

دراسة اقتصادية مقارنة للعلاقة التعاقدية بين مالك ومستأجر الأرض الزراعية في النظام

الاقتصادي الإسلامي والمعاصر

د/ أحمد قدرى مختار محمد بهلول

أستاذ الاقتصاد الزراعي بكلية التكنولوجيا والتنمية بجامعة الزقازيق وأستاذ بجامعة أم القرى بمكة المكرمة

drahmedbahloul@yahoo.com

مقدمة:

تعتبر الأرض الزراعية وعائدها من الموضوعات الحيوية التي لها أهميتها السياسية والاقتصادية والاجتماعية. ولقد كان ريع الأرض الزراعية ولا يزال قلقا يتردد الرأي في شأنه عند الفقهاء والمفكرين المسلمين وغير المسلمين وذلك من حيث منشأه وقيمه وتوزيعه والسياسات المتعلقة به.

ولقد حظيت عوامل الإنتاج الأخرى وهي رأس المال والعمل والإدارة والتكنولوجيا بالاهتمام الأكثر بين الباحثين المحدثين في مجال الاقتصاد الإسلامي. ولم تحظ الأرض الزراعية نفس مستوى الاهتمام. وتعد القضايا الاقتصادية المرتبطة بالأرض الزراعية مهمة لضمان مساهمتها الفعالة في تنمية الإنتاج الزراعي وبالتالي التنمية الزراعية، وتحقيق عدالة التوزيع لعوائد عوامل الإنتاج خصوصا في الاقتصاديات التي يشكل القطاع الزراعي فيها أهمية نسبية كبيرة في الاقتصاد القومي.

ويدرك الباحث في مجال اقتصاديات الأراضي أنها متفرعة ومعقدة. كما أن دراسة أي مشكلة في مجال اقتصاديات الموارد الأرضية الزراعية يتطلب التعرف على القيود السياسية والاجتماعية والاقتصادية والتشريعية والتكنولوجية المرتبطة بها. ويضيف موضوع هذا البحث صعوبات أخرى تتمثل في مواجهة مجموعتين رئيسيتين من المشاكل الشرعية والاقتصادية. وتعزى المشاكل الشرعية إلى اختلاف معنى عائد أو ريع الأرض الزراعية بين صور المعاملات المتعلقة بالأرض والمتمثلة في الإيجار والمزارعة والمساقاة وغيرها، بالإضافة إلى تعدد الآراء حولها في المذاهب الفقهية الإسلامية المتنوعة. وترجع التباينات بين مختلف الآراء إلى اختلافات أصول الفقه لكل مذهب أو لدرجة ربط الموضوع من وجهتي النظر الشرعية والاقتصادية. وتتناول المشاكل الاقتصادية اختلاف مفهوم العائد أو الريع بفعل عوامل متعددة منها نوعية الأرض الزراعية ومستوى الخصوبة، والموقع، وغيرها من العوامل الفنية الزراعية. ومما لا شك فيه أن التطورات في الجوانب الشرعية أو الاقتصادية أو الزراعية الفنية سوف تؤثر حتما على البحوث المتعلقة باقتصاديات الموارد الأرضية الزراعية. لذلك فإن البحث الحالي يقدم إسهاما في هذا المجال الحيوي من الدراسات الاقتصادية.

المشكلة البحثية:

وتعتبر (منظمة الأمم المتحدة للأغذية والزراعة، ٢٠٠١) FAO قضية الإيجارات الزراعية مهمة لتحقيق الأمن الغذائي وتخفيف حدة الفقر في دول العالم. ولقضية الإيجارات الزراعية مستويين تحليليين هما: أولا- المستوى التشغيلي حيث أن زيادة مستوى التوازن والعدالة في العلاقة بين المالك والمستأجر يتطلب فهما عميقا للعناصر التي لا بد من مراعاتها عند التعاقد على الإيجارات الزراعية. ثانيا- مستوى السياسات اللازمة لإيجاد الظروف المناسبة للإيجارات الزراعية ولتحسين فرص الحصول على الأراضي الزراعية عندما تكون الملكيات كثيفة أو مجزأة، بالإضافة إلى منع التأثيرات التي تزعزع التنمية الاجتماعية والاقتصادية أو تبقى النظم الزراعية قديمة وغير متطورة. وترتبط بقضية الإيجارات للأراضي الزراعية أسئلة مهمة مثل: ما هي؟، ومتى يتم اللجوء إليها؟، وماهي شروط عقد الإيجار الجيد؟، وما هو الإطار الاجتماعي والاقتصادي والسياسي الذي يدعم نظام إيجارات الأراضي الزراعية؟، وما هي الإجراءات اللازمة لتنفيذ إيجارات الأراضي الزراعية بشكل فعال؟^(١) ووفقا (للعوضي، ١٩٧٤) تزخر الدراسات الفقهية

في النظام الاقتصادي الإسلامي والمعاصر

التي تناقش ريع الأرض الزراعية باهتمام الفقهاء عبر العصور، وتركزت الاختلافات الفقهية حول فهم النصوص المتعلقة بصور المعاملات الزراعية كالإجارة والمزارعة والمساقاة وغيرها. ولقد تبعت الدراسات الاقتصادية الإسلامية الحديثة نفس المنهجيات الفقهية السابقة لذلك لم تضيف جديدا ولم تحسم الخلافات ولم تقدم حولا واقعية لقضية ريع الأرض الزراعية في ظل الظروف الحالية^(٢).

واعتمادا على ما سبق يتلخص السؤال البحثي الذي تستهدف الدراسة الإجابة عنه: ما هي الصور المقبولة فقهيا واقتصاديا واجتماعيا وسياسيا للعلاقة التعاقدية العادلة بين مالك ومستأجر الأرض الزراعية، وبما يحقق المصلحة العامة للمجتمع؟

هدف البحث: ويهدف البحث إلى دراسة العلاقات التعاقدية بين مالك ومستأجر الأرض الزراعية بالصور المقبولة العادلة في الإسلام، والتي تحقق غاية الشارع الحكيم بالإضافة إلى الهدف الاقتصادي لاستخدام الأرض الزراعية كعامل إنتاجي أساسي في الاقتصاد الزراعي وبما يحقق دورها المأمول في تعزيز التنمية الزراعية المتواصلة.

مكانة الأرض في الاقتصاد الزراعي:

وطبقا لبارلو (Barlowe, 1978) يتضمن مفهوم الأرض Land معاني متعددة اعتمادا على السياق الذي تستخدم فيه والظروف التي تأخذ في الاعتبار. والأرض مثل الماسة ذات أوجه متعددة فهي تعتبر فراغ وطبيعة وعامل إنتاجي وسلعة استهلاكية وحالة وملكية ورأس مال^(٣) ووفقا لراسموسن (Rasmussen, 2013) تُعد الأرض مدخلا ذو طبيعة خاصة بسبب أنها لا بد من توفيرها قبل استخدام مدخلات الإنتاج الأخرى، فالمزارع الذي يرغب في إنتاج القمح مثلا عليه أن يشتري أو يستأجر أرضا قبل أن يوظف مدخلات الإنتاج الأخرى. وتعتبر علاقة دالة الإنتاج عن ذلك بالمعادلة التالية:^(٤)

$$Y = f(x_1, x_2)$$

حيث أن y : الغلة بالكيلوجرام من القمح

x_1 : المدخلات الأخرى وتشمل الأسمدة، والمبيدات، والعمل، والآلات الزراعية وغيرها.

x_2 : مساحة الأرض الزراعية بوحدة المساحة مثل الهكتار أو الفدان أو غيرها.

وتتحقق التوليفة المثلى من استخدام الأرض والمدخلات الأخرى وتوسع استخدام الأرض عبر الممر التوسعي الأمثل للإنتاج عند تساوى قيمة الإنتاج الحدي للأرض مع سعرها، وكذلك الأمر بالنسبة للمدخلات الأخرى كما يلي:

$$VMP_1 = W_1 \text{ and } VMP_2 = W_2$$

وتؤدي الأرض كعامل إنتاجي في صناعة الزراعة Agriculture Industry دورا حيويا وحاسما لا يقارن بدورها في قطاعات الاقتصاد القومي الأخرى. ويعزى هذا الدور المهم للموارد الأرضية إلى عاملين هما: أولا- حاجة الزراعة إلى مساحات شاسعة. وبالرغم من امكان استبدال الأرض الزراعية جزئيا بغيرها من مدخلات الإنتاج الزراعي مثل الأسمدة والتقاي المحسنة والمبيدات وغيرها، إلا أن الإحلال يكون على نطاق محدود ومتفاوت بين مختلف الاستعمالات البديلة للموارد الأرضية. لذلك تعتبر الأرض الزراعية هي المحدد الرئيس للطاقة الإنتاجية الزراعية. ثانيا- ما تتصف به الموارد الأرضية الزراعية من الخصوبة والبناء الطبيعي والكيميائي بالإضافة إلى الموقع. والموارد الأرضية أصلية لا يمكن إنتاجها، وتتصف بخاصية الدوام وغير قابلة للانتقال، وتتفاوت في الخصوبة والإنتاجية من مكان إلى آخر.

ووفقا لبارلو ((Barlowe, 1978)) تبرز الأهمية الاجتماعية والاقتصادية للريع في أنه عاملاً مؤثراً في منطقة الموارد الأرضية Land Resource Allocation بين الاستعمالات البديلة. كما أنه يؤثر على تنظيمات عقود التاجير وسياسات الضرائب، واقتصاديات تنمية وتطوير وصيانة واستثمار الموارد الأرضية

،بالإضافة إلي أهميته في تثمين الأراضي الزراعية، وغيرها.^(٥) وتتأثر استعمالات الأراضي بإطار ثلاثي الأبعاد Threefold framework التي يجب أن تعمل خلاله السياسات الأرضية والممارسات الناجحة ويشمل:^(٦)

أولاً- الجوانب التطبيقية الطبيعية والحيوية Physical and Biological Practicability Aspects: وتتضمن الموارد المناسبة الطبيعية والبيولوجية والتربة والمياه والمناخ. كما تشمل النباتات المناسبة والحيوانات والموارد الحيوية الأخرى. وتتضمن أيضا البشر والمجتمعات الإنسانية. وتدرج تحتها العمليات والممارسات الزراعية المناسبة والمقبولة. ثانياً- الجدوى الاقتصادية: Economic Feasibility وتشمل علاقات المدخلات والمخرجات والتسويق الفعال وترتيبات النقل، والتوزيع المقبول للدخل والمنافع. ثالثاً- القبول المؤسسي Institutional Acceptability: وتشمل السياسات والبرامج التي يجب أن تكون ملتزمة بالنظم المؤسسية والقوانين والتوجيهات العامة. وتشمل أيضا عدم التعارض مع القيم الثقافية والاجتماعية الواسعة أو المعتقدات، كما تكون قابلة للتطبيق من وجهة النظر الإدارية.

وذكر كل من (Cypher and Dietz, 2009) أنا لأراضي الزراعية الضخمة المساحة في الدول الأقل نموا يمتلكها ملاك محليين نادرا ما ينتجون منتجات زراعية في ظل ظروف المنافسة البحتة. وينتشر في تلك البلدان نوعين من طرق استخدام الأرض هما التأجير والمشاركة بالمحصول. ويقسم كبار الملاك ارضهم إلي قطع صغيرة يؤجرونا إلي مزارعين صغار مقابل مبلغ أو كمشاركة محصوليه. وعندما يترتب على العلاقات التعاقدية المتعلقة بإيجار الأرض الزراعية أو ترتيبات المشاركة بالمحصول نقص استخدام الآلات الزراعية أو زيادة التعرية أو انخفاض مستوى استخدام الأسمدة بسبب المؤجر أو المستأجر من خلال النظرة قصيرة الأجل لاستخدام الموارد الأرضية فان ذلك يؤدي إلي استخدام الأرض عند مستوى اقل من المستوي الأمثل سواء على المستوي الخاص أو المجتمعي. ولقد انتقد الاقتصادي ونمثلة آدم سميث وديفيد ريكاردو Adam Smith وDavid Ricardo طبقة الملاك غير المنتجة، واعتقدا ان المشاركة المحصولية والزراعة بالإيجار كانت لا تتسم بالكفاءة. كما أن الاقتصادي ألفرد مارشال Alfred Marshall كان يرى ان المشاركة بالمحصول تقدم اقل حوافز لإحداث تحسينات على الأرض الزراعية. وبعض الدراسات الحديثة استنتجت بان ترتيبات الحيازة للأرض الزراعية في حد ذاتها لا تؤدي إلي تخلف الزراعة ولكن القضية الجوهرية هي كيفية توزيع المنافع من زيادة الإنتاج الزراعي بين المؤجرين والمستأجرين.^(٧)

أثر ريع الأرض الزراعية على الترتيبات التعاقدية:

وفقا للوى (Lowe, 1978) لا تتم الترتيبات التعاقدية للأرض الزراعية بدون الاتفاق على مقدار الريع أو الإيجار الذي سوف يدفع مقابل استخدام الأرض. وتحت ظروف عملية المساومة المثالية يهتم كل من مالك الأرض Landlord والمستأجر Tenant بالعائد الاقتصادي العادل الذي يجب أن يدفع مقابل استخدام الأرض. وصاحب الأرض في مثل تلك الظروف يسعى إلي الحصول على ريع الأرض الكامل بالإضافة إلي مبلغ إضافي. أما المستأجر فيود دفع الريع أو أقل منه. ويجب على المستأجر أن يدفع أكثر من الريع العادل بأن يضحى بجزء من عائد العمل والإدارة ورأس المال. وبالمقابل فان صاحب الأرض يجب أن يقبل إيجار مدفوع اقل مما يرغب لصالح المستأجر. وبافتراض المنافسة الكاملة النادرة التحقق. فان في بعض الأحيان فانهم الا يعرفان ساعات انتاج الريع للأرض. وبافتراض وجود مواقف مساومة متساوية بين الطرفين فان الريع المتعاقد عليه غالبا يقارب قيمة ريع الأرض. ومع ذلك فان هناك انحرافات قد تظهر بسبب عدم المعرفة بإنتاجية الأرض وبسبب بعض الترتيبات المؤسسية مثل العادات والتقاليد وتشريعات العلاقة بين المالك والمستأجر، وأحيانا بسبب عدم القدرة على التوقع بالمستقبل مما يؤدي إلي المعرفة غير الكاملة وبالتالي الاعتماد على التخمين. والتغيرات قصيرة الأجل في ظروف العرض والطلب غالبا ينتج عنها

في النظام الاقتصادي الإسلامي والمعاصر

اختلافات بين إيجار التعاقد وريع الأرض. ولكن عبر المدى الطويل فإن مستويات التعاقد تتحرك في نفس الاتجاه فعندما تتناقص إيجارات التعاقد بسبب نقص الطلب النسبي على الأرض فإن ريع الأرض يتجه أيضا إلي الانخفاض بسبب الدخل الأقل الذي يعزي إلي الموارد الأرضية. وفي الحالة العكسية فإن ريع الأرض يتجه نحو الارتفاع. وهذه التعديلات قد تعزى جزئيا إلي التغيرات في طاقة الأرض الإنتاجية وتشمل أيضا وضع المساومة للمالك والمستأجرين.^(٨)

المخاطر المرتبطة باستعمالات الأرض الزراعية بالمقارنة برأس المال:

تعنى المخاطرة Risk بالمعنى الاقتصادي التغيرات المحتمل حدوثها وينتج عنها خسارة أو انحراف عن التوقعات المرغوبة. ويتعرض كل من رأس المال والأرض عن دخولهما في عملية اقتصادية إلي تأثير المخاطر المختلفة. وتتصف المخاطر بالنسبية، وتتوقف على عوامل كثيرة منها ما يمكن التقليل من تأثيره بوسائل متعددة مثل اختيار المشروعات الآمنة نسبيا، وتنويع المنتجات وتخطيط البرامج الإنتاجية والتسويقية بشكل مرن، بالإضافة إلي استخدام العناصر الإنتاجية في العديد من المشروعات لا نتاج منتجات متعددة الاستخدامات في شكلها النهائي. وتعتبر الظروف المناخية من العوامل البيئية التي لا يمكن السيطرة عليها، وبالتالي تحدث المخاطر. وتتميز الأرض الزراعية وفقا (للنجار، ١٩٨٣) بأنها إحدى عوامل الإنتاج التي تصلح للعديد من المشروعات، كما أن قيمتها تزيد بمرور الزمن بسبب الزيادة السكانية، لذلك فهي أقل تعرضا للمخاطرة بالمقارنة برأس المال، ولاسيما رأس المال العيني في صورة آلات ومعدات، وخاصة إذا كانت متخصصة. واعتمادا على ما سبق فإن ريع الأرض الزراعية يختلف عن عائد رأس المال. وهو لا يشبه الربا المحرم شرعا. حيث يوجد فرق بين طبيعة إيجار الأرض والفائدة لذلك لا يمكن تحريم إيجار الأرض الزراعية قياسا على تحريم فائدة رأس المال.^(٩) ويرى (قحف، ١٩٧٩) ان الأرض مثل باقي عناصر الإنتاج تشتري بالنقود، وبالتالي لا يمكن مساواة عائدها بالفائدة على رأس المال مثل عدم مساواة اجر الآلة وفائدة القرض الذي استخدم في شرائها. ويرجع ذلك إلي ان النقود لا تدخل العملية الإنتاجية الا بعد تحويلها إلي عنصر إنتاجي مثل الأرض بشرائها اي استبدالها.^(١٠) ووفقا لرأى (العوضي، ١٩٧٤) يخضع الإسلام الأرض باعتبارها عنصرا إنتاجيا مستقلا عن رأس المال لحقوق المجتمع الإسلامي، ويراعى في هذا المجال الاعتبارات السياسية والاجتماعية والاقتصادية، والتكنولوجية المتعلقة باستغلال الأراضي الزراعية بدرجة أكبر من باقي عناصر الإنتاج ومنها رأس المال. لذلك لا بد عند اختيار أسلوب الاستخدام للأرض الزراعية الا يؤدي إلي استغلال الطبقات الاجتماعية بعضها لبعض، وبالتالي يسيطر على السلطة السياسية التي تدعم مصالحها على حساب المصلحة العامة للمجتمع الإسلامي^(١١)

وفيما يتعلق بإدارة مخاطر ترتيبات تأجير الأرض الزراعية يري كل من جيمس وأبيرل (James and Eberle, 2000) أن في ظل نظم التأجير النقدية فإن المستأجر يدفع ريع نقدي ثابت مقابل استخدام الأرض ويحصل لنفسه على كل المنتجات من الأرض، وبالتالي فإن عقد التأجير يتضمن وجود كل المخاطر به. ولكن توجد وسائل لتقليل هذا الأثر مثل أن يتضمن العقد الدفع العيني وليس النقدي مما يجعله يتشارك المخاطر المرتبطة بالسعر. كما توجد طريقة الدفع بالسعر الثابت والغلة المرنة. أما التأجير بالمشاركة في المحصول فيتميز بتقسيم المخاطرة بين المؤجر والمستأجر. ويكون المستأجر في حال أفضل بالتأجير النقدي عندما تكون الغلة والأسعار أعلى والعكس صحيح. ووفقا للمفهوم الاقتصادي للمقايضة Trade-off يفضل نظام التأجير بالمشاركة بالمحصول كحماية ضد انخفاض الغلات الإنتاجية والأسعار الأقل. والتوزيع الاحتمالي للمخاطرة في حالة مالك الأرض مختلف عن المستأجر. ويعد الإيجار النقدي حماية ضد العوائد الاجمالية الأقل. وتفضيلات وشروط التعاقد لكل من المالك والمستأجر قد تؤدي إلي تعديل الأنصبة من المحصول أو معدل الإيجار النقدي.^(١٢) ومما سبق يتضح أن المزايا والعيوب لكل طريقة من طرق التأجير

تختلف وفقاً لعوامل متغيرة تتعلق بالزمان والمكان وتفضيلات أطراف التعاقد . كما أن التشريعات قد تجعل أحد الأطراف يفضلون نوعاً من أنواع التعاقد في إيجار الأراضي الزراعية بهدف تقليل المخاطر أو تحقيق أعلى مستوى من الأرباح.

الدراسات الفقهية للعلاقة التعاقدية بين كل من مالك ومستأجر الأرض الزراعية:

وذكر (الشرباصي، ١٩٨١) أن مراجع الفقه الإسلامي تتضمن مفاهيم عديدة عن العلاقة بين المالك والمستأجر هي: (١٣) **أولاً- الإجارة:** لغة هي بيع المنافع، وشرعاً هي بيع نفع معلوم بعوض معلوم قد يكون ديناً أو عيناً. أو هي العقد على المنافع، بعوض هو مال أو تملك المنافع بعوض فتسمى اجارة، وبغير عوض وتدعى اعارة. **ثانياً- المخابرة:** للأرض هي مؤجرتها بالثلث أو الربع أو غيرهما، أو مزارعتها على نصيب معين. وأصل المصطلح أن رسول الله ﷺ أقر أهل خيبر على النصف من محصولها. **ثالثاً- المزارعة:** لغة هي فعل الزرع من أحد الطرفين، وشرعاً عقد الزرع ببعض الخارج منه. **رابعاً- المساقاة أو المعاملة:** لغة ان يستعمل صاحب نخيل أو كرم رجلاً عاملاً على ان يكون له سهم مما تغله. وشرعاً تعنى دفع الشجر إلي من ينظف السواقي ويسقى من الابار وغيرها ويحرس بجزء شائع من ثمره. أو هي دفع الشجر إلي من يصلحه مقابل جزء من ثمره. وقد يكون مقدار الجزء النصف أو الثلث أو الربع، على ما يشترطان ويجيزها اهل العلم الا الامام أبو حنيفة. **خامساً- المغارسة:** هي وفقاً لما ذكر (المصري، ١٩٩٩) أن يدفع المالك أرضه لمن يغرس فيها شجراً، وتقسّم إلي ثلاثة انواع: **أولاً- اجارة أو غرس بأجرة معلومة.** ثانياً- **جُعل** بأن يغرس شجر يكون له نصيب مما ينبت فيه. **ثالثاً- متردد** بين الاجارة و**الجُعل** بأن يكون له نصيب منها كلها ومن الأرض. (١٤) وتشير بعض الدراسات مثل (كيطان، ٢٠١١) إلي ان المزارعة والمساقاة تمتعتا بأهمية في الحياة الاقتصادية العربية الإسلامية مما شجع على زيادة المحاصيل الزراعية وتنوعها ، وتخفيف البطالة ، وزيادة الناتج الزراعي القومي، وخلق منافع اجتماعية. (١٥) ووفقاً لقول (الدغمي، ١٩٩٣) فقد اجاز الفقهاء كراء الأرض والمزارعة بالنقدين الذهب والفضة ، أو بما يخرج منها ، كما أجازوا المساقاة على الشجر المزروع بشروط معتمدين على قواعد الشريعة الإسلامية السمحة والسنة النبوية الشريفة قولاً وعملاً. (١٦)

ويرى (العوضي، ١٩٧٤) أن اجماع الفقهاء يكاد ينعقد على جواز الاجارة أو المزارعة لاستخدام الأرض الزراعية فان ابا حنيفة، ومالك او الشافعي، وغيرهم يتفقون على جواز كراء الأرض، ويغلب الاتفاق على المزارعة. ويعتبر ابن حزم احد الفقهاء الذين أنكروا جواز اجارة الأرض. (١٧) ووفقاً لما أوضح (سالم، ١٩٩٥) فانه يجوز اجارة الأرض بالنقد أو المزارعة كما قال جمهور الفقهاء الا ابن حزم. (١٨) وتوضح مراجعة المذاهب الفقهية في الاسلام في (الشوكاني، ١٩٩٨) أن كثيراً من الصحابة والتابعين قالوا بجواز المزارعة والمساقاة بجزء من الثمر أو الزرع ويجوز العقد عليهما مجتمعين بالمساقاة على النخل والمزارعة على الأرض كما حدث في خيبر أو في عقد منفرد. ويرى الشافعي وابو حنيفة وكثيرون جواز كراء الأرض بكل ما يجوز أن يكون ثمناً للبيع من الذهب والفضة وعروض التجارة وبالطعام سواء كان من جنس ما يزرع في الأرض او غيره لا بجزء من الخارج منها. كما رأى الامام مالك جواز كراء الأرض بغير الطعام والتمر لئلا يصير من بيع الطعام بالطعام. وأجاز الامام احمد بن حنبل اجارة الأرض بجزء من الخارج منها اذا كان البذر من صاحب الأرض. (١٩)

وتتقسم العلاقات الاقتصادية الزراعية المتعلقة بالأراضي الزراعية وفقاً لما ذكر (بطاينة) إلي قسم يندرج تحت علم الاقتصاد ويتعلق بتعظيم الغلات الزراعية وتحسين الإنتاج وتطويره، بينما يتناول القسم الثاني العلاقات التعاقدية بين ملاك الأراضي والعاملين فيها، والتنظيمات الزراعية المتعلقة بها، وهو ما يقع تحت مظلة علم الاقتصاد ولكن وفقاً لضوابط الشريعة الإسلامية السمحة. ويتفق الفقهاء حول المساقاة، ولكنهم يختلفون حول معاملة الأرض البيضاء أو غير المزروعة، وهو ما يعرف بالمزارعة أو المخابرة، ولقد ذكر

