصف البناء اختلطت الجعالة بالجهالة؛ لأن قيمة النصف من مبنى متواضع ليست كقيمة النصف من مبنى مرتفع المواصفات، وإذا جهلت نسبة الحصّة لم يعلم العوض، وإذا لم يحدد وقت استحقاقها نشأ النزاع في حال توقف العمل أو إنجاز بعضه.

العرف معتبر في تعيين الأوصاف الفنية التي لا يفرض ترك تفصيلها إلى نزاع، بشرط أن يكون 17 وما بعدها. 210 العرف منضبطاً، وألا يخالف شرطاً صريحاً. إيضاح المسالك، للونشريسي، ص

البيان والتحصيل، لابن رشد، 10/ 264 - 265. 18

؛ وفيه نص ابن القاسم في إعطاء العرصة لمن يبنيها بصفة وذرع معلومين 8/469 البيان والتحصيل، 19 على جزء من الأصل.

، في مسائل الرحي والخربة والمعاملة على بنائها بجزء من أصلها أو 10/275-277 البيان والتحصيل، 20 بمنفعتها مدة، وحكم المعاملة بجزء من الغلة.

ووجه الجواز أن العوض ليس جزءاً مجهولاً من ثمرة محتملة، بل حصة معلومة في أصل يوجد بعمل العامل، وأن العمل يمكن ضبطه بالصفة والمقدار، كما أن القياس على المغارسة ظاهر: فالغارس ينشئ شجراً باقياً ويملك جزءاً من الشجر والأرض، والباني ينشئ بناءً باقياً ويملك جزءاً من البناء والأرض، ولا يضر كون العين التي يستحق منها العوض لم تكتمل عند العقد -إذا أمكن وصفها وكان استحقاقها مرتبطاً بتمام العمل-.

فإن أنجز العامل بعض البناء ثم عجز، رجع إلى الشرط: فإن كان استحقاق الحصة معلقاً على التمام لم يملكها بمجرد العمل الجزئي، لكن لا يهدر ما أحدثه بإذن المالك؛ بل تسوى قيمته بحسب سبب الانقطاع وما عاد على الأرض من زيادة، والأولى أن ينص العقد على مراحل إنجاز يقابل كل مرحلة منها جزء من الحصة أو حق مالي؛ حتى لا يصبح مصير النفقات معلقاً على نتيجة واحدة بعيدة.

الصورة الثانية: بناء موصوف مقابل منفعة العقار مدة معلومة

صورتها أن يتولى العامل بناء المنشأة أو إصلاحها على صفة معلومة، ويكون له الانتفاع بالأرض أو البناء مدة محددة، وقد ورد في النوادر جواز إصلاح القناة أو السد على أن يستغلها العامل سنة²¹، كما ورد في مسائل الرحي جواز بنائها على صفة معلومة على أن تكون للعامل مدة معلومة.²²

والتكييف الأقرب لهذه الصورة كراء للمنفعة بعوض غير نقدي هو البناء أو الإصلاح، ولصحة الكراء لا بد من تعيين مدة الانتفاع وبدايتها ونهايتها، وتعيين محل المنفعة، وبيان ما إذا كان للعامل حق السكنى أو التشغيل أو التأجير للغير، ولا يكفي القول: انتفع حتى تستوفي حقه -إذا لم تكن التكلفة أو آلية الاستيفاء معلومة- لأن الأجل حينئذ مجهول.

ويجوز أن يبدأ الأجل من تاريخ التسليم الفعلي بعد صلاحية المبنى للانتفاع، وهو الأعدل غالباً؛ لأن احتساب المدة أثناء البناء يحرم العامل جزءاً من العوض، ويجوز الاتفاق على فترة تجهيز أو تشغيل تجريبي لا تدخل في المدة، بشرط ألا يكون التعليق إلى أمر مجهول لا يملك الطرفان دفعه من غير وضع حد زمني ومعالجة بديلة.

