



the Condition of the Absolute Guarantee of the Tenant in Keeping the Same Tenant in Imami Jurisprudence and Civil law of Iran

شرط ضمان مطلق مستأجر در نگهداری از عین مستأجره در فقه امامیه و حقوق مدنی ایران

Fiروز Ahmadi
Assistant Professor of Law, Islamic Azad University, Khorramabad Branch, Khorramabad, Iran

فیروز احمدی
استادیار گروه حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم آباد، خرم آباد، ایران
Firoz.ahmady@gmail.com
<http://orcid.org/0000-0002-9111-1085>

Ali Qaed Rahmati
PhD Student in Private Law, Department of Law, Islamic Azad University, Khorramabad Branch, Khorramabad, Iran (Corresponding Author)

علی قاندرحمتمی
دانشجوی دکتری حقوق خصوصی، گروه حقوق، دانشگاه آزاد اسلامی واحد خرم آباد، خرم آباد، ایران (نویسنده مسئول)
Alirahmati566@gmail.com
<http://orcid.org/0000-0001-7705-9842>

Abstract

The purpose of this article is to examine the condition of the absolute guarantee of the tenant in maintaining the same tenant in Imami jurisprudence and civil law of Iran, which has been analyzed in a library method. The condition of tenant guarantee is a common point in rental contracts today, which has been discussed and studied in depth in jurisprudential texts. Article 493 of the Civil Code "The tenant is not a guarantor of the same tenant, which means that he will not be liable if the same tenant is lost in whole or in part without his misappropriation or abuse." This article, in fact, states the non-guarantee of the tenant in case of non-encroachment or misconduct of the tenant and does not make any reference to the status of the lease and the condition of the time condition by the landlord and the tenant in the lease contract. It should be said that the Iranian civil law has been silent in this regard, but in jurisprudential books this issue has usually discussed in detail, now an important question is facing us, and if the lease stipulates in any case If damage is caused to the same tenant, the tenant will be responsible for paying the damages. Such a condition is valid or doomed to invalidity in terms of jurisprudence and civil law of Iran. A group of jurists believe in the invalidity of such a condition with their arguments, and another group of jurists believe in it's validity by mentioning some reasons. However, in this article, we have examined the views of the opponents and those who agree with the inclusion of the guarantee condition in the lease contract.

Keywords: Guarantee condition, Tenant, Same tenant, Imami jurisprudence, Iranian civil law.

چکیده

هدف از این نوشتار بررسی شرط ضمان مطلق مستأجر در نگهداری از عین مستأجره در فقه امامیه و حقوق مدنی ایران می باشد، که به روش کتابخانه ای به تحلیل موارد پرداخته شده است. شرط ضمان مستأجر امروز در قراردادهای اجاره امری متداول است که در متون فقهی نیز مورد بحث و بررسی عمیق و استدلالی واقع شده است. بر اساس ماده ۴۹۳ قانون مدنی: «مستأجر نسبت به عین مستأجره ضامن نیست بدین معنا که در صورتی که عین مستأجره بدون تفریط یا تعدی وی کاملاً یا بعضاً از بین برود مسئول نخواهد بود.» این ماده در حقیقت عدم ضمان مستأجر را در صورت عدم تعدی یا تفریط مستأجر بیان نموده است و هیچ اشارهای به وضعیت اندراج و اشتراط شرط زمان توسط موجر و مستأجر در عقد اجاره ننموده است. باید گفت که قانون مدنی ایران در این خصوص سکوت اختیار نموده است ولی در کتب فقهی معمولاً این موضوع به تفصیل مورد بحث قرار می گیرد، حال یک سؤال مهم پیش روی ما قرار می گیرد و آن عبارت است از این که اگر در عقد اجاره شرط شود که در هر صورت، چنانچه خسارتی به عین مستأجره وارد گردد، مستأجر مسئول پرداخت خسارت خواهد بود، چنین شرطی از نظر فقهی و قانون مدنی ایران معتبر است یا محکوم است به بطلان. دسته ای از فقها با ادله خود قائل به بطلان چنین شرطی هستند و دسته دیگر از فقها با ذکر دلایلی قائل به صحت آن هستند. علیهذا در این مقاله به بررسی نظرات مخالفین و موافقین اندراج شرط ضمان در عقد اجاره پرداخته ایم.

واژگان کلیدی: شرط ضمان، مستأجر، عین مستأجره، فقه امامیه، حقوق مدنی ایران.

Received: 2021/02/20 - Review: 2021/06/02 - Accepted: 2021/08/18

درافت مقاله: ۱۳۹۹/۸/۲۰ - بازنگری مقاله: ۱۴۰۰/۳/۰۶ - پذیرش مقاله: ۱۴۰۰/۵/۲۷