في النظام الاقتصادي الإسلامي والمعاصر

الشافعي جواز المعاملة في النخل مما يخرج منه، ولكنه لم يجيز المزارعة بنصيب مما يخرج منها. ويرى ابن تيمية جواز المزارعة، وهي مذهب الأمام أحمد بن حنبل. ويبدو أن السبب في الخلاف يرجع إلي تغير الأوضاع الاقتصادية الزراعية بعد عهد الرسول ﷺ. (٢٠) وذكر (القاضي أبو يوسف، ١٩٧٩) صاحب ابى حنيفة في كتاب الخراج أن الأرض هي بمنزلة المضاربة سواء الأرض البيضاء والتي زرع فيها الشجر أو النخل حيث أن الرجل قد يدفع إلي الرجل المال مضاربة بالنصف والثالث ولا يعلم مبلغ ربحه وهو ما ليس فيه اختلاف بين العلماء. (٢١)

ويتبين مما سبق تركيز مراجع الفقه الإسلامي على ترتيبات تعاقدات الإيجار بين المالك والمستأجر للأرض الزراعية. وتستند جميع المعاملات على أن الأرض لله تعالى، وأن الانسان مستخلف فيها، وعليه أن يُحسن تلك الخلافة. وتوفق الشريعة الإسلامية بين تحقيق العدالة في العلاقة بين المالك والمستأجر بالإضافة إلي ضمان الاستخدام الأمثل للموارد الأرضية والتنمية الزراعية المتواصلة Sustainable Agricultural Development أي تحقيق التوازن بين النظرة الخاصة والنظرة الاقتصادية للمجتمع. ولقد ركز الفقهاء على دراسة الأدلة الشرعية اعتمادا على القواعد الأصولية للمذاهب الفقهية المتعلقة بالعلاقة بين المالك والمستأجر للأرض الزراعية. أما المحدثين من العلماء فقد حاولوا تليل أن النصوص الشرعية كانت تعبر عن الظروف الاجتماعية والاقتصادية التي سادت زمن رسول الله ﷺ واستهدفت تحقيق التوازن بين قطاعات الاقتصاد الإسلامي متأثرين بالفكر الاقتصادي الحديث حول النمو المتوازن Balanced Growth. ولقد ركز بعض الفقهاء على الجوانب الاجتماعية والسياسية المتعلقة باستخدام الموارد الأرضية الزراعية وفقا للشريعة الإسلامية وما تحققه للاقتصاد الإسلامي من مصالح. وتعد الملكية الخاصة للأرض الزراعية وإمكانات تدخل الدولة فيها بوسائل السياسة الاقتصادية المتنوعة من أهم القضايا التي تدرج في هذا الإطار.

ويُعرف الربيع بأنه عائد الأرض الزراعية نظير دخولها في العملية الإنتاجية بصورة مقبولة شرعا وقد قرر الامام أبو حنيفة أن بعض الخارج من الأرض يكون للعامل عليها أو المستأجر بالتراضي مع مالكةا بدون تحديد قاعدة سوى التفاوض والمساومة بين المالك والمستأجر Bargaining Power على أن يدفع المالك قيمة البذور. ولقد رأى صاحبي أبو حنيفة أن يكون نصيب المالك محددًا بنسبة معينة تتوقف على قوة المساومة كالنصف أو الثلث من الخارج من الأرض الزراعية، وتبعهما في ذلك الحنابلة، بينما ربط الأمام الشافعي بين المزارعة والمساقاة بشروط معلومة. ورأى الأمام مالك بأن المزارعة عقد لا يشتمل على أجره الأرض الزراعية ببعض ما يخرج منها، ولا تكون الأرض من أحد الشريكين والبذور والعمل، والآلات من الآخر. وورد عن (الأمام مالك، ١٩٨٥) في الموطأ جواز كراء الأرض بالذهب والورق، ولكنه كره أن تكري بما يخرج منها. (٢٢) ووفقا لما ورد عن (الحريري، ١٩٩٤) يُعرف الملكية المزارعة شرعا بالشركة في العقد، وتصبح باطلة اذا كانت الأرض من المالك والبذور والعمل والآلات من المستأجر. حيث أن تأجير الأرض بما يخرج منها أشهر منعه عند الأغلبية منهم. وتجوز المزارعة بتقدير أجره الأرض بالنقود أو الحيوان أو عروض التجارة وليس بما تنبته. ويقدر قيمة العمل والآلات الزراعية. وتقسّم تكلفة البذر مناصفة بين المالك والمستأجر، كما يقسم الربح بين المالك والمستأجر بنسبة ما دفعه. وتفسد إذا اشترط أحدهما أن يأخذ أكثر مما يخصه. ولقد أجاز المالكية تأجير الأرض بالمساقاة مثل أرض نخل يتم التعاقد بينهما علي زرعها ببعض ما يخرج منها. (٢٣) ويتميز المذهب المالكي باتفاقه مع المذهب الحنبلي، وبأنه يشتمل نظاما واضحا ومحددا لمساهمة كل من المالك والمستأجر في العملية الإنتاجية وما يترتب عليها من تقسيم للنتاج منها وفقا لنسبة المساهمة، بالإضافة إلي أنه يتضمن نظاما لتوزيع النواتج من استثمار الأرض الزراعية، وطريقة توزيع شرعية له.

وتشير دراسة (معهد التخطيط القومي، ١٩٨٨) إلي أن اقتسام تكاليف الإنتاج والعائد في حالة الإيجار بالمزارعة يحقق العدالة واستقرار الدخل. ويرجع ذلك إلي أن نظام المزارعة يشرك المستأجر مع المالك في كل تغيرات الدخل أو التكاليف.^(٢٤)

التحليل الاقتصادي الإسلامي الحديث للعلاقة بين مالك ومستأجر الأرض الزراعية:

تشير دراسة لمنظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة (FAO, 2012) إلي أن الإسلام يطبق مبادئ تتعلق بالأرض سواء فيما يتصل بحقوق الملكية أو الاستخدام. فالأرض ملك لله تعالى ويحمي الإسلام الملكية الخاصة لها كما يهتم بالعلاقات التعاقدية وإدارتها.^(٢٥) ويرى (العوضي، ١٩٩٠) أن التحليل الاقتصادي الإسلامي لتحديد عائد الأرض الزراعية يركز على مبادئ الاقتصاد الإسلامي مع الاستفادة من علم الاقتصاد علي ثلاثة مراحل هي: أولاً- التعرف علي قواعد تحديد عائد الأرض الزراعية من خلال النظام السعري للسوق. ثانياً- تحديد ريع الأرض الزراعية Rent في ظل ظروف السوق وفقاً لقوي الطلب والعرض. ثالثاً- تطبيق القواعد التصحيحية لقوي السوق خاصة في حالة فشل السوق Market Failure حيث أن الريع لا يعبر عن ناتج تفاعل قوي الطلب والعرض في السوق إلا إذا حققت التوافق بين مصالح المتعاملين في السوق والمصلحة العامة لاقتصاد الأمة الإسلامية. لذا فإن أسلوب استغلال الأرض يتحدد حسب مصلحة الجماعة الإسلامية وتراعى فيه العوامل الاقتصادية والسياسية والاجتماعية بشكل واضح.^(٢٦) وتسبب المرونة الضعيفة لعرض الأرض الزراعية التي يمكن اضافتها بواسطة الملاك بالنسبة للطلب عليها مع وجود جمود نسبي في عرض الموارد الأرضية الزراعية بالمقارنة بعرض عناصر الإنتاج الزراعي الأخرى في المدى الطويل إلي تحقيق ملاك الأراضي لمكاسب كبيرة. ويقاس ريع الأرض الزراعية في ظل ظروف المنافسة الكاملة Perfect Competition بقيمة الناتج الحدي للأرض الزراعية Value of Agricultural Land Resource Product، وعندما يزيد عدد السكان مع عدم تحسن التكنولوجيا الزراعية، ومع ضعف مرونة عرض الموارد الأرضية الزراعية ترتفع قيمة ريع الأرض الزراعية، وبالتالي نصيب ملاكها من الدخل الزراعي. ولقد علل بعض الباحثين بهذا التحليل الاقتصادي منع سيدنا محمد رسول الله ﷺ كراء الأرض لوجود اختلال في توزيع ملكية الأراضي الزراعية بين المهاجرين والأنصار في دولة المدينة المنورة إلي أن تغير الوضع نحو التوازن فسمح به. كما أستهدف ذلك أيضاً مراعاة التوازن في التنمية في اقتصاد المدينة المنورة التي غلب عليه النشاط الزراعي آنذاك. ويتضح بجلاء مما سبق أن النظرة الإسلامية العامة للأرض الزراعية تعتمد على أن حقوق الدولة عليها أقوى وأوضح حيث تأخذ في الحسبان الاعتبارات السياسية والاجتماعية والاقتصادية بدرجة أكبر نسبياً من عناصر الإنتاج الأخرى.

وذكر (العمر، ٢٠٠٣) أن النبي ﷺ قد حث الأنصار في المدينة بمؤاخاة ومواساة المهاجرين بواسطة اعارة الأرض الزراعية لهم بدون مقابل لذلك فإن الجمهور يرى أن نهيه عن كراء الأرض محمول على الوجه المفضي إلي الغرر والجهالة وليس عن الكراء مطلقاً بالذهب والفضة. كما أن النبي ﷺ قد حث المسلمين على زراعة الأرض ولا يتناقض هذا مع حديثه عليه ﷺ عن النهي عن المزارعة في حال الجهاد. ولقد كان النظام الزراعي الأول في المدينة يعتمد على تشجيع النبي ﷺ المهاجرين على كراء الأرض مع بداية الهجرة ثم سمح بالمقاسمة لتشجيع الإنتاج الزراعي من خلال المخابرة والمزارعة.^(٢٧) وتشير دراسة أعدها كوري (Currie, 1981) إلي أن حظر تأجير الأرض الزراعية مع السماح بنقل ملكيتها بالبيع قد يؤدي إلي تحقيق كفاءة استخدام الموارد الأرضية من خلال صفقات بيع الأراضي في السوق. ولكن لا يمكن الاعتماد على ذلك، فإن انتقال الملكية على الأرجح سوف ينتج عنه انحرافات في نسب العمل إلي الأرض. وعلى ذلك فإن السماح بنقل ملكية الأرض الزراعية وتأجيرها معا من المحتمل أن يؤدي إلي

في النظام الاقتصادي الإسلامي والمعاصر

التخصيص الأمثل للموارد. ويجب أن يتضمن الإصلاح السماح بالمعاملات الداخلية بين الفلاحين^(٢٨) ومما سبق نستنتج أن حكمة النبي ﷺ - الذي لا ينطق عن الهوى - اقتضت تشريعا مرنا يحقق مصلحة المسلمين وفق تغير الزمان والمكان والظروف الاجتماعية والاقتصادية السائدة. فان السياسة المتعلقة باستخدام المورد الأرضي لابد أن تراعى تحقيق مصلحة الاقتصاد الإسلامي والعدالة والتوازن بين ملاك الأراضي والمستأجرين.

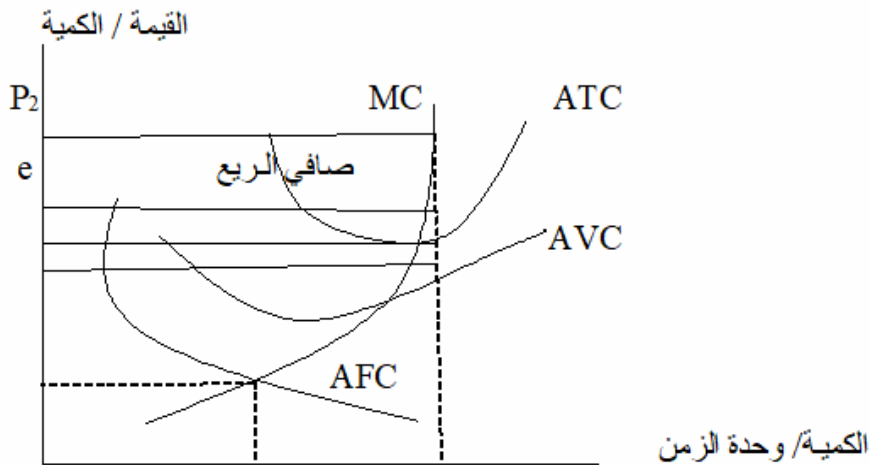
وتقرر سياسة توزيع ريع الأراضي الزراعية في الإسلام مبدأ الملكية الفردية والتفاوت في الغنى باعتباره يتوافق والفضيلة السليمة التي فطر الله الناس عليها. ولكن ملكية الأرض تنصف بالظاهريية والانتفاع فالمال مال الله عز وجل، وبالتالي يتعين على المسلم إحسان خلافة الله في الأرض الزراعية بتعميرها واستثمارها. وتؤيد الشريعة الإسلامية سياسة التوزيع التي تحقق تلاقي مصلحة الفرد مع مصلحة المجتمع بما يحقق التوازن الصحيح. وقد أتاحت الشريعة الإسلامية لاصانعي السياسة الاقتصادية Policymakers وسائل متعددة لتحقيق العدالة في توزيع الثروة والدخل منها وسائل ضمنية يشملها النظام الاقتصادي الإسلامي وأبرزها الزكاة ونظام الميراث والانتفاع بأنواعه مثل الكفارات والأوقاف. كما توجد وسائل تخضع للقرار السياسي وتقدر بحسب حاجة المجتمع مثل الضرائب ونظم الضمان الاجتماعي وغيرها.