ومن مزايا هذه الصورة أن ملكية الأصل تبقى لصاحب الأرض، في حين يستوفي العامل عوضه من المنفعة، ولذا تناسب الأوقاف والجهات التي لا تريد نقل جزء من الرقبة؛ لكنها تحتاج إلى ضبط أكبر لتكاليف الصيانة، ولحالة المبنى عند الرد، فإذا استعمل العامل المبنى استعمالاً يستهلكه استهلاكاً غير معتاد؛ وجب عليه الضمان، أما النقص الطبيعي الملازم للانتفاع المأذون فلا يضمن إلا بشرط معتبر.

ويجب التفريق بين المنفعة المعلومة والغلة، فملك العامل -مثلاً- حق تشغيل الفندق عشر سنوات منفعةً محددة -ولو تفاوت الربح- أما أن يكون له نصف الإيراد إلى غير أجل -ولا ضمان لوجود المستفيدين- فهو عوض مجهول.

21 / 32-7.33 النوادر والزيادات، لابن أبي زيد القيرواني،

22 / 275، في مسائل الرحي الخربة.10 البيان والتحصيل، لابن رشد،

الصورة الثالثة: تسمية نفقة البناء مقابل منفعته مدة

صورتها أن يحدد الطرفان مقدار ما ينفقه العامل في البناء أو الإصلاح، ثم يقابل ذلك بانتفاعه بالعقار مدة معلومة أو بأجرة سنوية تخصم من النفقة، وقد سئل ابن القاسم عن رجل يبني عرصة بعشرة دنانير ويسكنها في كل سنة دينار حتى يستوفي ما غرم؛ فأجاز ذلك إذا سميت تكلفة البناء وما يكون عليه في كل سنة، ومنعه إذا جهل أحدهما؛ لأن جهل النفقة يؤدي إلى جهل الأمد، وجهل المقابل السنوي يؤدي إلى جهل مقدار الكراء.²³

وتكشف هذه الصورة دقة التعليل المالكي؛ فالمطلوب ليس ذكر رقم شكلي للنفقة، بل جعل العلاقة قابلة للحساب، فإذا كانت النفقة مائة ألف، والقيمة السنوية للمنفعة عشرة آلاف؛ علم أن مدة الاستيفاء عشر سنوات، أما إذا قيل: أنفق ما تحتاجه العمارة واسكن حتى تستوفي؛ فإن كل زيادة في التكلفة تمدد المدة، وقد يبالغ العامل أو تختلف الأسعار؛ فيصبح حق المالك في استرداد عقاره مجهولاً.

وقد تكون المنفعة السنوية متغيرة بحسب السوق، فلا يلزم أن تكون مقدرة بالنقد إذا كانت المدة نفسها محددة والعامل يستوفي المنفعة عيناً، أما إذا ربط الأجل باستيفاء مبلغ من الإيرادات؛ فلا بد من حد أقصى للمدة؛ لأن الإيراد قد ينخفض فتستمر السيطرة على العقار زمناً غير متوقع.

الصورة الرابعة: الجمع بين وصف البناء وتحديد النفقة مقابل منفعته مدة

هذه الصورة -في ظاهرها- أكمل الصور من جهة البيان؛ إذ يحدد البناء وصفاً، وتحدد النفقة، وتحدد مدة انتفاع العامل، وقد ورد في كلام المالكية جواز أن يقال للعامل: اعملها على صفة كذا، أو أنفق فيها كذا، وهي لك بذلك كذا وكذا سنة، مع اشتراط أمن مورد المنفعة في بعض تطبيقات الرحي.²⁴

