

3-1-2020

اشتراط "التجديد التلقائي" في عقد الإجارة - دراسة فقهية مقارنة - The Requirement of Automatic Renewal in the Lease Contract - A Comparative Jurisprudential Study

Amjad Obeidat
-, Amjad69obeidat@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/jois>



Part of the [Islamic Studies Commons](#)

Recommended Citation

Obeidat, Amjad (2020) "اشتراط "التجديد التلقائي" في عقد الإجارة - دراسة فقهية مقارنة" *Jordan Journal of Islamic Studies*: Vol. 16: Iss. 1, Article 13.

Available at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/jois/vol16/iss1/13>

This Article is brought to you for free and open access by Arab Journals Platform. It has been accepted for inclusion in Jordan Journal of Islamic Studies by an authorized editor. The journal is hosted on [Digital Commons](#), an Elsevier platform. For more information, please contact rakan@aarj.edu.jo, marah@aarj.edu.jo, u.murad@aarj.edu.jo.

اشتراط "التجديد التلقائي" في عقد الإجارة - دراسة فقهية مقارنة -

د. أمجد عبيدات*

تاريخ قبول البحث: ٢٥/١١/٢٠١٨م

تاريخ وصول البحث: ١٥/٥/٢٠١٨م

ملخص

تهدف هذه الدراسة إلى البحث في مشروعية اشتراط "التجديد التلقائي" في عقد الإجارة، من منظور الفقه الإسلامي، وهل يكون هذا الشرط معتبرا في العقد أو لا. وسيتبع الباحث في دراسته المنهج الاستقرائي والمقارن؛ وذلك بالوقوف على آراء الفقهاء، والمقارنة فيما بينها، ثم الترجيح بين هذه الآراء. وقد توصل الباحث إلى أن اشتراط التجديد في عقد الإجارة هو شرط منافي لمقتضى العقد؛ إذ إن مقتضى العقد هو تسليم المأجور عند انتهاء المدة، وشرط التجديد ينافي ذلك، والشرط المخالف لمقتضى العقد هو شرط فاسد. **الكلمات المفتاحية:** التجديد التلقائي، المدة، الشرط، التجديد الضمني، الامتداد الشرعي.

Abstract

The aim of the study was to examine the legitimacy of "automatic renewal" stipulation in the lease contract from Islamic Fiqih perspective, and whether this stipulation is considered or not.

The study used the inferential comparative design by focusing on the opinions of scholars, comparing and contrasting among them, then favoring one opinion to the other.

The study concluded that there is a need to know the timeline of the renting lease, either explicit or implicit to be valid. If not, the leasing contract is invalid.

Furthermore, the study concluded that stipulating that the leasing contract is automatically renewed contradicts the nature of the contract as it indicates that the leased is to be handled to the landlord at the end of the contract, and the stipulation of automatic renewal contradicts this fact. Any stipulation violating the nature of the contract is invalid.

المقدمة.

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين، وبعد:
فإن عقد الإيجار من أكثر العقود التي يحتاجها الناس في حياتهم، ولذا فقد كانت الإجارة من الأبواب الرئيسية التي بحثها الفقهاء في فقه المعاملات، وقد وجد قانون خاص في الأردن ينظم علاقة المالك بالمستأجر، وهو قانون المالكين والمستأجرين رقم ١١ لسنة ١٩٩٤م.

وقد ظهر قانون المالكين والمستأجرين سنة ١٩٩٤م، ثم طرأت عليه تعديلات عدة، كان أولها تعديل القانون رقم (٣٠) لسنة ٢٠٠٠م، حيث إن الاتفاق على مدة العقد لا يحكمه إرادة المتعاقدين قبل هذا التعديل؛ إذ إن القانون في السابق أعطى

* باحث.

اشتراط التجديد التلقائي في عقد الإيجار

المستأجر حق الامتداد القانوني مهما كانت المدة المذكورة في العقد، بمعنى: أن المستأجر يبقى مستأجراً في ملك المؤجر سواء حدد الطرفان -المالك والمستأجر- مدة الإيجار أم لم يحدداها وسواء اتفقا على أن يكون التجديد تلقائياً أم لا. ومنذ صدور القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم ٣٠ لسنة ٢٠٠٠م المنشور بتاريخ ٣١/٨/٢٠٠٠م ألغى الامتداد القانوني للعقود التي تبرم بعد نفاذ أحكامه، وأرجعت عقود الإيجار إلى الأصل العام الذي يحكم العقود وهو مبدأ "العقد شريعة المتعاقدين"، بمعنى: أن مدة الإيجار يتفق عليها المتعاقدان - المالك والمستأجر-، فيكون القانون بهذا قد أعطى حق الامتداد القانوني لجميع العقود التي أبرمت قبل تاريخ ٣١/٨/٢٠٠٠م على أن تنتهي بتاريخ ٣١/١٢/٢٠١٠م. أما العقود التي تتعقد بعد ٣١/٨/٢٠٠٠م، فتحكمها شروط العقد ومنها شرط المدة. ووفقاً لذلك، ففي العقود التي تتعقد بعد ٣١/٨/٢٠٠٠م فإن المالك والمستأجر يحددان مدة الإيجار حسب الاتفاق، ويحكم هذا الاتفاق النصوص المنظمة لذلك الواردة في القانون المدني. أما فيما يتعلق بالعقد المبرم بعد تاريخ ٣١/٨/٢٠٠٠م واتفق الطرفان على تجديده تلقائياً، فإن المدة تصبح ثلاثين عاماً، بمعنى أن يبقى المستأجر في المأجور لمدة ثلاثين سنة بشروط العقد المتفق عليها نفسها. وبقي الحال على ذلك حتى صدور القانون المعدل لقانون المالكين والمستأجرين رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩م المنشور بتاريخ ١/٩/٢٠٠٩م، وبموجب هذا التعديل مدد المشرع عقود الإيجار التي كان من المفترض أن تنتهي بتاريخ ٣١/١٢/٢٠١٠م، وأضاف أيضاً البند الآتي على الفقرة (ب) من المادة (٥)، حيث أصبحت كما يأتي: (إذا نص العقد على تجديده تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية). ووفقاً لهذا التعديل، فقد ظلت العقود المبرمة قبل تاريخ ٣١/٨/٢٠٠٠م يحكمها مبدأ الاستمرار القانوني، أما العقود التي أبرمت بعد ذلك فيحكمها مبدأ العقد شريعة المتعاقدين، وأصبح التجديد التلقائي يعني مدة مماثلة واحدة، بمعنى: أن العقد إذا كتب فيه (سنة تجدد تلقائياً) فإن ذلك يعني أن العقد مدته سنتان، وإذا كتب فيه خمس سنوات تجدد تلقائياً فإن العقد تكون مدته عشر سنوات، في حال اختار المستأجر التمديد، وهكذا. فجاغت هذه الدراسة لتبحث مشروعية اشتراط التجديد التلقائي للعقد من منظور الفقه الإسلامي، وهل يكون هذا الشرط معتبراً في العقد أو لا.

مشكلة البحث.

تدور مشكلة البحث حول مشروعية اشتراط التجديد التلقائي لعقد الإيجار، ولذا فقد جاءت الدراسة لتجيب عن الأسئلة الآتية:

- ١- ما حكم تمديد عقد الإيجار؟
- ٢- ما التجديد الضمني للعقد؟
- ٣- هل يجوز التمديد للعذر؟

أسباب اختيار الموضوع.

