

پروسی یکی از عوامل ایجاد مطالبات بانکی و رفع آن

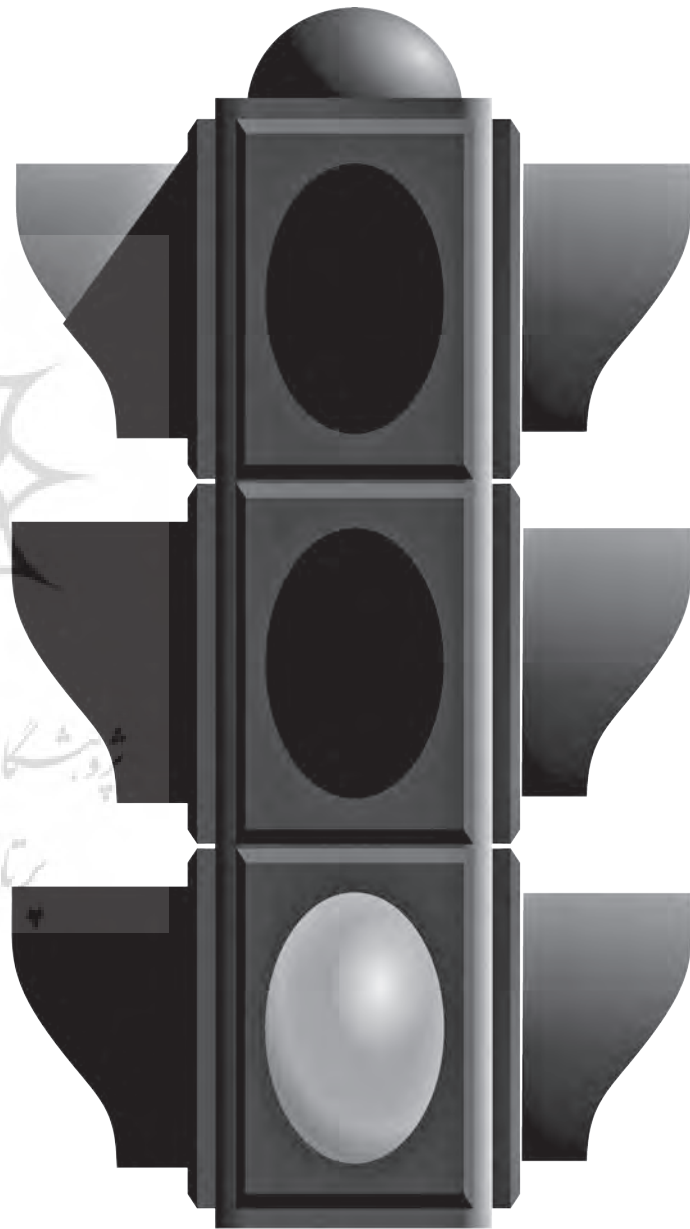
جاوید غیاث خواه، مدرس دانشگاه و کارشناس حقوقی

اگر بتوان یکی از اهرم‌های مهم اقتصاد را بانک دانست، بی‌شک امروزه مهم‌ترین معضل این اهرم مهم را باید مطالباتی دانست که مشتریان از بازپرداخت آن امتناع می‌ورزند، در حالی که اگر بانک در حین انعقاد قرارداد عقود اسلامی می‌دانست که منافعی با مخاطره و عدم استرداد مواجه خواهد شد، هیچ تسهیلاتی را در اختیار متقاضی قرار نمی‌داد.

به هر شکل، تمامی افرادی که در بدنه بانک دست‌اندر کار هستند، امروز مطالبات بانکی را یک معضل حقیقی می‌دانند و هر چند که هر یک به مشورت و استقلال راهکارهایی را تجربه می‌کنند و درصدد آنند تا روشی را بیابند که این مطالبات را به حیطة وصول درآورند، اما حقیقت این است که کمتر نتیجه می‌گیرند و چه بسا عدم اقدام جدی از جانب مسوولان مربوطه که شاید بتوان آنها را متولی حل این مشکل دانست، موجبات رفع انگیزه را نیز فراهم آورده است.

در عالم مطبوعات نیز به عنوان تریبونی که بتوان از وجود چنین مشکلی در درجه اول پرده برداشت و در درجه دوم موانع و مشکلات رفع این معضل و بالاتر از آن، عوامل ایجاد آن را شناسایی کرد و در مرحله سوم با علم به موضوع، راهکار مناسب را ارائه داد، صرفاً به چند مقاله که به طور کلی موضوع را بررسی نموده‌اند، اکتفا شده است.