المفهوم الاقتصادي الحديث لريع الأرض الزراعية في الفكر الاقتصادي غير الإسلامي: (٢٩)

وفقا لفان كوتن (Van Kooten, 1993) يرتبط مفهوم الريع بالأرض دون غيرها من الموارد الاقتصادية. ولا يعبر ريع الأرض الزراعية Rent عن مفهوم وحيد بمعنى أن كل أرض لها ريعها الذي تنفرد به Unique. ويمكن التعبير عن الريع بعدد من الطرق المختلفة في النظرية الاقتصادية الحديثة والتقليدية الجديدة. وتشترك كل النظريات في أن الريع بمعنى الزيادة The excess يُمكن للحكومة من حيث المبدأ أن تفرض عليه ضرائب بدون التأثير على قرارات الإنتاج. وينظر الاقتصاديون المحدثون إلي الربح الطبيعي Normal Profit عندما سعر الناتج يساوي كل من التكلفة الحدية ومتوسط التكاليف الكلية ($P=MC=ATC$) وعند هذه النقطة فان المنظم The entrepreneur يكسب ما يكفي لتغطية كل من التكاليف المتغيرة والثابتة للإنتاج، وتتضمن التكاليف الثابتة العائد على رأس المال والتنظيم. وعندما يرتفع السعر عن هذا المستوى فانه سوف يكسب الربح الصافي Pure Profit أو الريع الصافي أو ببساطة الريع ويكون عند نقطة تقاطع السعر مع التكاليف الحدية وأكبر من متوسط التكاليف الكلية ($P=MC>ATC$). ومفهوم الريع مرتبط بالأرض حيث أن هناك مقداراً محدوداً لمساحة الأرض المتاحة. ويوضح الشكل (١) النظرة الحديثة للريع.

ويرى ريكاردو Ricardo أن الأرض الزراعية تتفاوت في جودتها بسبب اختلاف مستوى خصوبة التربة الزراعية. فالفروق في خصوبة التربة تؤدي إلي فروق في جودة الأراضي. ومفهوم ريع الأرض عند Ricardo يكون أوضح من خلال رأي فون ثيونين Von Thünen الذي يقضى بأن ريع الأرض الزراعية هو يعتمد على الموقع وليس المناخ أو خصوبة التربة. أي أن الاختلافات التي تنشأ في الريع تأتي من فروق تكاليف التحويل Transfer Costs مثل تكاليف النقل. وعلى ذلك فان دوال الريع للمسافة - The rent-distance functions للاستعمالات المتنوعة للأراضي تتباين بمعدلات مختلفة بسبب تكاليف الإنتاج

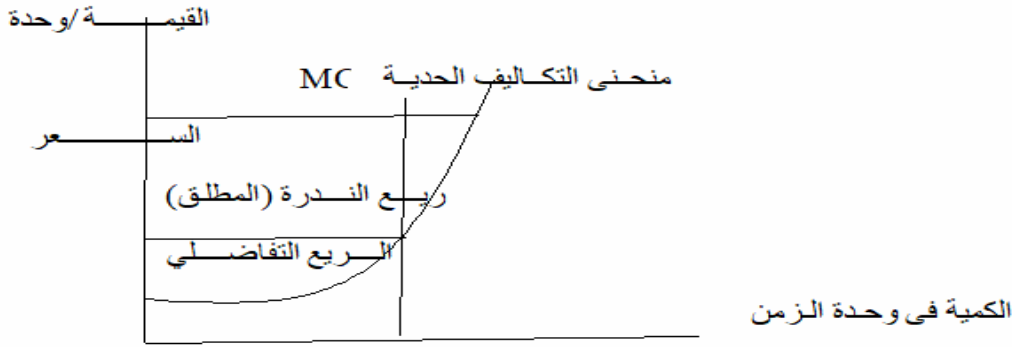
الشكل (١): أنواع الريع التفاضلي وريع الندرة



وتكاليف التحويل بين تلك الاستخدامات. ولقد لاحظ ماركس Marx أن مالك الأرض الحدية ممكن قد يدفع تكلفة هي نصيب في محصول من شخص ما يرغب في زراعة المحاصيل في أرضه. ولقد قاد ذلك ماركس Marx إلي التفرقة بين نوعين من الربح هما الربح التفاضلي Differential Rent والربح المطلق Absolute Rent. ويشير الربح التفاضلي إلي مفهومه عند ريكاردو Ricardo، بينما يشير الربح المطلق بأنه ما يحصل عليه المالك للأرض حتى في حالة عدم وجود ربح تفاضلي. والربح المطلق يمكن اعتباره ربح الندرة Scarcity Rent، وهو ما ينشأ عندما السعر يكون أعلى من التكاليف الحدية بسبب أن عرض المورد الأرضي محدود بسبب وجود قيود طبيعية. كما قسم Marx الربح التفاضلي إلي نوعين: أولاً- الربح التفاضلي كمقابل سعري لارتفاعات أسعار المنتجات الزراعية بسبب التوسع الأرض الحدية، وبالتالي فالأرض الأعلى جودة تحصل على سعر أعلى أي ربح أعلى، وهو ما يطابق مفهوم الربح عند Ricardo ثانياً- النوع الثاني من الربح التفاضلي ينتج حينما أسعار الناتج عندما يبذل المزارعون جهوداً أكثر من العمل والأسمدة وغيرها في إنتاج المحاصيل من أرض ليست حدية، وبالتالي الأسعار الأعلى والجهود الأكبر ينتج عنها ربح إضافي. وإذا كانت الأرض العامل الإنتاجي الثابت ويتصف الإنتاج بتناقص العوائد فإن الزيادة في السعر سوف ينتشأ عنها ارتفاع منحنى التكاليف الحدية مع زيادة العوائد عن التكاليف المتغيرة للإنتاج، وهو ما يعبر عنه بالربح. ويعتبر النوع الثاني من الربح التفاضلي مهم حيث في ظلّه توجه أنواع التربة الزراعية الأفضل أسعار المنتجات. ومن ثم فحتى التربة الأسوأ في حالة الربح التفاضلي من النوع الأول يمكنها توليد ربح. ويوضح الشكل (٢) أنواع الربح التفاضلي و ربح الندرة.

ودافع جون ستيوارت ميل John Stuart Mill عن مفهوم ريكاردو Ricardo عن الربح. أما الاقتصادي الأمريكي هنري كاري Henry Carey فيرى بأن عند ارتفاع أسعار الناتج الزراعي فإن الزراعة تتوسع على الأرض الأفضل بالمقارنة بالفقيرة الجودة. كما ساهم بخصوص الربح فيما يلي: أولاً- الملكية الخاصة للأرض محتكرة Inherently Monopolistic. ثانياً- الربح هو فائض اقتصادي لا يتولد عن ريادة الأعمال Entrepreneurship. ثالثاً- يجب أن تكون ملكية الأرض عامة، وفي حالة الملكية الخاصة فإن الفائض يجب فرض ضريبة عليه. ودافع عن ضريبة وحيدة لربح الأرض Single Tax حيث يرى أن ارتفاع أسعار المنتجات الزراعية سوف يدفع ربح الأرض الزراعية وتمكن الضريبة من تمويل البرامج الحكومية المستقبلية، بالإضافة إلي اهتمامه بمؤسسات حيازة الأرض Land Tenure Institutions، وقضايا

الشكل (٢): أنواع الربح التفاضلي و ربح الندرة



الجودة والكفاءة في ريع الأرض الزراعية للقطاع الخاص. ويرى اقتصاديو المدرسة الحديثة خلال أواخر التسعينيات بأن التصنيفات الأساسية لمدخلات الإنتاج هي رأس المال والعمل متجاهلين أن الأرض تصنيفه مستقلة، وبالتالي فإن ريع الأرض الزراعية هو سعر خدمة خصوبة التربة الزراعية. ويوجد مفهوم يتعلق بالأرض هو الثبات المطلق The absolute fixity of land - فعلى الرغم من أن الاقتصاديين الحديين المتأخرون يرون أن الأرض لا يمكن إنتاجها - ومن ثم فهي ليست ثابتة تماما والربيع قد يرتفع عبر الزمن عن ارتفاع أسعار المنتجات الزراعية لذلك فقد أيد فالراس Walras التأميم للأرض أو فرض ضريبة على الربيع في حالة عدم التأميم. ويمكن للأرض توليد عوائد متعددة وفقا للاستعمالات المختلفة. ويعتبر الاستعمال الأكثر كفاءة The most efficient use هو الذي يحقق أعلى صافي عائد. والربيع الذي يمكن كسبه للأرض في استعمالها التالي لأفضل بديل يسمى تكلفة الفرصة البديلة للأرض Land opportunity cost.

وفيما يتعلق بريع الأرض الزراعية واستنزاف التربة الزراعية فيمكن تعريف الربيع للأرض الزراعية بأنه صافي استنزاف التربة الزراعية. Net soil depletion ويعنى الاستنزاف ببيع مادة المورد الأرضي والمدفوع ليس دخل ولكن تحويل Transfer بالمقارنة ببيع ملكية الأرض نفسها. وبالتالي فإن ريع الأرض الزراعية هو دخل يكون خاضع للضريبة عليه. وتوجد أربعة جوانب أو خصائص اقتصادية للأرض والتربة الزراعية هي:

(١) مصفوفة الربيع الدائم Perdurable matrix أو المورد المتدفق Flow Resource: الدخل الصافي من هذا المصدر يكون كل الربيع All rent. ويشمل الربيع بهذا المعنى العناصر التي لا تحتاج التربة الزراعية معها إلي التحسين وهي تشمل الموقع، والمناخ، والبنية الاقتصادية الكلية، وغيرها. ولا يوجد الا سبب واحد يمنعا من تقويم الأرض وفقا لخصائصها الطبيعية أو أشياء مثل الإنتاجية الزراعية وهو الاستعمالات للأرض والموفورات الخارجية.

(٢) التدفق القابل للصيانة Conservable flow أو التدفق مع منطقة حرجة Flow with Critical Zone: الربيع = الدخل - تكاليف الصيانة.

(٣) الصندوق الدوار Revolving fund أو المورد المخزون Stock Resource: الربيع = الدخل عائد مماثل لأي عائد على الاستثمار الرأسمالي وليس ربيع.

(٤) الفوائض القابلة للتوسع Expendable surplus أو الصندوق المحدود Finite Fund: الربيع = الدخل في سنة - تكلفة الاستنزاف Depletion charge

حيث تكلفة الاستنزاف = العائد في سنة فوق تكلفة الفرصة البديلة $(1+i)^n$ وتشير i إلي سعر الفائدة ، n عدد السنوات. وتكون قيمة تكلفة الاستنزاف صغيرة سنويا في البداية ولكنها تزيد سنويا حيث أن الفائض القابل للتوسع يصبح مستنزف تماما. ومما سبق يتبين أن قيم الأرض الزراعية لا يمكن أن تكون ذات صلة

بخصائص التربة فيما عدا بعض الظروف النادرة. وتوجد عدة عوامل تؤثر في قيمة الأرض وبالتبعية استعمالها. ويهتم الاقتصاديون بتحديد الاستخدام الأمثل للأرض وهو الذي يعظم العائد أو الربح منها. ويشير الاقتصاديون إلى ذلك ببساطة باستخدام مخلوط من الاستخدامات التي تعظم رفاهية المجتمع.