عقد الإيجار من العقود التي يحتاجها الناس بكثرة في حياتهم، وكثيراً ما تشتمل العقود على هذا الشرط، وهو شرط

- التجديد التلقائي، وستبحث الدراسة هذا الموضوع؛ للأسباب الآتية:
- ١- قد تحصل النزاعات ويقع الاختلاف بين المؤجر والمستأجر من غير أن يكون عند أحد منهم اطلاع على مشروعية هذا الشرط، فجاءت هذه الدراسة لتبين مشروعية ذلك.
 - ٢- الموضوع له أهميته من الجانب الاقتصادي، فقد يحرص المستأجر على إطالة زمن العقد، ويحرص المؤجر على إنهائه ولا سيما مع ارتفاع الأجرة من وقت لآخر.
 - ٣- لا يوجد بحسب اطلاعي دراسة فقهية مقارنة ومستقلة لهذا الجزئية -اشتراط التجديد- تجمع جوانبها التي تتعلق بها.

الدراسات السابقة.

لم أجد -حسب اطلاعي- دراسة فقهية تعالج هذه الجزئية، وهي اشتراط التجديد التلقائي في عقد الإجارة، ولكن وجدت رسالة ماجستير بعنوان: "أثر الأجل في أحكام عقد الإجارة في الفقه والقانون المدني" للباحث "محمد المهدي" وفيق سامي السائح من جامعة النجاح الوطنية في نابلس سنة ٢٠٠٦م.

تناول الباحث في الفصل التمهيدي تعريف عقد الإجارة، ومشروعيته، وأنواعه، وفي الفصل الأول: تعرض لأهمية الأجل في عقود المعاوضات، وأن الأجل شرط صحة لعقد الإجارة وأن الجهالة مفسدة للعقد، وفي الفصل الثاني: تناول كيفية انقضاء عقد الإجارة في الفقه الإسلامي والقانون المدني، وفي الفصل الثالث: تناول تجديد عقد الإجارة تجديداً ضمنياً في الفقه الإسلامي والقانون المدني.

وواضح أن الرسالة تناولت موضوع التجديد الضمني للعقد، والتجديد للضرورة، أما البحث الذي بين أيدينا فهو يتناول التجديد التلقائي للعقد بعد انتهاء مدته.

والفرق بين التجديد التلقائي والتجديد الضمني: أن التجديد التلقائي: هو المدة التي يستحقها المستأجر بعد انتهاء مدة العقد بحكم الشرط الذي اشترطه في العقد^(١).

وأما التجديد الضمني: فهو أن يبقى المستأجر في العقار بعد انتهاء المدة ويقره المؤجر على ذلك.

وأما التجديد للضرورة: فهو أن تنتهي مدة العقد ويترتب على تخلية العقار ضرر يلحق بالمستأجر، ففي هذه الحالة يمدد العقد مدة يندفع بها الضرر على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها^(٢).

كما وجدت بحثاً بعنوان: "امتداد عقد الإجارة في الفقه الإسلامي: دراسة مقارنة بقانون المالكين والمستأجرين الأردني" للدكتور محمد علي سميران/ كلية الشريعة، جامعة آل البيت سنة ٢٠٠٩م. قام الباحث ببيان مفهوم الامتداد لعقد الإجارة، ونطاق سريانه، وطبيعة التمديد ومسوغاته، وانتهاء الامتداد لعقد الإجارة. وتوصلت الدراسة إلى جواز التمديد لعقد الإيجار في الفقه الإسلامي للضرورة الملحة بأجرة المثل، وانتهاء تمديد عقد الإيجار حال انتهاء الضرورة.

وواضح أن البحث عالج موضوع الامتداد القانوني لعقد الإجارة، بخلاف دراستي التي تتناول اشتراط التجديد التلقائي للعقد بعد انتهاء مدته.

والفرق بينهما أن الامتداد القانوني هو الحق الذي أعطاه القانون للمستأجر بالاستمرار في إشغال المأجور بغض النظر عن المدة المتفق عليها في العقد^(٣). وأما اشتراط التجديد فهو كما ذكرت.

اشتراط التجديد التلقائي في عقد الإجارة

منهجية البحث.

سيستبع الباحث في دراسته المنهج الوصفي والاستقرائي، وذلك بالوقوف على آراء الفقهاء والمقارنة بينها، وستقسم الدراسة إلى: مقدمة وثلاثة مباحث وخاتمة على النحو الآتي:

المبحث الأول: اشتراط تمديد عقد الإجارة.

المبحث الثاني: التجديد الضمني.

المبحث الثالث: الامتداد الشرعي لعقد الإجارة. (الامتداد للعدر).

المبحث الأول: اشتراط تمديد عقد الإجارة.

لا بد في عقد الإجارة من معرفة المدة ابتداء وانتهاء، والعقد ينتهي بانتهاء مدته.

لكن إذا اشترط المستأجر أن يجدد العقد تلقائياً فهل يصح هذا الشرط في الفقه الإسلامي؟

قبل أن أتعرض للحكم الفقهي للمسألة، أحب أن أشير إلى أن المادة ٥- في الفقرة (ب) من قانون المالكين والمستأجرين الأردني نصت على أنه: "إذا نص العقد على تجديده تلقائياً، فيتجدد العقد بحكم القانون لمدة تعاقدية مماثلة لمرة واحدة ما لم يقر المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد قبل انتهاء المدة الأصلية".

فبحسب هذه المادة إذا شرط التجدد التلقائي للعقد فإنه يتجدد تلقائياً، إلا إذا قام المستأجر بإشعار المؤجر بعدم رغبته في التجديد، وهذا يعني أن التجديد ليس لازماً بحق المستأجر، ولكنه لازم بحق المؤجر إن اختار المستأجر التجديد.

وأما المدة التي يتجدد لها العقد فهي المدة الأصلية نفسها ولمرة واحدة فقط، وهذا ما استقر عليه الأمر وفقاً لآخر التعديلات لقانون المالكين والمستأجرين رقم ١٧ لسنة ٢٠٠٩م المنشور بتاريخ ٢٠٠٩/٩/١م.

من وجهة نظر الفقهاء:

لا بد لنا أن نؤصل لموضوع الاشتراط في العقود؛ لنعلم ما يعمل به من الشروط وما لا يعمل به، فأقول ابتداءً: إن حرية الاشتراط في الشريعة هو مبدأ سلطان الإرادة في تعديل آثار العقد المقرر في القوانين، والشريعة والقانون متفقان على أن تقرير آثار العقود وأحكامها هو من إرادة الشارع لا من عمل العاقد، والفارق بينهما في مقدار تفويض الشارع إلى العاقد من السلطان على تعديل الأحكام التي قررها التشريع مبدئياً في كل عقد^(٤).

وفقهاء الشريعة في حرية الاشتراط بين مضيق وموسع، ولا بد لنا هنا أن نبين ما هو متفق عليه من الشروط وما هو مختلف فيه عندهم.