لكن يظهر أن النص السابق فيه تخيير بين تحديد النفقة أو الصفة، لا الجمع بينهما، وقد اختلف فيها قول أهل المذهب، فمنهم من ذهب إلى فساد هذه الصورة والمنع منها؛ لأن الجمع بينهما يؤدي إلى الغرر، ويكون من بيعتين في بيعة، قال ابن رشد: "بل لا يجوز إذا اكترها منه سنين معلومة ببناء موصوف أن يسي للبنيان عدداً معلوماً؛ لأنه يعود بذلك غرراً، ويكون من بيعتين في بيعة".²⁵ ومنهم من رأى جوازها، وأن الجمع بين الوصف والنفقة لا يعني التكرار؛ فالوصف يحدد النتيجة الفنية التي يجب تسليمها، والنفقة تحدد العبء المالي، والنفقة هي الأجرة المعلومة؛ فإن قصرت عن إتمام البناء تحمّل صاحب الأرض الزيادة، وإن تم البناء وفضل من هذه الأجرة شيء فهو لصاحب الأرض، قال عبد الملك: "ومما يجوز في المعاملة على عمل الأرحى أن تقول له: اعمل رحائي هذه على صفة كذا، وأنفق فيها كذا، وهي لك بذلك كذا وكذا سنة؛ لأنه إنما أجرها إياه تلك السنين بالذي سئى له من الإنفاق

البيان والتحصيل، 461 / 8، وانظر: 16 / 9، في مسألة كراء العرصة الخربة على أن ينفق المكثري 23 عليها مع تسمية النفقة والأمد.

275 - 277، في مسائل الرحي الخربة والمعاملة على بنائها بجزء من أصلها 10 البيان والتحصيل، 24 أو بمنفعتها مدة، وحكم المعاملة بجزء من الغلة.

البيان والتحصيل، لابن رشد، 461 / 8، 25.

فيها، فإن قصر ذلك بها عن تمام عملها كان تمام ذلك على صاحب الرحي، وإن تم عملها بأقل من ذلك كان فضل ذلك له²⁶، وقال عيسى: "أو يقول له: ابن لي رحاء في هذه على صفة كذا، وأنفق فيها كذا، وهي لك بذلك كذا وكذا سنة؛ فيجوز ذلك أيضاً"²⁷. وقد جاء في النوادر عن ابن حبيب -عاطفًا على الصور المتنوعة:- "ومثل هذا أن يقول: اعملها على صفة كذا، وأنفق عليها كذا، [هي] لك بذلك كذا وكذا سنة؛ لأنه أخذها منه بذلك تلك السنين بما سعى له من النفقة، فإن قصرت النفقة التي سعى عن تمام عملها، [مغلى رب الردا]²⁹، وإن تم بدون ذلك؛ فما فضل له"³⁰، والظاهر أن هناك سقطاً أو تحريفاً في النقل؛ لأن الألفاظ تكاد تكون هي هي، والنقل عن الواضحة نفسها، وقد جاء في النقلين السابقين عن ابن حبيب الجواز. ومن آثار هذه الصورة -بناء على الجواز- أن قصور الميزانية عن تمام البناء مع التزام المستثمر بالنفقة المحددة والمواصفات من غير تقصير، يحلّ المالك الزيادة، ولعل القول بالجواز له وجهة، وفيه فسحة، وهذا التفصيل يمنع الخلط بين الوكالة بالإنفاق والمقاول المقتطوعة.

الصورة الخامسة: بناء موصوف مقابل جزء من الغلة دون تحديد مدة

صورتها أن يبني العامل الرحي أو العقار، ثم يكون له نصف الغلة أو أيام معلومة من إيرادها، من غير أن يملك شيئاً من أصل البناء أو الأرض، ومن غير أن تضبط المنفعة بمدة، وهذه الصورة نص ابن رشد على منعها، وقرر أن المذهب لا يجيز المعاملة على العمل بجزء من الغلة دون شيء من الأصل، سواء كان مورد الغلة مأمونا أم غير مأمون.³¹ وعلة المنع أن الغلة قد توجد وقد تنعدم، وقد تكثر وقد تقل، ولا يعلم العامل متى يستوفي عوض عمله، وربما هلك الأصل قبل أن يحصل شيئاً، كما أن العوض ليس حصة في أصل ثابت يمكن تقويمها، ولا منفعة محددة بمدة، بل مقدار مجهول من مال مستقبل؛ فاجتمع غرر الوجود والقدر والأجل، وهو غرر واقع في العوض المقصود لا في تابع يسير. ولا يزيل الغرر مجرد تعيين النسبة، كالنصف أو الثلث؛ لأن النسبة المعلومة من مجهول الوجود والقدر لا تجعل العوض معلوماً، وهذه قاعدة مهمة في عقود مشاركة الإيراد المعاصرة: النسبة تضبط طريقة القسمة؛ لكنها لا تكفي إذا كان الطرف قد قدم عملاً أو أصلاً مقطوعاً ولم يكن شريكاً في مخاطر النشاط على وجه مشروع ومنضبط.