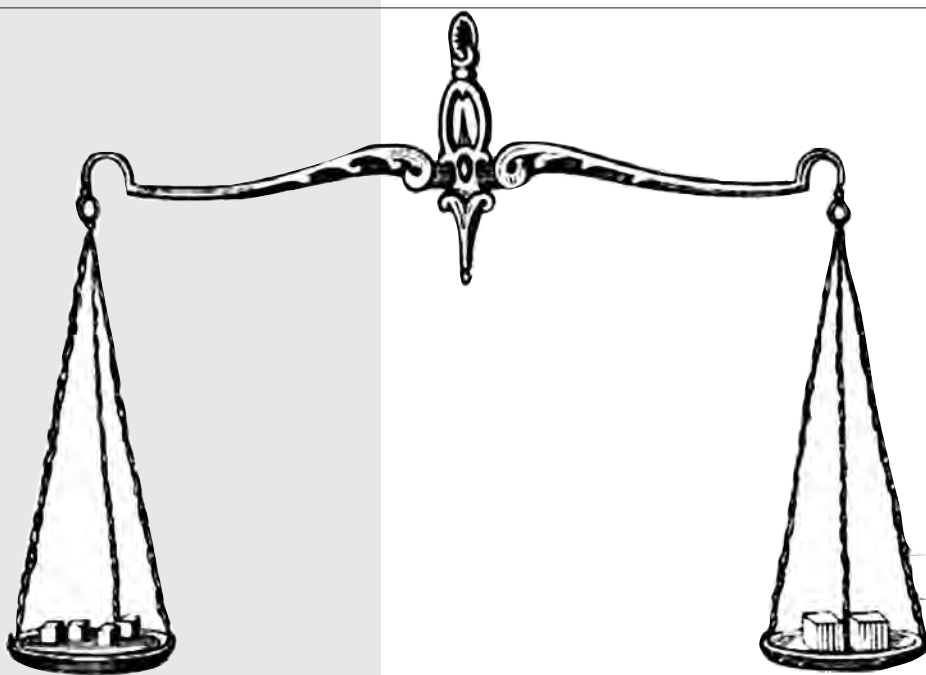
نظریه‌ای در علم حقوق کیفری وجود دارد که بیان می‌دارد: «باید اعمال مجرمانه در یک طرف ترازو قرار گیرند و مجازات در کفه دیگر ترازو و این مجازات بایستی به حدی در آن ترازو سنگین باشد تا بهایی که فرد به خاطر بدست آوردن نتایج یک عمل مجرمانه می‌پردازد، ارزش عمل مجرمانه را نداشته باشد.» با این نظریه می‌توان به بحث مطالبات بازگشت. شاید این سؤال مطرح شود که عدم بازپرداخت بدهی به بانک، قیاس مع الفارق است با مباحث کیفری که هر دو مرز متفاوتی را دارند. حقیقت این است که بخش عظیمی از مطالبات پرداخت نشده، ریشه در مشکلات اقتصادی ندارد، بلکه ریشه آنها در به صرفه نبودن استرداد وجوه به بانک‌هاست. به عبارتی، اغلب عدم استرداد پولی بانک‌ها به این خاطر است که در درجه اول، عدم استرداد به نفع بدهکاران است و در درجه دوم، ابزار قوه قاهرانه‌ای وجود ندارد که ممتنع از استرداد مطالبات را جبرا به ایفای تعهدات وادار نماید و در ترازویی که مثال آن آورده شد، کفه عدم پرداخت مطالبات بانکی بسیار



اصلاح ماده ۴۳ قانون ثبت، چراغ سبزی بود که به بدهکاران عمده بانکی داده شد.



عدم بازپرداخت بخش
عظیمی از مطالبات
بانک‌ها، ریشه در
مشکلات اقتصادی
ندارد، بلکه ریشه آنها
در به صرفه نبودن
استرداد وجوه به
بانک‌هاست.



وثایق ملکی که در گذشته جزو بهترین انواع وثایق به شمار می آمدند، امروز جزو خطرناکترین وثایق هستند.

تشریفات.

۳) غیر واقعی بودن قیمت‌های کارشناسی که گاه توسط کارشناسان رسمی دادگستری صورت می‌گیرد و تفاوت‌های زیادی با واقعیت دارد، به گونه‌ای که اموال گاه سه برابر بیش از ارزش واقعی قیمت‌گذاری می‌شوند و این امر ناشی از رقت قلب! کارشناس می‌باشد.

۴) فروش نقدی و بی‌دغدغه ملک توسط مالک به خریداری مطمئن (بانک) بدون پرداخت هزینه‌های جانبی مانند کمیسیون معاملاتی.

به نظر می‌رسد که با بررسی همه جانبه موضوع و اصلاح به موقع قانون مربوطه، می‌توان هر چه سریعتر مانع ورود ضرر بیش از حد به سیستم بانکی شد و در این رابطه قانون باید به گونه‌ای تدوین گردد که سازو کار آن شبیه قانون سابق باشد. به عنوان مثال، باید از تاریخ ابلاغ اجراییه دو ماه فرصت پرداخت بدهی یا تقاضای برگزاری مزایده به مشتری یا راهن داده شود و در صورت عدم عمل به این دو مورد، در دو ماه دوم صرفاً مجال تسویه تسهیلات را داشته باشد و در صورت عدم تحقق، کل ملک مزبور به سبب عدم ایفای تعهدات و در وهله دوم به سبب کیفر مدنی و مجازات مدنی بابت بدهی در نظر گرفته شود.