فقد اتفق جمهور الفقهاء من الحنفية^(٥)، والمالكية^(٦)، والشافعية^(٧)، والحنابلة^(٨) على صحة الشروط الآتية:

- ١- الشرط الذي يقتضيه العقد، ومن أمثلته: ما لو اشترط المستأجر على المؤجر أن يسلمه المأجور فهذا شرط صحيح؛ لأن التسليم من مقتضيات العقد.
- ٢- الشرط الذي يلائم مقتضى العقد، ومثاله: ما لو اشترط عليه كفيلاً في أداء الأجرة، فهذا لا يقتضيه العقد ولكنه يلائم مقتضاه، وكذلك إذا اشترط على المؤجر أن تكون الأجرة في نهاية المدة.
- ٣- الشرط الذي ورد في الشرع دليل بجواز اشتراطه، مثل: اشتراط الخيار في البيع.

كما اتفقوا على فساد الشروط الآتية^(٩):

- ١- عند اشتراط أمر محظور في الشرع، كما لو شرط في عقد الإيجار استخدام المأجور لبيع الخمرة.
 - ٢- عند اشتراط أمر يؤدي إلى غرر غير يسير، كما لو شرط عليه أن يوصله إلى مكان كذا في وقت كذا، فإن لم يوصله في الوقت المحدد فلا أجر له.
 - ٣- عند اشتراط ما ينافي مقتضى العقد، كأن يشترط عليه ألا يضيف أحدا في بيته.
- واختلفوا في الشرط الذي ليس من مقتضى العقد وفي الوقت نفسه لا يخالفه، ولكن فيه منفعة زائدة لأحد المتعاقدين، كبيع دار على أن يسكنها البائع شهراً أو أكثر، أو شراء أرض على أن يزرعها البائع سنة، أو شراء سيارة على أن يركبها البائع مدة من الزمن، فاختلّفوا في صحة هذا الشرط على قولين:**
- القول الأول:** إن الشرط صحيح، بشرط أن يكون لمدة يسيرة لا تمنع المالك من التصرف في ملكه وبه قال المالكية^(١٠)، وصححه الحنابلة^(١١)، وهو قول عند الشافعية^(١٢).
- القول الثاني:** إن الشرط فاسد، ويفسد العقد في المعاوزات المالية كالإجارة، وبه قال الحنفية^(١٣)، والشافعية في الأصح عندهم^(١٤).

الأدلة:

- استدل القائلون بصحة الشرط بحديث جابر رضي الله عنه قال: "بعث من النبي صلى الله عليه وسلم بعيراً، واشترطت عليه ظهره إلى المدينة"^(١٥). ووجه الدلالة في الحديث أن الحديث صلى الله عليه وسلم أقره على ذلك.
- واستدل القائلون بفساد هذا الشرط بما يأتي:**
- ١- ما روي: "أن النبي صلى الله عليه وسلم نهى عن بيع وشرط"^(١٦). ووجه الدلالة في الحديث أنه ورد النهي عن البيع والشرط مطلقاً، واستثنى من ذلك ما كان موافقاً لمقتضى العقد أو يلائم مقتضاه، أو ورد به الشرع أو جرى به العرف، ويبقى ما وراء ذلك في دائرة النهي^(١٧).
 - ٢- استدلو أيضاً بأنه شرط لم يبين على التغليب، أي: أنه ليس الغالب في فعل الناس، ولا هو من مصلحة العقد، ولا من مقتضاه، فلم يصح، كما لو شرط أن لا يسلمه المبيع^(١٨).
 - ٣- فعن عائشة - رضي الله عنها - قالت: جاءتني بريرة فقالت: كاتبته أهلي على تسع أواق في كل عام أوقية فأعينيني، فقلت: إن أحب أهلك أن أعدها لهم ويكون ولاؤك لي فعلت. فذهبت بريرة إلى أهلها فقالت لهم فأبوا عليها فجاءت من عندهم ورسول الله صلى الله عليه وسلم جالس، فقالت: إني قد عرضت ذلك عليهم فأبوا إلا أن يكون الولاء لهم فسمع النبي صلى الله عليه وسلم فأخبرت عائشة النبي صلى الله عليه وسلم فقال: "خذيها واشترطي لهم الولاء فإنما الولاء لمن أعتق". ففعلت عائشة ثم قام رسول الله صلى الله عليه وسلم في الناس فحمد الله وأثنى عليه ثم قال: "أما بعد: ما بال رجال يشترطون شروطاً ليست في كتاب الله، ما كان من شرط ليس في كتاب الله فهو باطل وإن كان مائة شرط، قضاء الله أحق وشرط الله أوثق، وإنما الولاء لمن أعتق"^(١٩).
- وجه الدلالة أن الأمر هنا للتسوية بين الاشتراط وتركه، كقوله تعالى: ﴿اسْتَغْفِرْ لَهُمْ أَوْ لَا تَسْتَغْفِرْ لَهُمْ﴾ [التوبة: ٨٠]، وقوله: ﴿فَاصْبِرُوا أَوْ لَا تَصْبِرُوا﴾ [الطور: ١٦] والتقدير: واشترطي لهم الولاء، أو لا تشرطي. ولهذا قال عقيبه: "فإنما الولاء لمن أعتق"^(٢٠).

اشترط التجديد التلقائي في عقد الإجارة

مناقشة الأدلة:

نوقش الاستدلال بحديث جابر بما يأتي:

١- إن البيع لم يكن حقيقياً، وإنما كان من قبيل حسن العشرة والصحة في السفر^(٢١). ويؤيد هذا أنه جاء في بعض الروايات أن النبي ﷺ قال له حينما أراد أن يعطيه قيمتها بعدما رجع إلى المدينة: "خذها مع الناقة فهما لك، بارك الله لك فيهما"^(٢٢).

٢- إن استثناء جابر ﷺ حملته إلى المدينة لم يكن أثناء العقد بل كان بعده فهو مفصول عن العقد^(٢٣). أما الاستدلال بحديث أن النبي ﷺ نهى عن بيع وشرط^(٢٤). فقد أجيب عنه بأن الحديث لم يصح^(٢٥). وإذا نظرنا في أدلة الفريقين نجد أن حديث النهي عن بيع وشرط حديث ضعيف كما ذكر أهل العلم، فلا يحتج به، وأما حديث جابر المذكور أعلاه فهو صحيح، وهو نص في المسألة.

والذي أرجحه هو القول بصحة هذا الشرط لصحة حديث جابر ﷺ وليس هناك ما يدل على أن الشرط كان بعد العقد، والقول بأن البيع لم يكن حقيقياً لا يعني فساد الشرط، بل يدل على صحته، ولو لم يكن صحيحاً لما اشترطه الصحابي بحضرة النبي ﷺ، وحديث بريرة دل على فساد الشرط المخالف لمقتضى العقد وليس على فساد الشروط مطلقاً.

أما الشرط الذي يخالف مقتضى العقد، كأن يؤجره داراً ويشترط عليه ألا يسكنها فهو شرط فاسد كما بينت آنفاً، لكن هل يفسد الشرط والعقد معاً؟ أم يفسد الشرط ويصح العقد؟ قولان للفقهاء في ذلك:

القول الأول: إن الشرط فاسد والعقد صحيح، وهو قول عند كل من الحنفية^(٢٦)، والمالكية^(٢٧)، والشافعية^(٢٨)، والحنابلة^(٢٩).

القول الثاني: فساد الشرط والعقد معاً وهو القول الثاني لكل من الحنفية^(٣٠)، والمالكية^(٣١)، والشافعية^(٣٢)، والحنابلة^(٣٣).