ويعتبر دافيس، ومورتسون، وباتون (Davis, Mortensen and Patton, 2007) حساب الربح العادل Fair Rent من الأسئلة الأكثر شيوعاً عن التأجير. ولا توجد طريقة واحدة صحيحة لحسابه، ولكن تراعى عند حسابه بعض المبادئ التي توفر معلومات مهمة لكل من المؤجر والمستأجر للأرض الزراعية. ان سوق الربح للأرض المؤجرة The Rental Market for the Leased Land تعمل بنفس مبادئ بيع وشراء العقارات أي بتفاعل قوي العرض والطلب. ومعظم معدلات الربح تعتمد على نسبة مئوية من قيمة الأرض. وفي ظل ظروف الرواج فان قيم الأراضي تزيد وبالتالي معدلات الربح. وعندما العوائد تكون فقيرة فان الطلب ينخفض وبالتبعية قيم الأراضي وبيعها. ويوصى دائماً لأي طرف بأن يفحص معدل الربح بطريقة معينة لضمان أن قيم الأراضي في المنطقة تعكس القدرات الكسبية للأرض. وتوجد طرق مختلفة لتحديد الربح منها: أولاً- طريقة النسبة المئوية من القيمة السوقية A percentage of Market Valuation Method، وفيها لا بد من الاتفاق بين المؤجر والمستأجر على قيمة الأرض الزراعية محل التعامل من خلال قيمة المثل لأرض مماثلة أو الرقم القياسي للتضخم. وبالنسبة لحساب معدلات الإيجار للعمليات التي تتم بالمزرعة عند وجود قيود تشغيل وكلما زادت القيود قل الإيجار، وبالنسبة للأرض المروية فان الربح يمثل ١٠% من قيمة رأس المال للأرض المطورة، بينما في حالة الأرض الجافة تتباين قيمة الربح وتعتمد على التفاوض. وكلما كان هناك تأكيداً بخصوص العائد على لاستثمار فان الإيجارات تكون أعلى. ودرجة توفر الموارد المائية لا بد أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد الربح. وحساب معدلات الربح للإنتاج الحيواني تعتمد على نفس الأسس السابقة. ويوجد أيضاً التأجير مع خيار الشراء للمالك الذي يود بيع أرضه، وعادة يكون الإيجار الابتدائي من ١٠%-١٥%، وفي النهاية يتم الشراء. ثانياً- طريقة الميزانية The Budgeting Method ويمكن بها التحقق من مناسبة قيم الإيجار اعتماداً على مبدأ أن الربح العادل يعتمد على نسبة مئوية للعوائد الممكنة للمشروعات التي تتم على هذه الأرض. ويقترح أن تكون هذه النسبة ٢٥% من دخل الهامش الإجمالي المتوقع Expected Gross Margin Income من زراعة المحاصيل، أما تربية الحيوانات فان معدل المدى الطويل يجب أن يحدد. وتوجد طرق أخرى للتأجير مثل الزراعة بالمشاركة Share farming أو مقابل حصة من الناتج ويتحمل مالك الأرض مخاطرة التحديد المسبق لنصيبه من الدخل.^(٣٠) ويرى كل من أشبي وأسبي (Ashby and Asby, 2011) أنه يجب الأخذ في الاعتبار الطرق المناسبة لتحديد معدل الإيجار وإيها عادلة لكل من مالك الأرض والمستأجر، وينتج عنها اتفاقية تأجير طويلة الأجل ناجحة. ومن الطرق المستخدمة في تقدير إيجارات الأراضي الزراعية ما يلي: أولاً- معدل العائد Rate of return. ثانياً- معدل العائد لكل وحدة من الإنتاج Rate per unit of production. ثالثاً- النسبة المئوية من الهامش الإجمالي المتوقع A percentage of expected gross margin. ويجب تطبيق الطرق الثلاث عند تقييم إيجار الأرض الزراعية.^(٣١) وتوضح دراسة (معهد التخطيط القومي، ١٩٨٨) عدة طرق لتقدير الإيجار الاقتصادي للأرض الزراعية منها: تقديره كنسبة من ثمن الأرض الزراعية أو أن يساوي على الأقل الفائدة على ثمن الأرض الزراعية عند استغلالها في مشروع آخر مماثل طويل الأجل. كما يمكن حسابه على أساس تكلفة الفرصة البديلة للأرض أو اعتماداً على إنتاجية الوحدة المساحية الأرضية.^(٣٢)

ووفقاً لديبرتن (Debertin, 2012) فقد اقترح العالم الأمريكي هيدي Heady نموذجاً لتحديد اتفاقيات التأجير لمزرعة تحقق الوضع الأمثل لكل من مالك الأرض الزراعية والمستأجر. ويختار مالك الأرض أما تأجيرها مقابل إيجار نقدي Cash rent أو يتشارك معه التكاليف والعوائد. وفيما يلي تحليل العلاقة بينهما في الحالتين:^(٣٣) أولاً- الإيجار النقدي Cash Renting: وفيه يحصل مالك الأرض على إيجار نقدي ثابت

في النظام الاقتصادي الإسلامي والمعاصر

لوحة المساحة، وبالتالي لا يهتم بنجاح أو فشل المستأجر إلا بالمدى الذي يمنعه من دفع إيجاره النقدي. ويهتم المستأجر أكثر من المالك بالحفاظ على إنتاجية الأرض الزراعية من خلال أنشطة الحفاظ على خصوبة التربة. ويفترض أن المستأجر يهتم بالتوليفة الأقل تكلفة لعناصر الإنتاج، فإذا كانت قيمة الإيجار النقدي تساوى الصفر فإن المستأجر يعمل على الممر التوسعي الأمثل. وعندما يكون الإيجار النقدي موجباً فالمستأجر يظل على الممر التوسعي الأمثل، ومع ذلك فإن عند دفع الإيجار النقدي فإن المتاح من النقود لشراء المدخلات المتغيرة الأخرى سوف ينخفض، ويعنى ذلك توفر المبلغ المطلوب لشراء المدخلات مثل السماد المطلوب للحفاظ على خصوبة التربة الزراعية. وبالتالي فإن التأجير النقدي له ميزة مرغوب فيها وهي تمكين معظمه العائد من استخدام المدخلات في التخطيط للمدى القصير أو لموسم واحد. ويدرك مالك الأرض أنه كلما زاد الإيجار النقدي فإن المتاح لشراء مدخلات الإنتاج الأخرى سوف يقل. والمستأجرين في ظل نظام التأجير النقدي من المحتمل أن لا يستغلوا المدخلات ذات الأثر الفوري على أفق التخطيط طويل الأجل مثل وسائل الحفاظ على التربة المصممة لتحسين الإنتاجية طويلة الأجل للتربة الزراعية. واتباع هذه الوسائل بواسطة المستأجر تعتمد على توقعات المستأجر لعدد السنوات التي تتاح خلالها المزرعة للإيجار، والتعهدات التي تتضمنها اتفاقية التأجير. ثانياً - اتفاقيات التأجير بالمشاركة **Share Cropping Agreements:** وفقاً للنموذج بافتراض استخدام مدخلين وفي ظل غياب التأجير بالمشاركة فإن دالة الربح هي:

$$\Pi = pf(x_1, x_2) - v_1x_1 - v_2x_2$$

والشرط الأول يتطلب أن:

$$Pf_1 = v_1$$

$$P f_2 = v_2$$

حيث أن سعر الناتج = P والمدخلان هما X_1, X_2 وسعر الوحدة منهما v_1, v_2 ، و f_1, f_2 يعبران عن قيمة الناتج الحدية للمدخلين VMP_S ، ويتطلب الشرط الأول أن تتساوى قيمة الناتج الحدي لكل مدخل مع سعر الوحدة منه.

وفي حالة اتفاق تأجير يشارك فيها مالك الأرض في العوائد الاجمالية بدون أن يدفع شيء من التكاليف مثل أن يحصل المالك على ربع المحصول بينما يحصل المستأجر على الثلاثة أرباع، وبافتراض أنهما يرغبان في معظمة الأرباح فإن دالة الربح لمالك الأرض سوف تكون كما يلي:

$$\Pi = 1/4 Pf(X_1, X_2)$$

حيث الناتج من المحصول $y = f(X_1, X_2)$

وتكون دالة الربح للمستأجر هي:

$$\Pi = 3/4 P f(X_1, X_2) - V_1X_1 - V_2X_2$$

بالتالي فإن مالك الأرض يفضل استخدام المدخلات حتى النقطة التي عندها

$$1/4 Pf_1 = 0 \quad \text{and} \quad 1/4 Pf_2 = 0 \quad \text{or} \quad f_1 = f_2 = \text{zero}$$

أو بأن يعظم المستأجر الناتج بدلاً من الأرباح. ويكون نصيب مالك الأرض في ظل اتفاقية التأجير عند أقصى قيمة عندما يتم تعظيم الناتج.

أما المستأجر فيفضل استخدام المدخلات حتى النقطة التي عندها

$$3/4 P f_1 = V_1 \quad \text{and} \quad 3/4 P f_2 = V_2$$

والشرط الأول لمعظمه الربح يكون عندما

$$Pf_1 = V_1 \quad \text{and} \quad Pf_2 = V_2$$

وفي حالة المستأجر إذا السعر للمدخلين يقدر بثلاثة ارباع سعر السوق. ووفقاً لاتفاقية التأجير فإن المستأجر ليس فقط يستخدم المدخلات بمستوى أقل مما يرغبه مالك الأرض ولكن أقل من مستوى معظمه الربح في

حالة عدم وجود علاقة إيجارية. وتقع هذه النقطة على الممر التوسعي الأمثل. وعلاقات التأجير التي فيها مالك الأرض يحصل على عائد بدون المشاركة في التكاليف قد ينتج عنها تعارضاً بينه وبين المستأجر فيما يتعلق بالكميات المناسبة التي تستخدم من كل مدخل.

وعلاقة التأجير الأفضل هي بالمشاركة بين المالك والمستأجر في العوائد والنفقات. وبافتراض أن المالك والمستأجر اتفقا على أن يحصل مالك الأرض على نسبة مئوية قدرها r من العائد ويدفع نسبة مئوية تقدر بنحو s من التكاليف، وبالتالي يحصل المستأجر على نسبة مئوية تقدر بحوالي $1-r$ من العائد ويدفع نسبة مئوية تساوي $1-s$ من التكاليف علماً بأن قيمة كل من r, s تعتمدان على التفاوض بين المالك والمستأجر. وبالتالي فإن دالة ربح المالك هي:

$$\Pi = r Pf(X_1, X_2) - s(V_1X_1 - V_2X_2)$$

ودالة الربح للمستأجر هي:

$$\Pi = (1-r) Pf(X_1, X_2) - (1-s)(V_1X_1 - V_2X_2)$$

والشرط الأول لمعظمة الربح لمالك الأرض هو

$$rpf_1 = sv_1 \quad rpf_2 = sv_2 \quad \text{or} \quad pf_1 = (s/r)v_1 \quad pf_2 = (s/r)v_2$$

والشرط الأول لمعظمة الربح لمستأجر الأرض هو

$$(1-r)pf_1 = (1-s)v_1 \quad (1-r)pf_2 = (1-s)v_2 \quad \text{or} \quad pf_1 = [(1-s)/(1-r)]v_1 \\ pf_2 = [(1-s)/(1-r)]v_2$$

وكل من المالك والمستأجر يفضلان أن يكونا على الممر التوسعي الأمثل ولكنهما لا يتفقان على الموضع المختار على الممر التوسعي الأمثل. وبافتراض أن r أكبر من s فإن النسبة s/r يكون أقل من الواحد الصحيح. ويفضل مالك الأرض الزراعية أن يقوم المستأجر باستخدام زائد للمدخلات مقارنة بمستوي شرط معظمة الربح. وعلى نحو مشابه إذا كانت r أكبر من s فإن $(1-s)/(1-r)$ يكون أكبر من الواحد الصحيح. والمستأجر سوف يقلل استخدام المدخلات بمستوي معظمة الربح. وإذا كانت s من النسبة s/r تكون أكثر من الواحد الصحيح، ويفضل المالك ان يستخدم المستأجر أقل من المدخلات عن حالة معظمة الربح. ومن منظور المستأجر فإن $(1-s)/(1-r)$ تكون أصغر من الواحد الصحيح، والمدخلات تبدو أرخص بالنسبة للمستأجر عن أسعار السوق. والمستأجر سوف يستخدم المدخلات بدرجة أعلى بالنسبة لحالة معظمة الربح. وإذا $r = s$ فإن المالك والمستأجر يتفقان على مشاركة العوائد والتكاليف بنفس النسبة وعندئذ فالمالك والمستأجر لهما نفس شرط معظمة الربح في ظل غياب علاقات المالك والمستأجر. وعندما يوافق المالك أن يدفع التكاليف الكلية لمدخل ما فإن المستأجر سوف يستخدم بشكل زائد المدخل مقارنة بمستوي معظمة الربح. وعندما يوافق المستأجر أن يدفع التكاليف الكلية لمدخل فإن المستأجر يستخدم المدخل بدرجة أقل. ويقدم المستأجرون عادة العمل ويرى المالك أنه يبذل مجهود أقل مما كان في حالة زراعة أرضه بنفسه. وإذا المستأجر تسلم فقط $3/4$ العائد فإن الأجر المنسوب للعمالة من المستأجر يضرب في $3/4$. والمستأجرون سوف يستخدمون أقل من مدخل العمل كنتيجة لذلك. والمستأجر يسلك بشكل متنسق مع هدف معظمة الربح.