منتخب الأحكام، لابن أبي زمنين، ص 26.944

المفيد للحكام، للقرطبي، 5/ 27.92

كذا في المطبوع، والظاهر أن الواو سقطت قبلها [وهي] 28.

كذا في المطبوع، والظاهر أنه تصحيف، صوابه: [فعلى رب الرحاء] 29.

النوادر والزيادات، لابن أبي زيد القيرواني، 7/ 30.33

البيان والتحصيل، 10/ 276. 31

وقد فرقت النصوص بين قول المالك: "لك نصف أصل الرحى" وقوله: "لك نصف غلتها"، ففي الأولى يصبح العامل شريكا في العين، فيملك ما يقابل عمله ويتحمل نصيبه من الصيانة، أما في الثانية فيظل الأصل كله للمالك ويعلق أجر العامل على ثمره قد لا تحصل، وهذا الفرق يبين أن الجواز ليس تساهلا في الأجرة المجهولة، بل انتقالا حقيقيا لحصة من الملك.

فإذا وقعت المعاملة الفاسدة ونفذ العامل البناء، اختلفت بعض الروايات في طريقة التسوية تبعا لمن يعد مالكا للبناء أثناء المدة؛ فقيل: تكون الغلة لرب الأصل، وللعامل قيمة ما أدخل وأجره عمله على حكم الإجارة الفاسدة، وقيل: تكون الغلة للعامل وعليه كراء القاعة على حكم الكراء الفاسد، مع اختلاف في تقويم البناء قائما أو منقوضا بحسب الجهل والشبهة وطول المدة.³²

ونقل المفيد للحكام تفصيلا في استحقاق الأقل من قيمة العمل أو النفقة في بعض الصور،³³ والمقصود من هذه الفروع ألا يقرّ العوض الفاسد، وألا يهدر في الوقت نفسه عمل العامل وماله الذي دخل في ملك صاحب الأرض بإذنه.

ويمكن تصحيح الغرض الاقتصادي للصورة بطرق مشروعة: إما إعطاء العامل حصة معلومة في الأصل، وإما منحه منفعة مدة محددة، وإما تحديد أجرة معلومة مؤجلة تدفع من الإيرادات، وإما إنشاء شركة حقيقية يقدم فيها أحدهما العقار ويقدم الآخر المال والعمل ويشتركان في الربح والخسارة وفق قواعد الشركة، مع تقويم الحصص وتحديد الإدارة، أما مجرد وعد بحصة من الإيراد إلى أن يشاء الله فليس بديلا عن العقد المنضبط.

المطلب الثالث: الآثار والتطبيقات المعاصرة

ضابط التفريق بين الصور الجائزة والممنوعة:

يتبين من مجموع النصوص أن مدار الحكم على أربعة عناصر: حقيقة ما يقدمه العامل، وطبيعة العوض، ودرجة العلم بالمحل والأجل، وتوزيع الملك والمخاطر، فإذا قدم العامل بناء موصوفا وأخذ حصة معلومة من أصل ثابت، أمكن القول بالجواز، وكذلك إذا أخذ منفعة محددة بمدة، وإذا ربطت المدة باستيفاء نفقة؛ وجب تحديد النفقة، أما إذا كان العوض غلة مجهولة مجردة من ملك الأصل ومن ضبط المدة؛ غلب الغرر ومنع العقد.

وبذلك لا يصح اختزال الأحكام في قولنا: الصورة الفلانية جائزة والأخرى ممنوعة، من غير بيان الشروط؛ فكل صورة جائزة في أصلها قد تنقلب فاسدة إذا جهل الوصف أو النسبة أو المدة، كما قد تصحح الصورة الفاسدة إذا أعيد بناؤها شركة حقيقية أو إجارة معلومة، فالأحكام تتبع الحقائق المتعاقدة عليها لا العناوين.