واستدل القائلون بصحة العقد بحديث عائشة في شرائها لبريرة بشرط أن يكون، الولاء للبائع. فعن عائشة -رضي الله عنها- قالت: جاءتني بريرة فقالت: كاتبته أهلي على تسع أواق في كل عام أوقية فأعينيني، فقلت: إن أحب أهلك أن أعدها لهم ويكون ولاؤك لي فعلت. فذهبت بريرة إلى أهلها فقالت لهم فأبوا عليها فجاعت من عندهم ورسول الله ﷺ جالس فقالت: إني قد عرضت ذلك عليهم فأبوا إلا أن يكون الولاء لهم فسمع النبي ﷺ فأخبرت عائشة النبي ﷺ فقال: "خذيها واشترطي لهم الولاء فإنما الولاء لمن أعتق". ففعلت عائشة ثم قام رسول الله ﷺ في الناس فحمد الله وأثنى عليه ثم قال: "أما بعد ما بال رجال يشترطون شروطاً ليست في كتاب الله، ما كان من شرط ليس في كتاب الله فهو باطل وإن كان مائة شرط، قضاء الله أحق وشرط الله أوثق، وإنما الولاء لمن أعتق"^(٣٤).

أدلة القول الثاني:

١- إن الشرط له ما يقابله من الثمن أو الأجرة، فحينما يحكم بفساده وجب أن يرد ما يقابله من الثمن أو الأجرة، وهو مجهول، فيؤدى إلى الجهالة بهما فيفسد العقد.

٢- إن مطلق النهي يوجب فساد المنهي عنه^(٣٥).

ويجاب عن ذلك بأنه اجتهاد مخالف لحديث عائشة، وهو نص في المسألة.

والصحيح صحة العقد؛ لدلالة الحديث، فالنبي ﷺ أبطل الشرط وعدّه لغواً، وجعل العقد صحيحاً.

بقي أن نذكر أن من الشروط الصحيحة عند الحنفية^(٣٦) ما جرى عليه التعامل بين الناس بشرط ألا يخالف الشرع ولا مقتضى العقد.

ومن الأمثلة المعاصرة على ذلك: اشتراط المشتري على البائع التعهد بإصلاح الشيء المشتري مدة معينة من الزمان، كالساعة، والمذراع، والسيارة، والغسالة، والثلاجة، واشتراط حمل البضاعة إلى مكان المشتري، فهذا مما تعارفه الناس وإن كان فيه زيادة منفعة لأحد العاقدين، فجاز ذلك استحساناً^(٣٧).

ولا بد أن نذكر هنا أيضاً أن مذهب الحنابلة هو أوسع المذاهب في الأخذ بحرية الإشتراط^(٣٨)، ولا سيما ابن تيمية^(٣٩)، وابن قيم الجوزية^(٤٠)، فهم يرون أن الأصل في الشروط الإباحة أو الإطلاق، فيصح كل شرط فيه منفعة أو مصلحة لأحد العاقدين، كاشتراط منفعة في عقد البيع كسكنى الدار المبيعة بعد بيعها مدة معينة، وتوصيل المبيع لدار المشتري، واشتراط الزوجة على الزوج ألا يتزوج عليها، أو ألا يسافر بها، أو ألا ينقلها من منزلها.

فهذه شروط صحيحة يجب الوفاء بها، سواء في عقود المعاوضات المالية، أم في عقود التبرعات، أو في التوثيقات أو الزواج ونحوه، فإن لم يوف بها جاز للعاقدين الآخر فسخ العقد.

ولم يستثن الحنابلة ومن وافقهم من الشروط الجائزة إلا الشرط المنافي لمقتضى العقد، أو الذي ورد النهي عنه^(٤١). وإذا نظرنا في هذا الشرط - وهو اشتراط التجديد في العقد - نجد أنه مخالف لمقتضى العقد؛ فمقتضى العقد أن يسلم المأجور عند انتهاء المدة للمؤجر، وإذا وجد هذا الشرط لم يسلم المستأجر المأجور رغم انتهاء المدة المتفق عليها في العقد، وفائدة حصر المدة وتحديدها أن يرفع المستأجر يده عن العين المستأجرة، واشتراط التجديد هو إبطال لفائدة التقدير والتحديد وخلاف لموجب العقد^(٤٢).

وحكم الشرط المخالف لموجب العقد ومقتضاه الفساد باتفاق الفقهاء من الحنفية^(٤٣)، والمالكية^(٤٤)، والشافعية^(٤٥)، والحنابلة^(٤٦).

وقد نص الشافعية على المسألة نصاً فقالوا: إذا اشترط تمديد المدة في العقد، كما لو شرط عليه تبقية الزرع في الأرض للإجارة باطلة؛ لأنه شرط ينافي مقتضى العقد فأبطله، فمقتضى العقد تسليم المأجور عند انتهاء المدة، واشتراط التمديد ينافي ذلك^(٤٧).

ثم إنه من شرط المدة عندهم أن تكون معلومة الانتهاء، وحينما ينص على تجدد تلقائياً أصبحت نهاية المدة غير معلومة، فلا تصح الإجارة على هذه الصورة^(٤٨).

ونص الحنابلة على المسألة أيضاً فقالوا: العقد فاسد؛ لأنه جمع بين متضادين؛ فإن تقدير المدة وتحديدها يقتضي نقل المأجور إلى المؤجر، وشرط البقية يخالفه، ولأن مدة البقية مجهولة؛ فكان فاسداً^(٤٩).

فأبطل الشافعية^(٥٠) العقد الذي يشترط فيه تمديد المدة، وعللوا ذلك بأنه مخالف لمقتضى العقد، ومقتضاه تسليم المأجور عند انتهاء المدة كما أسلفت، فإذا قلنا بالامتداد لم يسلم المأجور، كما حكم الحنابلة^(٥١). ببطلان العقد أيضاً، وعللوا ذلك بالعلة نفسها التي نكرها الشافعية، وعللة أخرى، وهي أن مدة التمديد مجهولة - كما لو قال يجدد تلقائياً - فهذه لا حد لها فقد تكون شهراً وقد تطول سنين، وهذه الجهالة تؤدي إلى النزاع فكان العقد باطلاً.

ومن هذا البحث، يتبين لنا أن اشتراط التجديد في العقد هو شرط فاسد فيجب عدم اعتباره، ولا بد من اعتبار المدة المتفق عليها في العقد بحيث ينتهي العقد بانتهائها، وبهذا يتسنى للمالك أن يستلم المأجور، وهذا هو مقتضى عقد الإيجار، وهو المقصود من تحديد المدة في العقد.

اشترط التجديد التلقائي في عقد الإجارة

المبحث الثاني: التجديد الضمني.

التجديد الضمني: هو بقاء المؤجر في العقار بعد انتهاء المدة المتفق عليها في العقد^(٥٢)، أو بقاءه في العقار بعد انتهاء الوحدة الزمنية التي جعلت علامة على الأجرة في العقد غير محدد المدة، وذلك برضا المستأجر^(٥٣). فإذا كان العقد محددًا بمدة وانتهت المدة، وبقي المستأجر في العقار فقد ذهب الفقهاء إلى أن هذا تجديد ضمني للعقد، فيتجدد مدة مماثلة للمدة الأولى، ويعد عقدًا جديدًا^(٥٤).

وهو ما أخذ به القانون المدني حيث جاء فيه: "إذا انتهى عقد الإيجار وبقي المستأجر منتفعًا بالمأجور برضى المؤجر الصريح أو الضمني اعتبر العقد مجددًا بشروطه الأولى"^(٥٥).