ووفقاً لستريليسيك وآخرون (Strelecek and etal, 2011) فإن Gartney قارن ريع

الأرض وسعرها في السوق بالعلاقات التالية:

معدل الرسملة Capitalization rate = ريع الأرض / سعر الأرض في السوق

رياح الأرض = سعر الأرض بالسوق \times معدل الرسملة + ضريبة الأرض

وحيث أن معدل الرسملة هو دليل يحتاج لقدرات خاصة في تقديره يتم استخدام فترة الاسترداد

Payback period بالسنوات بدلا منه، حيث أنها تعد مؤشرا مفيدا وتقدر بمعكوس معدل الرسملة كالتالي:

فترة الاسترداد = $1 /$ معدل الرسملة. ويمكن استخدام المدخل الساكن في الحساب لعدد من السنوات التي يدفع

في النظام الاقتصادي الإسلامي والمعاصر

خلالها ريع الأرض أي معكوس معدل الرسملة، كما يمكن استخدام المدخل المتحرك بحساب قيمة النقود وسعر خصم لعدة سنوات.^(٣٤)

ترتيبات التأجير للأراضي الزراعية والمزارع السائدة في الاقتصاد المعاصر:

وعملها وفقا لكل من جيمس وايبيرل (James and Eberle, 2000) فان نسبة كبيرة من الأراضي والمزارع لا يملكها من يديرها ويشغلها، وهذه الأراضي تشغل بواسطة مزارعين مستأجرين. ويوجد نوعان من أشكال ترتيبات التأجير Leasing Arrangements هما التأجير النقدي والتأجير بالمشاركة. وفي ظل التأجير النقدي فان مالك الموارد أو المؤجر يتسلم مدفوعات نقدية من المستأجر. أما ترتيبات المشاركة فتتضمن تقسيم تكاليف الإنتاج والنتائج بين المؤجر والمستأجر وفقا لصيغة سبق الاتفاق عليها بينهما. ومعدل انتشار أي نمط إيجاري يتغير في كل مجتمع عبر الزمن. وتحدد التكاليف والعوائد في كل أنماط التأجير بواسطة المساومة Bargaining. وعلاقات التأجير قد تكون مكتوبة أو شفوية، والمكتوب منها لا بد أن يتضمن المعلومات التالية: وصف دقيق للأرض موضوع التأجير، والفترة الزمنية التي يمتد إليها عقد الإيجار ومواعيد التجديد، وقيمة الإيجار، وتوزيع العوائد والتكاليف بين المالك والمستأجر، وأسماء الطرفين وتوقيعاتهم. ولا تعتبر هذه المتطلبات القانونية ضمانا لنجاح علاقة الإيجار، ولكن لا بد من توفر نظام زراعي مربح مع تقسيم عادل للدخل والتكاليف. كما يجب توفر دخل سنوي مستقر على نحو معقول وبدون تقلبات غير متوقعة وهو يضمن الأمن لطرفي العقد. وتتلخص العوامل التي تؤثر في شروط إيجار الأراضي والمزارع فيما يلي: قيمة ونوع المساهمة المقدمة من كل طرف في التعاقد، والفرص الاستثمارية ودخل كل طرف من أطراف التعاقد، وقدرة كل طرف على المساومة، وترتيبات التأجير السائدة في المجتمع، والتحسينات والتسهيلات والموقع والحجم للأرض، وبدائل إنتاج المحاصيل والإنتاج الحيواني، وإنتاجية الأرض والموارد الأخرى، بالإضافة إلى المناخ الاقتصادي والاستثماري السائد.^(٣٥)

وتوصى (منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة، ٢٠٠١) بممارسات جيدة لتحسين العمليات التي لا بد منها لوضع ترتيبات جيدة لنظم الإيجارات الزراعية ذات الخصائص التي تمكنها من المساهمة في توفير سبل العيش المستدام في الريف، وتوفير فرص عادلة للحصول على الموارد الأرضية الزراعية ومعالجة الاختلال في ميزان القوى بين المالك والمستأجر ومنها: تحقيق العدالة بين الأطراف، والشفافية وحفظ حقوق الطرفين القانونية، ومراعاة البساطة، وقلّة تكاليف إبرامها، وتوفير عوامل الاطمئنان بها، واستدامتها، ودورها في تنشيط مرونة السوق، وأن يتوفر الحد الأدنى للتدخل الحكومي فيها.^(٣٦) ويرى نولين (Nolen, 2016) أن المشاركة بالمحصول Share cropping أو المزارعة منتشرة في البلدان النامية على الرغم من أنها عقد يؤدي إلى مستوى معظمة أقل للنتائج الزراعي. وعلى الرغم من عدم كفاءتها Inefficiency فتوجد أسباب أدت إلى شيوعها منها: أولاً- رغبة المستأجرين في تجنب المخاطرة Risk Averse وحاجتهم إلى حوافز. ثانياً- عندما تقيد الديون قدرة ملاك الأراضي أن يعرضوا عقود بشروط مثالية. ثالثاً- توفر حوافز ملائمة لكل من الملاك والمستأجرين. ويجب أن يتم تحديد عقد التأجير بعد التأكد من توافر جوانب تجنب المخاطرة ومسألة الحوافز في التعاقد المختار المحدد.^(٣٧) وتوصي دراسة (ابراهيم، ١٩٩٧) بتشجيع الملاك والمستأجرين على التعاقد بنظام المزارعة أو المشاركة حيث أنه نظام عادل ومعزز للتنمية الزراعية والريفية أيضاً.^(٣٨)

دراسة حالة تطور أنماط حيازة الأرض الزراعية في مصر خلال الفترة (٢٠١٠-١٩٩٠):^(١)

يتناول هذا القسم من البحث دراسة حالة لأنماط الحيازة الزراعية بما فيها العلاقات التعاقدية لإيجار

¹ يشكر الباحث السيد الأستاذ الدكتور/ خيري حامد العشماوي رئيس قسم الاقتصاد الزراعي بالمركز القومي للبحوث لتوفيره بيانات الجدولين (١)، (٢).

الأراضي الزراعية المصرية. ويوضح الجدول (١) توزيع المساحات المزروعة وفقاً لأنماط حيازتها في مصر. ومنه يتبين أن الأهمية النسبية لمساحة الحيازات المملوكة قد زادت من ٦٥% إلي ٨٥% بين تعدادي عامي ١٩٩٠ و ٢٠١٠، ويعكس ذلك توجهاً إلي تقليل المساحات المتاحة للعلاقات الإيجارية خلال تلك الفترة. وبالتالي فإن نسبة مساحة الأراضي المتاحة للإيجار انخفضت من ١٦% إلي نحو ١١%، وقد تناقصت مساحات الأراضي التي يتم استئجارها بالإيجار النقدي من ٩% عام ١٩٩٠ إلي نحو ٤% في عام ٢٠١٠، بينما انخفضت نسبة المساحات التي تزرع بنظام المشاركة من ١% عام ١٩٩٠ إلي حوالي ٠,٥% عام ٢٠١٠. وتناقصت مساحة الأراضي التي تستأجر بطرق أخرى غير الإيجار النقدي أو بالمشاركة من ٦% عام ١٩٩٠ إلي نحو ٥% عام ٢٠١٠. وتعتبر أهم العوامل التي تفسر ذلك هو صدور قانون رقم ٩٦ لسنة ١٩٩٢ بتعديل بعض أحكام قانون ١٧٨/١٩٥٢ لتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر في الأراضي الزراعية، بالإضافة إلي التغييرات الاقتصادية والاجتماعية التي تضمنها برنامج الإصلاح الاقتصادي في المجال الزراعي منذ عام ١٩٨٧.

جدول (١): توزيع المساحات المزروعة وفقاً لأنماط حيازتها في مصر (المساحة بالألف فدان)

نمط حيازة الأراضي الزراعية	تعداد ١٩٩٠/٨٩		تعداد ٢٠٠٠/٩٩		تعداد ٢٠١٠/٢٠٠٩	
	المساحة	%	المساحة	%	المساحة	%
أراضي مملوكة	٥٠٨٩,٩	٦٥	٧٣٢٥,٥	٨٢	٨٢٧٠,١	٨٥
أراضي مستأجرة نقدي	٦٧٧,١	٩	٣١٣,٨	٣,٥١	٣٩٨,٨	٤,١
أراضي مستأجرة بالمشاركة	١٠٣,٧	١	٦٦,٩	٠,٧٥	٥١,٧	٠,٥٣
أراضي مستأجرة بطرق أخرى	٤٨٨,٢	٦	٥٧٤,٧	٦,٤٤	٥٢٩	٥,٤٤
أخرى*	١٤٩٠,٣	١٩	٦٤٧,٦	٧,٢٥	٤٨١,٢	٤,٩٥
الإجمالي	٧٨٤٩,٢	١٠٠	٨٩٢٨,٥	١٠٠	٩٧٣٠,٨	١٠٠

*حيازات أراضي لها أكثر من كيان قانوني.

المصدر: جمعت وحسبت من وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي، قطاع الشؤون الاقتصادية، التعداد الزراعي، لسنوات مختلفة.

ويتبين من جدول (٢) خصائص الحيازة للأراضي الزراعية في مصر. ومنه يتبين زيادة عدد الحيازات بأرض زراعية من ٢٩١٠ ألف حيازة عام ١٩٩٠ إلي ٤٤٤٠ ألف حيازة زراعية عام ٢٠١٠ أي بنسبة ٥٣%، مما يعكس زيادة درجة التفتت الحيازي للأراضي الزراعية خلال العقدین الآخرين بدرجة مهمة، كما يتضح الثبات النسبي للأهمية النسبية للحيازات الزراعية بدون أرض زراعية من إجمالي الحيازات الزراعية خلال نفس الفترة حول ١٦%. ولقد تناقصت الأهمية النسبية لعدد الحيازات المستأجرة من إجمالي عدد الحيازات للأرض الزراعية من ١٦% عام ١٩٩٠ إلي ٦% عام ٢٠١٠، وبمقارنتها بالتغير في المساحات يتبين أن الأهمية النسبية لعدد الحيازات قد انخفضت بدرجة أقل.

جدول (٢): خصائص الحيازة للأراضي الزراعية في مصر خلال الفترة ١٩٨٩/١٩٩٠ - ٢٠١٠/٢٠٠٩ (عدد الحيازات بالألف حيازة)

نمط حيازة الأراضي الزراعية	تعداد ١٩٩٠/٨٩		تعداد ٢٠٠٠/٩٩		تعداد ٢٠١٠/٢٠٠٩	
	العدد	%	العدد	%	العدد	%
أراضي مملوكة	١٩٦٨	٦٨	٣٢٥٦	٨٨	٤٠٤٠	٩١
أراضي مستأجرة نقدي	٣٨٧	١٣	١٨٩	٥	١٨٧	٤
أراضي مستأجرة بالمشاركة	٤٤	٢	٣٤	١	٢٥	١
أراضي مستأجرة بطرق أخرى	٣٨	١	٤٦	١	٥١	١
أخرى*	٤٧٣	١٦	١٩٣	٥	١٣٧	٣
جملة الحيازات بأرض زراعية	٢٩١٠	١٠٠	٣٧١٨	١٠٠	٤٤٤٠	١٠٠
حيازات بدون أرض زراعية	٥٦٥	١٦	٧٩١	١٨	٩٣٠	١٧
الإجمالي العام للحيازات	٣٤٧٥	١٠٠	٤٥٠٩	١٠٠	٥٣٧٠	١٠٠

*حيازات أراضي لها أكثر من كيان قانوني.

المصدر: جمعت وحسبت من وزارة الزراعة واستصلاح الأراضي، قطاع الشؤون الاقتصادية، التعداد الزراعي، لسنوات مختلفة.