ملكية البناء أثناء التنفيذ وبعده:

من أكثر أسباب النزاع غموض ملكية البناء، ففي صورة الحصة من الأصل ينبغي النص على أن ملك العامل في الحصة يثبت عند تمام مرحلة ما أو عند التسجيل، مع حماية حقه قبل ذلك بضمان أو رهن، وفي صورة المنفعة يكون البناء في الغالب لرب الأرض

البيان والتحصيل، لابن رشد، 265/10، حاشية الدسوقي على الشرح الكبير، 4/24، المقنع في علم 32
146. الشروط، لابن مغيث الطليلي، ص

33 المفيد للحكام فيما يعرض لهم من نوازل الأحكام، لهشام القرطبي، 5/92.

بعد إنشائه، ويكون للعامل حق في الانتفاع مدة، وفي صورة البناء القابل للقلع قد يحتفظ العامل بملكيته إلى نهاية المدة، لكن هذا نادر في المنشآت الثابتة.

والفقه المالكي راعى شبهة الباني بإذن في التقويم؛ فليس من العدل أن يملك رب الأرض بناء عظيمًا بلا عوض لمجرد فساد الصياغة، ولا أن يستولي العامل على الغلة كلها مع بقاء الأصل للمالك من غير حساب؛ لذلك دارت تسويات العقد الفاسد بين أجر المثل، وقيمة المواد والعمل، وكراء الأرض، وقيمة البناء قائما أو منقوضا، وهذه المرونة تحقق رد كل طرف إلى عوض عادل بعد إسقاط الشرط الفاسد.

التطبيقات المعاصرة:

التطوير العقاري:

قد يقدم المالك الأرض وتقوم شركة التطوير بالبناء مقابل نسبة من الوحدات، وهذه أقرب إلى الصورة الأولى إذا قدرت الأرض والبناء، وحددت الوحدات أو النسبة، وانتقلت الملكية انتقالا صحيحا، ووزعت المصاريف المشتركة.

بناء منشأة مقابل الانتفاع بها:

كأن يبني المستثمر سوقا أو مدرسة أو مستشفى على أرض المالك، ثم يديرها عشرين سنة ويعيدها إليه، وهذه أقرب إلى الصورة الثانية، وقد تدخل في نظام البناء والتشغيل والإعادة، وقد قرر مجمع الفقه الإسلامي أن هذا العقد مستحدث - وإن شابه عقودا فقهية متعددة؛ فلا يلزم أن يتطابق مع واحد منها- وأجاز تطبيقه في الأوقاف والمرافق العامة.³⁴

إعمار الوقف:

يحتاج الوقف إلى المحافظة على الرقبة، ولذلك تلائمه صورة تمكين المستثمر من المنفعة مدة معلومة مقابل البناء، بشرط ألا تطول المدة إلى حد يضر بمصلحة الوقف، وأن تقارن العوائد بتقارير جدوى، وأن تخضع المواصفات والضمانات لرقابة الناظر والقضاء المختص، كما ينبغي أن يكون رد المنشأة في حالة فنية تضمن استمرار ريع الوقف.

الشراكة في الإيراد:

قد يرغب المالك والمستثمر في اقتسام دخل المشروع، فإن كانت حصة المستثمر هي أجره بنائه وحدها من إيراد مجهول؛ عادت شبهة الصورة الخامسة، أما إذا قومت الأرض ورأس المال، وأنشئت شركة تملك المشروع، وكان الربح نسبة شائعة من الربح المحقق والخسارة على رأس المال؛ أمكن تصحيحها وفق أحكام الشركة، مع الفصل بين أجر الإدارة وحصة الربح.

ضوابط مقترحة لصياغة هذه العقود:

من خلال نصوص الفقهاء يمكن تلخيص أهم الضوابط العملية في البنود الآتية:

1- تحديد طبيعة العقد: حصة في الأصل، أو منفعة مؤقتة، أو شركة، وعدم الخلط بين الآثار المتعارضة.