وقد يستأجر على أن الأجرة كل شهر بكذا، أو كل سنة بكذا من غير تحديد لمدة الإجارة ويبقى المستأجر في العقار من غير أن يطالبه المالك بتسليمه فما الحكم في هذه الحالة؟

ويرى جمهور الفقهاء من الحنفية^(٥٦)، والمالكية^(٥٧)، والحنابلة^(٥٨)، وهو قول عند الشافعية^(٥٩)، أن الإجارة تتعقد لازمة في الشهر الأول ولا تتعقد في غيره إلا إذا تلبس فيه، وهكذا في كل شهر؛ لأن بقاء المستأجر في العقار وسكوت المالك عنه، وتقاضيه أجرته منه يعد تراضيا من الطرفين، وهو إيجاب ضمني من المستأجر وقبول ضمني من المالك، فبذلك يتجدد العقد شهرا بشهر أو سنة بسنة وذلك بحسب الوحدة الزمنية التي اتفقا على أجرتها فهذه صورة أخرى للتجديد الضمني.

وهو ما أخذت به مجلة الأحكام العدلية حيث جاء فيها: لو استؤجر عقار شهرية كذا دراهم من دون بيان عدد الأشهر يصح العقد. لكن عند ختام الشهر الأول لكل من الأجر والمستأجر فسخ الإجارة في اليوم الأول وليلته من الشهر الثاني الذي يليه وأما بعد مضي اليوم الأول وليلته فليس لهما ذلك، وإن قال أحد العاقدين في أثناء الشهر فسخت الإجارة، تنفسخ في نهاية الشهر وإن قال في أثناء الشهر فسخت الإجارة اعتبارا من ابتداء الشهر الآتي تنفسخ عند حلوله. وإن كانت قد قبضت أجرة شهرين أو أكثر فليس لأحدهما فسخ إجارة الشهر المقبوض أجرته^(٦٠).

ولا بد لنا في هذا المقام أن نفرق بين الامتداد الضمني والامتداد القانوني، فالامتداد القانوني لعقد الإجارة يتم بقوة القانون إذا رغب المستأجر بالبقاء في المأجور ولا يتوقف على رضا المؤجر، بينما لا يتم التجديد الضمني إلا بإرادة الطرفين. ثم إن التجديد الضمني يُعد عقداً جديداً؛ لأن العقد الأصلي انتهى بانتهاء المدة التي انعقد العقد عليها صحيحاً، بينما الامتداد القانوني لا يعد عقداً جديداً، ويترتب على ذلك فروق أيضاً: منها توافر الأهلية لدى طرفي العقد عند تجديده، بينما لا يشترط ذلك عند امتداد العقد وفقاً للقانون^(٦١).

المبحث الثالث: الامتداد الشرعي في عقد الإجارة.

لقد توصلت الدراسة إلى أن اشتراط التجديد في عقد الإجارة هو شرط غير صحيح عند الفقهاء، وأن عقد الإجارة ينتهي بانتهاء المدة، لكن هل يمكن أن يمتد عقد الإجارة إلى ما بعد المدة بحكم الشرع؟ وإذا صح هذا الامتداد فما مقداره وما ضابطه؟

لقد ذكر الفقهاء صوراً يمكن أن يمتد فيها عقد الإجارة بحكم الشرع، كما لو استأجر أرضاً للزرع فانتهت المدة قبل أن يستحصد الزرع، ولم يكن من المستأجر تقريط؛ كأن تأخر الزرع لشدة البرد أو قلة المطر، فذهب الحنفية^(٦٢)، والمالكية^(٦٣)، والشافعية^(٦٤) في الصحيح عندهم، والحنابلة^(٦٥) إلى أنه يجوز تمديد الإجارة مدة يستحصد بها الزرع؛ دفعا للضرر عن المستأجر، ويدفع المستأجر للمؤجر أجرة المثل عن المدة الزائدة، وفي هذا الحكم رعاية للجانبين؛ إذ لو قلنا بانتهاء العقد

بانتهاؤ المدة للحق الضرر بالمستأجر، ولو قلنا بزيادة المدة من غير مقابل للحق الضرر بالمؤجر، فرعاية للجانبين زيد في المدة بمقابل أجره المثل.

فإن كان منه تفريط، بأن زرع صنفاً لا يستحصد في تلك المدة، أو صنفاً يستحصد في المدة إلا أنه أخرج زراعته فليس له الحق بالتمديد؛ لأنه مفريط، وللمالك أن يأخذ الزرع بالقيمة، أو يتركه بالأجرة لما زاد على المدة؛ لأن المستأجر أبقى زرعاً في أرض غيره بعدوانه^(٦٦).

وإن اختار المستأجر قطع زرع في الحال، وتفريغ الأرض، فله ذلك؛ لأنه يزيل الضرر، ويسلم الأرض على الوجه الذي اقتضاه العقد^(٦٧).

وهناك صورة أخرى للامتداد في عقد الإجارة ذكرها الحنفية^(٦٨)، وهي ما لو استأجر دابة إلى بلد فمات المؤجر في بعض المفازة^(٦٩) - وعندهم إذا مات أحد العاقدين انفسخ العقد - قالوا فله أن يركبها أو يحمل عليها إلى تلك البلد أو إلى أقرب الأماكن من المصر؛ لأن الحكم ببطلان الإجارة هنا يؤدي إلى الضرر بالمستأجر لما فيه من تعريض ماله ونفسه إلى التلف، ويؤدي إلى الإضرار بالورثة إذا كانوا غائبين؛ لأن المنافع ستتعطل من غير استفادة منها، فكان في استيفاء العقد مصلحة للجانبين. فجعل ذلك عنراً في بقاء الإجارة وهذا معنى قولهم: إن الإجارة كما تفسخ بالعدر تبقى بالعدر.

وهكذا نرى أنه لا مانع عند الفقهاء من القول بامتداد العقد إذا ترتب على انتهائه ضرر، فيمدد العقد مدة يندفع بها الضرر عن المستأجر مقابل أجره المثل، وبهذا نكون قد وازنا بين مصلحة العاقدين.

والامتداد في مثل هذه الحالات لم يكن بحكم العقد، ولكن بحكم الشرع؛ حيث بنيت أحكام الشريعة على درء المفساد وجلب المصالح، وإنما شرعت العقود لتحقيق مصالح العباد.

وإن العبارة التي ذكرها فقهاء الحنفية؛ وهي قولهم: "إن الإجارة كما تفسخ بالعدر تبقى بالعدر"^(٧٠) تصلح بأن تكون ضابطاً فقهيًا في هذه المسألة.

وهذا ما أخذ به القانون المدني الأردني، حيث نص على أنه: "إذا انقضت مدة الإيجار وثبت قيام ضرورة ملحة لامتدادها، فإنها تمتد بقدر الضرورة على أن يؤدي المستأجر أجر المثل عنها"^(٧١).