١١٨٠ دراسة اقتصادية مقارنة للعلاقة التعاقدية بين مالك ومستأجر الأرض الزراعية
في النظام الاقتصادي الإسلامي والمعاصر

ولدراسة الأثر التفاعلي لكل من عدد الحيازات والمساحة الأرضية لها تم تقدير متوسط المساحة بالفدان للحيازة في مصر بين التعداد الزراعي لعام ١٩٩٠ والتعداد عام ٢٠١٠ كما يوضحه جدول (٣). ومنه يظهر بوضوح انخفاض متوسط المساحة بالفدان للحيازة الأرضية لإجمالي الحيازات الزراعية بسبب انخفاضه لحيازات الأراضي المملوكة، وللأراضي المستأجرة بالمشاركة أو بطرق أخرى، مما يؤكد أن ظاهرة زيادة درجة التفتت الحيازي توجد في كل من الحيازات المملوكة والمستأجرة. ولقد زاد متوسط المساحة بالفدان من الأراضي الزراعية المستأجرة بنظام التأجير النقدي أو التي لها أكثر من كيان قانوني. وبتقدير مقاييس التركيز التي تعكس عدالة التوزيع للحيازة الزراعية في مصر الواردة بجدول (٤) يتبين أن عدالة التوزيع تباعدت عن خط العدالة التامة بين تعدادي عام ١٩٩٠، وعام ٢٠٠٠ ثم تحسنت بشكل طفيف بين تعدادي عام ٢٠٠٠ وعام ٢٠١٠. ويصور ذلك المقارنة للأشكال (١)، (٢)، (٣) لمنحنيات Lorenz.^(٢)

جدول (٣): متوسط المساحة بالفدان للحيازة في مصر

نمط حيازة الأراضي الزراعية	تعداد ١٩٩٠/٨٩	تعداد ٢٠٠٠/٩٩	تعداد ٢٠١٠/٢٠٠٩
أراضي مملوكة	٢,٦	٢,٢	٢,٠
أراضي مستأجرة نقدي	١,٧	١,٧	٢,١
أراضي مستأجرة بالمشاركة	٢,٤	٢,٠	٢,١
أراضي مستأجرة بطرق أخرى	١٢,٨	١٢,٥	١٠,٤
أخرى*	٣,٢	٣,٤	٣,٥
الإجمالي	٢,٧	٢,٤	٢,٢

*حيازات أراضي لها أكثر من كيان قانوني.

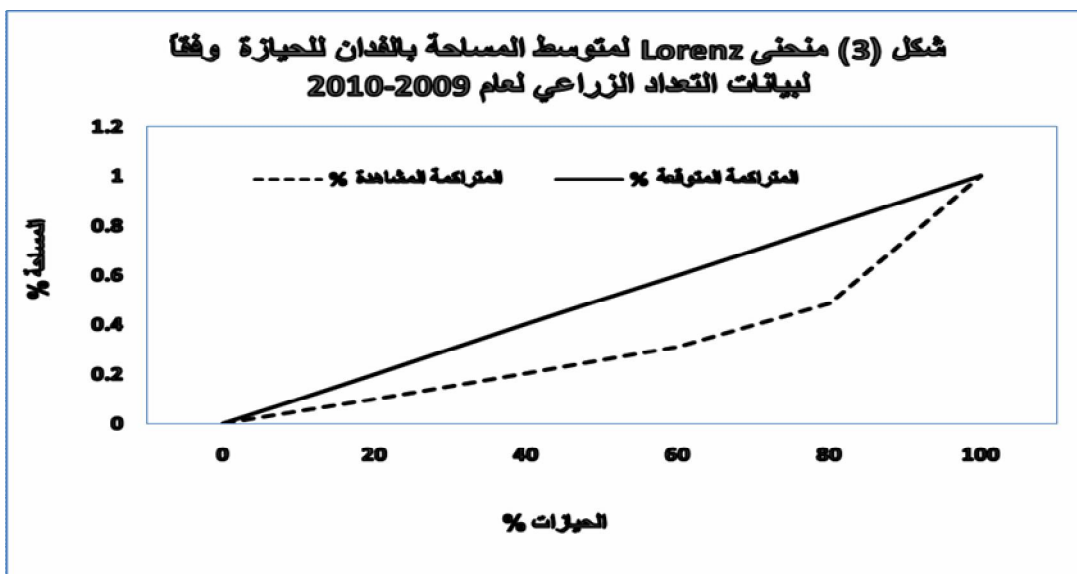
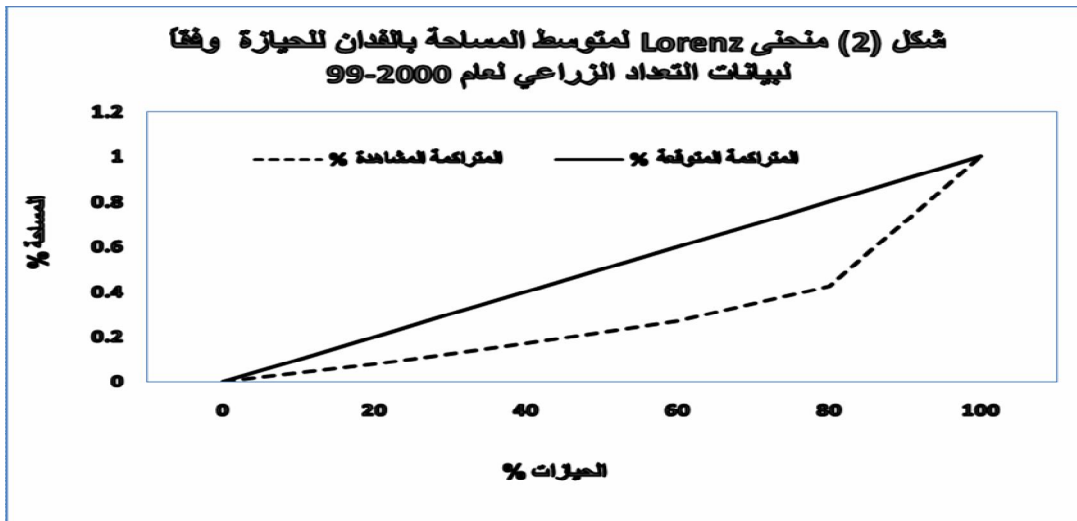
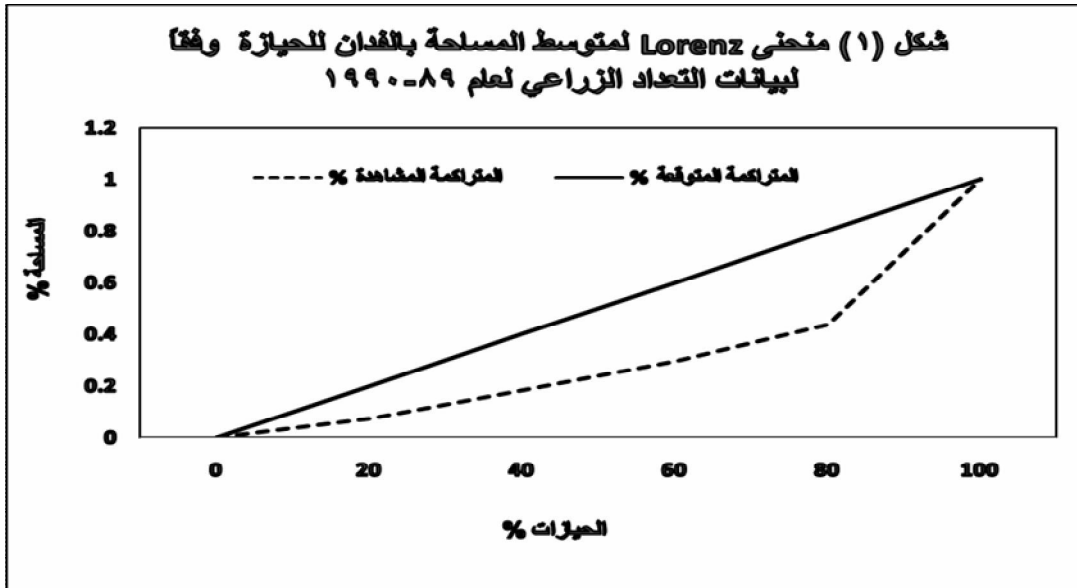
المصدر: جمعت وحسبت من الجدولين (١)، (٢) بالبحث.

جدول (٤): مقاييس التركيز لمتوسط المساحة بالفدان للحيازة في مصر

مقاييس التركيز	تعداد ١٩٩٠/٨٩	تعداد ٢٠٠٠/٩٩	تعداد ٢٠١٠/٢٠٠٩
Entropy	١,٢٧٩	١,٢٥٨	١,٣٤٧
مقياس التركيز الإجمالي النسبي			
Maximum Entropy	١,٦٠٩	١,٦٠٩	١,٦٠٩
الحد الأقصى لمقياس التركيز الإجمالي النسبي			
Normalized Entropy	٠,٧٩٥	٠,٧٨٢	٠,٨٣٧
مقياس التركيز الإجمالي النسبي الطبيعي			
Exponential Index	٠,٢٧٨	٠,٢٨٤	٠,٢٦٠
الرقم القياسي الأسّي			
Herfindahl	٠,٣٦٨	٠,٣٧٨	٠,٣٣٠
مقياس التركيز للصناعة			
Normalized Herfindahl	٠,٢١٠	٠,٢٢٢	٠,١٦٢
مقياس التركيز للصناعة الطبيعي			
Gini Coefficient	٠,٤٠٥	٠,٤٢٢	٠,٣٦٢
معامل جيني			
Concentration Coefficient	٠,٥٠٧	٠,٥٢٧	٠,٤٥٣
معامل التركيز			
عدد الفئات	٥	٥	٥

Source: Calculated from Table (3) using: Lorenz Curve graphing tool & Gini Coefficient Calculator, Available at: <http://peterrosenmai.com/lorenz-curve-graphing-tool-and-gini-coefficient-calculator>, Accessed on: 26/6/2017.

² أعتمد رسم منحني Lorenz على نتائج تقدير معامل Gini المقدر في جدول (٤). وللتوسع حول الموضوع يقترح الاستعانة بالمرجع التالي:
Dawoud, S., Analysis of Food Consumption Patterns in Egypt, Ph.D., (Kiel: Kiel University), 2005, P.82.



الملاحظات الختامية والتوصيات:

يتناول هذا الجزء من البحث الملاحظات الختامية Concluding Remarks التي يمكن الاعتماد عليها في وضع توصية بسياسة اقتصادية Policy recommendation ملائمة في مجال العلاقة بين المالك والمستأجر للأراضي الزراعية للدول العربية والإسلامية. وفيما يلي أهم ما تم الوصول إليه من نتائج: أولاً- مصفوفة علاقات المالك والمستأجر للأرض الزراعية في الفقه الإسلامي: وهي توضح أنواع المعاملات التي تتضمنها أهم المذاهب الفقهية الإسلامية فيما يتعلق بالعلاقة بين المالك والمستأجر للأراضي الزراعية. ويوصى بالاسترشاد بهذه المصفوفة عند ابرام عقود العلاقة بين المالك والمستأجر في البلدان الإسلامية. ثانياً- مصفوفة علاقات المالك والمستأجر للأرض الزراعية الأساسية في ظل التطبيق الاقتصادي الحديث وفقاً لأهم المراجع العلمية المتخصصة في هذا المجال. وهي في مجملها تتسق مع شروط غالبية المذاهب الفقهية. ثالثاً- تبين من دراسة حالة تطور أنماط حيازة الأرض الزراعية في مصر خلال الثلاثة عقود من ١٩٩٠ إلى ٢٠١٠ انخفاض الحيازات للعلاقات الإيجارية وتمسك الملاك بحيازة الأراضي الزراعية، وبالتالي تناقص مساحة الأراضي المتاحة للإيجار مع زيادة في درجة التفتت الحيازي والتباعد النسبي عن عدالة التوزيع التامة. ولقد كان لتطبيق قانون ٩٦ لسنة ١٩٩٢ ضمن برنامج الإصلاح الاقتصادي الزراعي أثراً إيجابياً في إعادة العلاقة التعاقدية بين مالك والمستأجر الأرض الزراعية إلي قوي العرض والطلب على الأراضي الزراعية وبما يتوافق وشروط المذاهب الفقهية. وتوصي الدراسة إلي توعية طرفي التعاقد في الأراضي الزراعية بصور التعاقد المشروعة بما يحقق مصلحة جميع الأطراف المالك والمستأجرين والاقتصاد الزراعي المصري.