(بشأن تطبيق نظام البناء والتشغيل والإعادة 19/8) (182 مجمع الفقه الإسلامي الدولي، قرار رقم 34 م. 2009 أبريل 26-30) في تكميل الأوقاف والمرافق العامة، الدورة التاسعة عشرة، الشارقة، B.O.T)

2- إرفاق وصف في معتمد؛ يشمل المساحة والمكونات والمواصفات وجدول الإنجاز ومعايير القبول.

3- تحديد وقت انتقال الملكية أو ثبوت الحصة.

4- ضبط العوض: نسبة شائعة معلومة من الأصل، أو مدة انتفاع محددة، أو أجرة معلومة، مع آلية سداد واضحة.

5- إذا ربطت المدة باسترداد التكلفة ينبغي تحديد التكلفة المقبولة، وحد أقصى للمدة.

6- تنظيم الصيانة العادية والجسيمة، وحالة المنشأة عند انتهاء الحق وتسليمها للمالك.

7- تجنب جعل العوض غلة مجهولة مجردة من مدة أو أصل، وتصحيح الغرض إلى إجارة أو شركة أو حصة عينية منضبطة.

نموذج فقهي مختصر للتكييف:

إذا اتفق مالك أرض مع شركة على بناء عمارة وفق مخططات محددة، على أن تملك الشركة أربع وحدات من أصل عشر مع حصة شائعة في الأرض، فالعقد أقرب إلى الجعالة، أو المفاولة التي تؤول إلى شركة في الأصل، ويصح إذا انضبطت الوحدات والحصص والتسجيل.

وإذا اتفقا على أن تبني الشركة العمارة وتنتفع بها خمسة عشر عاما ثم تسلمها؛ فالعقد أقرب إلى إجارة منفعة بعوض غير مادي، ويصح بضبط المدة والتسليم والصيانة، وإذا قيل لشخص: ابنِ ولك نصف الإيجارات حتى تسترد ما أنفقت، من غير تحديد للتكلفة أو المدة؛ فالعقد مشتمل على جهالة، ويجب إعادة صياغته.

أما إذا قدم المالك الأرض وقدمت الشركة المال، واتفقا على أن تكون الأرض والبناء مملوكين لهما، وأن توزع الأرباح بنسبة معلومة بعد تقويم الحصص؛ فهذه شركة عقارية، ولا تكون حصة الربح أجرة مضمونة للبناء؛ بل يتحمل كل شريك خسارة رأس المال بقدر حصته، ويجوز أن تستحق الشركة المديرة أجرا مستقلا معلوما عن الإدارة، لا يرتبط بمجرد الربح.

الخاتمة:

الحمد لله في البدء وفي المختتم، وصلى الله على نبينا وسيدنا محمد، وعلى آله وصحبه.

بعد استقراء نصوص المالكية، وتحليل صور الاستثمار في الأرض بالبناء عليها من غير مالكة؛ يتضح أن المذهب لم ينظر إلى هذه المعاملة بوصفها صورة واحدة، وإنما راعى طبيعة العوض، ودرجة انضباطه، ومآل الملكية، وقد استطاعت الفروع القديمة أن تقدم إطارا مرنا لاستيعاب حاجات العمران، مع حماية المتعاقدين من الغرر والنزاع.

وقد توصل الباحث في هذه الدراسة إلى نتائج، أهمها:

1- مسألة البناء في ملك الغير تندخل فيها عقود كثيرة، كالجعالة والإجارة والمفاولة والشركة والمغارسة، ولا يصح تكييف جميع صورها بعقد واحد.

2- يجوز في أصل المذهب بناء الأرض مقابل حصة معلومة من الأصل؛ إذا كان البناء موصوفا والحصة محددة، ووجهه: القياس على المغارسة، وذلك لأن كلاً منهما فيه إنشاء أصلي باقٍ مقابل جزء منه.

3- تصبح معاملة البناء مقابل منفعة العقار؛ إذا كانت المنفعة والمدة معلومتين، وكان محل الانتفاع قابلا للتسليم والاستيفاء.

4- إذا كان الأجل مرتبطاً باسترداد نفقة البناء؛ وجب ضبط النفقة ومعدل المقاصة؛ لأن جهل أحدهما يفضي إلى جهل مدة الكراء.