الخاتمة

النتائج

- وبعد الفراغ من البحث يمكن أن نخلص إلى النتائج الآتية:
- ١- إن اشتراط التجديد في عقد الإجارة هو شرط منافي لمقتضى العقد؛ إذ مقتضى العقد تسليم المأجور عند انتهاء المدة، وشرط التجديد ينافي ذلك، والشرط المخالف لمقتضى العقد هو شرط فاسد.
 - ٢- إذا بقي المستأجر في المأجور بعد انتهاء المدة مع رضا المؤجر بذلك فيعد تجديداً ضمناً للعقد، ويكون على الشروط نفسها التي اتفقا عليها سابقاً، ويتجدد لمدة مماثلة للمدة الأولى.
 - ٣- لا مانع عند الفقهاء من القول بامتداد عقد الإجارة إذا ترتب على انتهائه ضرر، فيمدد العقد مدة يندفع بها الضرر عن المستأجر مقابل أجره المثل، وبهذا يتحقق التوازن بين مصلحة العاقدين، ويمكن أن يسمى هذا بالامتداد الشرعي لعقد الإجارة.

اشتراط التجديد التلقائي في عقد الإجارة

توصية البحث.

توصي الدراسة المختصين وطلاب العلم بدراسة مواد القانون وتقنينها؛ حتى تكون مرجعا للمعنين بسن القوانين، كما تكون مرجعا للسلطة التنفيذية التي تطبق هذه القوانين، وكذلك مرجعا للسلطة القضائية عند النظر في القضايا المرفوعة إليها للبت فيها، فعند ذلك تكون الأحكام أكثر موافقة للشريعة، وأقرب إلى تحقيق العدالة بين الناس.

الهوامش.

- (١) قانون المالكين والمستأجرين، المادة ٥/ب.
- (٢) القانون المدني الأردني، المادة - ٦٧٤.
- (٣) قانون المالكين والمستأجرين، المادة ٥/١.
- (٤) الزحيلي، وهبة، الفقه الإسلامي وأدلته، دمشق، دار الفكر، ط ٤، ٤/٣٠٥٠.
- (٥) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ٥/١٦٩-١٧٢. أبو المعالي، برهان الدين محمود بن أحمد، (ت ٦١٦هـ)، المحيط البرهاني، عبد الكريم سامي، بيروت، دار الكتب العلمية، (ط ١)، ٩م، ٢٠٠٤م، ٦/٣٨٩. والبايرتي، محمد بن محمد، (ت ٧٨٦هـ)، العناية شرح الهداية، دار الفكر، ٦/٢٩٩.
- (٦) القرطبي، محمد بن أحمد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، القاهرة، دار الحديث، ٤٢٥هـ/٢٠٠٤م، ٣/١٧٧-١٧٩. والقرافي، النخيرة، محمد حجي، ٥/٤٧٩، ٥/٥٠٧.
- (٧) النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، عوض قاسم، (ط ١)، دار الفكر، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٥م، ١/٩٧. والشرييني، محمد بن أحمد، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ٢/٣٨٥. والقليوبي، شهاب الدين، وعميرة أحمد البرلسي، حاشيتا قليوبي وعميرة، دار الفكر، بيروت، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م، ٢/٢٢٤.
- (٨) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، الكافي في فقه الإمام المجلد أحمد بن حنبل، دار الكتب العلمية، (ط ١)، ١٩٩٤، ٦/٣٢٦. وابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم، الفتاوى الكبرى، دار الكتب العلمية، (ط ١)، ١٤٠٨هـ/١٩٨٧م، ٤/٧٦.
- (٩) الكاساني، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ٥/١٦٩-١٧٢. أو المعالي، برهان الدين محمود بن أحمد (ت ٦١٦هـ)، المحيط البرهاني، عبد الكريم سامي، بيروت، دار الكتب العلمية، (ط ١)، ٩م، ٢٠٠٤م، ٦/٣٨٩. والبايرتي، محمد بن محمد، (ت ٧٨٦هـ)، العناية شرح الهداية، دار الفكر، ٦/٢٩٩. والقرطبي، محمد بن أحمد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، القاهرة، دار الحديث، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م، ٣/١٧٧-١٧٩. والقرافي، النخيرة، محمد حجي، ٥/٤٧٩، ٥/٥٠٧. والنووي، محيي الدين يحيى بن شرف، منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه، عوض قاسم، (ط ١)، دار الفكر، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٥م، ١/٩٧. والشرييني، محمد ابن أحمد، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ٢/٣٨٥. والقليوبي، شهاب الدين، وعميرة أحمد البرلسي، حاشيتا قليوبي وعميرة، ١٤١٥هـ/١٩٩٥م دار الفكر، بيروت، ٢/٢٢٤. وابن قدامة، عبد الله بن أحمد، الكافي في فقه الإمام المجلد أحمد بن حنبل، دار الكتب العلمية، (ط ١)، ١٩٩٤، ٦/٣٢٦. وابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم، الفتاوى الكبرى، دار الكتب العلمية، (ط ١)، ١٤٠٨هـ/١٩٨٧م، ٤/٧٦.
- (١٠) ابن رشد الحفيد، محمد بن أحمد، بداية المجتهد ونهاية المقتصد، دار الحديث، القاهرة، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م، ٣/١٧٩. والجرجاني، أبو الحسن علي بن سعيد (ت ٦٣٣هـ)، مناهج النحصيل ونتائج لطائف التأويل في شرح المدونة وحل مشكلاتها، تحقيق: أحمد بن علي، (ط ١)، ١٠م، دار ابن حزم، ١٤٢٨هـ/٢٠٠٧م، ٦/٣١٢.