مصفوفة علاقات المالك والمستأجر للأرض الزراعية في الفقه الإسلامي

المذهب الفقهي نوع المعاملة	ابو حنيفة	مالك	الشافعي	الأمام أحمد بن حنبل	ابن حزم	مجمل رأى الفقهاء في المذاهب الفقهيّة
الإجارة	يجوز كراء الأرض بما يكون ثمنًا للبيع كالذهب والورق ولكن بغير الطعام والشر لأنّه لا يجوز بيع الطعام بالطعام.	جوز كراء الأرض بما يكون ثمنًا للبيع كما يكون ثمنًا للبيع	جوز كراء الأرض بما يكون ثمنًا للبيع وبما يكون ثمنًا للبيع من الخارج منها إذا كان البذر من المالك.	جوز كراء الأرض بما يكون ثمنًا للبيع وبما يكون ثمنًا للبيع من الخارج منها إذا كان البذر من المالك.	أنكر اجارة الأرض	يجوز الإجارة أو كراء الأرض بالنقدين الذهب والفضة وعروض التجارة وبالطعام
المخابرة						تجوز بالنصف كما تم مع خبير وتجز بأقل أو بأكثر.
المزارعة	تجوز بتقدير أجره الأرض بالنقود أو الحيوان أو عروض التجارة وليس بما تنبته. وتقدر قيمة العمل والآلات الزراعية، وتقسم تكلفة البذر مناصفة بين المالك والمستأجر، كما يقسم الربح بنسبة ما دفعه.	لا يجوز المزارعة في النخل بنصيب مما يخرج منها.	تجوز المزارعة ويتفق معه ابن تيمية.			تجوز المزارعة
المساقاة (المعاملة)	يجوز التعاقد على زرعها ببعض ما يخرج منها.	يجوز المعاملة في النخل مما يخرج منه				يجوز المساقاة على الشجر المزروع بشروط

* المزارعة والمساقاة كانت لهما أهمية في الحياة الاقتصادية العربية والإسلامية

المصدر: نتائج البحث.

مصفوفة علاقات المالك والمستأجر للأرض الزراعية في ظل التطبيق الاقتصادي الحديث

الشروط ترتيبات تأجير الأرض الزراعية الشائعة	تقسيم العائد والتكاليف بين المالك والمستأجر	محتويات عقد الإيجار	شروط العقد	المزايا
الإيجار النقدي	يحصل المالك من المستأجر على مبلغ من المال مقابل زراعة الأرض.	وصف الأرض المؤجرة وفترة الإيجار ومواعيد التجديد وقيمة الإيجار وأسماء طرف العقد وتوقيعاتهم.	تحقيق العدالة بين الطرفين والشفافية وحفظ الحقوق والبساطة وقلّة تكاليف الإبرام والاستدامة والحد الأدنى للتدخل الحكومي	
الإيجار بالمشاركة	تقسم تكاليف الإنتاج والنتاج بين المالك والمستأجر وفقا للمتفق عليه مسبقا في عقد الإيجار بعد المساومة.	يتضمن بالإضافة الى ما سبق توزيع التكاليف والعوائد	تحقيق العدالة بين الطرفين والشفافية وحفظ الحقوق والبساطة وقلّة تكاليف الإبرام والاستدامة والحد الأدنى للتدخل الحكومي	تجنب المخاطرة للمستأجر، وتوفير حوافز ملائمة للمالك والمستأجر.

المصدر: نتائج البحث.

- ١- منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة، (٢٠٠١)، الخطوط التوجيهية للممارسات الجيدة لترتيبات الأيجارات الزراعية، (روما: منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة)، ص. ٣-٤.
- ٢- العوضي، رفعت (١٩٧٤)، الاقتصاد الإسلامي والفكر المعاصر: نظرية التوزيع، (القاهرة: الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية)، ص ٢٢٨-٢٢٩.
- 3- Barlowe, B., (1978), Land Resource Economics: The Economics of Real Estate, (Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, Inc.),P.10.
- 4- Rasmussen, S., (2013), Production Economics: The Basic Theory of Production Optimization, (Second ed.; Springer), Pp. 83-84.
- 5- Barlowe, B., (1978), Land Resource Economics: The Economics of Real Estate, (Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, Inc.),P.177-178.
- 6- Barlowe, B., (1978), Land Resource Economics: The Economics of Real Estate, (Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, Inc.),P. 6.
- 7- Cypher, J. and Dietz, J., (2009), The Process of Economic Development , (3rd ed.; London: Routledge), Pp. 371-372.
- 8- Barlowe, B., (1978), Land Resource Economics: The Economics of Real Estate, (Englewood Cliffs, New Jersey: Prentice-Hall, Inc.), Pp.178-181.
- ٩- النجار، عبد الهادي (دكتور)، (١٩٨٣)، الإسلام والاقتصاد: دراسة في المنظور الإسلامي لأبرز القضايا الاقتصادية والاجتماعية المعاصرة، (الكويت: سلسلة عالم المعرفة)، ص. ٨٤.
- ١٠- قحف، محمد (دكتور)، (١٩٧٩) الاقتصاد الإسلامي: دراسة تحليلية للفعالية الاقتصادية في مجتمع يتبنى النظام الاقتصادي الإسلامي، (الطبعة الأولى، الكويت: دار القلم)، ص. ١٣٦.
- ١١- العوضي، رفعت (١٩٧٤)، الاقتصاد الإسلامي والفكر المعاصر: نظرية التوزيع، (القاهرة: الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية)، ص ٢٣٤-٢٣٩.
- 12- James, S., and Eberle, P., (2000), Economics & Business Principles in Farm Planning & Production, (Ames: Iowa State University Press), Pp. (236-238).
- ١٣- الشرباصي، أحمد (دكتور)، (١٩٨١) المعجم الاقتصادي الإسلامي، دار الجيل.
- ١٤- المصري، رفيق (دكتور)، (١٩٩٩) في الفكر الاقتصادي الإسلامي: قراءات في التراث، (جدة: مركز النشر العلمي بجامعة الملك عبد العزيز)، ص. ١٢٣.
- ١٥- كيطان، ظاهر (دكتور)، (٢٠١١) المساقاة والمزارعة في الفكر الاقتصادي الإسلامي حتى نهاية الدولة الراشدية: دراسة تاريخية، مجلة مركز بابل، العدد الأول، حزيران، ص. ٣١٣-٣١٤.
- ١٦- الدغمي، محمد (دكتور) (١٩٩٣)، في الإسلام الغذاء لكل فم، (القاهرة: دار المعارف)، ص. ٣٧.
- ١٧- العوضي، رفعت (١٩٧٤)، الاقتصاد الإسلامي والفكر المعاصر: نظرية التوزيع، (القاهرة: الهيئة العامة لشئون المطابع الأميرية)، ص ٢٢٩.
- ١٨- سالم، نادرة (دكتور)، (١٩٩٥) عقد إيجار الأراضي الزراعية بين الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي: دراسة مقارنة (القاهرة: دار النهضة العربية)، ص. ٢٥.
- ١٩- الشوكاني، محمد، (١٩٩٨) نيل الأوطار : شرح منتقى الأخبار من أحاديث سيد الأخيار، خرج أحاديثه وعلق عليه عصام الدين الصباطي ، الجزء الخامس، (القاهرة: دار الحديث)، ص. ٣٢٨-٣٢٩.

- ٢٠- بطاينة، محمد (دكتور)، الحياة الاقتصادية في العصور الإسلامية الأولى، (أربد: دار الكندي للنشر والتوزيع)، ص. ٢٧-٣٠.
- ٢١- القاضي ابي يوسف يعقوب بن ابراهيم، (١٩٧٩)، كتاب الخراج، (بيروت: دار المعرفة للطباعة والنشر)، ص. ٨٨.
- ٢٢- الأمام مالك بن أنس، الموطأ، صححه ورقمه، وخرج أحاديثه، محمد فؤاد عبد الباقي، (القاهرة: كتاب الشعب)، ١٩٨٥ ص. ٧١١-٧١٢.
- ٢٣- الحريري، عبد الرحمن (١٩٩٤)، كتاب الفقه على المذاهب الأربعة، الجزء الثالث، (القاهرة: دار الحديث)، ص. ٩٠-١٠٠.
- ٢٤- معهد التخطيط القومي، (١٩٨٨) تقدير الايجار لاقتصادي للأراضي الزراعية لزراعة المحاصيل الزراعية الحقلية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية، قضايا التخطيط والتنمية في مصر، رقم ٣٩، (القاهرة: معهد التخطيط القومي)، مارس، ص. ١٤٣.
- 25- FAO, (2012), Country Study on Status of Land Tenure, Planning and Management in Oriental Near East Countries: Case of Egypt, (Cairo, FAO), P. 15.
- ٢٦- العوضي، رفعت (دكتور)، (١٩٩٠)، في الاقتصاد الإسلامي: المرتكزات-التوزيع-الاستثمار-النظام المالي، سلسلة كتاب الأمة، العدد (٢٤)، (الطبعة الأولى، القاهرة: مؤسسة أخبار اليوم)، ص. ٦٦-٦٨.
- ٢٧- العمر، فؤاد (دكتور)، مقدمة في تاريخ الاقتصاد الإسلامي وتطوره، (جدة: البنك الإسلامي للتنمية، المعهد الإسلامي للبحوث والتدريب) بحث رقم ٦٢، ٢٠٠٣، ص. ١٤٦-١٤٨.
- 28- Currie, J., (1981), The Economic Theory of Agricultural Land Tenure, (First ed.; Cambridge: Cambridge University Press), P. 168.
- 29- Van Kooten, G.(1993), Land Resource Economics and Sustainable Development: Economic Policies and the Common Good, (Vancouver: UBC Press), Pp. 15-29.
- 30- Davies, L., Mortensen, K., and Patton, D., (2007), Leasing Land –Calculating a Rental, Profitable & Sustainable Primary Industries, Prime fact 338, P.p. 1-3.
- 31- Ashby, R., and Asby, D., (2011), Successful Land Leasing in Australia: A Guide for Farmers and Their Advisers, (Second ed.; Australian Government: Rural Industries Research and Development Corporation), P.50.
- ٣٢- معهد التخطيط القومي، (١٩٨٨) تقدير الايجار لاقتصادي للأراضي الزراعية لزراعة المحاصيل الزراعية الحقلية على المستوى الاقليمي لجمهورية مصر العربية، قضايا التخطيط والتنمية في مصر، رقم ٣٩، (القاهرة: معهد التخطيط القومي)، ص. ٢٣.
- 33- Debertin, D., (2012), Agricultural Production Economics, (Second ed.; Lexington), Pp. (148-151).
- 34- Strelecek ,F. ,Jelinek ,Lososova, J. ,and Zdenek,R., (2011),Relationship between the Land Rent and Agricultural Land Prices in the Czech Republic , Statistika ,48(2), Pp. 50-51.
- 35- James, S. and Eberle, P., (2000), Economic &Business Principles In Farm Planning &Production, (the first ed.; Ames: Iowa State University Press), Pp. 256-

- ٣٦- منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة، (٢٠٠١)، الخطوط التوجيهية للممارسات الجيدة لترتيبات الايجارات الزراعية، (روما: منظمة الأغذية والزراعة للأمم المتحدة)، ص. ٤-٥.
- 37- Nolen, P., (2016), Economic Development Theory, University of Essex, The EC335” Strategies for Economic Development “، Course Material, PPT, Slide #26.
- ٣٨- ابراهيم، أحمد (دكتور)، (١٩٩٧) العلاقة بين المالك والمستأجر: العدالة والتنمية في الريف، (القاهرة: مركز الأهرام للدراسات الاستراتيجية)، ص. ٦.

Comparative Economic study for The Contractual Relationship Between Agricultural Land Owner and Tenant in Islamic and Contemporary Economic Systems

Dr. Ahmed Qadry M. Bahloul

Prof. of Agric. Econ. ,Zagazig University, Egypt and Umm Al-Qura University, KSA.
drahmedbahloul@yahoo.com

Summary

The agricultural land rent is a vital topic of the interest groups for political, economic, and social reasons. It is still a controversy issue for the Muslims and non-Muslims societies. The contractual relationships in agricultural land is a crucial issue in all the economic systems over history. The Islamic legislations have prominent contributions in the agricultural land issues especially the land owner-tenant relationships.

This paper is a comparative study of the land-tenant relationship in Islamic and contemporary economic literature. The research question is concerning with identifying the parity rent of the agricultural land from the Islamic scientists' viewpoints, which fulfill the private and social interests. The paper aims at investigating the appropriate land rent contracting relationships that perform the economic and social objectives of the economy, in addition to attaining the sustainable agricultural development. The study includes also a case study of the agricultural land tenure in Egypt.

The concluding remarks of the paper including a matrix of the land owner-tenant relationships for the main Islamic Doctrines. The case study of land tenures in Egypt between 1990 to 2010 reveals a decrease in the rented tenures and, thus the available land for renting, combining with a decrease in the land tenure size. The equity of the agricultural land distribution is decreasing also, which means an increase in the land ownership concentration. The main conclusion is that the modern contractual land relationships may benefit from the Islamic legislations in this field to improve the application of land contractual types to maximize the benefits of the land owners, tenants, and agricultural economy.