این مورد شاید غیر عادلانه به نظر آید و گفته شود که تملیک ملکی به ارزش ۱۰۰ واحد در قبال بدهی ۵۰ واحدی عادلانه نیست، اما با توجه به شرایط موجود، اتخاذ این سیاست عین عدل خواهد بود، چرا که تقاضای برگزاری مزایده در دو ماهه اول به عنوان حق راهن یا مشتری در نظر گرفته شده و عدول وی از این حق عملاً بی‌توجهی وی به حقوق بانک را نشان می‌دهد. به نظر می‌رسد که وجود مجازاتی به این شکل، بدهکار بانکی را مجبور می‌سازد تا در ترازوی منفعت، پرداخت بدهی را با ارزش‌تر از عدول از ایفای تعهد بداند.

سنگین‌تر از مجازات‌هایی است که برای آن پیش‌بینی شده است، و به علاوه، اغلب مجازات‌ها هم اجرا نمی‌شوند.

عدم پرداخت تسهیلات جدید، عدم اجازه تأسیس بانک‌ها و ... مجازات‌های مالی هستند که در وهله دوم و به عنوان مجازات‌های مالی ثانویه می‌توانند کاربرد داشته باشند، اما در وهله اول چه باید کرد؟

به نظر می‌رسد که مجلس شورای اسلامی در مرحله اول و قوه قضاییه در گام بعدی می‌توانند نقش به‌سزایی در این امر داشته باشند. اولین ابزار وصول مطالبات بانکی، استناد به وثایق یا ضامن‌هایی است که در قبال پرداخت تسهیلات از مشتری اخذ شده است. این وثایق انواع متعددی دارند، اما مهمترین این وثایق "املاک" هستند. این وثایق که در گذشته جزو بهترین نوع وثایق به‌شمار می‌آمدند، امروزه جزو خطرناک‌ترین وثایق می‌باشند.

در این رابطه شایان ذکر است که جدا از کاهش ارزش املاک ترهینی در فاصله زمانی ترهین و حال حاضر که چه بسا مطالبات بانک‌ها را پوشش ندهد، ضربه‌ای که در اصلاح ماده ۳۴ قانون ثبت وارد شد، عملاً بستر را برای تعویق مطالبات فراهم کرد و شاید بتوان گفت که نوعی ابزار تشویقی برای عدم ایفای تعهدات هم به شمار آمد، ماده‌ای که اصلی‌ترین مخاطب آن، بانک‌ها بودند که با بی‌مهری مواجه شدند. در قانون سابق به‌فرد اجازه داده شده بود که در مدت چهار ماه "اموال منقول" و در شش ماه "اموال غیر منقول" بدهی خود را بپردازد و فک رهن نماید یا تقاضای برگزاری مزایده را بنماید و اگر چنین نکرد و بعد از آن مدت، کلاً در طول هشت ماه صرفاً حق پرداخت بدهی و فک را داشت و گرنه به سبب تخلف قراردادی او، قانون برای او مجازات شدیدی را در نظر گرفته بود و آن هم تملیک کل ملک به میزان بدهی بود. به عبارتی، اگر ارزش ملک بیش از بدهی بود، ارزش افزون در مدنظر قرار نمی‌گرفت، اما اگر ارزش ملک کمتر از بدهی بود، بانک همچنان استحقاق دریافت مطالبات خود از وام‌گیرنده و ضامن‌ها را داشت، لیکن استمرار اجرای این قانون به سبب مخالفت فقهای شورای نگهبان، توسط رییس وقت قوه قضاییه با مانع مواجه شد و در ادامه با اصلاح ماده در مجلس شورای اسلامی، مشکلات فراوانی را برای بانک‌ها فراهم ساخت. اعضای وقت فقهای شورای نگهبان و رییس وقت قوه قضاییه بر این عقیده بودند که از لحاظ شرعی نمی‌توان کلیه ملک را در قبال بدهی کمتر از ارزش ملک تملیک کرد. لذا باید بر اساس نظریه کارشناس رسمی دادگستری مزایده برگزار شود و پس از فروش ملک، بدهی بانک پرداخت و مابه‌التفاوت قیمت به مالک مسترد شود و اگر خریداری نباشد، بانک با واریز مابه‌التفاوت یا به‌طور مشاعی شریک‌مشاعی گردد و به‌ظاهر مطالباتش وصول شود. این اصلاحیه، عملاً چراغ سبزی بود که به بدهکاران عمده بانکی داده شد و اهم آثار منفی آن به شرح زیر می‌باشد:

۱) اطاله عملی تشریفات تملیک (علیرغم قید مدت دو ماه جهت سرعت تملیک در ماده واحده مربوطه که عملاً گاه دو سال طول می‌کشد) موجبات افزایش بدهی و گاه عدم تکافوی وثیقه بدهی را می‌نماید، خصوصاً اینکه مطالبه خسارات تأخیر و تأدیه در آیین‌نامه مزبور صرفاً به بانک‌ها تعلق می‌گیرد.

۲) افول قیمت املاک و عدم پوشش بدهی به جهت اطاله