- (١١) اليهودي، **كشاف القناع**، ٥١٠/٤. واليهوتي، منصور بن يونس، (ت ١٠٥١ هـ)، **الروض المريع شرح زاد المستنقع في اختصار المقتع**، دار المؤيد، مؤسسة الرسالة، ٣١٩/١.
- (١٢) العمراني، **البيان في مذهب الإمام الشافعي**، ١٣٦/٥.
- (١٣) الشيباني، محمد بن الحسن (ت ١٨٩ هـ)، **الأصل**، تحقيق: محمد بويونكان، دار ابن حزم، بيروت، (ط١)، ١٢م، ٤٣٣ هـ/ ٢٠١٢م.
- (١٤) العمراني، **البيان في مذهب الإمام الشافعي**، ١٣٦/٥.
- (١٥) البخاري، **كتاب الشروط**، باب إذا اشترط البائع ظهر الدابة إلى مكان مسمى، ح ٢٧١٨، ٢٧١٨/٣.
- (١٦) الطبراني، سليمان بن أحمد، **المعجم الأوسط**، تحقيق: طارق بن عوض الله، وعبد المحسن بن إبراهيم، دار الحرمين، القاهرة، باب العين، من اسمه عبد الله، ح ٤٣٦١، ٤٣٦١/٤، ٣٣٥/٤، ضعيف جداً. ينظر: الألباني، محمد ناصر الدين، **سلسلة الأحاديث الضعيفة والموضوعة وأثرها السيء في الأمة**، ح ٤٩١، ٧٠٣/١.
- (١٧) أبو المعالي، برهان الدين محمود بن أحمد، (ت ٦١٦ هـ)، **المحيط البرهاني**، ٣٩١/٦.
- (١٨) الشيرازي، إبراهيم بن علي، **المهذب في فقه الإمام الشافعي**، دار الكتب العلمية، ٢٢/٢. والعمراني، يحيى بن أبي الخير، **البيان في مذهب الإمام الشافعي**، قاسم محمد، جدة، دار المنهاج، (ط١)، ١٤٢١ هـ/ ٢٠٠٠م، ١٣٥/٥.
- (١٩) البخاري، محمد بن إسماعيل، **الجامع الصحيح**، محمد زهير، دار طوق النجاة، (ط١)، ١٤٢٢ هـ، **كتاب البيوع**، باب إذا اشترط شروطاً في البيع لا تحل، ح ٢١٦٨، ٧٣/٣.
- (٢٠) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، **المغني**، مكتبة القاهرة، الأول، ١٣٣٨ هـ/ ١٩٦٨م، ١٧٢/٤.
- (٢١) السرخسي، محمد بن أحمد، **المبسوط**، بيروت، دار المعرفة، ١٤١٤ هـ/ ١٩٩٣م، ١٥/١٣.
- (٢٢) لم أجد له أصلاً في كتب الحديث لكن ذكر في المبسوط، ينظر: السرخسي، محمد بن أحمد، **المبسوط**، دار المعرفة، بيروت، ١٤١٤ هـ/ ١٩٩٣م، ١٥/١٣.
- (٢٣) الطحاوي، أحمد بن محمد (ت ٣٢١ هـ)، **شرح معاني الآثار**، تحقيق: محمد زهري النجار، ومحمد سيد جاد الحق، عالم الكتب، (ط١)، ١٤١٤ هـ/ ١٩٩٤م، ٤١/٤.
- (٢٤) الطبراني، سليمان بن أحمد، **المعجم الأوسط**، تحقيق: طارق بن عوض الله، وعبد المحسن بن إبراهيم، دار الحرمين، القاهرة، باب العين، من اسمه عبد الله، ح ٤٣٦١، ٤٣٦١/٤، ٣٣٥/٤، ضعيف جداً. وينظر: الألباني، محمد ناصر الدين، **سلسلة الأحاديث الضعيفة والموضوعة وأثرها السيء في الأمة**، ح ٤٩١، ٧٠٣/١.
- (٢٥) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، **المغني**، مكتبة القاهرة، الأول، ١٣٣٨ هـ/ ١٩٦٨م، ١٧٢/٤.
- (٢٦) السرخسي، محمد بن أحمد، **المبسوط**، دار المعرفة، بيروت، ١٤١٤ هـ/ ١٩٩٣م. والبارتري، محمد بن محمد، **الغاية شرح الهداية**، دار الفكر، ١٧٣/٩.
- (٢٧) القرطبي، محمد بن أحمد، **بداية المجتهد ونهاية المقتصد**، ١٧٧/٣-١٧٩. والقرافي، أحمد بن إدريس، **الذخيرة**، ٤٧٩/٥، ٥٠٧/٥.
- (٢٨) النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، **منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه**، ٩٧/١. والشربيني، محمد بن أحمد، **مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج**، ٣٨٥/٢. والقليوبي، شهاب الدين، وعميرة أحمد البرلسي، **حاشيتنا قلوبية وعميرة**، ٢٢٤/٢.
- (٢٩) ينظر: ابن قدامة، عبد الله بن أحمد (ت ٦٢٠ هـ)، **الكافي في فقه الإمام الميثل أحمد بن حنبل**، ٢٣/٢.
- (٣٠) السرخسي، محمد بن أحمد، **المبسوط**، دار المعرفة، بيروت، ١٤١٤ هـ/ ١٩٩٣م. والبارتري، محمد بن محمد، **الغاية شرح الهداية**،

اشتراط التجديد التلقائي في عقد الإجازة

- دار الفكر، ١٧٣/٩.
- (٣١) القرطبي، محمد بن أحمد، **بداية المجتهد ونهاية المقتصد**، ١٧٧/٣-١٧٩. والقرافي، أحمد بن إدريس، **الذخيرة**، ٤٧٩/٥، ٥٠٧/٥.
- (٣٢) النووي، محيي الدين يحيى بن شرف، **منهاج الطالبين وعمدة المفتين في الفقه**، ٩٧/١. والشرييني، محمد بن أحمد، **مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج**، ٣٨٥/٢. والقلوبي، شهاب الدين، وعميرة أحمد البرلسي، **حاشيتنا قليوبي وعميرة**، ٢٢٤/٢.
- (٣٣) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد (ت ٦٢٠هـ)، **الكافي في فقه الإمام المجل أحمد بن حنبل**، ٢٣/٢.
- (٣٤) البخاري، محمد بن إسماعيل، **الجامع الصحيح**، تحقيق: محمد زهير، دار طوق النجاة، (ط١)، ١٤٢٢هـ، كتاب البيوع، باب إذا اشترط شروطاً في البيع لا تحل، ح ٢١٦٨، ٧٣/٣.
- (٣٥) السرخسي، محمد بن أحمد، **المبسوط**، ١٥/١٣.
- (٣٦) الكاساني، **بدائع الصنائع**، ١٧٢/٥.
- (٣٧) الزحيلي، وهبة، **الفقه الإسلامي وأدلته**، دمشق، دار الفكر، (ط٤)، ٣٠٥٠/٤.
- (٣٨) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، **الكافي في فقه الإمام المجل أحمد بن حنبل**، دار الكتب العلمية، (ط١)، ١٩٩٤م، ٣٢٦/٦.
- وابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم، **الفتاوى الكبرى**، دار الكتب العلمية، (ط١)، ١٤٠٨هـ/١٩٨٧م، ٧٦/٤.
- (٣٩) ابن تيمية، أحمد بن عبد الحلیم، **مجموع الفتاوى عبد الرحمن بن محمد مجمع الملك فهد لطباعة المصحف الشريف**، المدينة النبوية، ١٤١٦هـ/١٩٩٥م، ٣٤٦/٢٩.
- (٤٠) ابن قيم الجوزية، محمد بن أبي بكر، **إعلام الموقعين عن رب العالمين**، تحقيق: محمد عبد السلام، (ط١)، ١٤١١هـ/١٩٩١م، دار الكتب العلمية، بيروت، ٢٣٦/١.
- (٤١) الزحيلي، وهبة، **الفقه الإسلامي وأدلته**، دار الفكر، دمشق، (ط٤)، ٣٠٥٦/٤.
- (٤٢) ابن نصر، عبد الوهاب بن علي، (ت ٤٢٢هـ)، **المعونة على مذهب عالم المدينة**، تحقيق: حميش عبد الحق، المكتبة التجارية، (د.ط)، ٣م، ١١٠٥/١. وابن نصر، عبد الوهاب بن علي، **الإشراف على نكت مسائل الخلاف**، (تحقيق: الحبيب ابن طاهر)، دار ابن حزم، (ط١)، ١٤٢٠هـ/١٩٩٩م، ٦٦١/٢.
- (٤٣) السيوطي، **المبسوط**، ٤٥/١٦. والكاساني، **بدائع الصنائع**، ١٩٥/٤. والعيني، **البنية شرح الهداية**، ٢٣٣/١٠.
- (٤٤) القرافي، **الذخيرة**، ٥٠٥/٥. والصاوي، **حاشية الصاوي على الشرح الصغير**، ٧٤/٤.
- (٤٥) ينظر: الشيرازي، **المهذب**، ٢٥٩/٢. والنووي، **المجموع شرح المهذب (مع تكملة السبكي والمطيعي)**، ٦٥/١٥.
- (٤٦) البهوتي، **مكشاف القناع**، ١٥/١٤.
- (٤٧) الشيرازي، إبراهيم بن علي، **المهذب في فقه الإمام الشافعي**، ٢٢٥٩/٢. والعمراني، يحيى بن أبي الخير، **البيان في مذهب الإمام الشافعي**، ٣٥٧/٧.
- (٤٨) العمراني، يحيى بن أبي الخير، **البيان في مذهب الإمام الشافعي**، ٣٠٦-٣٠٤/٧.
- (٤٩) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، **المغني**، ٦٥/٨، ٦٦. وابن قدامة المقدسي، عبد الرحمن بن محمد (ت ٦٨٢هـ)، **الشرح الكبير على متن المقنع**، ١٤٣/٦.
- (٥٠) الشيرازي، إبراهيم بن علي، **المهذب في فقه الإمام الشافعي**، ٢٢٥٩/٢. والعمراني، يحيى بن أبي الخير، **البيان في مذهب الإمام الشافعي**، ٣٥٧/٧.
- (٥١) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، **المغني**، ٦٥/٨، ٦٦. وابن قدامة المقدسي، عبد الرحمن بن محمد (ت ٦٨٢هـ)، **الشرح الكبير على**