5- الجمع بين وصف البناء وتقدير النفقة وتحديد المدة أكمل في رفع النزاع، وجرى الخلاف فيها بحسب التوجيه، مع ضرورة التمييز بين المفاولة بسعر مقطوع والوكالة بالإنفاق.

6- لا يجوز جعل عوض العامل جزءاً من غلة مستقبلية؛ دون حصة في الأصل أو مدة معلومة؛ لاجتماع جهالة الوجود والقدر والأجل.

7- تعيين النسبة وحده لا يرفع الغرر؛ إذا كان المحل الذي تنسب إليه مجهولاً أو محتمل الانعدام.

8- إذا وقع العقد الفاسد ونفذ البناء؛ لا يقر العوض الفاسد، ولا يهدر عمل العامل؛ بل تجرى التسوية على أساس قيمة العمل والمواد، وأجرة المثل، وكراء الأرض، بحسب التكييف والشبهة.

9- ملكية البناء ووقت انتقالها من المسائل الجوهرية التي يجب النص عليها؛ لأن آثار الهالك والصيانة والتصرف تنفرع عنها.

10- يمكن الاستفادة من هذه الأحكام في التطوير العقاري وعقود البناء والتشغيل والإعادة؛ مع مراعاة أن العقد الحديث قد يكون مرغباً، ولا يتطابق مع نظير فقهي واحد.

11- سلامة العقد المعاصر تتطلب وصفاً فنياً، وضبطاً للتكلفة والمدة، وتوزيعاً للمخاطر، وآليةً للمحاسبة والإنهاء والتسليم.

من خلال النتائج أنفة الذكر يوصي الباحث بالآتي:

1- إعداد نماذج عقود شرعية وقانونية متخصصة للاستثمار بالبناء، تتنوع بحسب طبيعة العوض، هل هو حصة عينية أو منفعة أو شركة؟

2- إلزام مشروعات التطوير العقاري بوثائق فنية، وحسابات مستقلة، وتدقيق محايد، لا سيما عند استرداد التكلفة من الإيرادات.

3- تجنب الاتفاقات العرفية المختصرة، التي لا تبين ملكية البناء، ولا مدة الانتفاع، ولا مصير الأعمال عند التعثر.

4- إجراء دراسات مقارنة بين المذاهب؛ في أحكام البناء بإذن المالك، وآثار العقود الفاسدة، وربطها بالتشريعات العقارية الليبية.

5- توسيع البحث في تطبيقات إعمار الأوقاف بصيغ البناء والتشغيل والإعادة، ووضع معايير لحماية الرقبة وتعظيم الربح.

6- أفراد موضوع تقويم حصة الأرض وحصة البناء بدراسة فقهية محاسبية؛ لما له من أثر في عدالة توزيع الملك والأرباح.

قائمة المصادر والمراجع:

القرآن الكريم برواية قالون عن نافع.

1. أبحاث الندوة الرابعة والعشرين لقضايا الزكاة المعاصرة، إعداد بيت الزكاة الكويتي، بيت الزكاة الكويتي، الكويت،

1439هـ/2018م.

