@ 487 @ 1 - أَنْ يَكُونَ لِلْمُؤَجِّرِ فَقَطْ . 2 - أَنْ يَكُونَ لِلْمُسْتَأْجِرِ فَقَطْ . 3 - أَنْ يَكُونَ لِكِلَيْهِمَا مَعًا . 4 - أَنْ يَكُونَ لِشَخْصٍ ثَالِثٍ (اُنْظُرْ شَرْحَ الْمَادَّةِ 300) . وَيُفْهَمُ مِنْ إطْلَاقِ الْمَجَلَّةِ بِقَوْلِهَا (كَذَا أَيَّامًا) كَمَا يَجُوزُ أَنْ يَكُونَ الْخِيَارُ لِثَلَاثَةِ أَيَّامٍ يَجُوزُ أَنْ يَكُونَ لِأَكْثَرَ وَإِنَّمَا يَلْزَمُ أَنْ تَكُونَ مُدَّةُ الْخِيَارِ مَعْلُومَةً فَعَلَيْهِ تَفْسُدُ الْإِجَارَةُ إذَا لَمْ يُعَيِّنْ الْعَاقِدَانِ مُدَّةَ الْخِيَارِ فِي وَقْتِ عَقْدِ الْإِجَارَةِ . وَلَكِنْ إذَا اتَّفَقَا عَلَى تَعَيُّنِ مُدَّةِ الْخِيَارِ قَبْلَ انْفِضَاضِ الْمَجْلِسِ وَعَيَّنَاهَا انْقَلَبَتْ الْإِجَارَةُ صَحِيحَةً (اُنْظُرْ الْمَادَّةَ 24) . وَكَمَا يَصِحُّ الْخِيَارُ الْمَذْكُورُ فِي إجَارَةِ الْمِلْكِ يَصِحُّ فِي إجَارَةِ الْأَوْقَافِ . وَعَلَيْهِ لَوْ آجَرَ مُتَوَلِّي وَقْفٍ عَلَى أَنَّ لَهُ الْخِيَارَ كَذَا يَوْمًا صَحَّ فَإِذَا شَاءَ فَسَخَ الْإِجَارَةَ فِي مُدَّةِ الْخِيَارِ وَإِذَا شَاءَ أَجَازَهَا (الْأَنْقِرْوِيّ) . وَيَلْزَمُ فِي الْإِجَارَةِ الَّتِي تُعْقَدُ عَلَى شَرْطِ الْخِيَارِ وُجُودُ سَائِرِ الشُّرُوطِ الْأُخْرَى أَيْضًا حَتَّى إنَّهُ لَوْ اسْتَأْجَرَ شَخْصٌ دَارًا مِنْ آخَرَ عَلَى أَنَّهُ مُخَيَّرٌ ثَلَاثَةَ أَيَّامٍ إنْ شَاءَ قَبِلَهَا بِمِائَةِ قِرْشٍ وَإِنْ شَاءَ بِمِائَةٍ وَخَمْسِينَ كَانَتْ الْإِجَارَةُ فَاسِدَةً . وَإِذَا سَكَنَهَا فِي مُدَّةِ الْخِيَارِ أَوْ بَعْدَهَا لَزِمَهُ أَجْرُ الْمِثْلِ (اُنْظُرْ الْمَادَّةَ 450) . (الْهِنْدِيَّةُ) . وَلَا يَضْمَنُ مَا انْهَدَمَ مِنْ سُكْنَاهُ لَا فِي مُدَّةِ الْخِيَارِ وَلَا بَعْدَ مُضِيِّ مُدَّةِ الْخِيَارِ وَهَذَا بِخِلَافِ مَا لَوْ كَانَ الْخِيَارُ مَشْرُوطًا لِصَاحِبِ الدَّارِ فَإِنَّهُ يَضْمَنُ الْمُسْتَأْجِرُ قِيمَةَ مَا انْهَدَمَ مِنْ سُكْنَاهُ فِي مُدَّةِ الْخِيَارِ (الْهِنْدِيَّةُ فِي الْبَابِ الْخَامِسِ) . - * * * * * - (الْمَادَّةُ 498) : الْمُخَيَّرُ إنْ شَاءَ فَسَخَ الْإِجَارَةَ وَإِنْ شَاءَ أَجَازَهَا مُدَّةَ خِيَارِهِ . الْمُخَيَّرُ سَوَاءٌ أَكَانَ الْآجِرُ أَوْ الْمُسْتَأْجِرُ أَوْ إيَّاهُمَا مَعًا إنْ شَاءَ فَسَخَ الْإِجَارَةَ قَوْلًا أَوْ فِعْلًا فَتَنْفَسِخُ وَإِنْ شَاءَ أَجَازَهَا فَتَنْفُذُ وَتَكُونُ لَازِمَةً (اُنْظُرْ الْمَادَّةَ 301) وَإِذَا كَانَ الطَّرَفَانِ مُخَيَّرَيْنِ فَأَيُّهُمَا

أَجَازَ الْإِجَارَةَ سَقَطَ خِيَارُهُ وَلَا يَطْرَأُ بِذَلِكَ خَلَلٌ عَلَى خِيَارِ الطَّرَفِ الْآخَرِ وَكَمَا أَنَّهُ لَا يُشْتَرَطُ فِي هَذَا الْفَسْخِ عِنْدَ الْإِمَامِ حُضُورُ الطَّرَفِ الْآخَرِ وَعِلْمُهُ كَذَلِكَ لَا حَاجَةَ فِيهِ إلَى حُكْمِ الْقَاضِي أَوْ رِضَاءِ الطَّرَفَيْنِ (رَدُّ الْمُحْتَارِ) . مَثَلًا إذَا كَانَ الْآجِرُ مُخَيَّرًا فَلَهُ فِي مُدَّةِ الْخِيَارِ فَسْخُ الْإِجَارَةِ أَوْ إجَازَتُهَا وَلِلْمُسْتَأْجِرِ كَذَلِكَ إذَا كَانَ مُخَيَّرًا أَنْ يَفْسَخَ الْإِجَارَةَ فِي مُدَّةِ الْخِيَارِ أَوْ يُجِيزَهَا . لَكِنْ عِنْدَ الْإِمَامَيْنِ يُشْتَرَطُ فِي فَسْخِ الطَّرَفِ الْمُخَيَّرِ حُضُورُ الطَّرَفِ الثَّانِي وَعِلْمُهُ (الْقُهُسْتَانِيّ) . وَأَمَّا إذَا كَانَ الطَّرَفَانِ مُخَيَّرَيْنِ فَيَجْرِي الْخِيَارُ عَلَى مَا جَاءَ فِي التَّفْصِيلَاتِ الْوَارِدَةِ فِي مَتْنِ الْمَادَّةِ (307) وَشَرْحِهَا وَقَوْلُهُ (فِي مُدَّةِ خِيَارِهِ) مَبْنِيٌّ عَلَى الْمَادَّةِ (500) . - * * * * * - (الْمَادَّةُ 499) كَمَا أَنَّ الْفَسْخَ وَالْإِجَازَةَ عَلَى مَا تَبَيَّنَ فِي الْمَوَادِّ 302 وَ 303 وَ 304 يَكُونَانِ قَوْلًا كَذَلِكَ يَكُونَانِ فِعْلًا . بِنَاءً عَلَيْهِ لَوْ كَانَ الْآجِرُ مُخَيَّرًا وَتَصَرَّفَ فِي الْمَأْجُورِ بِوَجْهٍ مِنْ لَوَازِمِ التَّمَلُّكِ فَهُوَ فَسْخٌ فِعْلِيٌّ وَتَصَرُّفُ الْمُسْتَأْجِرِ الْمُخَيَّرِ فِي الْمَأْجُورِ كَتَصَرُّفِ