متن المقنع، ١٤٣/٦.

(٥٢) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، (ط٢)، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م، دار الفكر، بيروت، ٦/٦. ومالك بن أنس، المدونة الكبرى، ٥٢٠/٣. وابن رشد، محمد بن أحمد، البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة، تحقيق: محمد حجي، وآخرون، (ط٢)، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ٥٩/٩.

(٥٣) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، (ط٢)، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م، دار الفكر، بيروت، ٦/٦. ومالك بن أنس، المدونة الكبرى، ٥٢٠/٣. وابن رشد، محمد بن أحمد، البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة، تحقيق: محمد حجي، وآخرون، (ط٢)، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م، دار الغرب الإسلامي، بيروت، ٥٩/٩. والثعلبي، عبد الوهاب بن علي (ت ٤٢٢هـ) التلفين في الفقه المالكي، تحقيق: محمد بو خبزة، دار الكتب العلمية، (ط١)، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م، ١٥٨/٢. والمواق، التاج والإكليل لمختصر خليل، ٥٧٦/٧. واللخمي، علي بن محمد الربيعي، (ت ٤٧٨هـ)، التبصرة، تحقيق: أحمد عبد الكريم، (ط١)، ١٤م، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، قطر، ١٤٣٢هـ/٢٠١١م، ٥٠٤٨/١١. والعمرائي، البيان في مذهب الإمام الشافعي، ٣٠٤/٧-٣٠٦. والشرييني، محمد بن أحمد، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ٤٥٤/٣. وابن قدامة، عبد الله بن أحمد، المغني، ٩/٨. والبهوتي، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإيرادات، ٥٥٧/٣.

(٥٤) ابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، (ط٢)، ١٤١٢هـ/١٩٩٢م، دار الفكر، بيروت، ٦/٦. ومالك بن أنس، المدونة الكبرى، ٥٢٠/٣. وابن رشد، محمد بن أحمد، البيان والتحصيل والشرح والتوجيه والتعليل لمسائل المستخرجة، تحقيق: محمد حجي، وآخرون، (ط٢)، ١٤٠٨هـ/١٩٨٨م، ٥٩/٩.

(٥٥) القانون المدني الأردني، المادة ٧٠٧/٢.

(٥٦) المرغيناني، علي بن أبي بكر، الهداية في شرح بداية المبتدي، ٢٣٧/٣. والبايرتي، الغاية شرح الهداية، ٩٦/٩. وابن عابدين، رد المحتار على الدر المختار، ٥٠/٦.

(٥٧) الثعلبي، عبد الوهاب بن علي (ت ٤٢٢هـ)، التلفين في الفقه المالكي، تحقيق: محمد بو خبزة، دار الكتب العلمية، (ط١)، ١٤٢٥هـ/٢٠٠٤م، ١٥٨/٢. والمواق، التاج والإكليل لمختصر خليل، ٥٧٦/٧. واللخمي، علي بن محمد الربيعي (ت ٤٧٨هـ)، التبصرة، تحقيق: أحمد عبد الكريم، (ط١)، ١٤م، وزارة الأوقاف والشؤون الإسلامية، قطر، ١٤٣٢هـ/٢٠١١م، ٥٠٤٨/١١.

(٥٨) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، المغني، ٩/٨. والبهوتي، دقائق أولي النهى لشرح المنتهى المعروف بشرح منتهى الإيرادات، ٥٥٧/٣.

(٥٩) العمرائي، البيان في مذهب الإمام الشافعي، ٣٠٤/٧-٣٠٦. والشرييني، محمد بن أحمد، مغني المحتاج إلى معرفة معاني ألفاظ المنهاج، ٤٥٤/٣.

(٦٠) مجلة الأحكام العدلية، المادة ٤٩٤.

(٦١) العبيدي، علي هادي، شرح أحكام قانون والمستأجرين، دار الثقافة، (ط١)، ٢٠٠٥م، ص ٦١.

(٦٢) الكاساني، أبو بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ٢٢٢/٤، ٢٢٣. والعيني، محمود بن أحمد، البناية شرح الهداية، ٢٥٢/١٠. والزليعي، تبيين الحقائق شرح كنز الدقائق، ١١٤/٥.

(٦٣) ابن عبد البر، يوسف بن عبد الله، الكافي في فقه أهل المدينة، ٧٦١/٢. والزرقاني، عبد الباقي بن يوسف (١٠٩٩هـ)، شرح الرُّقائِي على مختصر خليل، تحقيق: عبد السلام محمد، (ط١)، ١٤٢٢هـ/٢٠٠٢م، ٨م، دار الكتب العلمية، بيروت، ٩١/٧.

(٦٤) الماوردي، علي بن محمد، كتاب الحاوي الكبير، ٤٥٧/٧. والشيرازي، المهذب في فقه الإمام الشافعي، ٢٥٩/٢.

(٦٥) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، المغني، مكتبة القاهرة، الأول، ١٣٣٨هـ/١٩٦٨م، ٣٦١/٥-٣٦٢. والبهوتي، منصور ابن يونس، كشف القناع عن متن الإقناع، ٥٤٦/٣.

اشتراط التجديد التلقائي في عقد الإجارة

- (٦٦) الشيرازي، إبراهيم بن علي، المذهب في فقه الإمام الشافعي، ٢/٢٥٩. وابن قدامة، عبد الله بن أحمد، المغني، ٨/٦٥، ٦٦.
- (٦٧) ابن قدامة، عبد الله بن أحمد، المغني، ٨/٦٥، ٦٦. وابن قدامة المقدسي، عبد الرحمن بن محمد (ت ٦٨٢هـ)، الشرح الكبير على متن المقنع، دار الكتاب العربي للنشر والتوزيع، (د.ط)، (د.ت)، ٦/١٤٤.
- (٦٨) الكاساني، أبو بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ٤/٢٢٢، ٢٢٣.
- (٦٩) المفازة: هي البرية القفر وتجمع مفاوز، ينظر: ابن منظور، محمد بن مكرم (ت ٧١١هـ)، لسان العرب، دار صادر، بيروت، (ط١)، ١٥م، ٥/٥٩٣، مادة فوز.
- (٧٠) الكاساني، أبو بكر بن مسعود، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع، ٤/٢٢٣.
- (٧١) القانون المدني الأردني، المادة - ٦٧٤.