2. إيضاح المسالك إلى قواعد الإمام مالك، أحمد بن يحيى الونشريسي، تح: الصادق عبد الرحمن الغرياني، دار الحكمة، طرابلس، ليبيا، الطبعة الثانية، 1997م.
3. البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة، محمد بن أحمد ابن رشد الجد القرطبي، تح: محمد حيي وآخرين، دار الغرب الإسلامي، بيروت، لبنان، الطبعة الثانية، 1408هـ.
4. الجامع لمسائل المدونة والمختلطة، أبو بكر محمد بن عبد الله بن يونس التميمي الصقلي، تح: مجموعة من الباحثين في رسائل دكتوراه، معهد البحوث العلمية وإحياء التراث الإسلامي بجامعة أم القرى، مكة المكرمة، المملكة العربية السعودية، الطبعة الأولى، 1434هـ/2013م.
5. سنن ابن ماجه، محمد بن يزيد ابن ماجه القزويني، تح: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء الكتب العربية - فيصل عيسى البابي الحلبي، القاهرة، مصر، دون طبعة، دون تاريخ.
6. الشرح الكبير على مختصر خليل، أحمد بن محمد الدردير، وهامشه حاشية الدسوقي، محمد بن أحمد الدسوقي، دار الفكر، بيروت، لبنان، د.ط، د.ت.
7. صحيح مسلم، مسلم بن الحجاج النيسابوري، تح: محمد فؤاد عبد الباقي، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، د.ط، د.ت.
8. عقد البوت (B.O.T) في الفقه الإسلامي: دراسة فقهية تأصيلية»، طارق محمد عسود أبو تايه، مجلة دراسات: علوم الشريعة والقانون، عمادة البحث العلمي بالجامعة الأردنية، عمان، الأردن، المجلد الرابع والأربعون، العدد الرابع، 2017م.
9. الفروق: أنوار البروق في أنواء الفروق، أحمد بن إدريس القرافي، عالم الكتب، بيروت، د.ط، د.ت.
10. قرار رقم (65) (7/3) بشأن عقد الاستصناع، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، جدة، المملكة العربية السعودية، الدورة السابعة، 1412هـ/1992م.
11. قرار رقم (182) (19/8) بشأن تطبيق نظام البناء والتشغيل وإعادة (B.O.T) في تعمير الأوقاف والمرافق العامة، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، جدة، المملكة العربية السعودية، الدورة التاسعة عشرة المنعقدة بالشارقة، 1430هـ/2009م.
12. القوانين الفقهية في تلخيص مذهب المالكية والتنبيه على مذهب الشافعية والحنفية والحنبلية، محمد ابن جزي الكلبي الغرناطي، تح: ماجد الحموي، دار ابن حزم، بيروت، ط1، 1434هـ.
13. المدونة الكبرى، سحنون التنوخي، دار الكتب العلمية، بيروت، ط1، 1415هـ.
14. مجلة مجمع الفقه الإسلامي الدولي، إعداد مجمع الفقه الإسلامي الدولي، مجمع الفقه الإسلامي الدولي، جدة، المملكة العربية السعودية، العدد التاسع عشر، 1430هـ.
15. المختصر الفقهي، محمد بن محمد ابن عرفة الورغي التونسي، تح: حافظ خير، مؤسسة خلف أحمد الجبوتور للأعمال الخيرية، دبي، الإمارات العربية المتحدة، الطبعة الأولى، 1435هـ.

-
16. المعيار المغرب والجامع المغرب عن فتاوى أهل إفريقية والأندلس والمغرب، أحمد بن يحيى الونشريسي، تح: جماعة من الفقهاء بإشراف محمد حجي، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية بالمملكة المغربية ودار الغرب الإسلامي، الرباط، وبيروت، 1401هـ.
17. المفيد للحكام فيما يعرض لهم من نوازل الأحكام، هشام بن عبد الله بن هشام الأزدي القرطبي، تح: سليمان بن عبد الله أبا الخيل، دار العاصمة، الرياض، ط1، 1433هـ.
18. المقنع في علم الشروط، أحمد بن محمد ابن مغيث الطليطلي، تح: فرانثيسكو خابيير أغيري سادابا، المجلس الأعلى للأبحاث العلمية ومعهد التعاون مع العالم العربي، مدريد، 1994م.
19. منتخب الأحكام، لابن أبي زمنين، تح: محمد حماد، منشورات مركز الدراسات والأبحاث وإحياء التراث، ط1، 1430 هـ.
20. منح الجليل شرح مختصر خليل، محمد بن أحمد عليش، دار الفكر، بيروت، 1409هـ.
21. مواهب الجليل في شرح مختصر خليل، محمد بن محمد الخطاب، دار الفكر، بيروت، ط3، 1412هـ.
22. النوادر والزيادات على ما في المدونة من غيرها من الأمهات، عبد الله ابن أبي زيد القيرواني، تح: عبد الفتاح محمد الحلو وآخرين، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ط1، 1419هـ.